

總太地產開發股份有限公司
Zongtai Real Estate Development CO., LTD.

公 開 說 明 書
(發行一〇七年度員工認股權憑證申報用)

- 一、公司名稱：總太地產開發股份有限公司
- 二、本公開說明書編印目的：發行一〇七年度員工認股權憑證
 - (一)發行單位數：發行總額為 3,000 單位。
 - (二)每單位認股權憑證得認購之股數：每單位認股權憑證得認購股數為 1,000 股。
 - (三)認股條件：請參閱本公開說明書第 28 頁。
 - (四)履約方式：以本公司發行新股方式交付。
 - (五)股票面額：每股新台幣 10 元。
- 三、本次資金運用計畫之用途及預計可能產生效益：員工認股權憑證發行及認股辦法，請參閱本公開說明書第 28 頁。
- 四、本次發行之相關費用：
 - (一)承銷費用：無。
 - (二)其他費用：約新台幣捌萬元整。
- 五、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。
- 六、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。
- 七、投資人投資前應至金融監督管理委員會指定之資訊申報網站詳閱本公開說明書之內容，並應注意本公司之風險事項。請參閱本公開說明書第 2 頁。
- 八、查詢本公開說明書之網址：
 - (一)公開資訊觀測站：<http://mops.twse.com.tw>
 - (二)公司資訊揭露之網址：<http://zte.zongtai.com.tw>

總太地產開發股份有限公司 編製
中華民國一〇七年八月十四日刊印



一、本次發行前實收資本額之來源：

實收資本來源	金額(新台幣元)	占實收資本額比率
創立股本	10,500,000	0.45
現金增資	1,119,500,000	48.32
盈餘及員工分紅轉增資	745,040,320	32.16
發行轉換公司債	193,509,450	8.35
現金增資(私募)	471,250,000	20.34
員工認股權	43,535,000	1.88
減資彌補虧損	(266,440,240)	-11.50
合計	2,316,894,530	100.00

二、公開說明書之分送計劃：

- (一)陳列處所：依規定函送有關單位外，另陳列於本公司以供查閱。
(二)分送方式：依主關機關規定方式辦理。
(三)索取方法：請親洽以上陳列處所或上網至公開資訊觀測站下載
(<http://mops.twse.com.tw>)。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話：不適用。

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：統一綜合證券股份有限公司股務代理部

地址：台北市東興路8號B1

網址：<http://www.pscnet.com.tw>

電話：(02)2746-3797

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

簽證會計師：曾棟鋆、蔣淑菁會計師

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

地址：台中市臺灣大道二段218號27樓

網址：<http://www.deloitte.com.tw>

電話：(04)2328-0055

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十二、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

發言人姓名：陳思翰職稱：總經理特助

電話：(04)2302-6018

電子郵件信箱：kb0467@zongtai.com.tw

代理發言人：柯惠文職稱：財務長

電話：(04)2302-6018

電子郵件信箱：kellyko@zongtai.com.tw

十三、公司網址：<http://zte.zongtai.com.tw>

總太地產開發股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：2,316,894,530 元		公司地址：新竹縣竹北福興路 875 號 3 樓		電話：(04)2302-6018	
設立日期：中華民國八十六年十一月十日			網址：http://zte.zongtai.com.tw		
上市日期：92/3/3		上櫃日期：—		公開發行日期：89/07/14	
負責人：董事長翁毓羚 總經理翁毓羚		發言人：陳思翰 代理發言人：柯惠文		職稱：總經理特助 職稱：財務長	
股票過戶機構：統一綜合證券股份有限公司		電話：02-2746-3797		網址：http://www.pscnet.com.tw	
		地址：台北市松山區東興路 8 號 1 樓			
股票承銷機構：無		電話：無		網址：無	
		地址：無			
最近年度簽證會計師：勤業眾信聯合會計師事務所		電話：(04)2328-0055		網址：http://www.deloitte.com.tw	
曾棟鋆、蔣淑菁會計師		地址：台中市臺灣大道二段 218 號 27 樓			
複核律師：無		電話：無		網址：無	
		地址：無			
信用評等機構：不適用		電話：不適用		網址：不適用	
		地址：不適用			
評等標的	發行公司：無 <input checked="" type="checkbox"/> ；有 <input type="checkbox"/> ，評等日期：無 評等等級：無				
	本次發行公司債：無 <input checked="" type="checkbox"/> ；有 <input type="checkbox"/> ，評等日期：無 評等等級：無				
董事選任日期：107 年 6 月，任期：3 年			監察人選任日期：年月，任期： 年		
全體董事持股比例：20.46% (107 年 6 月 30 日)			全體監察人持股比率：% (年月日)		
董事、監察人及持股超過 10% 股東及其持股比例：(107 年 6 月 30 日)					
職稱	姓名	持股比例	職稱	姓名	持股比例
董事長	祚榮投資(股)公司；代表人：翁毓羚	12.18%	董事	點將家投資(股)公司；代表人：陳巍中	5.97%
董事	吳祚榮	0.86%	獨立董事	曹永仁	0%
董事	吳舜文	0.86%	獨立董事	陳延祚	0%
董事	總太建設開(股)公司；代表人：張冠中	0.59%	獨立董事	李明海	0%
董事	總太建設開(股)公司；代表人：郭家琦	0.59%			
工廠地址：無			電話：無		
主要產品：住宅及大樓開發租售業			市場結構：內銷 100% 外銷 0%		參閱本文之頁次 第 14 頁
風 險 事 項	參閱本公開說明書之說明				參閱本文之頁次 第 2 頁
去 (1 0 6) 年 度	營業收入：3,145,082 仟元 稅前純益：846,715 仟元 每股盈餘：3.24 元				第 78-79 頁
本 次 募 集 發 行 有 價 證 券 種 類 及 金 額	請參閱本公開說明書封面				
發 行 條 件	請參閱本公開說明書封面				
募 集 資 金 用 途 及 預 計 產 生 效 益 概 述	不適用				
本次公開說明書刊印日期：107 年 7 月 27 日			刊印目的：發行 107 年度員工認股權憑證		
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱本公開說明書目錄					

公開說明書目錄

頁次

壹、 公司概况	1
一、 公司簡介.....	1
(一) 設立日期.....	1
(二) 總公司及分公司地址及電話.....	1
(三) 公司沿革.....	1
二、 風險事項.....	2
(一) 風險因素.....	2
(二) 訴訟或非訟事件.....	4
(三) 公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生財務週轉困難或喪失債信情事.....	5
(四) 其他重要事項.....	5
三、 公司組織.....	6
(一) 關係企業圖.....	6
(二) 董事及監察人資料.....	7
四、 資本及股份.....	11
(一) 股本形成經過.....	11
(二) 最近股權分散情形.....	12
(三) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	12
(四) 員工、董事及監察人酬勞.....	13
貳、 營運概況	14
一、 業務內容.....	14
(一) 業務範圍.....	14
(二) 產業概況.....	14
(三) 技術及研發概況.....	17
二、 市場及產銷概況.....	17
(一) 市場分析.....	17
(二) 最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明.....	21
三、 轉投資事業.....	24
四、 重要契約.....	24
參、 發行計畫及執行情形	27
一、 本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項.....	27
二、 本次受讓他公司股份發行新股應記載事項.....	27
三、 本次併購發行新股應記載事項.....	27

肆、財務概況	33
一、最近五年度簡明財務資料.....	33
二、財務報告應記載事項.....	36
三、財務概況及其他重要事項應記載事項.....	36
四、財務狀況及經營結果之檢討分析.....	37
伍、特別記載事項	41
一、特別記載事項.....	41
二、公司治理運作情形.....	42
附錄：	63
附件一、105 年度合併財務報告及會計師查核報告.....	63
附件二、106 年度合併財務報告及會計師查核報告.....	73
附件三、107 年度第一季合併財務報告及會計師查核報告.....	83
附件四、105 年度個體財務報告及會計師查核報告.....	91
附件五、106 年度個體財務報告及會計師查核報告.....	101

壹、公司概況

一、公司簡介

(一)設立日期

中華民國八十六年十一月十日

(二)總公司及分公司地址及電話

總公司地址：新竹縣竹北市福興路875號3樓

電話：070-1010-5777

台中分公司地址：台中市西區民權路239號3樓

電話：(04) 2302-6018

(三)公司沿革

86年9月：駿億電子正式成立, 獲工研院育成中心核准進駐。

86年11月：設立登記完成, 額定股本貳仟萬元, 實收資本額為新台幣壹仟伍拾萬元。

89年7月：公開發行, 上市櫃輔導。

91年1月：成立「Billion Gold Securities Ltd.」海外策略聯盟、技術資訊蒐集及相關國外投資業務, 投資金額美金捌萬伍仟參佰柒拾參元整, 持股比率100%。

92年3月：92年3月3日正式掛牌上市。

96年5月：96年度第一次股東臨時會補選董事及監察人後, 三分之一以上董事發生變動, 吳錫坤選為新任董事長。

96年8月：成立台中分公司。

99年7月：成立「Mallow International Holdings Ltd.」跨足大陸地區房地產開發業務, 投資金額美金參佰肆拾貳萬元整, 持股比率100%。

99年12月：結束電子事業群的業務。

100年1月：轉投資「儀鼎半導體股份有限公司」多角化經營IC設計公司, 投資金額新台幣伍佰萬元整, 持股比率25%。

100年3月：員工認股權憑證轉換股份壹佰肆拾壹萬玖仟元, 增資後股本為新台幣捌億玖仟柒佰肆萬玖仟柒佰貳拾元整。

100年5月：員工認股權憑證轉換股份肆佰捌拾玖萬元, 增資後股本為新台幣玖億壹佰玖拾參萬玖仟柒佰貳拾元整。

100年7月：公司名稱更名為「總太地產開發股份有限公司」。

100年8月：轉投資「總太營造股份有限公司」控制營建品質工期及確保產品口碑, 投資金額新台幣壹億參仟萬元整, 持股比率100%。

100年11月：現金增資新台幣貳億元, 增資後股本為新台幣壹拾壹億壹佰玖拾參萬玖仟柒佰貳拾元整。

101年3月：員工認股權憑證轉換股份壹佰參拾貳萬捌仟元, 增資後股本為新台幣壹拾壹億參佰貳拾陸萬柒仟柒佰貳拾元整。

101年6月：結束「儀鼎半導體股份有限公司」投資。

- 101年9月：100年盈餘及員工分紅轉增資貳億參仟貳佰壹拾萬參仟玖佰伍拾元，增資後股本為新台幣壹拾參億參仟伍佰參拾柒萬壹仟陸佰柒拾元整。
- 102年1月：成立「日太資產管理股份有限公司」多角化經營業務，資金額新台幣參佰萬元整，持股比率100%。
- 102年2月：結束「Billion Gold Securities Ltd.」投資。
- 102年8月：101年盈餘及員工分紅轉增資柒仟貳佰捌拾陸萬柒仟捌佰玖拾元，增資後股本為新台幣壹拾肆億捌佰貳拾參萬玖仟伍佰陸拾元整。
- 102年11月：公司債轉換股份增資新台幣肆佰捌萬捌仟陸拾陸股，增資後實收資本額為新台幣壹拾肆億肆仟玖佰壹拾貳萬貳佰貳拾元整。
- 103年3月：公司債轉換股份增資新台幣肆佰捌拾伍萬伍佰壹拾股，增資後實收資本額為新台幣壹拾肆億玖仟柒佰陸拾貳萬伍仟參佰貳拾元整。
- 103年6月：公司債轉換股份增資新台幣壹拾捌萬參仟玖佰陸股，增資後實收資本額為新台幣壹拾肆億玖仟玖佰肆拾陸萬肆仟參佰捌拾元整。
- 103年8月：現金增資新台幣貳億參仟萬元，增資後股本為新台幣壹拾柒億貳仟玖佰肆拾陸萬肆仟參佰捌拾元整。
- 104年9月：103年盈餘及員工分紅轉增資貳億陸仟肆佰萬陸仟伍佰元，增資後股本為新台幣壹拾玖億玖仟參佰肆拾柒萬捌佰捌拾元整。
- 105年1月：現金增資新台幣參億元，增資後股本為新台幣貳拾貳億玖仟參佰肆拾柒萬捌佰捌拾元整。
- 105年7月：公司債轉換股份增資新台幣壹佰壹拾參萬柒仟伍佰陸拾伍股，增資後實收資本額為新台幣貳拾參億肆佰捌拾肆萬陸仟伍佰參拾元整。
- 106年10月：翁毓玲選任為董事長。
- 107年4月：員工認股權憑證轉換股份壹仟貳佰肆萬捌仟元，增資後實收資本額為新台幣貳拾參億壹仟陸佰捌拾玖萬肆仟伍佰參拾元整。

二、風險事項

(一)風險因素

1. 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

(1)利率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本集團利息收入及費用佔營業收入之比率較小。本集團與往來銀行保有良好之授信往來關係，106年度截至目前往來信用良好，未來公司將密切注意利率之變動及全球經濟發展趨勢，並積極與往來銀行爭取最低之利率，適時採取必要措施以規避利率上漲之風險。

(2)匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本集團主要從事建設業，合作廠商亦大多為本國廠商，以本國貨幣計價，因此匯率變動對本集團尚無重大影響；另本集團採行之因應措施如下：

A. 隨時收集匯率變動資訊，與往來銀行保持密切聯繫，充份掌握匯率走勢。適時決定轉換幣別或保留外匯，以降低匯兌風險。

B. 開立外幣存款帳戶來進行外匯部位管理，並適時調整外匯帳戶餘額，以減少匯率變動對本集團損益之影響。

(3)通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施

通貨膨脹將導致投入之興建成本提高，然民眾基於購屋保值心理影響，房屋市場需求不受影響，本集團積極與客戶及供應商保持良好互動關係，並因應物價波動而適時調整產品售價及原物料庫存量，降低通貨膨脹之影響。

2. 從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本公司及子公司採取穩健保守之投資政策，並未從事高風險及高槓桿之投資，目前亦無資金貸與他人之情事。104年8月因本公司辦理預售屋履約保證之需要，子公司總太營造(原高章營造)為本公司提供同業連帶擔保，背書保證金額518,368仟元，因此建案已屆完工並取得使用執照，已於107年2月辦理結案，截至目前已無背書保證事項。本公司已訂有資金貸與他人及背書保證作業程序及從事衍生性商品處理程序，並依上述處理程序處理。

3. 未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本集團並無設立專責之研究發展部門，此係因建設業主要營業項目為不動產開發，不若一般製造業或高科技產業需有新產品之研發與設計，故本集團並無相關之研發費用及具體成果，不適用研發投資。

4. 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

最近年度國內外重要政策及法律變動對本集團財務業務並無重大影響，而本集團均隨時注意政策及法令之變動，並請會計師提供專業諮詢，以即時研擬必要措施及因應對策。

5. 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

本集團主要係透過對台中都會區進行土地投資與興建住宅業務創造營收與獲利，為因應科技及產業改變，本集團隨時掌握市場變化，積極經由各種方式獲取產業資訊用於擴展業務；為精準掌握產業資訊之脈動，近年亦致力於e化資訊作業，提昇工作效率以加強競爭力，隨著行動裝置普及與大數據資訊發達，銷售方面積極拓展社群及網路行銷，建築開發方面更積極推廣智慧宅，讓住戶能享受更便利的居住品質，而目前本集團尚無因科技改變或產業變化而對公司財務業務產生重大影響之情事。

6. 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本集團全體同仁及經理人本著『責任、效率、超越、誠懇』的企業價值觀，穩健地經營公司；對於客戶及投資大眾，也始終保持著『同理心』及『與人為善』的企業形象，未來我們將維持這個良好的企業形象，應無企業形象改變之問題。

7. 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

8. 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

9. 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

本公司主要係透過進行土地投資與興建住宅業務，以創造營收與獲利，主要進貨項目為土地，而土地購買方式極為多元化，有對持有土地資產之主管機關進行標購，亦有透過向私人購買或合建方式進行土地開發，主要考量當年度市場現況採取適當土地投資策略，以降低公司土地開發風險，尚無營建土地購置集中之風險；另，由於產業特性，為控制興建個案品質水準，本公司之建築工程部份委由子公司總太營造(股)公司承攬，其施工技術水準及財務狀況良好，故本公司僅需透過加強對總太營造(股)公司之營建品質控管，即可避免進貨集中之風險。此外，本公司建案之銷售對象為一般社會大眾及公司行號，故並無銷貨集中之問題。

10. 董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：

最近年度及截至公開說明書刊印日為止，本公司董事、監察人及大股東並無股權大量移轉之情事。另因董監任期屆滿，於107年6月8日股東會進行全面改選，雖董事變動達1/3有所變動，惟對本公司之經營權並無重大影響。

11. 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無重大影響。

12. 其他重要風險及因應措施：無此情形。

(二) 訴訟或非訟事件

1. 公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形：

- (1) 廣鴻廣告有限公司（以下簡稱廣鴻公司）於103年3月起訴請求本公司給付服務費等，本公司以廣鴻公司未履行契約先為給付義務為抗辯，兩造於104年1月30日成立部分調解並完成相關給付。未成立調解部分，廣鴻公司更正請求金額為新台幣1,866萬6,946元及按年息百分之5計算之利息。已於106年4月25日達成和解，廣鴻公司給付仲人費651,700元予仲人，本公司給付廣鴻公司19,141,826元，兩造並於同日完成給付。
- (2) 本公司於103年11月15日以工程未如期完工為由，終止與奧陸斯國際有限公司（以下簡稱奧陸斯公司）之裝潢承攬合約。奧陸斯公司於104年1月起訴請求給付工程款新台幣318萬元，最高法院於107年2月14日裁定本公司應給付2,459,600元予奧陸斯公司，本公司已於107年3月15日給付完畢。
- (3) 本公司於106年7月26日經行政院農業委員會林務局評定為「台中市東勢林業文化園區民間自提投資新建、增建、改建、修建及營運移轉案」之最優申請人，本公司於106年8月18日起與林務局陸續召開議約會議，至106年9月5日林務局來函尚有待議事項依展延之規定，展延議約期間至106年10月6日。林務局於106年10月6日來函通知爰不予議約，本公司於106年10月26日函覆提送異議狀，106年11月17日獲林務局來函維持不予議約，本公司已先提列保證金相關損失1千萬元。本公司就前揭處分提起異議及申訴，財政部於107年6月7日通知本公司申訴駁回，本公司將依法提起行政訴訟。

2. 公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：

本公司董事長吳錫坤(106年10月3日卸任)及同案被告張某、粘某、總太建設開發股份有限公司等4人與對造原告邱素女等13人間，因都更興建案之決議過程瑕疵而請求損害賠償，應連帶給付新台幣12,323,845元及按年息百分之五計算之利息之損害賠償。台灣台中地方法院於106年5月3日判決原告之訴駁回。

3. 公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無此情形。

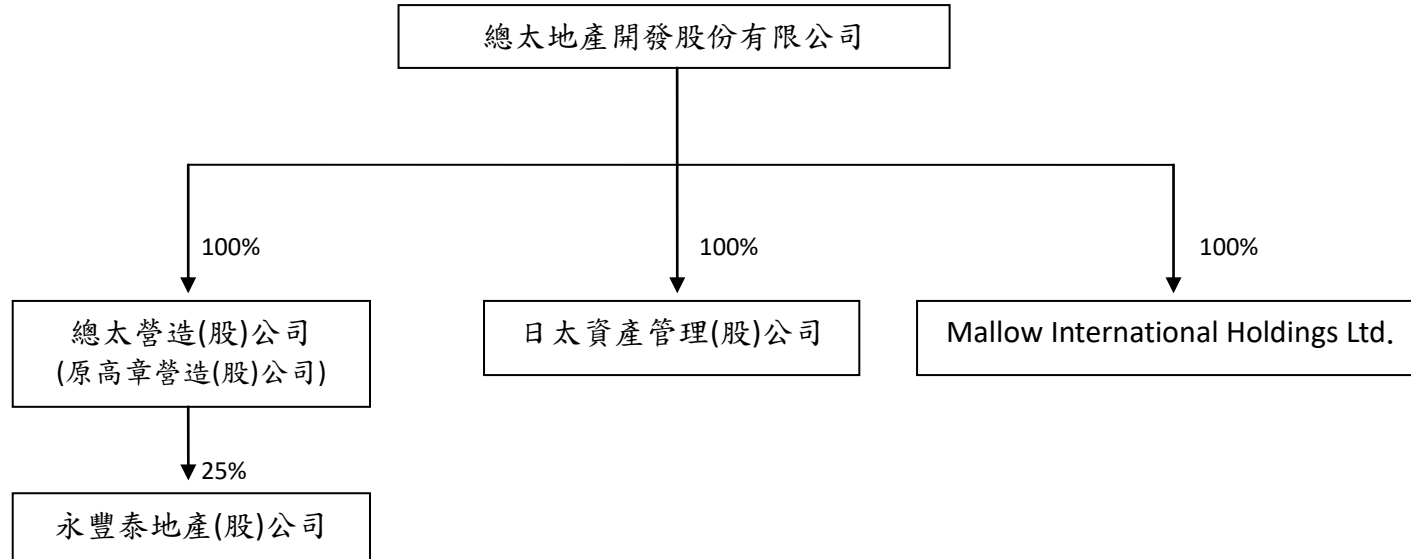
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生財務週轉困難或喪失債信情事：無此情形。

(四)其他重要事項：無。

三、公司組織

(一)關係企業圖

1. 關係企業圖



2. 本集團與關係企業之關係、相互持股比例、股份及實際投資金額

107年6月30日；單位：新台幣仟元/股

關係企業名稱	本公司與關係企業之關係	實際投資金額 (千元)	本公司出資或持有關係企業股份		關係企業持有本公司股份	
			股份	持股比例	股份	持股比例
總太營造(股)公司	本公司之子公司	197,110	20,100,000	100%	無	無
日太資產管理(股)公司	本公司之子公司	3,000	300,000	100%	無	無
Mallow International Holdings Ltd.	本公司之子公司	10,111	469,046	100%	無	無
永豐泰地產(股)公司	採權益法評價	15,000	1,500,000	25%	無	無

(二)董事及監察人資料

1. 董事

107年6月30日

職 稱	姓 名	性 別	國 籍 或 註 冊 地	初 次 選 任 日 期	任 期	選 任 日 期	選 任 時 持 有 股 份		現 在 持 有 股 數		配 偶、未 成 年 子 女 現 在 持 有 股 份		利 用 他 人 名 義 持 有 股 份		主 要 經 (學) 歷	目 前 兼 任 本 公 司 及 其 他 公 司 之 職 務	具 配 偶 或 二 親 等 以 內 關 係 之 其 他 主 管 、 董 事 或 監 察 人		
							股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	關 係
法 人 董 事	祚榮投資 (股)公司	-	中 華 民 國	103.05.20	3 年	107.06.08	28,221,248	12.18%	28,221,248	12.18%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董 事 長 兼 法 人 董 事 代 表	翁毓鈴	女	中 華 民 國	104.06.24	3 年	107.06.08	50,067	0.02%	50,067	0.02%	0	0%	0	0%	高雄師大美術系 高雄捷運事業處	總太地產總經理	無	無	無
董 事	吳祚榮	男	中 華 民 國	104.06.24	3 年	107.06.08	2,000,000	0.86%	2,000,000	0.86%	0	0%	0	0%	政治大學資管系學士 總太地產董事長特助	祚榮投資董事 御印建設總經理	董事	吳舜文	兄妹
董 事	吳舜文	女	中 華 民 國	107.06.08	3 年	107.06.08	2,000,000	0.86%	2,000,000	0.86%	0	0%	0	0%	澳洲雪梨大學經濟系	總太地產業務部專員 祚榮投資董事	董事	吳祚榮	兄妹
法 人 董 事	總太建設 開發(股)公司	-	中 華 民 國	107.06.08	3 年	107.06.08	1,374,000	0.59%	1,374,000	0.59%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
法 人 董 事 代 表	張冠中	男	中 華 民 國	107.06.08	3 年	107.06.08	14,000	0.01%	14,000	0.01%	0	0%	0	0%	臺灣師範大學體育學系 總太地產業務副專	總太建設開發副總 永福基金會董事	無	無	無
法 人 董 事 代 表	郭家琦(註1)	女	中 華 民 國	104.06.24	3 年	107.06.08	100,000	0.04%	100,000	0.04%	653,350	0.28%	0	0%	郭家琦會計師事務所	郭家琦會計師事務所 會計師 福懋興業獨立董事 福懋科技獨立董事 至興精機獨立董事	無	無	無
法 人 董 事	點將家投資 (股)公司	-	中 華 民 國	107.06.08	3 年	107.06.08	13,247,549	5.72%	13,827,549	5.97%	0	0%	0	0%	-	-	-	-	-
法 人 董 事 代 表	陳巍中	男	中 華 民 國	107.06.08	3 年	107.06.08	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	美國克拉克企業管理碩士 坦格科技網站行銷企劃	點將家投資董事	無	無	無
獨 立 董 事	陳延祚	男	中 華 民 國	104.06.24	3 年	107.06.08	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	美國萊斯大學土木工程/ 電腦設計雙碩士 成功大學土木工程系 寶碩財務科技總經理	捷易通科技總經理 安佐投資董事長	無	無	無

職 稱	姓 名	性 別	國 籍 或 註 冊 地	初 次 選 任 日 期	任 期	選 任 日 期	選 任 時 持 有 股 份		現 在 持 有 股 數		配 偶、未 成 年 子 女 現 在 持 有 股 份		利 用 他 人 名 義 持 有 股 份		主 要 經 (學) 歷	目 前 兼 任 本 公 司 及 其 他 公 司 之 職 務	具 配 偶 或 二 親 等 以 內 關 係 之 其 他 主 管 、 董 事 或 監 察 人		
							股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	關 係
獨 立 董 事	曹 永 仁	男	中 華 民 國	104.06.24	3 年	107.06.08	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	東吳大學會計學系碩士 建智聯合會計師事務所 所長 台灣省會計師公會理事	建智聯合會計師事務所 合夥會計師 先進光電獨立董事 百和興業獨立董事 盛復工業獨立董事 永發鋼鐵監察人 健生實業監察人 華頓顧問有限公司 董事	無	無	無
獨 立 董 事	李 明 海	男	中 華 民 國	107.06.08	3 年	107.06.08	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	輔仁大學法律系學士 中華民國律師公會全國聯 合會律師倫理委員會副主 任委員	哈佛國際法律事務所 律師 臺中市大臺中建築師 公會法律顧問 台中市室內設計裝修 商業同業公會法律顧 問	無	無	無

註1:郭家琦104年6月24日擔任監察人，於107年6月8日選任為總太建設開發股份有限公司法人董事代表。

2. 法人股東之主要股東

107年6月30日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
祚榮投資股份有限公司	吳錫坤(50.8%)
	劉素如(34.8%)
	吳祚榮(7.2%)
	吳舜文(7.2%)

法人股東名稱	法人股東之主要股東
總太建設開發股份有限公司	祚榮投資股份有限公司(59.1%)
	吳錫坤(16.5%)
	劉素如(10.0%)
	巫天森(4.4%)
	吳惠珍(3.5%)
	吳玟燕(1.7%)
	吳祚榮(1.0%)
	吳舜文(1.0%)
	巫孟軒(1.0%)
	巫皓鈞(0.9%)

法人股東名稱	法人股東之主要股東
點將家投資股份有限公司	陳景松(87.5%)
	陳宜濶(5.8%)
	陳巍中(1.9%)
	張慧燕(1.0%)
	鄭武隆(0.6%)
	陳素珠(0.4%)
	陳景輝(0.4%)
	陳玉雲(0.4%)
	鄭家盈(0.4%)
	鄭又凡(0.4%)

3. 法人股東之主要股東為法人者其主要股東：

107年6月30日

法人名稱	法人股東之主要股東
祚榮投資股份有限公司	吳錫坤(50.8%)
	劉素如(34.8%)
	吳祚榮(7.2%)
	吳舜文(7.2%)

4. 董事及監察人所具專業知識及獨立性之情形

姓名	條件			符合獨立性情形 (註)										兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格	商務、法 務、財務、 會計或公司 業務所須相 關科系之公 私立大專院 校講師以上	法官、檢察 官、律師、會 計師或其他 與公司業務 所需之國家 考試及格領 有證書之專 門職業及技 術人員	商務、 法務、 財務、 會計或 公司業 務所須 之工作 經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
翁毓玲			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
吳祚榮				✓		✓			✓	✓		✓	✓	0
吳舜文						✓			✓	✓		✓	✓	0
張冠中			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0
郭家琦		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		3
陳巍中			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0
陳延祚			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
曹永仁	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3
李明海		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0

註：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

四、資本及股份

(一)股本形成經過

1. 最近五年度及截至公開說明書刊印日止股本變動之情形

單位：仟股；仟元

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外財產抵充股款者	其他
98.09	7.70	120,000	1,200,000	62,557	625,571	認股權轉換	無	98.09.15 經授商字第 09801211800 號
98.11	7.70	120,000	1,200,000	62,656	626,561	認股權轉換	無	98.11.10 經授商字第 09801259910 號
99.02	7.70	120,000	1,200,000	63,123	631,226	認股權轉換	無	99.02.22 經授商字第 09901033410 號
	12.30							
99.05	7.70	120,000	1,200,000	64,434	644,345	認股權轉換	無	99.05.05 經授商字第 09901090890 號
	12.30							
	10.80							
99.07	20.00	120,000	1,200,000	89,434	894,345	現金增資	無	99.07.06 經授商字第 09901144220 號
99.08	7.70	120,000	1,200,000	89,474	894,741	認股權轉換	無	99.08.16 經授商字第 09901184910 號
99.12	7.70	120,000	1,200,000	89,563	895,631	認股權轉換	無	99.12.02 經授商字第 09901267160 號
	12.30							
	10.80							
100.03	7.70	120,000	1,200,000	89,705	897,050	認股權轉換	無	100.03.11 經授商字第 10001046540 號
	12.30							
	10.80							
100.05	7.70	120,000	1,200,000	90,194	901,940	認股權轉換	無	100.05.27 經授商字第 10001109130 號
	12.30							
	10.80							
100.11	20.00	120,000	1,200,000	110,194	1,101,940	現金增資	無	100.11.24 經授商字第 10001265860 號
101.03	7.70	120,000	1,200,000	110,327	1,103,268	認股權轉換	無	101.03.30 經授商字第 10101056470 號
	12.30							
101.09	-	200,000	2,000,000	133,537	1,335,372	股息及紅利	無	101.09.11 經授商字第 10101189080 號
102.08	-	200,000	2,000,000	140,824	1,408,240	股息及紅利	無	102.08.08 經授商字第 10201160320 號
102.11	-	200,000	2,000,000	144,912	1,449,120	公司債轉換	無	102.11.28 經授商字第 10201242480 號
103.03	-	200,000	2,000,000	149,763	1,497,625	公司債轉換	無	103.03.25 經授商字第 10301046480 號
103.06	-	200,000	2,000,000	149,946	1,499,464	公司債轉換	無	103.06.03 經授商字第 10301098140 號
103.08	21.00	200,000	2,000,000	172,946	1,729,464	現金增資	無	103.08.15 經授商字第 10301160320 號
104.09	-	200,000	2,000,000	199,347	1,993,471	股息及紅利	無	104.09.16 經授商字第 10401193280 號
105.01	10.50	500,000	5,000,000	229,347	2,293,471	現金增資	無	105.01.06 經授商字第 10501001910 號
105.07		500,000	5,000,000	230,485	2,304,847	公司債轉換	無	105.07.18 經授商字第 10501157460 號
107.04	8.70	500,000	5,000,000	231,689	2,316,895	認股權轉換	無	107.04.02 經授商字第 10701035910 號

2. 最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募普通股資料：無。

(二)最近股權分散情形

1. 主要股東名單

107年7月18日

主要股東名稱	股份 持有股數	持 股 比 例
祚榮投資股份有限公司	28,221,248	12.18%
點將家投資股份有限公司	13,827,549	5.97%
吳錫坤	9,285,179	4.01%
英屬維京群島商老來福投資有限公司台灣分公司	7,892,481	3.41%
鄭伊芳	7,309,228	3.15%
匯豐銀行託管摩根士丹利國際有限公司專戶	5,137,075	2.22%
大通託管JP摩根證券有限公司投資專戶	4,661,000	2.01%
匯豐(台灣)銀行託管高盛國際公司投資專戶	4,116,743	1.78%
劉素如	3,000,000	1.29%
中山建投資股份有限公司	2,927,170	1.26%
合 計	86,377,673	37.28%

2. 最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股情形：無。

(三)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元；股

項目	年度		105年	106年	當年度截至 107年7月27日 (註6)
	每股市價	最高	20.95	24.15	24.85
	最低	11.30	17.25	19.05	
	平均(註1)	17.09	19.59	21.65	
每股淨值 (註2)	分配前	20.91	21.60	22.72	
	分配後	18.41	19.60	-	
每 盈 餘	加權平均股數		229,965,600	230,518,125	231,654,386
	每股盈餘	調整前	4.34	3.24	1.13
		調整後	4.34	3.24	-
每 股 股 利	現金股利		2.5	2	-
	無償配股	盈餘配股	-	-	-
		資本公積配股	-	-	-
	累積未付股利		-	-	-
投資報酬 分 析	本益比(註3)		3.94	6.05	19.16
	本利比(註4)		6.84	9.80	尚未決議分配
	現金股利殖利率(註5)		14.63%	10.21%	尚未決議分配

註1：按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。
 註2：以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。
 註3：本益比=當年度每股平均收盤價/每股盈餘。
 註4：本利比=當年度每股平均收盤價/每股現金股利。
 註5：現金股利殖利率=每股現金股利/當年度每股平均收盤價。
 註6：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師核閱之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

(四)員工、董事及監察人酬勞

1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：

本公司年度如有獲利，應提撥0.1%至5%為員工酬勞，不高於2%為董事酬勞。但尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。員工酬勞以股票或現金為之，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工。前項董事酬勞僅得以現金為之。員工酬勞及董事酬勞分派案，應由董事會決議，並報告股東會。

2. 本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：

員工、董事及監察人酬勞估列基礎係以106年度之稅前淨利扣除分派員工、董監事酬勞前之利益，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所訂成數為基礎估列(員工酬勞0.6%，董監酬勞1.5%)，並認列為106年度之營業費用。

以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎，係以董事會決議日前一日收盤價計算之。

若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為股東會決議年度之損益。

3. 董事會通過分派酬勞情形

(1) 以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異，應揭露差異數、原因及處理情形：

本公司107年3月20日董事會決議通過分派員工酬勞5,177,415元及董事監察人酬勞12,943,537元，均以現金方式發放；上述分派之金額與認列費用年度估列金額無差異。

(2) 以股票分派之員工酬勞金額占本期稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：本次董事會決議全數以現金分派員工酬勞。

4. 股東會報告分派酬勞情形及結果：

本公司107年6月8日股東會報告，106年度分配員工酬勞0.6%計新台幣5,177,415元及董監酬勞1.5%計新台幣12,943,537元，均以現金方式發放。

5. 前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形：

本公司106年度實際配發員工酬勞15,573,099元及董事、監察人酬勞15,573,099元；與105年度認列員工、董事及監察人酬勞並無差異。

貳、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1. 所營業務內容：本集團以委託營造廠商興建住宅大樓及商業大樓之出租或出售及經營國內外土木建築水利工程業務承攬為主要業務。
2. 主要業務內容及其營業比重單位：

業務內容	新台幣仟元；%	
	106年營業額	營業比重
營建工程收入	3,133,704	99.64%
工程收入	11,378	0.36%
合計	3,145,082	100.00%

3. 目前主要之產品：

住宅、店舖、商業辦公大樓出售及商場出租等。

4. 計劃開發之新商品：

未來將視市場狀況及資金狀況，在適當時機，陸續啟動新的建案。為使投資風險降低及加速資金回收，計劃推出符合消費者需求之產品，強化品牌力、產品差異化、持續推動行銷業務的數位化進程為公司持續耕耘的重點，並積極涉略營建開發相關之政府標案，如BOT、ROT、OT等案，延伸觸角，創造多元的營業面向。

(二)產業概況

1. 營建業之現況與發展：

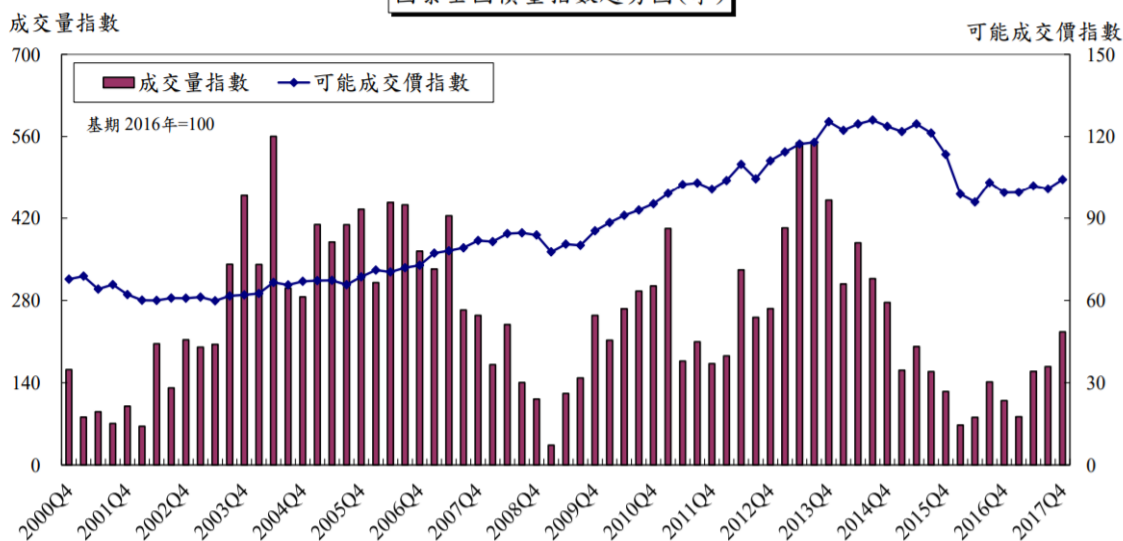
房屋建築業係提供資金及土地委託營造廠興建住宅或辦公大樓，完工後再將其出售或出租給一般大眾、消費者或公司行號。由於在整個營建工程過程中，營建廠商需投注大量之人力、財力及物力，且需經過相當長時間始能完成，再加上其牽涉之上、下游產業眾多，如營造廠、建材、代書、水電工程、建築師、金融機構及相關不動產服務等等，故房屋建築業為一綜合性之製造業，在性質上亦是一種民生服務產業。

近年來，隨房價與交易量大幅翻揚，政策上為抑制房價短線不合理之漲幅，央行陸續祭出土地建融限制與降低買方購屋融資成數，以緊縮建商與投資客之金援，而為打擊投資客養房，並推動「不動產實價登錄」之制度及調高土地公告現值，而稅務單位更鎖定房市投資客嚴查逃漏稅，展現打擊市場短期炒作之決心。104年政府頒布「房地合一」稅制後，買方明顯趨向觀望態度，進場意願偏低，使得成交量持續下跌，然整體建設產業因稅賦帶動營運成本上揚及土地成本之影響，開發成本反應於價格上，市場買賣雙方對於價格認知難趨向一致，使得成交量難以突破，雖然中央銀行放寬房貸管制，並調降利率，加上財政部提高優惠購屋貸款額度，但因預期房地合一稅上路的疑慮，致使各地區交易清淡。

105年在新政府上任後，受兩岸政治不確定性提高的影響下，經濟發展未見樂觀成長，且國內勞資雙方爭議不斷、地價稅及房屋稅制改革對房市的衝擊，加上國際利率確定調升，以及中古屋市場傳出仲介業倒閉潮與交易量持續萎縮等訊息，各項支撐市場的力量均逐漸弱化。整體而言，台灣房市短線修正已趨止穩，價格走勢已脫離急跌格局，但長期價格支撐力道仍偏弱，轉為緩步盤整走勢。仍需觀察新政府的房市政策及升息腳步，才能確定市場盤整時間及後市發展方向。

民國106年房地產市場呈現價平量微升盤整局勢，因104年頒布房地合一稅制，買方持續對房市採觀望態度，甚至於105年來近十年來新低，隨著政府陸續解除調控房市的土建融限制及房貸融資成數，與推出鼓勵青年成家優惠貸款等政策，於106年終於止跌回升，依據內政部統計通報，民國106年建物買賣登記共26萬6千棟，較105年增加2萬棟(+8.4%)，不動產市場政策干擾因素減少，市場回歸基本面，主因為賣方為求順利銷售多願意讓利於買方，甚至以低於區域行情的破盤價格迎合自住族群的剛性購屋需求，使得交易速度及數量皆往正向發展。唯建物所有權第一次登記棟數尚未回升，表示近幾年因國內景氣較低迷，且建設公司成交量下跌，因此新案開發皆較為保守，然配合買賣棟數的回升，這樣的趨勢有利於國內房地產回歸較合理、穩定的復甦。

國泰全國價量指數趨勢圖(季)



資料來源：2017年第四季國泰房地產指數新聞稿

(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)

民國107年第1季依國泰全國房地產指數數據顯示，本季相較上一季呈現價跌量穩表現，相較去年同季為價穩量增格局。國際經濟金融情勢為全球經濟持續擴張，然美國近日課徵懲罰性關稅引起全球貿易緊張升高，3月美國聯準會升息1碼，將使金融市場波動加劇。國內景氣仍處溫和成長，3月央行宣布維持利率不變以穩定物價，然電價及利率調升議題，恐將造成民眾預期通膨心理，而107年下半年國內選舉議題將發酵，前瞻基礎計畫的落實、都市更新、社會住宅等政策，也將影響整體房地產市場後市發展。

由於「居住正義」仍將是房市政策之主軸，在查稅、課稅與信用管制持續

執行，且政府透過興建社會住宅、活用閒置空間與利用基礎建設延伸居住地等增加房屋供給量等措施，預估市場短期炒作行為將可逐漸消失，自住型之購屋需求將成為房市之主力，擁有良好立地條件及具備穩定投資報酬之產品，仍將獲得市場之認同與青睞；對於具備企業品牌之長期經營業者而言，只要能精選開發地點、產品型態規劃與建案品質掌控，將得以創造更為優異之營運表現，且具備未來之成長動能。

2. 產業中之上、中、下游之關聯性

- (1) 房地產的製程從地主、土地仲介、代書、金融業…；到測量、設計、營造、水電、建材、廣告、裝潢…；以及資產管理、物業管理…等，涵蓋範圍之廣，可謂各行業的火車頭，對於經濟發展有相當重要的指標意義。
- (2) 房地產需先購入土地，視其使用強度予以開發，在開發過程中需由代書、金融業來進行配套的土地移轉登記及融資等作業。並由測量公司進行實地丈量、鑽探公司進行地質探測，規劃設計階段則有建築師事務所、室內設計公司或景觀設計公司進行建築物軟、硬體的設計及相關執照申請。
- (3) 銷售階段需有業務部門及廣告公司執行銷售業務，並需裝潢業進行銷售中心及樣品、實品屋的裝潢設計施工，其間亦需動用多種媒體進行宣傳。
- (4) 營建階段則由營造廠、機電、消防等產業提供大量的人力及物料，包括水泥、鋼筋、磁磚、門窗、管材、五金、木材、玻璃、機械設備…等，涉及的產業領域多不勝數。完工交屋後，尚需物業管理、機(水)電、消防等專業公司對建築的使用進行管理與維護，使用者的進駐帶動家具、家飾、家電等需求，從上到下一系列流程，有效促使經濟流通，對景氣提升具有正面的貢獻。

3. 產品各種發展趨勢

隨著國人對居住品質日漸重視，個案產品的規劃及空間的利用度已成為購屋者在選擇房屋時的重要考量，生活機能與學區目前亦為購屋考量因素之一，而施工品質更是建立口碑的關鍵。所以，精緻化人性設計、機能實用多元性和建案位於生活機能較佳之地段將是未來房屋產品的發展趨勢。市場轉為以自住需求之首購與換屋族群為主，在央行鬆綁選擇性信用管制的利多下，也增加此族群買房意願，市場以中低總價產品為主流，公司在個案銷售上也將務求踏實穩定以呼應市場需求。

4. 競爭情形

- (1) 由於本公司產品經過專業的規劃與設計，藉由銷售之經驗法則、施工品質掌控及嚴謹之管理政策，以不斷追求創新、品質、服務為主軸；產品訴求深耕各級客層，不論是資本成熟型的二、三次換屋族與投資客，或年輕的首次購屋族群，均提供設計精緻且有相對價值的好房子。
- (2) 本公司經營團隊深耕大台中地區的品牌形象，以上市企業平台展現經營強度，注重於建案地段開發之精準度、速度及未來性，維持土地開發之資訊優勢，輔以市場調查資訊及敏銳度，以審慎態度決定購地策略達永續經營之目標，並實際深入瞭解與取得都市更新 know-how，積極拓展 BOT、ROT 案，延伸觸角，創造多元的營業面向，冀以文化創意及科技創新為核心，整合行銷與文化社群力量，創造優質好屋，提升競爭實力。

(三)技術及研發概況

1. 未來積極蒐集各項土地、房屋市場資訊，加以研討分析，做好正確產品定位及優勢之行銷策略，建立土地數位資料庫，委各專案評估提升開發效益；遴選委託國內之知名設計團隊、建築師與營造廠，提升技術水準，已達到產品服務加值之目標。
2. 開發休閒式住宅，讓消費者「喜歡回家」，是建築存在的最大理由。建築的可貴，在於讓身處其中家庭感到幸福，舒適幸福空間的首要，著重採光、通風與水電通暢，讓住家舒適度擁有最佳狀態，讓回家變成一種期待！
3. 建置數位建築3D繪圖部門，強化工程管理之掌控；積極參與建材、家具展，累積新知強化產品規劃。
4. 本公司及子公司歷年來均投入相當的人力資源與成本，不斷推出新的服務與制度以滿足消費大眾對不動產交易的需求，惟本公司及子公司主要係提供房屋開發建築之服務，不適用研發投資，故無未來研發計畫及預計投入之研發費用。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1. 主要產品銷售區域

目前主要以台中市北屯區、興大特區、南屯區及高鐵特區等區位進行土地開發及銷售。

2. 市場占有率及市場未來供需狀況與成長性

(1)市場佔有率

本公司 103~106 年分別推出「東方威尼斯」、「拾光」、「東方悅」、「台中高鐵商貿中心」、「美樂地」、「東方紐約」，以台中地區推案為計算基礎，計算公司推案量之市場佔有率如下：

單位：新台幣億元

項目/年度	103 年度	104 年度	105 年度	106 年度
總太地產(A)	28.32	25.09	36.08	18.43
台中地區推案量(B)	2,227	1,576	905	1,024
市場占有率(A/B)	1.27%	1.59%	3.99%	1.80%

資料來源：103~106 年度各季國泰房地產指數季報

(2)市場未來之供需狀況及成長性

A. 供給狀況：

按國泰建設與政治大學臺灣房地產研究中心對於國內房地產之研究資料顯示，106 年全國新推個案市場推案量達 6,668 億元，較 105 年增加 12.64%，30 天銷售率增加 22.88%。進一步觀察各地區表現，各縣市推案量除台北市及高雄市外，其他縣市均有明顯成長，以桃竹地區增加幅度 40.39% 最多，其次為新北市的 30.22%。在成交價格方面，除新北市不漲反跌外，其他各區呈現略為上漲趨勢，顯示新北市相較於其他地區，由於目前主要推案區域為新興重劃區，在多案競爭下，整體成交價向下修正，106 年度全台平均成交價格為 24.11 萬/坪，較 105 年度減少 10.04%，平均每坪減少 2.69 萬元。

整體而言，國際經濟金融情勢為全球經濟同步成長，展望 2018 年亦將持穩，然各主要國家貨幣政策動向不一，其未來前景仍具不確定性。國內景影復甦步調溫和，基本工資及軍公教薪資調升，可能帶動民間調薪。目前通膨壓力及未來通膨預期均溫和，106 年 12 月央行持續維持利率不變政策。2018 年屋簷雨遮不登記坪數政策開始實施，為房地產實坪登記之里程碑。

105 年度與 106 年度各季推案狀況

項目	105 年度					106 年度				
	第一季	第二季	第三季	第四季	合計	第一季	第二季	第三季	第四季	合計
個案數(件)	135	142	155	168	600	152	155	173	186	666
總可銷戶數(戶)	7,081	7,873	10,687	10,038	35,679	7,946	12,505	11,071	14,207	45,729
總可銷金額 (新臺幣億元)	1,144	1,578	1,369	1,829	5,920	1,348	2,043	1,492	1,785	6,668

資料來源：105 年度及 106 年度國泰房地產指數新聞稿(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)

105 年度各區推案量與每坪可能成交價

單位：%

項目	全國	臺北市	新北市	桃竹地區	臺中市	臺南市	高雄市
推案量 (新臺幣億元)	金額	5,920	1,150	1,565	822	905	1,121
	年變動率	(30.43)	(7.63)	(33.35)	(34.13)	(42.58)	(40.83)
每坪可能成交價 (新臺幣萬元)	金額	26.80	70.41	38.36	20.40	19.98	18.54
	年變動率	(5.66)	(8.72)	(3.71)	(6.07)	(1.02)	(7.11)

資料來源：105 年度新推個案市場回顧(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)

106 年度各區推案量與每坪可能成交價

單位：%

項目	全國	臺北市	新北市	桃竹地區	臺中市	臺南市	高雄市
推案量 (新臺幣億元)	金額	6,668	1,098	2,038	1,154	1,024	939
	年變動率	12.64	(4.52)	33.22	40.39	13.15	(16.24)
每坪可能成交價 (新臺幣萬元)	金額	24.11	80.01	34.84	22.61	20.62	19.31
	年變動率	(10.04)	13.64	(9.18)	10.80	3.24	4.13

資料來源：106 年度新推個案市場回顧(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)

B. 需求狀況：

房地產市場主要需求可區分為自住型客源與投資型客源兩大類型。自住型購屋者對房地產向來具有相當穩定需求，在國民所得不斷提高，人口自然增加，國民除會持續追求住宅空間及設備擴增，更將重視居住品質之提升，另房屋更換需求與老舊房屋淘汰乃會持續產生，因此自住型客源仍是未來需求主力。投資型需求方面則較易受房地產景氣波動、政治穩定、政策寬嚴、心理預期、通貨膨脹等因素影響。

由下表可知，106 年底止之全國總戶口為 8,649 仟戶，以全國人口約 23,571 仟人來看，每戶人口約 2.73 人，隨著經濟持續成長，都會化聚集效果日益發酵，使得家庭結構小型化趨勢更形明顯，故雖近年人口成長速度趨緩，惟家庭戶數呈現持續成長之走勢，顯示未來房地產市場因家庭戶數持續成長仍有其基本需求。

臺灣 90 年底至 106 年底戶數與人口數

年度	戶數(戶)	年戶數 增加率(%)	人口數(人)	年人口 增加率(%)	戶量 (人/戶)
90 年底	6,802,281	1.80	22,405,568	0.58	3.29
91 年底	6,925,019	1.80	22,520,776	0.51	3.25
92 年底	7,047,168	1.76	22,604,550	0.37	3.21
93 年底	7,179,943	1.88	22,689,122	0.37	3.16
94 年底	7,292,879	1.57	22,770,383	0.36	3.12
95 年底	7,394,758	1.40	22,876,527	0.47	3.09
96 年底	7,512,449	1.59	22,958,360	0.36	3.06
97 年底	7,655,772	1.91	23,037,031	0.34	3.01
98 年底	7,805,834	1.96	23,119,772	0.36	2.96
99 年底	7,937,024	1.68	23,162,123	0.18	2.92
100 年底	8,057,761	1.52	23,224,912	0.27	2.88
101 年底	8,186,432	1.60	23,315,822	0.39	2.85
102 年底	8,286,260	1.22	23,373,517	0.25	2.82
103 年底	8,382,699	1.16	23,433,753	0.26	2.80
104 年底	8,468,978	1.03	23,492,074	0.25	2.77
105 年底	8,561,383	1.09	23,539,816	0.20	2.75
106 年底	8,649,000	1.02	23,571,227	0.13	2.73

資料來源：內政部統計處

107 年 3 月住展房市風向球總分升至 32.4 分，較 2 月增加 4.4 分，由於 3 月正值房市 329 檔期起跑，預售屋推案量大增至約 4 百億，成屋新增供給量雖然也較 2 月增加，但僅約 5 百多戶，且多數是案量不足 10 億的小型建案，從新成屋市場來看，業者仍以銷售餘屋為主，推出新建案的意願似乎比推預售屋低落許多。由於房市進入購屋旺季，業務銷售信心也有所增加，投放廣告意願大幅提升，3 月報廣批數增至約 1.58 萬批，較 2 月暴增近 47%，雖然報廣量大增，但仍不及往年旺季水準，這應該受網路廣告分食所影響，導致報紙廣告量不如預期。

在議價率方面，開價與成交價差距持續收斂，3 月份議價率減少、分數則往上增加，議價率減少的主要因素，一來是賣方價格變硬，二來是有些建案開價平實，以及有些舊建案大幅調降開價，與成交價價差甚小所致，尤其是讓利型建案更是如此。雖然議價空間減少，但 3 月民眾看屋意

願仍高，平均看屋來組數較2月增加逾二成。3月成交組數與來人組數，進展相對有限，僅比2月成長近一成，幾乎都是由低價案所貢獻，顯示目前民眾多認為價格不夠甜美，追價意願仍不高，房子還是挑便宜的買。

就3月份風向球來看，市況還是維持一定的熱度，民眾看屋意願還是很踴躍，但引誘出手的關鍵還是在於價格不變，這並不代表高價案賣不動，今年來北市仍有幾個天價案大熱銷，但必須符合建商口碑好、同區段供給量減少、地段佳等「三位一體」的條件，才能夠創造出熱銷成績，若缺乏這三項條件，則只有讓利案或低總價案能賣得動。

時間	預售推案	成屋推案	廣告批數	議價率	來客組數	成交組數	房市風向	新燈號
2017年3月	7.63	5.27	4.79	4.10	6.15	5.63	33.6	
2017年4月	7.26	4.16	5.08	4.44	6.53	4.69	32.2	
2017年5月	7.26	4.72	4.48	4.78	6.15	4.69	32.1	
2017年6月	7.26	5.00	4.48	4.44	6.15	5.16	32.5	
2017年7月	6.17	3.88	4.48	4.78	6.15	4.69	30.2	
2017年8月	6.90	3.32	4.18	4.78	6.15	5.16	30.5	
2017年9月	6.53	3.32	4.18	4.78	6.15	4.69	29.7	
2017年10月	8.35	4.72	4.79	4.78	6.53	5.16	34.3	
2017年11月	8.35	5.00	4.48	4.78	5.76	5.16	33.5	
2017年12月	6.17	4.44	4.79	4.78	5.76	4.69	30.6	
2018年1月	7.26	3.04	4.18	4.78	5.76	5.16	30.2	
2018年2月	6.17	3.04	3.58	4.78	5.76	4.69	28.0	
2018年3月	7.26	4.16	4.18	5.12	6.53	5.16	32.4	

(谷底衰退)：32分以下。 (衰退注意)：32~42分。 (復甦安全)：42~52分。
 (熱絡注意)：52~61分。 (過熱熱車)：61分以上。
 資料來源：住展房屋網 www.myhousing.com.tw

3. 競爭利基

(1) 優越的土地開發能力

由於本公司已累積營建經驗多年，熟悉台中營建產業之情況，具有豐富之土地資訊來源，所以能在事先掌握優質地段之發展潛力，積極分析都市發展的趨勢，配合營運狀況推出符合市場需求之建案。

(2) 掌握市場需求、精緻的設計與規劃

本公司不僅對優質地段土地及建案行情能充分掌握，且熟悉該地區消費者特性，規劃設計出符合購屋者需求之產品，故目前推案銷售率佳。除此之外，本公司推案均提供精緻設計，與市場一般產品有所區隔，希望創造出舒服幸福之空間，針對不同社區型態策劃內容，希望客戶透過作品感受到弦外之音：家不只硬體，更是心靈安住的寄託。

(3)精確掌握工程品質、進度及成本

本公司於推案前均經過審慎之規劃，事前做好資金預估，並與銀行保持往來信用外，為能掌握工程品質，大部份之工程主要發包與政府合格立案且信譽良好之營造公司，嚴格控管施工之進度、產品品質及營建成本，因此在交期及品質均能符合客戶之要求，創造穩定之獲利。

4.發展遠景之有利、不利因素與因應對策

影響因素	有利因素	不利因素	因應對策
政策	<ol style="list-style-type: none"> 1. 重大公共建設之推動。 2. 房市政策立法逐一成形，都更中心啟動。 3. 政府推動社會住宅規劃、老舊住宅重建及智慧綠建築。 4. 央行持續放寬房貸管制、利率下降。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地及建築成本不斷升高，大幅增加開發成本。 2. 都市更新手續繁複，行政作業成本提高。 3. 房地合一稅的課徵。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 加強土地開發及產品規劃，以增加產品附加價值。 2. 委託符合品質要求及成本控制的營造廠商，以提升產品競爭力。 3. 改善作業流程，加強內部管理及縮短施工期間。 4. 產品差異化及建立品牌口碑，並以自住型及首購族為目標客戶。 5. 採取穩健的財務策略。
經濟	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物價持續上漲，房地產具保值題材。 2. 台中市 106 年升格第二大城市，每月人口數持續呈現正成長。中科諸多廠擴廠、OUTLET 開發利多刺激，明顯帶動房市交易熱絡。 	經濟尚未完全復甦。	加速土地開發速度，以因應景氣之復甦。
房市基本面	<ol style="list-style-type: none"> 1. 低價暢銷，首購還是主力。 2. 建商重視社區維護效率與便利性，規劃頂級公設、景觀綠帶，公設種類齊全。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原物料有上漲趨勢。 2. 土地成本不斷提高。 	選擇公共設施、大眾捷運系統等區域購地，加強管控成本，建立產品差異化及品牌，推出符合消費者需求之產品。

(二)最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明：

1. 毛利率變化情形

年 度	105 年度	106 年度	毛利率變動率
毛利率 (%)	29.71	32.97	10.97

106年度毛利率與105年度相較變動未逾20%以上。

2. 申報年度及前一年度營建個案預計認列營業收入及毛利分析：

(1) 興建營建個案分析表

107年07月27日；單位：新台幣仟元

推案名稱 及日期	座落地點及地號	基地面積 (坪)	承包 性質	興建 方式	工 程 進 度			興 建 單 位			估計工程 總 成 本	預計可售 總 額 (未稅)	估計個案 毛 利 及 毛 利 率	帳上收入 認列方法	年度	已售戶數 (銷售率)	收 入 認 列			毛 利 認 列			收 款 認 列								
					開 工 日	完 工 日	累 計 工 程 進 度	樓 層 數	戶 數	總 樓 地 板 面 積 (坪)							當 年 度 %	年 底 累 計 (預) 計	當 年 度 %	年 底 累 計 (預) 計	當 年 度 %	年 底 累 計 (預) 計	當 年 度 %	年 底 累 計 (預) 計							
雍河 100年	新竹縣竹北市台 科段101地號	1,147.2	包工 包料	合建 分售	100/9/27	104/1	已完工	地上25 /地下2	47戶	6,215.11	718,379	784,606	66,227 8%	全部 完工	106	100%	9%	770,740	-	67,146	8%	773,236	107	100%	2%	784,606	-	66,227	1%	784,606	
東方 威尼斯 103年	台中市南區下橋 子頭段242-21 地號	961.95	包工 包料	自地 自建	103/5/5	106/4	已完工	地上24 /地下3	131戶 +2店面	7,496.75	1,166,313	1,872,077	705,764 38%	全部 完工	106	100%	100%	1,872,077	38%	705,764	97%	1,824,268									
拾光 103年	台中市南屯區建 功段10地號	464.45	包工 包料	自地 自建	104/3/10	106/6	已完工	地上15 /地下4	83戶 +4店面	4,121.57	654,681	914,391	259,710 28%	全部 完工	106	100%	100%	914,391	28%	259,710	100%	914,391									
東方悅 104年	台中市北屯區太 順段54地號	1,683.36	包工 包料	自地 自建	104/8/14	107/1	已完工	地上15 /地下3	223戶 +16店面	12,179.95	1,672,309	2,267,306	594,997 26%	全部 完工	107	81%	70%	1,586,862	70%	417,425	75%	1,693,381									
高鐵商貿 中心 105年	台中市烏日區新 高鐵段22地號	637.95	包工 包料	自地 自建	104/11/5	107/5	已完工	地上12 /地下3	39戶 +2店面	4,526.51	701,230	831,229	129,999 16%	全部 完工	107	80%	43%	358,579	43%	56,079	79%	655,485									
美樂地 105年	台中市北屯區太 順段57-19地號	2,120.95	包工 包料	自地 自建	105/12/24	預計 108/6	在建中	地上15 /地下3	420戶 +7店面	16,018.19	2,192,147	2,712,002	519,855 19%	全部 完工	108	100%	-	-	-	-	16%	429,536									
東方紐約 106年	台中市東區旱溪 段296-2、296-32 地號	482.19	包工 包料	自地 自建	106/6/22	預計 108/12	在建中	地上15 /地下3	84戶 +2店面	3,473.93	556,742	760,191	203,449 27%	全部 完工	108	84%	-	-	-	-	12%	87,850									
織築 106年	台中市北屯區文 北段178地號	803.13	包工 包料	自地 自建	107/1/22	預計 109/2	在建中	地上12 /地下3	112戶 +5店面	4,787.62	772,353	1,038,568	266,215 26%	全部 完工	109	100%	-	-	-	-	11%	110,140									
總太2020 107年	台中市北屯區太 原段140-4、 140-5地號	6,104.72	包工 包料	自地 自建	107/5/31	預計 110/6	在建中	地上15 /地下3	935戶 +11店面	35,838.30	3,907,254	5,889,812	1,982,558 34%	全部 完工	110	54%	-	-	-	-	5%	302,784									

(2)未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

107年07月27日；單位：新台幣仟元

推案名稱 及日期	座落地點及地號	基地面積 (坪)	承包 性質	興建 方式	預計進度		預計興建單位			估計工程 總成本	預計可售 總額(未稅)	估計個案毛 利及毛利率	帳上收入 認列方法	土地公告現值	目前 用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板 面積						
—	台中市北屯區太 順段 57 地號	1,450.11	包工 包料	自地 自建	108/3	110/09	地上 15 /地下 3	規劃中	規劃中	—	—	—	全部完工	56,613 元/m ²	素地
—	台中市北屯區太 原段 140-1 地號	5,992.15	包工 包料	自地 自建	尚未規劃					—	—	—	全部完工	36,700 元/m ²	素地
—	台中市北屯區溝 背段 38 地號	329.79	包工 包料	自地 自建	尚未規劃					—	—	—	全部完工	96,500 元/m ²	素地
—	台中市北屯區文 北段 101 地號	47.52	包工 包料	自地 自建	尚未規劃					—	—	—	全部完工	72,500 元/m ²	素地
—	台中市南區正義 段九小段 11-7 地 號等 13 筆	692.42	包工 包料	合建 分售	108/7	111/12	地上 23 /地下 5	規劃中	規劃中	—	—	—	全部完工	49,648 元/m ²	素地

三、轉投資事業

(一)轉投資事業概況

106年12月31日；單位：新台幣仟元；股

轉投資事業	主要營業	投資成本	帳面價值	投資股份		股權淨值	市價	會計處理方法	最近年度投資報酬		持有公司股份數額
				股數	股權比例				投資損益	分配股利	
總太營造(股)公司	綜合營造業	197,110	213,813	20,100,000	100%	195,959	—	權益法	6,524	現金股利 10,843	—
日太資產管理(股)公司	資產管理服務業	3,000	3,004	300,000	100%	3,004	—	權益法	—	現金股利 9	—
Mallow International Holdings Ltd.	投資海外各項事業	65,532	67,609	2,298,000	100%	67,609	—	權益法	(64)	—	—

(二)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響：無此情事。

四、重要契約

列示截至刊印日止仍有效存續及最近年度到期之供銷契約、技術合作契約、工程契約、長期借款契約及其他足以影響股東權益之重要契約

(一)總太地產開發股份有限公司

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
合建合約	邵秀葉	99/10/29~合建交屋完成後	新竹縣竹北市台科段 101 地號，合建分售	無
地上權	財政部國有財產署中區分署	104/08/18-174/08/17	國有非公用土地設定地上權契約	註 3
工程合約 (註 1)	總太營造(股)公司(註 2)	102/7/26-全部工程完竣驗收保固期滿	「悅來」假設、結構新建工程	無
	總太營造(股)公司(註 2)	102/11/22-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日」假設、結構新建工程	無
	總太營造(股)公司(註 2)	102/11/22-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日-總部」假設、結構新建工程	無
	捷翔水電工程有限公司	102/12/30-全部工程完竣驗收保固期滿	「青境」機電工程	無
	典彰工程有限公司	103/4/15-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日」機電工程-B區+C區消防	無
	廣源鑫機電工程有限公司	103/4/15-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日」機電工程-C區	無
	總太營造(股)公司(註 2)	103/5/22-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方威尼斯」假設、結構新建工程	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
	上邑工程有限公司	103/9/25-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日」泥作工程	無
	捷翔水電工程有限公司	103/9/30-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方威尼斯」水電工程	無
	總太營造(股)公司(註2)	104/7/15-全部工程完竣驗收保固期滿	「拾光」假設、結構新建工程	無
	亞東預拌混凝土(股)公司台中廠	104/10/15-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方悅」混凝土材料(結構體工程)	無
	總太營造(股)公司(註2)	104/12/1-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方悅」假設、結構新建工程	無
	典彰工程有限公司	105/3/10-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方悅」機電工程	無
	總太營造(股)公司(註2)	105/4/26-全部工程完竣驗收保固期滿	「台中高鐵商貿中心」假設、結構新建工程	無
	亞東預拌混凝土(股)公司台中廠	106/03/14-全部工程完竣驗收保固期滿	「美樂地」混凝土材料(結構體工程)	無
	總太營造(股)公司(註2)	106/07/01-全部工程完竣驗收保固期滿	「美樂地」假設、結構新建工程	無
	總太營造(股)公司(註2)	106/08/15-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方紐約」假設、結構新建工程	無
	典彰工程有限公司	106/10/30-全部工程完竣驗收保固期滿	「美樂地」機電工程	無
	亞東預拌混凝土(股)公司台中廠	107/03/25-全部工程完竣驗收保固期滿	「總太 2020」混凝土材料(結構體工程)	無
	總太營造(股)公司(註2)	107/03/30-全部工程完竣驗收保固期滿	「織築」假設、結構新建工程	無
	總太營造(股)公司(註2)	107/04/30-全部工程完竣驗收保固期滿	「總太 2020」假設、結構新建工程	無
	東和鋼鐵企業(股)公司	107/05/15-全部工程完竣驗收保固期滿	「總太 2020」鋼筋材料(結構體)	無
	鴻鑫機電工程有限公司	107/05/25-全部工程完竣驗收保固期滿	「織築」機電工程	無

註 1：工程合約僅列示合約總價(未稅)金額伍仟萬元以上者。

註 2：高章營造(股)公司已於 106 年 3 月 24 日更名為總太營造(股)公司。

註 3：(1)應於本契約簽訂之日起，按月給付地租。

(2)應以本公司為起造人於地上權標的上興建地上物。但經以書面徵得甲方同意者，不在此限。

(3)本公司不得將地上權標的出租或出借他人建築使用，如出租或出借供他人為非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。

(二)總太營造股份有限公司

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程合約 (註)	總太地產開發(股)公司台中分公司	102/7/26-全部工程完竣驗收保固期滿	「悅來」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	102/11/22-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	102/11/22-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日-總部」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	103/5/22-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方威尼斯」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	104/7/15-全部工程完竣驗收保固期滿	「拾光」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	104/12/1-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方悅」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	105/4/26-全部工程完竣驗收保固期滿	「台中高鐵商貿中心」假設、結構新建工程	無
	寅材工程有限公司	105/2/29~全部工程完竣驗收保固期滿	「東方悅」模板工程	無
	寅材工程有限公司	106/04/10~全部工程完竣驗收保固期滿	「美樂地」模板工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	106/07/01-全部工程完竣驗收保固期滿	「美樂地」假設、結構新建工程	無
	寅材工程有限公司	106/08/03-全部工程完竣驗收保固期滿	「總太 2020」模板工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	106/08/15-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方紐約」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	107/03/30-全部工程完竣驗收保固期滿	「織築」假設、結構新建工程	無
	點將家投資(股)公司	107/03/31-全部工程完竣驗收保固期滿	「豐業段」新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	107/04/30-全部工程完竣驗收保固期滿	「總太 2020」假設、結構新建工程	無
	包晉企業有限公司	107/06/20-全部工程完竣驗收保固期滿	「總太 2020」鋼筋綁紮工程	無

註：工程合約僅列示合約總價(未稅)金額伍仟萬元以上者。

參、發行計畫及執行情形

一、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項：

(一)本次發行係申請發行員工認股權憑證，故不適用現金增資或發行公司債資金運用計畫分析。

(二)本次發行員工認股權憑證發行及認股辦法：請參閱第28頁至第32頁。

二、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：不適用。

三、本次併購發行新股應記載事項：不適用。

總太地產開發股份有限公司

一〇七年度員工認股權憑證發行及認股辦法

一、發行目的

本公司為吸引及留任公司所需之專業人才，並激勵員工、提升員工向心力與生產力及歸屬感，以共同創造公司及股東之利益，依據證券交易法第二十八條之三及金管會發布之「發行人募集與發行有價證券處理準則」等相關規定，訂定本公司本次員工認股權憑證發行及認股辦法。

二、發行期間

本員工認股權憑證於金管會(以下簡稱主管機關)申報生效通知到達之日起一年內，得視實際需求，一次或分次發行，實際發行日期由董事會授權董事長訂定之。

三、認股權人資格條件

以認股資格基準日前到職之本公司及子公司全職員工為限(子公司定義依金管會107年6月15日金管證發字第1070321630號辦理)。認股基準日由董事長決定。實際得為認股權人之員工及得認股之數量，將參酌年資、職級、工作績效、過去及預期整體貢獻或特殊貢獻功績及發展潛力等因素為決定原則等，由董事長核定後，提報董事會同意；惟具經理人身份者，應先經薪資報酬委員會之同意。

本公司依「發行人募集與發行有價證券處理準則」第五十六條之一第一項規定發行員工認股權憑證累計給予單一認股權人得認購股數，加計認股權人累計取得限制員工權利新股之合計數，不得超過已發行股份總數之千分之三，且加計本公司依「發行人募集與發行有價證券處理準則」第五十六條第一項規定發行員工認股權憑證累計給予單一認股權人得認購股數，不得超過已發行股份總數之百分之一。

四、發行總數

本次發行總額為3,000單位，每單位認股權憑證得認購之股數為1,000股。因認股權行使而需發行之普通股新股總數為3,000,000股。

五、認股條件

(一)認購價格：依發行當日本公司普通股收盤價格為認股價格。

(二)權利期間：

1. 本認股權憑證之存續期間為4年，存續期間屆滿後，未行使之認股權憑證視同放棄認股權利，認股權人不得再行主張其認股權利；該認股權憑證不得轉讓，但因繼承者不在此限。

2. 認股權憑證不得質押、贈予他人或作其他方式之處分。

3. 認股權人自被授予員工認股權憑證屆滿二年後可依下列認股權憑證授予期間及比例行使認股權：

<u>認股權憑證授予期間</u>	<u>累積最高可行使認股權比例</u>
屆滿2年	60%
屆滿3年	100%

4. 認股權人自公司授予員工認股權憑證後，遇有違反勞動契約或工作規則等重大過失，本公司有權就其尚未具行使權之認股權憑證予以全部或部份收回並註銷。

(三)認購股份之種類：本公司普通股股票。

(四)認股權人因故離職，應於認股權憑證存續期間內依下列方式處理：

1. 離職（含自願離職、資遣）：

已具行使權之認股權憑證，得自離職日起 30 日內（惟不得逾越本認股權憑證之存續期間）行使認股權利；未具行使權之認股權憑證，於離職當日即視為放棄認股權利。

2. 退休：

已授予之認股權憑證，於退休時，可行使全部之認股權利。除仍應於被授予認股權憑證屆滿二年後方得行使外，未具行使權之認股權憑證，得由董事長或其授權主管人員核准後，不受本辦法第五條第二項有關時程屆滿可行使認股比例之限制。惟該認股權利，應自退休日起或被授予認股權憑證屆滿二年起（以日期較晚者為主）一年內行使之，並仍以認股權憑證存續期間為限。

3. 留職停薪：

依政府法令規定及遇個人重大疾病、家庭重大變故、赴國外進修等原因經由公司特別核准之留職停薪員工，已具行使權之認股權憑證，得自留職停薪起始日起一個月內行使認股權利。未具行使權利之認股權憑證得於復職後恢復權益，惟認股權行使期間應依留職停薪期間往後遞延，並以認股權憑證存續期間為限。

4. 一般死亡：

已具行使權之認股權憑證，由繼承人自死亡日起一年內行使認股權，未具行使權之認股權憑證，於死亡當日即視為放棄認股權利。

5. 因受職業災害殘疾或死亡者：

(1) 因受職業災害致身體殘疾而無法繼續任職者，已授予之認股權憑證，於離職時，可行使全部之認股權利；未具行使權之認股權憑證，不受本辦法第五條第二項有關時程屆滿可行使認股比例之限制。除法令另有規定者，不在此限。此外，該認股權利，應自離職日起或被授予認股權憑證屆滿二年起（以日期較晚者為主）一年內行使之，惟不得逾越認股權憑證之有效存續期間。未於前述期間內行使權利者，視同放棄其認股權利。

(2) 因受職業災害致死亡者，已授予之認股權憑證，於死亡時，繼承人可以行使認股權人剩餘之全部認股權利；未具行使權之認股權憑證，不受第五條第二項有關時程屆滿可行使認股比例之限制。除法令另有規定者，不在此限。此外，該認股權利，應自認股權人死亡日起或被授予認股權憑證屆滿二年起（以日期較晚者為主）一年內由繼承人行使之，惟不得逾越認股權憑證之有效存續期間。未於前述期間內行使權利者，視同放棄其認股權利。

6. 調職人員：

如認股權人請調至關係企業或其他公司時，其員工認股權憑證應比照本項第一點關於自願離職或依勞基法相關規定解雇之方式處理。惟因本公司營運所需，經本公司董事長核定指派需轉任本公司關係企業或其他公司之認股權人，其已授予認股權憑證之權利義務均不受轉任之影響。

7. 其他終止僱傭關係：

上述原因外，其他未約定之終止或調整僱傭關係者，得由董事長核定其依第五條第二項所規定之認股權利與其行使期限。

(五)放棄認股權利之認股權憑證處理方式：對於放棄認股權利或經本公司撤銷之員工認股權憑證，本公司將予註銷。

六、履約方式：

以本公司發行新股方式交付。

七、認股價格之調整：

(一)本認股權憑證發行後，除本公司所發行具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券換發普通股股份、發行限制員工權利新股或因員工酬勞發行新股者外，遇有本公司普通股份發生變動時(含私募)(即辦理現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併、公司分割、股票分割、受讓其他公司股份發行新股及辦理現金增資參與發行海外存託憑證等)，認股價格依下列公式調整之(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)：

調整後之認股價格=調整前認股價格×〔已發行股數+(每股繳款額×新股發行股數)〕/每股時價〕/(已發行股數+新股發行股數)

1. 已發行股數係指普通股已發行股份總數，不含「未註銷或未轉讓之庫藏股」及「認股權股款繳納憑證」之股數。
2. 每股繳款金額如係屬無償配股或股票分割，則其繳款金額為零。
3. 每股時價之訂定，應以除權基準日、訂價基準日或股票分割基準日之前一、三、五個營業日擇一計算普通股收盤價之簡單算術平均數為準。
4. 與他公司合併時，增資新股每股繳款金額為合併基準日前第 45 個營業日起連續 30 個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數。
5. 如係本公司受讓其他公司股份發行新股，其金額為受讓股份過戶完成日前第 45 個營業日起連續 30 個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數。

(二)認股權憑證發行後，如遇有當年度發放普通股現金股利占每股時價之比率如有超過百分之一點五者，應按所占每股時價之比率於除息基準日按下列公式調整認股價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)：

調整後認股價格=調整前認股價格×(1-發放普通股現金股利占每股時價(註)之比率)

註：每股時價之訂定，應以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日擇一計算普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

(三)本認股權憑證發行後，遇有本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股減少股份時，認股價格應依下列公式於減資基準日調整之(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)。

1. 減資彌補虧損時：

調整後認股價格=調整前認股價格×(減資前已發行普通股股數/減資後已發行普通股股數)

2. 現金減資時：

調整後認股價格＝(調整前認股價格-每股退還現金金額)×(減資前已發行普通股股數/減資後已發行普通股股數)

(四)遇有同時發放現金股利及股票股利(含盈餘轉增資及資本公積轉增資)時，則先扣除現金股利後，再依股票股利金額調整認購價格。

(五)本條前述四項遇有調整後之認股價格高於調整前認股價格時，則不予調整。

八、行使認股權之程序：

(一)認股權人除本公司向台灣證券交易所洽辦無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止、辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易前一日止及法定停止過戶期間或本辦法另有規定者外，得依本辦法第五條第二項所訂之時程行使認股權利，並填具認股申請書，向本公司股務代理機構提出申請，經審核書件完備後即通知認股權人繳納股款至指定銀行，認股權人一經繳款後，即不得撤銷認股繳款，而逾期未繳款者，視為放棄其認股權利。

(二)本公司股務代理機構於確認收足股款後，將其認購之股數登載於本公司股東名簿，並於五個營業日內以集保劃撥方式發給新發行之普通股。

(三)新發行之普通股自向認股權人交付之日起上市買賣。

九、辦理資本額變更登記：

(一)除約定停止認股期間外，本公司將每季至少一次向主管機關辦理資本額變更登記。辦理資本變更登記之基準日由董事會另行訂定之。

(二)為配合股本變更登記，凡認股權人將認股申請書送達本公司股務代理機構，並於基準日完成繳款者，參與該次資本額變更登記。

十、本公司所交付之新發行普通股其權利義務與本公司普通股股票相同。

十一、稅賦

認股權人依本辦法所認購之股票及其交易所產生之稅賦，均按照當時中華民國之稅法規定辦理。

十二、簽約及保密

(一)本公司完成法定發程序後，即由承辦部門通知認股權人簽署「員工認股權憑證受領同意書」，經認股權人完成「員工認股權憑證受領同意書」簽署完成後，即視為取得受領權利；未依規定完成簽署者，即視同放棄受領權利。

(二)凡經通知簽署後，均應遵守保密規定，不得探詢他人或將本案相關內容及個人權益告知他人，若有違反，本公司有權收回並註銷其尚未具行使權之認股權憑證。

十三、其他重要事項

- (一)經董事會三分之二以上董事出席及出席董事超過二分之一同意，並報經主管機關核准後生效，認股權憑證發行前如有修改時亦同。若於送件審核過程中，因主管機關審核之要求而須做修正時，授權董事長修訂本辦法，嗣後再提董事會追認後始得發行。
- (二)本辦法有關認股權人名單、簽署、繳款、換發股票等事宜之相關手續及詳細作業時間與細節等，由本公司承辦單位另行通知認股權人辦理之。
- (三)本辦法如有未盡事宜，悉依相關法令規定辦理。

肆、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一)財務分析-國際財務會計報導準則(合併)

分析項目 (註4)		最近五年度財務分析					當年度截至 107年3月31日 (註1)
		102年	103年	104年	105年	106年	
財務 結構	負債占資產比率(%)	65.51	64.73	58.72	42.67	52.28	45.38
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	5,765.52	2,716.95	3,203.18	3,074.32	3,319.00	3,533.70
償債 能力	流動比率(%)	159.95	147.78	163.20	216.17	182.92	211.49
	速動比率(%)	25.03	27.27	39.26	53.56	49.33	60.31
	利息保障倍數	533,967.79	24,249.69	12,638.05	25,490.06	91,537.90	註3
經營 能力	應收款項週轉率(次)	128.00	5,124.04	1,616.47	1,197.22	1,286.59	1,416.94
	平均收現日數	3	0	0	0	0	0
	存貨週轉率(次)	0.40	0.16	0.38	0.47	0.32	0.57
	應付款項週轉率(次)	4.78	2.41	6.53	8.38	7.81	5.63
	平均銷貨日數	913	2,281	960	776	1,140	640
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	118.99	20.12	30.46	31.20	20.45	37.25
	總資產週轉率(次)	0.56	0.20	0.39	0.48	0.33	0.55
獲利 能力	資產報酬率(%)	19.07	4.42	7.23	10.53	7.92	2.60
	權益報酬率(%)	64.00	12.63	18.71	21.71	15.23	5.10
	稅前純益占實收資本比率(%)	95.17	25.34	32.89	43.77	36.73	12.31
	純益率(%)	34.01	21.39	18.23	21.79	23.78	18.76
	每股盈餘(元)	8.06	2.12	3.63	4.34	3.24	1.13
現金 流量	現金流量比率(%)	註2	註2	12.07	57.02	註2	20.33
	現金流量允當比率(%)	2.65	註2	8.98	40.82	43.47	85.90
	現金再投資比率(%)	註2	註2	15.14	30.37	註2	16.82
槓桿 度	營運槓桿度	1.00	1.02	1.01	1.01	1.02	1.02
	財務槓桿度	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析)

1、負債占資產比率：主要係106年度新購地規模較大，致使銀行借款增加所致。

2、利息保障倍數：主要係105年CB利息到期，致使利息費用減少所致。

3、存貨週轉率及平均銷貨日數：主要係106年度較105年度完工之建案規模小，致使營業成本減少所致。

4、不動產、廠房及設備週轉率及總資產週轉率：主要係106年度較105年度完工之建案規模小，致使營業收入減少所致。

5、資產報酬率、權益報酬率：主要係106年度較105年度完工之建案規模小，使得稅前純益及稅後損益減少所致。

6、現金流量比率及現金再投資比率：主要係106年度營業活動之現金流量為淨現金流出所致。

註1：102至106年度財務報告係經會計師查核簽證；107年第一季財務資料係經會計師核閱。

註2：因營業活動之淨現金流量為負，故不予表達。

註3：107年第一季利息皆已資本化，故無利息費用，因此不擬計算利息保障倍數。

註4：本表財務分析公式如下：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額。

2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力

(1) 應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。

(3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。

(4) 應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。

(6) 不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額。

(7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

4. 獲利能力

(1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。

(2) 權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。

(3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

(4) 每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。

5. 現金流量

(1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。

(2) 淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。

(3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。

6. 槓桿度：

(1) 營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益。

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

(二)財務分析-國際財務會計報導準則(個體)

分析項目 (註 2)		最近五年度財務分析					
		年度 (註 1)		102 年	103 年	104 年	105 年
財務結構	負債占資產比率 (%)		65.30	64.49	58.42	42.38	52.04
	長期資金占不動產、廠房及設備比率 (%)		6,113.39	2,970.47	3,511.62	3,191.66	3,409.18
償債能力	流動比率 (%)		156.99	146.06	161.43	212.29	180.28
	速動比率 (%)		19.19	23.36	35.65	46.71	45.20
	利息保障倍數	註 3	23,881.47	12,555.23	25,441.21	91,329.15	
經營能力	應收款項週轉率 (次)		400.88	7,890.81	1,616.47	1,667.73	2,296.59
	平均收現日數		1	0	0	0	0
	存貨週轉率 (次)		0.40	0.16	0.39	0.48	0.32
	應付款項週轉率 (次)		5.65	2.68	7.72	9.54	8.39
	平均銷貨日數		913	2,281	935	760	1,140
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)		129.36	21.79	33.36	33.20	21.04
	總資產週轉率 (次)		0.56	0.20	0.39	0.48	0.33
獲利能力	資產報酬率 (%)		19.28	4.45	7.29	10.60	7.96
	權益報酬率 (%)		64.00	12.63	18.71	21.71	15.23
	稅前純益占實收資本額比率 (%)		94.85	24.94	32.68	43.69	36.65
	純益率 (%)		34.04	21.39	18.23	21.80	23.87
	每股盈餘 (元)		8.06	2.12	3.63	4.34	3.24
現金流量	現金流量比率 (%)	註 4	註 4	12.00	56.42	註 4	
	現金流量允當比率 (%)		2.64	註 4	8.85	40.09	42.98
	現金再投資比率 (%)	註 4	註 4	14.86	29.48	註 4	
槓桿度	營運槓桿度		1.00	1.02	1.00	1.01	1.01
	財務槓桿度		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20% 者可免分析)

- 1、負債占資產比率：主要係 106 年度新購地規模較大，致使銀行借款增加所致。
- 2、利息保障倍數：主要係 105 年 CB 利息到期，致使利息費用減少所致。
- 3、應收帳款週轉率：主要係本期應收款項收回速度較快，致使平均應收款項減少所致。
- 4、不動產、廠房及設備週轉率及總資產週轉率：主要係 106 年度較 105 年度完工之建案規模小，致使營業收入減少所致。
- 5、存貨週轉率及平均銷貨日數：主要係 106 年度較 105 年度完工之建案規模小，致使營業成本減少所致。
- 6、資產報酬率、權益報酬率：主要係 106 年度較 105 年度完工之建案規模小，使得稅前純益及稅後損益減少所致。
- 7、現金流量比率及現金再投資比率：主要係 106 年度營業活動之現金流量為淨現金流出所致。

註 1：102 至 106 年度之財務報告係經會計師查核簽證。

註 2：財務分析公式請詳上表註 4 之說明。

註 3：102 年度本公司利息皆已資本化，故無利息費用，因此不擬計算利息保障倍數。

註 4：因營業活動之淨現金流量為負，故不予表達。

二、財務報告應記載事項

(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告：

1. 105 年度財務報告及會計師查核報告：請參閱第 63~72 頁。
2. 106 年度財務報告及會計師查核報告：請參閱第 73~82 頁。
3. 107 年第一季財務報告及會計師核閱報告：請參閱第 83~90 頁。

(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告，但不包括重要會計科目明細表：

1. 105 年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱第 91~100 頁。
2. 106 年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱第 101~110 頁。

(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露：不適用。

三、財務概況及其他重要事項應記載事項

最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露資訊：無此情形。

四、財務狀況及經營結果之檢討分析

(一)財務狀況

最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因及其影響，若影響重大者應說明未來因應計畫：

單位：新台幣仟元

項目	年度	105 年度	106 年度	差異	
				金額	%
流動資產		7,753,789	10,019,399	2,265,610	29.22
不動產、廠房及設備		156,845	150,714	(6,131)	(3.91)
其他非流動資產		498,098	309,570	(188,528)	(37.85)
資產總計		8,408,732	10,479,683	2,070,951	24.63
流動負債		3,586,809	5,477,486	1,890,677	52.71
非流動負債		1,885	1,824	(61)	(3.24)
負債總計		3,588,694	5,479,310	1,890,616	52.68
股本		2,304,847	2,313,387	8,540	0.37
資本公積		808,576	813,603	5,027	0.62
保留盈餘		1,696,614	1,868,725	172,111	10.14
其他權益		10,001	4,658	(5,343)	(53.42)
權益總計		4,820,038	5,000,373	180,335	3.74

註：說明公司最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動項目（前後期變動達百分之二十以上，且變動金額達新臺幣一千萬元者）之主要原因及其影響及未來因應計畫。

1. 增減變動比例分析說明：

- (1)流動資產及資產總計增加，主要係本年度新購地規模較大，致使存貨增加所致。
- (2)其他非流動資產減少，主要係去年度購地保證金已於本年度轉付土地款所致。
- (3)流動負債及負債總計增加，主要係本年度新購地規模較大，致使銀行借款增加所致。

2. 重大變動項目之未來因應計畫：上述變動對本公司無重大影響，故無需擬定因應計畫。

(二)財務績效

最近二年度營業收入、營業純益與稅前純益重大變動之主要原因及預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫。

1. 最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因：

單位：新臺幣仟元

項目	年度	105 年度	106 年度	增(減)金額	變動比例 %
營業收入總額		4,579,375	3,145,092	(1,434,283)	(31.32)
減：銷貨退回		0	0	0	-
銷貨折讓		0	(10)	(10)	-
營業收入淨額		4,579,375	3,145,082	(1,434,293)	(31.32)
營業成本		3,218,702	2,108,058	(1,110,644)	(34.51)
營業毛利		1,360,673	1,037,024	(323,649)	(23.79)
營業費用		360,308	185,661	(174,647)	(48.47)
營業淨利		1,000,365	851,363	(149,002)	(14.89)
營業外收入及支出		8,636	(4,648)	(13,284)	(153.82)
稅前淨利		1,009,001	846,715	(162,286)	(16.08)
所得稅費用		10,726	98,704	87,978	820.23
本期淨利		998,275	748,011	(250,264)	(25.07)
其他綜合損益		770	(5,031)	(5,801)	(753.38)
綜合損益總額		999,045	742,980	(256,065)	(25.63)

增減變動比例說明(前後期變動達百分之五十以上，且金額達新臺幣一千萬元者加以分析)：

(1)營業外收入及支出減少，主要係本年度受美金貶值影響，致使外幣兌換損失增加所致。

(2)所得稅費用增加，主要係營所稅、未分配盈餘稅及土增稅增加所致。

2. 預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

本公司未來推案重心將著重於首購市場，推案方式採自地自建或與地主合建；今年度除持續「美樂地」、「台中高鐵商貿中心」、「東方紐約」之興建，擬推出之個案包括「織築」、「總太 2020」等建案，將有助於營業收入及現金流入。

(三)現金流量

最近年度現金流量變動之分析說明、流動性不足之改善計畫及未來一年現金流動性分析。

1. 最近度現金流量變動情形分析：

單位：新台幣仟元

項目 / 年度	105 年度	106 年度	變動金額
營業活動	2,045,477	(1,007,020)	(3,052,497)
投資活動	(214,609)	255,125	469,734
籌資活動	(2,046,512)	1,552,008	3,598,520
匯率變動對現金之影響	(4)	(14)	(10)
合計	(215,648)	800,099	1,015,747

現金流量變動情形分析：
 (1)營業活動：營業活動淨現金流出，主要係106年新購地致使存貨增加所致。
 (2)投資活動：投資活動淨現金流入，主要係106年存出保證金減少所致。
 (3)籌資活動：籌資活動淨現金流入，主要係106年新購地增加銀行借款所致。

2. 流動性不足之改善計畫

(1)流動性分析

項目	年度	105 年度	106 年度	增(減)比率%
	現金流量比率(%)		57.02	-
現金流量允當比率(%)		40.82	43.47	6.49
現金再投資比率(%)		30.37	-	(100.00)

增減比例變動說明：
 106年度因購置營建用地致使營業活動之淨現金流量減少，營業活動為淨現金流出，故不擬計算現金流量比率及現金再投資比率。

(2)現金不足額之補救措施：無不足情形。

3. 未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金餘額 (1)	預計全年來自 營業活動淨現 金流量(2)	全年其他活動 現金流量(3)	現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)+(3)	現金不足額之補救措 施	
				投資計畫	融資計畫
1,470,920	252,388	(545,531)	1,177,777	-	-

1. 現金流量變動情形分析：
 (1)營業活動：營業活動淨現金流入主要係預計個案陸續完工交屋所致。
 (2)投資活動：主要為銀行信託專戶增加所致。
 (3)籌資活動：主要為償還營建個案之建築及土地融資及現金股利分配所致。
 2. 流動性不足之改善計畫及未來一年現金流動性分析：無。

(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

1. 重大資本支出之運用情形及資金來源：無。
2. 預期可能產生收益：無。

(五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：

單位：新台幣仟元

本公司轉投資明細	投資金額	政 策	獲 利 (虧 損) 之 主 要 原 因	改 善 計 畫	未 來 其 他 計 畫
總太營造(股)公司 (原高章營造(股)公司)	197,110	整合公司營運	部份建案已完工交屋， 故認列轉投資收益	無	無
日太資產管理(股)公司	3,000	多方拓展業務及承接 政府或民間 BOT 案	定存利息收入	無	無
Mallow International Holdings Ltd.	65,532	投資海外各項事業	境外公司年費支出	無	辦理減資

(六)其他重要事項：無。

伍、特別記載事項

一、特別記載事項

(一)內部控制制度執行狀況

委託會計師專案審查內部控制者，應列明其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形：不適用。

(二)委託經本會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告：不適用。

(三)證券承銷商評估總結意見：不適用。

(四)律師法律意見書：不適用。

(五)由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：請參閱第111頁。

(六)本次募集與發行有價證券於申報生效時，經本會通知應補充揭露之事項：

(七)最近年度及截至公開說明書刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：

106年2月9日第十屆第11次董事會，案由二-支付融資保證手續費予保證人案，獨立董事曹永仁建議擬訂相關辦法並提送股東會通過。後續已依獨立董事意見擬訂「董事及監察人為公司舉債貸款連帶保證人費用計算與發放辦法」，並於106年6月13日經股東常會討論案決議通過。

(八)證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書：不適用。

(九)發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書：不適用。

二、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形：

1. 最近年度董事會開會7次(A)，董事監察人出席情形如下：

職 稱	姓 名	實 際 出 (列)席次 數 (B)	委 託 出 席 次 數	實 際 出 (列) 席 率 (%) 【 B / A 】	備 註
董事長	吳錫坤	3	2	60%	106年10月1日起辭任
董事長	祚榮投資(股)公司代表人：翁毓玲	7	0	100%	106年10月3日起接任
董事	祚榮投資(股)公司代表人：吳祚榮	7	0	100%	
董事	祚榮投資(股)公司代表人：莊永昇	7	0	100%	
董事	祚榮投資(股)公司代表人：吳添福	7	0	100%	
董事	祚榮投資(股)公司代表人：柯惠文	7	0	100%	
董事	祚榮投資(股)公司代表人：許鴻冠	7	0	100%	
獨立董事	陳延祚	5	2	71%	
獨立董事	曹永仁	7	0	100%	

2. 其他應記載事項：

董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(1)證券交易法第14條之3所列事項：

董事會日期及期別	議 案 內 容	獨立董事意見
106年2月9日 第十屆第11次董事會	案由五-簽證會計師公費討論案 案由六-「內部控制制度」修正案	所有獨立董事 核准通過
106年3月24日 第十屆第12次董事會	案由四-出具「內部控制制度聲明書」 案由七-勤業眾信聯合會計師事務所擬更換本公司 財務報告之簽證會計師 案由九-「取得或處分資產處理程序」修正案	
106年8月11日 第十屆第13次董事會	案由四-修訂本公司內部控制制度	
106年10月3日 第十屆第16次董事會	案由二-修訂本公司內部控制制度	

(2)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：

106年2月9日第十屆第11次董事會，案由二-支付融資保證手續費予保證人案，獨立董事曹永仁建議擬訂相關辦法並提送股東會通過。

後續處理：已依獨立董事意見擬訂「董事及監察人為公司舉債貸款連帶保證人費用計算與發放辦法」，並於106年6月13日經股東常會討論案決議通過。

3. 董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

- (1) 支付融資保證手續費予保證人案，除吳錫坤董事長因利益迴避不加入表決及曹獨立董事持保留意見外，本案經其他出席董事照案通過。
- (2) 捐贈「財團法人總太永福教育基金會」案，除吳錫坤董事長及柯惠文董事因利益迴避不加入表決外，本案經全體出席董事照案通過。
- (3) 與總太營造股份有限公司簽訂「美樂地」建案之建築工程承攬契約，除董事莊永昇及董事吳添福擔任該公司董事長及總經理因利益迴避不加入表決外，本案經主席徵詢其餘出席董事無異議照案通過。
- (4) 民國105年度董監酬勞—個人及員工酬勞—經理人分派案，董事因本案由係決議其酬勞分配之自身利益，依法各自迴避離席不參與討論及表決自身之酬勞分配，除依法迴避未參與討論及表決之董事外，其餘出席之董事均未表示異議，同意照案通過。
- (5) 總太營造股份有限公司簽訂「東方紐約」建案之建築工程承攬契約，除董事莊永昇及董事吳添福擔任該公司董事長及總經理因利益迴避不加入表決外，本案經主席徵詢其餘出席董事無異議照案通過。
- (6) 指派總太營造股份有限公司法人股東之代表人案，除董事莊永昇及董事吳添福依法迴避離席不參與討論及表決外，本案經主席徵詢其餘出席董事無異議照案通過。
- (7) 董事長薪資調整案，除董事長翁毓玲因本案係決議其自身利益，依法迴避離席不參與討論及表決外，本案經徵詢其餘出席董事無異議照案通過。

4. 當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：

本公司已依「公開發行公司董事會議事辦法」訂定「董事會議事規範」以資遵循。106年及107年度迄今之董事會議，重要議案皆依法於公開資訊觀測站進行公告資訊，確實將資訊公告。另於107年3月20日第十屆第18次董事會通過「審計委員會組織規程」，107年6月8日股東會董事任期屆滿改選董事，並已設置審計委員會。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1. 審計委員會運作情形：本公司107年6月8日設置，故不適用。

2. 監察人參與董事會運作情形：

最近年度董事會開會7次(A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 (B)	實際列席(% (B/A)	備註
監察人	劉偉如	1	100%	106年2月9日解任
監察人	郭家琦	6	86%	
監察人	巫天森	7	100%	

3. 其他應記載事項：

(1)監察人之組成及職責：

A. 監察人與公司員工及股東之溝通情形：監察人認為必要時得與員工、股東直接面談。

B. 監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

◎董事(含獨立董事)、監察人與內部稽核主管及會計師至少每年一次定期會議，會計師就本公司財務狀況、海內外子公司財務及整體運作情形及內控查核情形向獨立董事及監察人報告，並對財務報告及會計師查核報告或法令修訂有無影響帳列情形溝通。

◎會計師審核本公司財務報表，並出具查核意見書報告監察人參酌。

◎董事(含獨立董事)、監察人與內部稽核主管至少每季一次定期會議，就本公司內部稽核執行狀況及內控運作情形提出報告，若獨立董事認為有必要時，得不定時召集會議討論。

(a)歷次監察人與稽核主管溝通情形摘要：

日期	溝通重點
106/02/09	1. 105年度稽核計畫執行完成之稽核項目包括管理制度、固定資產循環、營運循環之控制作業，共計7項。
106/03/24	1. 106年度稽核計畫執行完成之稽核項目包括薪工循環、內控自評作業及例行性稽核項目，共計6項。 2. 105年第4季提升自行編製財務報告能力計畫書執行情形。
106/05/11	1. 106年度稽核計畫執行完成之稽核項目包括銷售收款循環、電算循環及例行性稽核項目及，共計5項。 2. 106年第1季提升自行編製財務報告能力執行情形。
106/08/11	1. 106年度稽核計畫執行完成之稽核項目包括管理制度、生產循環、銷售及收款循環之控制作業，共計11項。 2. 106年第2季提升自行編製財務報告能力計畫書執行情形。

日期	溝通重點
106/11/10	1. 106 年度稽核計畫執行完成之稽核項目包括管理制度、採購及付款等營運循環之控制作業，共計 9 項。 2. 106 年第 3 季提升自行編製財務報告能力計畫書執行情形。

(b)歷次監察人與會計師溝通情形摘要：

日期	溝通重點
106/03/24	<p>一、參加人員： 本公司全體董監事、稽核主管、會計主管、勤業眾信聯合會計師事務所顏曉芳會計師、勤業眾信聯合會計師事務所曾棟鋆會計師</p> <p>二、討論事項 會計師說明： 1. 關鍵查核事項報告 (1) 收入認列：房屋產權過戶認列收入為公司主要收入來源，視為重大收入列本年度關鍵查核事項；查核方式著重內部控制是否確實執行，像是否拿到交屋同意書、產權移轉資料、撥款同意書等，並檢查買賣合約書等。 (2) 存貨減損評估：因存貨餘額佔總資產 69%，視為重大項目列本年度關鍵查核事項；查核重點著重於公司如何評估減損。 2. 針對 105 年出具的財務報告為無保留意見。</p> <p>三、結論：其餘出席人員無表示意見。</p>

(2)監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：監察人列席董事會，對董事會決議結果皆無異議。

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司已於民國 100 年 12 月 30 日經第八屆第 17 次董事會通過「公司治理實務守則」並施行，訂定後共修訂 3 次。於公開資訊觀測站及本公司官方網站「公司治理專區」上揭露之。	無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益				無重大差異。
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		(一)本公司設有發言人及股務人員處理股東建議或糾紛等問題，並於本公司官方網站關係人專區放置檢舉信箱： service@zongtai.com.tw 。	
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(二)本公司定期揭露持有股份超過百分之十之股東及董事、監察人之持股，可隨時掌握實際控制公司之主要股東名單。	
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		(三)本公司與關係企業皆為獨立運作，並訂有相關辦法如「子公司管理辦法」規範財務業務往來及應受監督之事宜。	
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(四)本公司訂有「內部重大資訊處理暨內線交易管理作業程序」明確規範內部人有價證券買賣之限制。	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>三、董事會之組成及職責</p> <p>(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？</p> <p>(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？</p> <p>(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？</p> <p>(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？</p>	V		<p>(一)本公司於100年12月30日經第八屆第17次董事會通過訂定「公司治理實務守則」，在第三章「強化董事會職能」中即擬訂有多元化方針，內容要求董事會整體需具備之各項能力，董事會成員組成係依據公司營運模式及需求，延攬具專業知識、技能及多元產業背景經歷之人才。目前本公司8位董事中，具經營管理、財會、資訊等專業背景，董事成員中有2名為女性。董事會就成員組成擬訂多元化的政策揭露於公司網站及公開資訊觀測站。</p> <p>(二)本公司依法設置薪資報酬委員會，並於下屆董事會起設置審計委員會。目前尚未設置其他功能性委員會。</p> <p>(三)本公司目前並無訂定董事會績效評估辦法及評估方式，惟本公司董事會成員秉持誠信原則致力公司治理，保障股東權益。未來將視法令環境、公司營運狀況及管理需求，評估訂定之。</p> <p>(四)本公司依「公司治理實務守則」第29條規定，每年定期評估會計師之獨立性及適任性，106年已於第十屆第12次董事會提請討論通過，並由簽證會計師提供「超然獨立性聲明書」，會計師之輪替亦遵守相關規定辦理。</p>	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)?	V		本公司設置財務部辦理公司治理相關事務，並指定該部門主管負責督導，其應具備公開發行公司從事財務或股務等經驗達三年以上，主要職責為董事會前徵詢各董事意見以擬訂議程，並於會前7日通知所有董事出席並提供會議資料，以利董事瞭解相關議題內容；如有與利害關係人相關並應適當迴避之情形，將給予事前提醒。每年依法令期限登記股東會日期，製作並於期限前申報開會通知、議事手冊與議事錄，並於修訂章程或董監改選後辦理變更登記。	無重大差異。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題?	V		本公司設置發言人及於公司網站設置利害關係人專區，作為與利害關係人之溝通管道。 利害關係人可透過公開資訊觀測站及本公司架設之官方網頁得知本公司財務業務及企業社會責任相關資訊與反應管道，亦可藉由公開資訊觀測站查詢本公司相關財務、業務及公司治理資訊。	無重大差異。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務?	V		本公司係委任統一綜合證券公司股務代理部代辦股東會事務。	無重大差異。
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊?	V		(一)本公司已架設公司網站，並於網站上揭露財務業務相關資訊，亦可藉由公開資訊觀測站查詢本公司相關財務、業務及公司治理資訊。	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)?	V		(二)本公司指定專人負責交易所公開資訊觀測站揭露之工作及公司網站資訊揭露,並依規定設有發言人,歷次法人說明會資訊亦設置於公司網站。	
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)?	V		<p>(一)員工權益： 本公司訂有「工作規則」,內容涵蓋員工權利與義務、職災補償、勞安規定、退休及保險制度等,並定期舉辦員工健康檢查等,著重保障員工權益,與員工建立互信互賴良好基礎。</p> <p>(二)僱員關懷： 本公司設有職工福利委員會,至少每三個月開會一次,針對同仁提供各項福利及教育補助,並策畫舉辦休閒育樂活動,充分照顧同仁及並保障其生活條件。</p> <p>(三)投資者關係： 設有專人負責投資人關係業務,處理投資人建議、溝通及維護關係等工作。</p> <p>(四)供應商關係、利害關係人之權利： 按本公司各項作業規定辦理,並依簽訂之合約履行,以維護雙方合法權益。</p>	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			<p>(五)董事及監察人進修之情形： 本公司董事及監察人具相關專業知識與產學背景，並依法令及本公司所訂之「董事及監察人進修要點」，鼓勵董事及監察人參與進修。</p> <p>(六)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形： 依法訂定各項內部規章，進行風險評估及管理。另本公司董事秉持高度自律，對董事會所列議案如涉有本身利害關係，均採迴避討論及表決。</p> <p>(七)客戶政策之執行情形： 本公司致力品質改善及專業技術提升，提供客戶最好的服務及產品。</p> <p>(八)公司為董事及監察人購買責任保險之情形： 本公司已為董事及監察人投保責任保險並於 106 年 11 月 10 日第十屆第 17 次董事會報告。</p>	
<p>九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施：</p> <p>(一)依據 106 年度第四屆公司治理評鑑結果，已改善情形如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司對於股東常會議案採逐案票決，並將每項議案股東同意、反對及棄權之結果記載於議事錄。 2. 本公司年報揭露前一年度股東常會決議事項之執行情形。 3. 股東常會採行電子投票方式。 4. 本公司於股東常會開會 30 日前同步上傳英文版開會通知。 				

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			<p>5. 本公司之薪資報酬委員會一年至少召開兩次以上，且委員會成員至少皆出席兩次以上。</p> <p>6. 本公司 106 年度召開七次董事會。</p> <p>7. 公司於年報及網站揭露員工工作環境與人身安全的保護措施。</p> <p>8. 公司訂定不合法(包括貪汙)與不道德行為的檢舉制度並詳細揭露於公司網站。</p> <p>9. 董事會定期評估簽證會計師獨立性，並於年報詳實揭露評估程序。</p> <p>(二)依據 106 年度第四屆公司治理評鑑結果，尚未改善需優先加強事項與措施：</p> <p>1. 公司將於 107 年設置審計委員會。</p> <p>2. 訂定董事會成員多元化之政策，並將多元化政策落實情形揭露於年報及公司網站。</p> <p>3. 設置推動公司治理、企業社會責任及企業誠信經營專(兼)職單位，並於年報及公司網站說明設置單位之運作及執行情形。</p>	

(四)公司如有設置薪酬委員會者，其組成、職責及運作情形：

民國100年9月26日董事會依法成立薪資報酬委員會，並於同年11月7日董事會審議通過薪資報酬委員會組織規程，作為薪資報酬委員會職權行使之依循。薪資報酬委員會負責訂定並定期檢討本公司董事、監察人及經理人年度及長期之績效目標與薪資報酬之政策、制度、標準與結構，定期評估本公司董事、監察人及經理人之績效目標達成情形，並訂定其個別薪資報酬之內容及數額。薪資報酬委員會成員資料及薪資報酬委員會運作情形等相關資訊如下：

1. 薪資報酬委員會成員資料

身分別 (註1)	姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格	符合獨立性情形 (註2)								兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數	備註	
				1	2	3	4	5	6	7	8			
其他	陳志仁		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
獨立董事	陳延祚		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立董事	曹永仁	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1)非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2)非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。
- (3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5)非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7)非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。
- (8)未有公司法第30條各款情事之一。

2. 薪酬委員會運作情形

(1) 本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2) 本屆委員任期：本屆委員任期為104年6月24日至107年6月23日，106年度薪資報酬委員會開會4次(A)，委員資格及出席情形如下：

職 稱	姓 名	實際出席 次數(B)	委 託 出 席 次 數	實際出席率 (%)(B/A)	備 註
委員	陳志仁	4	0	100%	
委員	陳延祚	2	2	50%	
召集人	曹永仁	4	0	100%	

其他應記載事項：

1. 董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無此情形。
2. 薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：

106年7月25日第三屆第6次薪資報酬委員會

案由一：審議民國105年度董監酬勞-個人及員工酬勞-經理人分派案

薪酬委員陳志仁建議因本項提案董監酬勞-個人分配與去年分配比例差異頗大，建議公司思考是否調整比例。已於106年08月11日召開第三屆第7次薪資報酬委員會，經主席徵詢全體出席委員無異議照案通過。

(五)履行社會責任情形

公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司 企業社會責任實務守則 差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>一、落實公司治理</p> <p>(一)公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？</p> <p>(二)公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？</p> <p>(三)公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？</p> <p>(四)公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？</p>	V		<p>(一)本公司已於民國 104 年 3 月 25 日經第九屆第 18 次董事會通過「企業社會責任實務守則」，並隨時注意國內外企業社會責任制度之發展及企業環境之變遷，以提升履行企業社會責任成效。</p> <p>(二)本公司定期每月召開月會，即時宣導社會相關、環境及公司治理事宜，傳達公司企業文化之執行目標。</p> <p>(三)本公司由客服部門兼任企業社會責任推動單位，每年定期向董事會報告檢討運作成效；此次於 107 年 3 月 20 日向董事會報告 106 年度企業社會責任執行情形。</p> <p>(四)本公司設有「績效考核辦法」、「員工獎懲管理辦法」，並由人事單位規劃教育訓練課程，提升員工素質並健全其倫理觀念。</p>	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司 企業社會責任實務守則 差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？</p> <p>(二)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(三)公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？</p>	V		<p>(一)本公司致力於紙張重複利用、表單無紙化，並實施垃圾分類、資源回收等政策，已達到節能減碳之策略，並委由廢棄物清運合格廠商回收利用。</p> <p>(二)本公司非屬製造業公司，故不適用 ISO14001。公司業務係委託營造廠商承包，有關工地環境之維護及廢棄物之處理均由承包商承辦，本公司負監督之責。</p> <p>(三)氣候變遷目前已成為投資者與企業都重視的議題，本公司了解氣候變遷除了可能引發天災直接對營運活動影響之外，亦可能導致原物料價格上升甚至供應中斷等間接影響，因此積極響應政府節能減碳及綠色採購政策，減低營運之電力消耗，達到節能省電之效果。本公司於 106 年 6 月 23 日榮獲台中市政府表揚綠建材綠色採購績優企業。</p>	無重大差異。
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p> <p>(二)公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？</p>	V		<p>(一)本公司遵守相關勞動法規，相關員工任免、薪酬均依照本公司內控制度管理辦法，以保障員工基本權益。</p> <p>(二)本公司設有「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」，員工可依辦法向申訴單位反映與聯繫。</p>	無重大差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司 企業社會責任實務守則 差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		(三)本公司認為身心健康的員工，才能營造高效率、高品質的工作績效，因此致力於提供員工安全與健康之工作環境。在身體健康上，定期舉辦員工健康檢查，讓員工能掌握自己的健康狀況。在工作環境上，本公司定期進行電梯設備保養、備有消防設施、定期消毒清潔工作環境及進行水質檢測。藉由持續的教育訓練與宣導，養成員工緊急應變能力及安全觀念，加強員工認知能力，降低不安全行為造成意外事故的發生。	
(四)公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	V		(四)本公司營運變動時會即時公告於內部網站，並每月舉辦月會，向員工傳達公司企業文化的執行目標，讓員工獲得資訊並有表達意見的權利。	
(五)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(五)本公司定期策畫教育訓練課程，並提供教育訓練經費補助，使員工強化發展其職涯能力。	
(六)公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V		(六)本公司已遵循政府法規與相關國際準則，不得有欺騙、誤導、詐欺或任何其他破壞客戶信任、損害客戶權益之行為。本公司設有客戶服務專線，網站亦提供電子信箱，處理有關公司消費者權益申訴之相關問題，公平、即時處理消費者之申訴。	
(七)對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	V		(七)對產品與服務之行銷及標示，本公司皆依循相關法規及國際準則辦理。	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司 企業社會責任實務守則 差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(八)公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	V		(八)本公司與供應商往來前，均進行合適評估，同時要求供應商提供符合法令標準之建材，並不定期評估其適任性。	
(九)公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	V		(九)本公司與供應商之契約內容要求其遵守「職業安全衛生管理規章」條款，以期達成共同致力提升公共安全及環境衛生等企業社會責任目標。	
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	V		本公司於年報及公司官方網站「企業社會責任區」上揭露相關資訊。	無重大差異
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司已制定企業社會責任實務守則，並依公司法及證期局相關法規進行公司治理，考量國內外企業社會責任之發展趨勢，展現企業對員工、股東及消費大眾的承諾，推動各項企業社會活動，並無差異情形。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： (一)環境保護：各項建案積極引進綠建築、綠建材、健康住宅等觀念。 執行情形：1. 認養台中市大坑9號、9之1號步道，協助環境清潔維護、植栽綠地養護等維護管理事項，106年共計支出43萬元。 2. 106年6月23日榮獲台中市政府表揚綠建材綠色採購績優企業。				

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 企業社會責任實務守則 差異情形及原因
	是	否	
<p>(二)社區參與：本公司不定期舉辦社區聯誼及相關活動。</p> <p>執行情形：1. 社區音樂會，106 年共舉辦 7 場次，共計支出約 57 萬元。</p> <p>2. 節慶活動：二月鬧元宵慶團圓、五月媽媽愛不思議。</p> <p>(三)社會貢獻、社會服務、社會公益：本公司除致力本業經營發展外，亦相當注重社會公益，秉持回饋社會之心。</p> <p>執行情形：1. 106 年捐贈社團法人臺灣省星光愛心協幫助低收入戶及孤貧老人、不孕症基金會、台中市沐風關懷協會幫助弱勢家庭的孩子，提供一個免費的課後安親與全人關懷教育的環境，共計支出 63 萬元。</p> <p>2. 每年捐助行動菩薩幫助偏鄉小孩教育及營養午餐費用、認養一畝田扶助在地農民支持有機耕種等。</p> <p>3. 參與教育部體育署培養支援運動員計劃，106 年支出 42 萬元。</p> <p>4. 106 年捐助財團法人永福教育基金會 200 萬元，以推廣全人教育、公益關懷、扶助弱勢、落實真善美生活為宗旨。</p> <p>5. 106 年捐贈港區及屯區藝文中心活動，共計 30 萬元。</p> <p>6. 邀請南投縣仁愛鄉「親愛愛樂」於「幸福屯夏日音樂季」表演，受益人次約 800 人，共計支出 98 萬元。</p> <p>7. 認養維護台中市北屯區太順段 13 地號前人行道，認養期間 104 年 12 月 7 日至 108 年 12 月 6 日止，計 4 年。</p> <p>(四)消費者權益：本公司設有客戶服務專線，處理有關消費者權益申訴之相關問題，公平、即時處理消費者之申訴。</p> <p>(五)人權、安全衛生：本公司為照顧員工退休生活，已依勞保局所規定之退休新制為每位員工提撥個人薪資至退休金帳戶，以期所有員工都能有無慮的退休生活；提供員工團體保險及定期健康檢查。另外亦成立職工福利委員會確保員工之權益。</p>			
<p>七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。</p>			

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二)公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？</p> <p>(三)公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？</p>	V		<p>(一)本公司訂有「公司誠信經營守則」及「防範內線交易管理作業」。</p> <p>(二)本公司已訂定「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」。</p> <p>(三)本公司針對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動防範措施採行建立有效會計制度及落實內部控制制度，並訂有「公司誠信經營守則」、「道德行為準則」規範之。</p>	無重大差異。
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p>	V		<p>(一)本公司針對客戶、廠商建立往來紀錄、考核制度，且於簽訂契約內容明訂誠信行為條款。</p>	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位,並定期向董事會報告其執行情形?	V		(二)本公司由行政服務中心擔任誠信經營推廣小組,依據各單位工作職掌及範疇,確保誠信經營守則之落實,並由該單位每年定期向董事會報告其執行情形。此次於107年3月20日向董事會報告106年度誠信經營執行情形。	
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道,並落實執行?	V		(三)本公司董事對董事會所列議案,與其自身或其代表之法人有利害關係,得陳述意見及答詢,不得加入討論及表決,且討論及表決時皆予迴避。	
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度,並由內部稽核單位定期查核,或委託會計師執行查核?	V		(四)本公司已依相關法令建立完備之會計制度、內部控制制度與風險控管機制,並由內部稽核定期查核遵循情形。	
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練?	V		(五)本公司每月舉辦全體同仁參與之月會,不定期宣導誠信經營相關之資訊。	
三、公司檢舉制度之運作情形				無重大差異。
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度,並建立便利檢舉管道,及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員?	V		(一)本公司「道德行為準則」鼓勵呈報任何非法或違反道德之行為,得向監察人、經理人及內部稽核主管等適當人員呈報。	
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制?	V		(二)本公司「道德行為準則」規範申訴制度、懲戒措施及相關保密機制。	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V		(三)本公司「道德行為準則」承諾保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置。	
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V		本公司設有專人適時揭露誠信經營相關資訊於本公司官方網頁(http://www.zongtai.com.tw/)及公開資訊觀測站。	無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司目前已訂定公司誠信經營守則，內部運作大致皆能符合上市上櫃公司誠信經營守則之要求。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊： 本公司已訂有「公司經營誠信守則」以資遵循，並另於公司網站中設置「關係人專區-公司治理」，充份揭露該行為準則，另公開觀測資站其查詢方式如下：上網進入公開觀測資站，點選「公司治理」，選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上市公司」即可查詢本公司之道德行為準則。				

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

1. 本公司訂有「公司治理實務守則」以資遵循，除依主管機關之規定於公開資訊觀測站中充分揭露財務、業務相關資訊外，並另於公司網站中設置「關係人中心-公司治理」，充份揭露公司治理情形。

公開資訊觀測站其查詢方式如下：上網進入公開資訊觀測站，點選「公司治理」，選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上市公司」即可查詢本公司之公司治理守則及相關規章。

2. 本公司已訂有「道德行為準則」及「公司誠信經營守則」以資遵循，並另於公司網站中設置「關係人中心-公司治理」，充份揭露該行為準則。

公開資訊觀測站其查詢方式如下：上網進入公開資訊觀測站，點選「公司治理」，選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上市公司」即可查詢本公司之道德行為準則。

(八)公司最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：

107年7月27日

職 稱	姓 名	到 任 日 期	解 任 日 期	辭 職 或 解 任 原 因
董事長	吳錫坤	96.05.15	106.10.01	辭職
發言人	翁毓羚	103.09.30	106.10.03	職務調整

(九)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：

本公司亦訂有「內部重大資訊處理暨內線交易管理作業程序」，作為本公司之董事、監察人、經理人及員工行為應遵循準則，並於公司網站中設置「關係人中心-公司治理」，充份揭露該管理作業程序。

會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

總太地產開發股份有限公司及子公司（總太集團）民國 105 年及 104 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達總太集團民國 105 年及 104 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與總太集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對總太集團民國 105 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對總太集團民國 105 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

收入認列

總太集團收入來源主要為不動產銷售收入，係於完成產權過戶移轉並取得客戶交屋確認始認列為收入，由於總太集團可能在尚未符合收入認列條件下即認列銷貨收入，因此將前述銷貨收入列為關鍵查核事項；銷貨收入認列會計政策請參閱合併財務報表附註四。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 檢視建案之使用執照，確認建案已完工並可進行交屋程序。
2. 確認完成交屋、產權移轉及收入認列程序均經適當核准。
3. 檢視客戶同意工程完工、銀行貸款撥款同意及產權移轉之簽名以及產權移轉過戶之相關法律文件。
4. 自本年度不動產交易選取樣本，驗證收入認列金額與不動產交易合約一致。

存貨減損評估

總太集團民國 105 年 12 月 31 日存貨－建設業餘額為 5,823,137 仟元，佔總資產 69%。總太集團係以建案利潤率來評估存貨是否存在減損，建案之利潤則依賴對未來售價及建案總成本之估計，評估建案未來銷售價格取決於市場狀況之預測，而未來建造成本則取決於工程進度之掌控、物料及包商成本等。因上述事項涉及管理階層重大之會計估計及判斷，故將存貨淨變現價值評估列為關鍵查核事項；存貨相關資訊請參閱合併財務報告附註四、五及十。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 檢視建案成本預計審查資料，確認各建案總成本之估列係經過適當討論及核准。
2. 檢視本年度新增加之建案成本，選樣核對至相關憑證，並確認上述成本已適當分配到建案。
3. 檢視建案預售明細，了解各建案預售情形，確認預售價格經過適當核准。
4. 檢視存貨淨變現價值評估報告，確認相關程序確實執行並經適當核准，並重新驗證評估各建案淨變現價值來源之合理性。

其他事項

總太地產開發股份有限公司業已編製民國 105 及 104 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估總太集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算總太集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

總太集團之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存在導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對總太集團內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使總太集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致總太集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對總太集團民國 105 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 顏 曉 芳



會計師 曾 棟 鋆



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1010028123 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 106 年 3 月 24 日

總太地產開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國 105 年及 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	105年12月31日			104年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$	670,821	8	\$	886,469	9
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註四及七)		-	-		1,300	-
1125	備供出售金融資產—流動(附註四及十一)		848,063	10		567,906	5
1147	無活絡市場之債務工具投資—流動(附註八及三十)		267,043	3		545,879	5
1170	應收票據及帳款(附註九及二九)		3,170	-		4,480	-
1200	其他應收款(附註四及二四)		10,975	-		9,323	-
1320	存貨—建設業(附註四、五、十、二九及三十)		5,823,137	69		7,704,582	73
1470	其他流動資產(附註十六及十七)		130,580	2		438,838	4
11XX	流動資產總計		<u>7,753,789</u>	<u>92</u>		<u>10,158,777</u>	<u>96</u>
	非流動資產						
1543	以成本衡量之金融資產(附註四及十二)		80,358	1		119,477	1
1600	不動產、廠房及設備(附註四及十四)		156,845	2		136,655	1
1780	無形資產(附註四及十五)		18,707	-		17,966	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二四)		1,428	-		1,449	-
1985	長期預付租金(附註十六)		153,456	2		155,725	2
1990	其他非流動資產(附註四、十七及二十)		244,149	3		11,831	-
15XX	非流動資產總計		<u>654,943</u>	<u>8</u>		<u>443,103</u>	<u>4</u>
1XXX	資 產 總 計		<u>\$ 8,408,732</u>	<u>100</u>		<u>\$ 10,601,880</u>	<u>100</u>
	負債及權益						
	流動負債						
2102	短期銀行借款(附註十八及三十)	\$	1,934,480	23	\$	2,964,380	28
2150	應付票據		116,699	2		122,150	1
2170	應付帳款		214,207	3		312,546	3
2180	應付帳款—關係人(附註二九)		-	-		2,085	-
2219	其他應付款(附註十九)		199,919	2		196,131	2
2230	本期所得稅負債(附註四及二四)		317	-		2,089	-
2312	預收房地款(附註四及二九)		1,101,872	13		1,999,837	19
2321	一年內到期或執行賣回權公司債(附註四、十八及三十)		-	-		459,832	4
2399	其他流動負債(附註十九及二九)		19,315	-		165,518	2
21XX	流動負債總計		<u>3,586,809</u>	<u>43</u>		<u>6,224,568</u>	<u>59</u>
	非流動負債						
2570	遞延所得稅負債(附註四及二四)		1,885	-		1,597	-
2XXX	負債總計		<u>3,588,694</u>	<u>43</u>		<u>6,226,165</u>	<u>59</u>
	歸屬於本公司業主之權益						
	股本						
3110	普通股股本		2,304,847	27		2,293,471	22
	資本公積						
3211	資本公積—普通股股票溢價		619,112	8		619,112	6
3213	資本公積—轉換公司債轉換溢價		156,115	2		145,387	1
3271	資本公積—員工認股權		20,764	-		20,764	-
3272	資本公積—認股權		12,585	-		13,199	-
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積		283,914	3		211,122	2
3350	未分配盈餘		1,412,700	17		1,063,684	10
3400	其他權益		10,001	-		8,976	-
3XXX	權益總計		<u>4,820,038</u>	<u>57</u>		<u>4,375,715</u>	<u>41</u>
	負債與權益總計		<u>\$ 8,408,732</u>	<u>100</u>		<u>\$ 10,601,880</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟

每股盈餘為元

代 碼	105年度		104年度	
	金 額	%	金 額	%
4000	\$ 4,579,375	100	\$ 3,991,064	100
5000	3,218,702	70	2,929,571	74
5900	1,360,673	30	1,061,493	26
	營業費用 (附註二三及二九)			
6100	265,163	6	229,557	6
6200	95,145	2	96,336	2
6000	360,308	8	325,893	8
6900	1,000,365	22	735,600	18
	營業外收入及支出			
7050	(3,974)	-	(6,018)	-
7100	2,956	-	4,699	-
7130	2,915	-	2,347	-
7190	7,220	-	11,772	1
7225	2,623	-	569	-
7230	219	-	(757)	-
7235	-	-	6,328	-
7590	(3,029)	-	-	-
7635	(294)	-	-	-
7000	8,636	-	18,940	1

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		105年度		104年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 1,009,001	22	\$ 754,540	19
7950	所得稅費用(附註四及二四)	<u>10,726</u>	-	<u>26,618</u>	<u>1</u>
8200	本年度淨利	<u>998,275</u>	<u>22</u>	<u>727,922</u>	<u>18</u>
	其他綜合損益(附註四)				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再 衡量數(附註二 十)	(307)	-	(907)	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅 (附註二四)	<u>52</u>	-	<u>154</u>	-
		<u>(255)</u>	-	<u>(753)</u>	-
8360	後續可能重分類至損益 之項目				
8361	國外營運機構財務 報表換算之兌換 差額	(2,552)	-	4,027	-
8362	備供出售金融資產 未實現評價損益	<u>3,577</u>	-	<u>(1,994)</u>	-
		<u>1,025</u>	-	<u>2,033</u>	-
8300	本年度其他綜合損 益(稅後淨額)	<u>770</u>	-	<u>1,280</u>	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 999,045</u>	<u>22</u>	<u>\$ 729,202</u>	<u>18</u>
	每股盈餘(附註二五)				
9750	基 本	<u>\$ 4.34</u>		<u>\$ 3.63</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 4.32</u>		<u>\$ 3.24</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		資 本 公 積		其 他 權 益 項 目 (附 註 四)		權 益 總 計		
		普 通 股 股 本 (附註十八及二二)	(附 註 四 、 十 八 及 二 二)	保 留 盈 餘 (附 註 二 二) 法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘		國 外 營 運 機 構 財 務 報 表 換 算 之 兌 換 差 額	備 供 出 售 金 融 資 產 未 實 現 損 益
A1	104 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 1,729,464	\$ 772,913	\$ 172,032	\$ 721,498	\$ 7,061	(\$ 118)	\$ 3,402,850
	103 年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	39,090	(39,090)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	(86,473)	-	-	(86,473)
B9	普通股股票股利	259,420	-	-	(259,420)	-	-	-
D1	104 年度淨利	-	-	-	727,922	-	-	727,922
D3	104 年度其他綜合損益	-	-	-	(753)	4,027	(1,994)	1,280
D5	104 年度綜合損益總額	-	-	-	727,169	4,027	(1,994)	729,202
E1	現金增資	300,000	23,100	-	-	-	-	323,100
T1	員工股票紅利	4,587	2,449	-	-	-	-	7,036
Z1	104 年 12 月 31 日 餘 額	2,293,471	798,462	211,122	1,063,684	11,088	(2,112)	4,375,715
	104 年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	72,792	(72,792)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	(576,212)	-	-	(576,212)
D1	105 年度淨利	-	-	-	998,275	-	-	998,275
D3	105 年度其他綜合損益	-	-	-	(255)	(2,552)	3,577	770
D5	105 年度綜合損益總額	-	-	-	998,020	(2,552)	3,577	999,045
I1	可轉換公司債轉換	11,376	10,114	-	-	-	-	21,490
Z1	105 年 12 月 31 日 餘 額	\$ 2,304,847	\$ 808,576	\$ 283,914	\$ 1,412,700	\$ 8,536	\$ 1,465	\$ 4,820,038

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓玲



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		105 年度	104 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$1,009,001	\$ 754,540
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	5,608	2,732
A20200	攤銷費用	267	140
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產及負債之淨損失（利益）	294	(6,328)
A20900	財務成本	3,974	6,018
A21200	利息收入	(2,956)	(4,699)
A21300	股利收入	(2,915)	(2,347)
A21900	員工認股權酬勞成本	-	8,100
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設 備利益	(267)	(399)
A23100	處分投資利益	(2,623)	(569)
A29900	長期預付租金攤銷	2,269	885
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	1,006	-
A31150	應收票據及帳款	1,310	(4,022)
A31180	其他應收款	(678)	3,878
A31200	存 貨	1,932,411	(101,455)
A31240	其他流動資產	308,258	253,993
A32130	應付票據	(5,451)	(62,262)
A32150	應付帳款	(100,424)	39,582
A32180	其他應付款	4,187	67,879
A32210	預收房地款	(897,965)	(187,076)
A32230	其他流動負債	(146,203)	114,806
A33000	營運產生之現金流入	2,109,103	883,396
A33100	收取之利息	3,135	4,699
A33300	支付之利息	(53,471)	(80,419)
A33500	支付之所得稅	(13,290)	(56,255)
AAAA	營業活動之淨現金流入	2,045,477	751,421

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		105 年度	104 年度
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(\$1,942,161)	(\$ 675,018)
B00400	處分備供出售金融資產價款	1,668,204	107,569
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資價款	278,836	19,197
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	(5,645)
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	36,571	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(25,608)	(13,472)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	267	532
B03700	存出保證金減少(增加)	(232,474)	85
B04500	取得無形資產	(1,008)	(102)
B06700	其他非流動資產增加	(151)	(318)
B07300	長期預付租金增加	-	(158,880)
B07600	收取之股利	<u>2,915</u>	<u>2,347</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(214,609)</u>	<u>(723,705)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00200	短期銀行借款增加(減少)	(1,029,900)	37,226
C01300	償還公司債	(440,400)	-
C04500	發放現金股利	(576,212)	(86,473)
C04600	現金增資	<u>-</u>	<u>315,000</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>(2,046,512)</u>	<u>265,753</u>
DDDD	匯率變動對現金之影響	(4)	8
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)數	(215,648)	293,477
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>886,469</u>	<u>592,992</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 670,821</u>	<u>\$ 886,469</u>

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

總太地產開發股份有限公司及子公司（總太集團）民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達總太集團民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與總太集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對總太集團民國 106 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對總太集團民國 106 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

收入認列

總太集團收入來源主要為不動產銷售收入，係於完成產權過戶移轉並取得客戶交屋確認始認列為收入，由於總太集團可能在尚未符合收入認列條件下即認列銷貨收入，因此將前述銷貨收入列為關鍵查核事項；銷貨收入認列會計政策請參閱合併財務報表附註四。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 檢視建案之使用執照，確認建案已完工並可進行交屋程序。
2. 確認完成交屋、產權移轉及收入認列程序均經適當核准。
3. 檢視客戶同意工程完工、銀行貸款撥款同意及產權移轉之簽名以及產權移轉過戶之相關法律文件。
4. 自本年度不動產交易選取樣本，驗證收入認列金額與不動產交易合約一致。

存貨減損評估

總太集團民國 106 年 12 月 31 日存貨－建設業餘額為 7,308,057 仟元，佔總資產 70%。總太集團係以建案利潤率來評估存貨是否存在減損，建案之利潤則依賴對未來售價及建案總成本之估計，評估建案未來銷售價格取決於市場狀況之預測，而未來建造成本則取決於工程進度之掌控、物料及包商成本等。因上述事項涉及管理階層重大之會計估計及判斷，故將存貨淨變現價值評估列為關鍵查核事項；存貨相關資訊請參閱合併財務報告附註四、五及九。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 檢視建案成本預計審查資料，確認各建案總成本之估列係經過適當討論及核准。
2. 檢視本年度新增加之建案成本，選樣核對至相關憑證，並確認上述成本已適當分配到建案。
3. 檢視建案預售明細，了解各建案預售情形，確認預售價格經過適當核准。
4. 檢視存貨淨變現價值評估報告，確認相關程序確實執行並經適當核准，並重新驗證評估各建案淨變現價值來源之合理性。

其他事項

總太地產開發股份有限公司業已編製民國 106 及 105 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估總太集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算總太集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

總太集團之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存在導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對總太集團內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使總太集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致總太集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對總太集團民國 106 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 曾 棟 墾



曾棟墾

會計師 蔣 淑 菁



蔣淑菁

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1000028068 號

中 華 民 國 1 0 7 年 3 月 2 0 日

總太地產開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國 106 年及 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	106年12月31日			105年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 1,470,920		14	\$ 670,821		8
1125	備供出售金融資產—流動(附註四及十)	960,380		9	848,063		10
1147	無活絡市場之債務工具投資—流動(附註六及二九)	124,028		1	267,043		3
1172	應收票據及帳款(附註七及二八)	4		-	3,170		-
1175	應收租賃款—流動(附註四及八)	1,715		-	-		-
1200	其他應收款(附註四及二三)	1,570		-	10,975		-
1320	存貨—建設業(附註四、五、九、二八及二九)	7,308,057		70	5,823,137		69
1470	其他流動資產(附註十五及十六)	152,725		2	130,580		2
11XX	流動資產總計	<u>10,019,399</u>		<u>96</u>	<u>7,753,789</u>		<u>92</u>
	非流動資產						
1543	以成本衡量之金融資產—非流動(附註四及十一)	77,281		1	80,358		1
1600	不動產、廠房及設備(附註四及十三)	150,714		1	156,845		2
1780	無形資產(附註四及十四)	18,657		-	18,707		-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二三)	2,912		-	1,428		-
1935	應收租賃款—非流動(附註四及八)	47,095		1	-		-
1985	長期預付租金(附註十五)	151,187		1	153,456		2
1990	其他非流動資產(附註四、十六及十九)	12,438		-	244,149		3
15XX	非流動資產總計	<u>460,284</u>		<u>4</u>	<u>654,943</u>		<u>8</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 10,479,683</u>		<u>100</u>	<u>\$ 8,408,732</u>		<u>100</u>
	負債及權益						
	流動負債						
2102	短期銀行借款(附註十七及二九)	\$ 4,053,860		39	\$ 1,934,480		23
2150	應付票據	22,296		-	116,699		2
2170	應付帳款	186,548		2	214,207		3
2219	其他應付款(附註十八)	147,584		1	199,919		2
2230	本期所得稅負債(附註四及二三)	76,197		1	317		-
2312	預收房地款(附註四及二八)	940,399		9	1,101,872		13
2399	其他流動負債(附註十八及二八)	50,602		-	19,315		-
21XX	流動負債總計	<u>5,477,486</u>		<u>52</u>	<u>3,586,809</u>		<u>43</u>
	非流動負債						
2570	遞延所得稅負債(附註四及二三)	1,524		-	1,885		-
2645	存入保證金	300		-	-		-
25XX	非流動負債總計	<u>1,824</u>		<u>-</u>	<u>1,885</u>		<u>-</u>
2XXX	負債總計	<u>5,479,310</u>		<u>52</u>	<u>3,588,694</u>		<u>43</u>
	歸屬於本公司業主之權益						
	股本						
3110	普通股股本	2,304,847		22	2,304,847		27
3140	預收股本	8,540		-	-		-
3200	資本公積	813,603		8	808,576		10
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	383,742		4	283,914		3
3350	未分配盈餘	1,484,983		14	1,412,700		17
3400	其他權益	4,658		-	10,001		-
3XXX	權益總計	<u>5,000,373</u>		<u>48</u>	<u>4,820,038</u>		<u>57</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 10,479,683</u>		<u>100</u>	<u>\$ 8,408,732</u>		<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟

每股盈餘為元

代 碼		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入 (附註四及二八)	\$ 3,145,082	100	\$ 4,579,375	100
5000	營業成本 (附註二二)	<u>2,108,058</u>	<u>67</u>	<u>3,218,702</u>	<u>70</u>
5900	營業毛利	<u>1,037,024</u>	<u>33</u>	<u>1,360,673</u>	<u>30</u>
	營業費用 (附註二二及二八)				
6100	推銷費用	101,131	3	265,163	6
6200	管理費用	<u>84,530</u>	<u>3</u>	<u>95,145</u>	<u>2</u>
6000	營業費用合計	<u>185,661</u>	<u>6</u>	<u>360,308</u>	<u>8</u>
6900	營業淨利	<u>851,363</u>	<u>27</u>	<u>1,000,365</u>	<u>22</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	3,580	-	2,956	-
7130	股利收入	1,256	-	2,915	-
7190	其他收入	10,703	-	6,953	-
7210	處分不動產、廠房及設 備利益 (附註四)	826	-	267	-
7225	處分投資利益 (附註四)	4,054	-	2,623	-
7230	外幣兌換利益 (損失) (附註四)	(14,141)	-	219	-
7510	利息費用	(926)	-	(3,974)	-
7590	什項支出	(10,000)	-	(3,323)	-
7000	營業外收入及支出 合計	<u>(4,648)</u>	<u>-</u>	<u>8,636</u>	<u>-</u>
7900	稅前淨利	846,715	27	1,009,001	22
7950	所得稅費用 (附註四及二三)	<u>98,704</u>	<u>3</u>	<u>10,726</u>	<u>-</u>
8200	本年度淨利	<u>748,011</u>	<u>24</u>	<u>998,275</u>	<u>22</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合損益 (附註四)				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再 衡量數 (附註十 九)	\$ 376	-	(\$ 307)	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅 (附註二三)	(64)	-	52	-
		<u>312</u>	<u>-</u>	<u>(255)</u>	<u>-</u>
8360	後續可能重分類至損益 之項目				
8361	國外營運機構財務 報表換算之兌換 差額	(5,661)	-	(2,552)	-
8362	備供出售金融資產 未實現評價利益	318	-	3,577	-
		<u>(5,343)</u>	<u>-</u>	<u>1,025</u>	<u>-</u>
8300	本年度其他綜合損 益 (稅後淨額)	<u>(5,031)</u>	<u>-</u>	<u>770</u>	<u>-</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 742,980</u>	<u>24</u>	<u>\$ 999,045</u>	<u>22</u>
	每股盈餘 (附註二四)				
9750	基 本	<u>\$ 3.24</u>		<u>\$ 4.34</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 3.23</u>		<u>\$ 4.32</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普通股股本 (附註二一)	預收股本 (附註二一)	資本公積 (附註四及二一)	保留盈餘 (附註二一)		其他權益項目 (附註四)		權益總計
					法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	備供出售金融 資產未實現損益	
A1	105 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,293,471	\$ -	\$ 798,462	\$ 211,122	\$ 1,063,684	\$ 11,088	(\$ 2,112)	\$ 4,375,715
	104 年度盈餘指撥及分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	-	72,792	(72,792)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(576,212)	-	-	(576,212)
D1	105 年度淨利	-	-	-	-	998,275	-	-	998,275
D3	105 年度其他綜合損益	-	-	-	-	(255)	(2,552)	3,577	770
D5	105 年度綜合損益總額	-	-	-	-	998,020	(2,552)	3,577	999,045
I1	可轉換公司債轉換	11,376	-	10,114	-	-	-	-	21,490
Z1	105 年 12 月 31 日餘額	2,304,847	-	808,576	283,914	1,412,700	8,536	1,465	4,820,038
	105 年度盈餘指撥及分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	-	99,828	(99,828)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(576,212)	-	-	(576,212)
D1	106 年度淨利	-	-	-	-	748,011	-	-	748,011
D3	106 年度其他綜合損益	-	-	-	-	312	(5,661)	318	(5,031)
D5	106 年度綜合損益總額	-	-	-	-	748,323	(5,661)	318	742,980
N1	本公司發行員工認股權	-	8,540	5,027	-	-	-	-	13,567
Z1	106 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,304,847	\$ 8,540	\$ 813,603	\$ 383,742	\$ 1,484,983	\$ 2,875	\$ 1,783	\$ 5,000,373

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		106 年度	105 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 846,715	\$1,009,001
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	7,293	5,608
A20200	攤銷費用	432	267
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨損失	-	294
A20900	利息費用	926	3,974
A21200	利息收入	(3,580)	(2,956)
A21300	股利收入	(1,256)	(2,915)
A21900	員工認股權酬勞成本	5,027	-
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設 備利益	(826)	(267)
A23100	處分投資利益	(4,054)	(2,623)
A29900	長期預付租金攤銷	2,269	2,269
A29900	什項支出	10,000	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	-	1,006
A31150	應收票據及帳款	3,166	1,310
A31180	其他應收款	1,885	(678)
A31200	存 貨	(1,418,126)	1,932,411
A31240	其他流動資產	(22,145)	308,258
A31990	應收租賃款	(48,238)	-
A32130	應付票據	(94,403)	(5,451)
A32150	應付帳款	(27,659)	(100,424)
A32180	其他應付款	(53,624)	4,187
A32210	預收房地款	(161,473)	(897,965)
A32230	其他流動負債	31,287	(146,203)
A33000	營運產生之現金流入(出)	(926,384)	2,109,103
A33100	收取之利息	2,947	3,135
A33300	支付之利息	(66,431)	(53,471)
A33500	支付之所得稅	(17,152)	(13,290)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	(1,007,020)	2,045,477

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		106 年度	105 年度
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(\$1,203,013)	(\$1,942,161)
B00400	處分備供出售金融資產價款	1,095,068	1,668,204
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資價款	143,015	278,836
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(2,570)	-
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	-	36,571
B02700	取得不動產、廠房及設備	(1,824)	(25,608)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	1,488	267
B03700	存出保證金減少(增加)	222,203	(232,474)
B04500	取得無形資產	(382)	(1,008)
B06700	其他非流動資產增加	(116)	(151)
B07600	收取之股利	<u>1,256</u>	<u>2,915</u>
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>255,125</u>	<u>(214,609)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加(減少)	2,119,380	(1,029,900)
C01300	償還公司債	-	(440,400)
C03000	存入保證金增加	300	-
C04500	發放現金股利	(576,212)	(576,212)
C04800	員工執行認股權	<u>8,540</u>	<u>-</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>1,552,008</u>	<u>(2,046,512)</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(<u>14</u>)	(<u>4</u>)
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)數	800,099	(215,648)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>670,821</u>	<u>886,469</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$1,470,920</u>	<u>\$ 670,821</u>

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



會計師核閱報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

前 言

總太地產開發股份有限公司及子公司（總太集團）民國 107 年及 106 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範 圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第 65 號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報表附註十三所述，列入上開合併財務報表之部分非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，其民國 107 年及 106 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣（以下同）69,127 仟元及 71,978 仟元，均占合併資產總額之 1%；其民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益總額分別為 1 仟元及 (2) 仟元，均占合併綜合損益總額之 0%。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述部分非重要子公司之財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達總太集團民國 107 年及 106 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 曾 棟 堃



曾棟堃

會計師 蔣 淑 菁



蔣淑菁

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1000028068 號

中 華 民 國 1 0 7 年 4 月 2 7 日

總太地產開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國 107 年 3 月 31 日暨民國 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日

單位：新台幣仟元
106年3月31日
(經核閱)

代 碼	資 產	107年3月31日 (經核閱)			106年12月31日 (經查核)			106年3月31日 (經核閱)		
		金 額	%		金 額	%		金 額	%	
	流動資產									
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 1,354,195	14		\$ 1,470,920	14		\$ 542,875	6	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註四及七)	1,008,919	11		-	-		-	-	
1125	備供出售金融資產—流動(附註四及八)	-	-		960,380	9		105,372	1	
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動(附註六及三十)	152,182	2		-	-		-	-	
1140	合約資產—流動(附註四及二三)	7,996	-		-	-		-	-	
1147	無活絡市場之債務工具投資—流動(附註六及三十)	-	-		124,028	1		181,658	2	
1172	應收票據及帳款(附註十及二三)	4,447	-		4	-		5,679	-	
1175	應收租賃款(附註十一)	1,715	-		1,715	-		-	-	
1190	應收建造合約款(附註四)	-	-		12,834	-		6,417	-	
1200	其他應收款(附註四及二五)	1,388	-		1,570	-		10,194	-	
1320	存貨—建設業(附註十二、二九及三十)	6,591,877	68		7,295,223	70		8,412,494	85	
1470	其他流動資產(附註十六及十七)	84,944	1		152,725	2		155,569	2	
1480	取得合約之增額成本—流動(附註四及二三)	38,546	-		-	-		-	-	
11XX	流動資產總計	<u>9,246,209</u>	<u>96</u>		<u>10,019,399</u>	<u>96</u>		<u>9,420,258</u>	<u>96</u>	
	非流動資產									
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註四及七)	10,310	-		-	-		-	-	
1543	以成本衡量之金融資產—非流動(附註四及九)	-	-		77,281	1		76,003	1	
1600	不動產、廠房及設備(附註十四)	148,995	2		150,714	1		155,479	2	
1780	無形資產(附註十五)	18,532	-		18,657	-		18,611	-	
1840	遞延所得稅資產(附註四及二五)	2,167	-		2,912	-		3,348	-	
1935	應收租賃款—非流動(附註十一)	47,095	-		47,095	1		-	-	
1985	長期預付租金(附註十六)	150,619	2		151,187	1		152,889	1	
1990	其他非流動資產(附註十七及二十)	12,964	-		12,438	-		11,955	-	
15XX	非流動資產總計	<u>390,682</u>	<u>4</u>		<u>460,284</u>	<u>4</u>		<u>418,285</u>	<u>4</u>	
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 9,636,891</u>	<u>100</u>		<u>\$10,479,683</u>	<u>100</u>		<u>\$ 9,838,543</u>	<u>100</u>	
	負債及權益									
	流動負債									
2102	短期銀行借款(附註十八及三十)	\$ 3,055,860	32		\$ 4,053,860	39		\$ 3,236,580	33	
2130	合約負債—流動(附註四、二三及三一)	863,222	9		-	-		-	-	
2150	應付票據	35,274	-		22,296	-		105,394	1	
2170	應付帳款	111,730	1		186,548	2		147,850	1	
2190	應付建造合約款(附註四及二九)	-	-		8,229	-		1,749	-	
2200	其他應付款(附註十九)	142,180	1		147,584	1		190,672	2	
2230	本期所得稅負債(附註四及二五)	98,402	1		76,197	1		2,253	-	
2312	預收房地款(附註二九)	-	-		940,399	9		1,284,146	13	
2399	其他流動負債(附註十九)	65,177	1		42,373	-		55,073	1	
21XX	流動負債總計	<u>4,371,845</u>	<u>45</u>		<u>5,477,486</u>	<u>52</u>		<u>5,023,717</u>	<u>51</u>	
	非流動負債									
2570	遞延所得稅負債(附註四及二五)	1,799	-		1,524	-		1,446	-	
2645	存入保證金	300	-		300	-		-	-	
25XX	非流動負債總計	<u>2,099</u>	<u>-</u>		<u>1,824</u>	<u>-</u>		<u>1,446</u>	<u>-</u>	
2XXX	負債總計	<u>4,373,944</u>	<u>45</u>		<u>5,479,310</u>	<u>52</u>		<u>5,025,163</u>	<u>51</u>	
	歸屬於母公司業主之權益									
	股 本									
3110	普通股股本	2,316,895	24		2,304,847	22		2,304,847	24	
3140	預收股本	-	-		8,540	-		-	-	
3200	資本公積	812,201	9		813,603	8		812,177	8	
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	383,742	4		383,742	4		283,914	3	
3350	未分配盈餘	1,748,722	18		1,484,983	14		1,409,054	14	
3400	其他權益	1,387	-		4,658	-		3,388	-	
3XXX	權益總計	<u>5,262,947</u>	<u>55</u>		<u>5,000,373</u>	<u>48</u>		<u>4,813,380</u>	<u>49</u>	
	負債與權益總計	<u>\$ 9,636,891</u>	<u>100</u>		<u>\$10,479,683</u>	<u>100</u>		<u>\$ 9,838,543</u>	<u>100</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分

(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國107年4月27日核閱報告)

董事長：翁毓玲

經理人：翁毓玲

會計主管：傅怡靜

總太地產開發股份有限公司及子公司
 合併綜合損益表
 民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日
 (僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元，惟每股
 盈餘（虧損）為元

代 碼		107年1月1日至3月31日		106年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註二三及二九）	\$ 1,395,863	100	\$ 46,295	100
5000	營業成本（附註二四）	<u>1,002,804</u>	<u>72</u>	<u>13,165</u>	<u>29</u>
5900	營業毛利	<u>393,059</u>	<u>28</u>	<u>33,130</u>	<u>71</u>
	營業費用（附註二四）				
6100	推銷費用	90,457	6	9,720	21
6200	管理費用	<u>18,645</u>	<u>1</u>	<u>20,006</u>	<u>43</u>
6000	營業費用合計	<u>109,102</u>	<u>7</u>	<u>29,726</u>	<u>64</u>
6900	營業淨利	<u>283,957</u>	<u>21</u>	<u>3,404</u>	<u>7</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	1,463	-	495	1
7190	其他收入	1,521	-	2,274	5
7225	處分投資利益	-	-	2,030	4
7235	透過損益按公允價值衡 量之金融資產利益	2,087	-	-	-
7510	利息費用	-	-	(437)	(1)
7590	什項支出	(2)	-	-	-
7630	外幣兌換損失淨額	(3,757)	-	(10,885)	(23)
7000	營業外收入及支出 合計	<u>1,312</u>	<u>-</u>	<u>(6,523)</u>	<u>(14)</u>
7900	稅前淨利（損）	285,269	21	(3,119)	(7)
7950	所得稅費用（附註四及二五）	<u>23,334</u>	<u>2</u>	<u>527</u>	<u>1</u>
8200	本期淨利（損）	<u>261,935</u>	<u>19</u>	<u>(3,646)</u>	<u>(8)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		107年1月1日至3月31日		106年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合損益				
8310	不重分類至損益之項目				
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅	\$ 21	-	\$ -	-
8360	後續可能重分類至損益 之項目				
8361	國外營運機構財務 報表換算之兌換 差額	(1,488)	-	(4,366)	(9)
8362	備供出售金融資產 未實現損失	-	-	(2,247)	(5)
		(1,488)	-	(6,613)	(14)
8300	本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(1,467)	-	(6,613)	(14)
8500	本期綜合損益總額	\$ 260,468	19	(\$ 10,259)	(22)
	每股盈餘(虧損)(附註二六)				
9750	基 本	\$ 1.13		(\$ 0.02)	
9850	稀 釋	\$ 1.13		(\$ 0.02)	

後附之附註係本合併財務報告之一部分

(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 107 年 4 月 27 日核閱報告)

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司
 合併權益變動表
 民國 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日
 (僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單位：新台幣仟元

代碼		普通股股本 (附註二二)	預收股本 (附註二二)	資本公積 (附註二二)	保留盈餘 (附註二二)		其他權益項目		
					法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	備供出售金融 資產未實現損益	權益總計
A1	106年1月1日餘額	\$ 2,304,847	\$ -	\$ 808,576	\$ 283,914	\$ 1,412,700	\$ 8,536	\$ 1,465	\$ 4,820,038
D1	106年1月1日至3月31日淨損	-	-	-	-	(3,646)	-	-	(3,646)
D3	106年1月1日至3月31日其他 綜合損益	-	-	-	-	-	(4,366)	(2,247)	(6,613)
D5	106年1月1日至3月31日綜合 損益總額	-	-	-	-	(3,646)	(4,366)	(2,247)	(10,259)
N1	本公司發行員工認股權	-	-	3,601	-	-	-	-	3,601
Z1	106年3月31日餘額	\$ 2,304,847	\$ -	\$ 812,177	\$ 283,914	\$ 1,409,054	\$ 4,170	(\$ 782)	\$ 4,813,380
A1	107年1月1日餘額	\$ 2,304,847	\$ 8,540	\$ 813,603	\$ 383,742	\$ 1,484,983	\$ 2,875	\$ 1,783	\$ 5,000,373
A3	追溯適用之影響數	-	-	-	-	1,783	-	(1,783)	-
A5	107年1月1日調整後餘額	2,304,847	8,540	813,603	383,742	1,486,766	2,875	-	5,000,373
D1	107年1月1日至3月31日淨利	-	-	-	-	261,935	-	-	261,935
D3	107年1月1日至3月31日其他 綜合損益	-	-	-	-	21	(1,488)	-	(1,467)
D5	107年1月1日至3月31日綜合 損益總額	-	-	-	-	261,956	(1,488)	-	260,468
N1	本公司發行員工認股權	12,048	(8,540)	(1,402)	-	-	-	-	2,106
Z1	107年3月31日餘額	\$ 2,316,895	\$ -	\$ 812,201	\$ 383,742	\$ 1,748,722	\$ 1,387	\$ -	\$ 5,262,947

後附之附註係本合併財務報告之一部分
 (參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 107 年 4 月 27 日核閱報告)

董事長：翁毓玲



經理人：翁毓玲



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		107 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	106 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利(損)	\$ 285,269	(\$ 3,119)
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	1,719	1,901
A20200	攤銷費用	125	96
A20400	透過損益按公允價值衡量之金 融資產之淨利益	(2,087)	-
A20900	利息費用	-	437
A21200	利息收入	(1,463)	(495)
A21900	員工認股權酬勞成本	164	3,601
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設 備利益	-	(360)
A23100	處分投資利益	-	(2,030)
A29900	長期預付租金攤銷	568	567
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	(4,443)	(2,509)
A31180	其他應收款	193	811
A31125	合約資產	4,838	-
A31170	應收建造合約款	-	(4,962)
A31200	存 貨	721,306	(2,577,815)
A31240	其他流動資產	(15,917)	(24,989)
A31990	應收租賃款	428	-
A31270	取得合約之增額成本	45,152	-
A32125	合約負債	(85,406)	-
A32130	應付票據	12,978	(11,305)
A32150	應付帳款	(74,818)	(66,357)
A32170	應付建造合約款	-	(308)
A32180	其他應付款	(4,789)	(10,494)
A32210	預收房地款	-	182,274
A32230	其他流動負債	22,804	37,815
A33000	營運產生之現金流入(出)	906,621	(2,477,241)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		107 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	106 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
A33100	收取之利息	\$ 1,024	\$ 465
A33300	支付之利息	(18,575)	(12,187)
A33500	支付之所得稅	(88)	(950)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>888,982</u>	<u>(2,489,913)</u>
	投資活動之現金流量		
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(28,154)	-
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(22)	-
B00200	出售透過損益按公允價值衡量之金融資產	19,055	-
B00400	處分備供出售金融資產價款	-	742,474
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資價款	-	85,385
B02700	取得不動產、廠房及設備	-	(546)
B02800	處分不動產、廠房及設備	-	371
B03700	存出保證金減少(增加)	(498)	232,223
B06700	其他非流動資產增加	(28)	(29)
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>(9,647)</u>	<u>1,059,878</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加(減少)	(998,000)	1,302,100
C04800	員工執行認股權	<u>1,942</u>	-
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>(996,058)</u>	<u>1,302,100</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(2)	(11)
EEEE	現金及約當現金淨減少數	(116,725)	(127,946)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>1,470,920</u>	<u>670,821</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,354,195</u>	<u>\$ 542,875</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分

(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 107 年 4 月 27 日核閱報告)

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜





勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
10596 台北市民生東路三段156號12樓

Deloitte & Touche
12th Floor, Hung Tai Financial Plaza
156 Min Sheng East Road, Sec. 3
Taipei 10596, Taiwan

Tel :+886 (2) 2545-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

總太地產開發股份有限公司民國 105 年及 104 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達總太地產開發股份有限公司民國 105 年及 104 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與總太地產開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對總太地產開發股份有限公司民國 105 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對總太地產開發股份有限公司民國 105 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

收入認列

總太地產開發股份有限公司收入來源主要為不動產銷售收入，係於完成產權過戶移轉並取得客戶交屋確認始認列為收入，由於總太地產開發股份有限公司可能在尚未符合收入認列條件下即認列銷貨收入，因此將前述銷貨收入列為關鍵查核事項；銷貨收入認列會計政策請參閱個體財務報表附註四。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 檢視建案之使用執照，確認建案已完工並可進行交屋程序。
2. 確認完成交屋、產權移轉及收入認列程序均經適當核准。
3. 檢視客戶同意工程完工、銀行貸款撥款同意及產權移轉之簽名以及產權移轉過戶之相關法律文件。
4. 自本年度不動產交易選取樣本，驗證收入認列金額與不動產交易合約一致。

存貨減損評估

總太地產開發股份有限公司民國 105 年 12 月 31 日存貨—建設業餘額為 5,860,393 仟元，佔總資產 70%。總太地產開發股份有限公司係以建案利潤率來評估存貨是否存在減損，建案之利潤則依賴對未來售價及建案總成本之估計，評估建案未來銷售價格取決於市場狀況之預測，而未來建造成本則取決於工程進度之掌控、物料及包商成本等。因上述事項涉及管理階層重大之會計估計及判斷，故將存貨淨變現價值評估列為關鍵查核事項；存貨相關資訊請參閱個體財務報告附註四、五及九。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 檢視建案成本預計審查資料，確認各建案總成本之估列係經過適當討論及核准。
2. 檢視本年度新增加之建案成本，選樣核對至相關憑證，並確認上述成本已適當分配到建案。
3. 檢視建案預售明細，了解各建案預售情形，確認預售價格經過適當核准。
4. 檢視存貨淨變現價值評估報告，確認相關程序確實執行並經適當核准，並重新驗證評估各建案淨變現價值來源之合理性。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估總太地產開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算總太地產開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

總太地產開發股份有限公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對總太地產開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使總太地產開發股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之

事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致總太地產開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於總太地產開發股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成總太地產開發股份有限公司查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對總太地產開發股份有限公司民國 105 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 顏 曉 芳



顏曉芳

會計師 曾 棟 鋆



曾棟鋆

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1010028123 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 106 年 3 月 24 日

總太地產開發股份有限公司

個體資產負債表

民國 105 年及 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	105年12月31日		104年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 509,975	6	\$ 755,465	7
1125	備供出售金融資產—流動(附註四及十)	752,095	9	474,673	5
1147	無活絡市場之債務工具投資—流動(附註七及二七)	264,143	3	542,979	5
1170	應收票據及帳款(附註八)	1,010	-	4,480	-
1200	其他應收款(附註四及二一)	9,237	-	8,935	-
1320	存貨—建設業(附註四、五、九、二六及二七)	5,860,393	70	7,722,756	73
1470	其他流動資產(附註十三及十四)	127,370	2	412,935	4
11XX	流動資產總計	<u>7,524,223</u>	<u>90</u>	<u>9,922,223</u>	<u>94</u>
	非流動資產				
1550	採用權益法之投資(附註四及十一)	292,096	3	309,094	3
1600	不動產、廠房及設備(附註四及十二)	151,072	2	124,652	1
1840	遞延所得稅資產(附註四及二一)	121	-	115	-
1985	長期預付租金(附註十三)	153,456	2	155,725	2
1990	其他非流動資產(附註四、十四及十七)	244,977	3	11,759	-
15XX	非流動資產總計	<u>841,722</u>	<u>10</u>	<u>601,345</u>	<u>6</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 8,365,945</u>	<u>100</u>	<u>\$ 10,523,568</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2102	短期銀行借款(附註十五及二七)	\$ 1,934,480	23	\$ 2,964,380	28
2150	應付票據	84,990	1	92,498	1
2170	應付帳款—非關係人	181,227	2	213,731	2
2180	應付帳款—關係人(附註二六)	49,112	1	63,672	1
2219	其他應付款(附註十六)	175,730	2	187,611	2
2230	本期所得稅負債(附註四及二一)	317	-	-	-
2312	預收房地款(附註四及二六)	1,101,872	13	1,999,837	19
2321	一年內到期或執行賣回權公司債(附註四、十五及二七)	-	-	459,832	4
2399	其他流動負債(附註十六)	16,513	-	164,695	1
21XX	流動負債總計	<u>3,544,241</u>	<u>42</u>	<u>6,146,256</u>	<u>58</u>
	非流動負債				
2570	遞延所得稅負債(附註四及二一)	1,666	-	1,597	-
2XXX	負債總計	<u>3,545,907</u>	<u>42</u>	<u>6,147,853</u>	<u>58</u>
	權益				
	股本				
3110	普通股股本	2,304,847	28	2,293,471	22
	資本公積				
3211	資本公積—普通股股票溢價	619,112	8	619,112	6
3213	資本公積—轉換公司債轉換溢價	156,115	2	145,387	2
3271	資本公積—員工認股權	20,764	-	20,764	-
3272	資本公積—認股權	12,585	-	13,199	-
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	283,914	3	211,122	2
3350	未分配盈餘	1,412,700	17	1,063,684	10
3400	其他權益	10,001	-	8,976	-
3XXX	權益總計	<u>4,820,038</u>	<u>58</u>	<u>4,375,715</u>	<u>42</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 8,365,945</u>	<u>100</u>	<u>\$ 10,523,568</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟

每股盈餘為元

代 碼		105年度		104年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二六）	\$ 4,577,919	100	\$ 3,991,064	100
5000	營業成本（附註二十及二六）	<u>3,270,285</u>	<u>71</u>	<u>3,006,123</u>	<u>75</u>
5900	營業毛利	<u>1,307,634</u>	<u>29</u>	<u>984,941</u>	<u>25</u>
	營業費用（附註二十及二六）				
6100	推銷費用	265,163	6	229,557	6
6200	管理費用	<u>82,632</u>	<u>2</u>	<u>77,506</u>	<u>2</u>
6000	營業費用合計	<u>347,795</u>	<u>8</u>	<u>307,063</u>	<u>8</u>
6900	營業淨利	<u>959,839</u>	<u>21</u>	<u>677,878</u>	<u>17</u>
	營業外收入及支出				
7050	財務成本	(3,974)	-	(6,018)	-
7070	採用權益法認列之子公司 損益之份額（附註 四）	43,863	1	56,326	2
7100	利息收入	1,282	-	1,868	-
7190	其他收入	6,987	-	11,890	-
7225	處分投資利益（附註四）	877	-	522	-
7230	外幣兌換利益（附註四）	1,041	-	762	-
7235	透過損益按公允價值衡 量之金融負債利益 （附註四）	-	-	6,328	-
7590	什項支出	(<u>2,855</u>)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出 合計	<u>47,221</u>	<u>1</u>	<u>71,678</u>	<u>2</u>
7900	稅前淨利	1,007,060	22	749,556	19
7950	所得稅費用（附註四及二一）	<u>8,785</u>	<u>-</u>	<u>21,634</u>	<u>1</u>
8200	本年度淨利	<u>998,275</u>	<u>22</u>	<u>727,922</u>	<u>18</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		105年度		104年度	
		金 額	%	金 額	%
8310	其他綜合損益 (附註四) 不重分類至損益之項 目：				
8311	確定福利計畫之再 衡量數 (附註十 七)	(\$ 307)	-	(\$ 907)	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅 (附註二一)	<u>52</u>	<u>-</u>	<u>154</u>	<u>-</u>
		<u>(255)</u>	<u>-</u>	<u>(753)</u>	<u>-</u>
8360	後續可能重分類至損益 之項目：				
8361	國外營運機構財務 報表換算之兌換 差額	(2,552)	-	4,027	-
8362	備供出售金融資產 未實現評價損益	2,369	-	(396)	-
8380	採用權益法認列之 子公司之其他綜 合損益份額	<u>1,208</u>	<u>-</u>	<u>(1,598)</u>	<u>-</u>
		<u>1,025</u>	<u>-</u>	<u>2,033</u>	<u>-</u>
8300	本年度其他綜合損 益 (稅後淨額)	<u>770</u>	<u>-</u>	<u>1,280</u>	<u>-</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 999,045</u>	<u>22</u>	<u>\$ 729,202</u>	<u>18</u>
	每股盈餘 (附註二二)				
9750	基 本	<u>\$ 4.34</u>		<u>\$ 3.63</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 4.32</u>		<u>\$ 3.24</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體權益變動表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普通股股本 (附註十九)	資本公積 (附註四及十九)	保留盈餘 (附註十九)		其他權益項目 (附註四)		權益總計
				法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	備供出售金融 資產未實現損益	
A1	104 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,729,464	\$ 772,913	\$ 172,032	\$ 721,498	\$ 7,061	(\$ 118)	\$ 3,402,850
	103 年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	39,090	(39,090)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	(86,473)	-	-	(86,473)
B9	普通股股票股利	259,420	-	-	(259,420)	-	-	-
D1	104 年度淨利	-	-	-	727,922	-	-	727,922
D3	104 年度其他綜合損益	-	-	-	(753)	4,027	(1,994)	1,280
D5	104 年度綜合損益總額	-	-	-	727,169	4,027	(1,994)	729,202
E1	現金增資	300,000	23,100	-	-	-	-	323,100
T1	員工股票紅利	4,587	2,449	-	-	-	-	7,036
Z1	104 年 12 月 31 日餘額	2,293,471	798,462	211,122	1,063,684	11,088	(2,112)	4,375,715
	104 年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	72,792	(72,792)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	(576,212)	-	-	(576,212)
D1	105 年度淨利	-	-	-	998,275	-	-	998,275
D3	105 年度其他綜合損益	-	-	-	(255)	(2,552)	3,577	770
D5	105 年度綜合損益總額	-	-	-	998,020	(2,552)	3,577	999,045
I1	可轉換公司債轉換	11,376	10,114	-	-	-	-	21,490
Z1	105 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,304,847	\$ 808,576	\$ 283,914	\$ 1,412,700	\$ 8,536	\$ 1,465	\$ 4,820,038

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		105 年度	104 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 1,007,060	\$ 749,556
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	3,699	1,232
A20200	攤銷費用	267	140
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融負債之淨利益	-	(6,328)
A20900	財務成本	3,974	6,018
A21200	利息收入	(1,282)	(1,868)
A21300	股利收入	(825)	(989)
A21900	員工認股權酬勞成本	-	8,100
A22400	採用權益法認列之子公司利益之份額	(43,863)	(56,326)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備利益	-	(399)
A23100	處分投資利益	(877)	(522)
A29900	長期預付租金攤銷	2,269	885
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	3,470	(4,022)
A31180	其他應收款	(302)	3,730
A31200	存 貨	1,913,329	(63,385)
A31240	其他流動資產	285,565	270,821
A32130	應付票據	(7,508)	(52,083)
A32150	應付帳款	(47,064)	13,540
A32180	其他應付款	(11,482)	71,048
A32210	預收房地款	(897,965)	(187,076)
A32230	其他流動負債	(148,182)	114,580
A33000	營運產生之現金流入	2,060,283	866,652
A33100	收取之利息	1,282	1,868
A33300	支付之利息	(53,471)	(80,419)
A33500	支付之所得稅	(8,353)	(49,962)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>1,999,741</u>	<u>738,139</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		105 年度	104 年度
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(\$ 1,838,437)	(\$ 565,187)
B00400	處分備供出售金融資產價款	1,564,261	92,522
B00600	無活絡市場之債務工具投資增加	-	(58,317)
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資	278,836	-
B02400	採用權益法之被投資公司減資退回 股款	36,571	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(29,929)	(10,672)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	532
B03700	存出保證金增加	(232,633)	(115)
B04500	取得無形資產	(1,008)	(102)
B06700	其他非流動資產增加	(151)	(318)
B07300	長期預付租金增加	-	(158,880)
B07600	收取之股利	<u>23,771</u>	<u>28,719</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(198,719)</u>	<u>(671,818)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00200	短期銀行借款增加(減少)	(1,029,900)	37,226
C01300	償還公司債	(440,400)	-
C04500	發放現金股利	(576,212)	(86,473)
C04600	現金增資	<u>-</u>	<u>315,000</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>(2,046,512)</u>	<u>265,753</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)數	(245,490)	332,074
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>755,465</u>	<u>423,391</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 509,975</u>	<u>\$ 755,465</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

總太地產開發股份有限公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達總太地產開發股份有限公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與總太地產開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對總太地產開發股份有限公司民國 106 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對總太地產開發股份有限公司民國 106 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

收入認列

總太地產開發股份有限公司收入來源主要為不動產銷售收入，係於完成產權過戶移轉並取得客戶交屋確認始認列為收入，由於總太地產開發股份有限公司可能在尚未符合收入認列條件下即認列銷貨收入，因此將前述銷貨收入列為關鍵查核事項；銷貨收入認列會計政策請參閱個體財務報表附註四。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 檢視建案之使用執照，確認建案已完工並可進行交屋程序。
2. 確認完成交屋、產權移轉及收入認列程序均經適當核准。
3. 檢視客戶同意工程完工、銀行貸款撥款同意及產權移轉之簽名以及產權移轉過戶之相關法律文件。
4. 自本年度不動產交易選取樣本，驗證收入認列金額與不動產交易合約一致。

存貨減損評估

總太地產開發股份有限公司民國 106 年 12 月 31 日存貨—建設業餘額為 7,321,934 仟元，佔總資產 70%。總太地產開發股份有限公司係以建案利潤率來評估存貨是否存在減損，建案之利潤則依賴對未來售價及建案總成本之估計，評估建案未來銷售價格取決於市場狀況之預測，而未來建造成本則取決於工程進度之掌控、物料及包商成本等。因上述事項涉及管理階層重大之會計估計及判斷，故將存貨淨變現價值評估列為關鍵查核事項；存貨相關資訊請參閱個體財務報告附註四、五及九。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 檢視建案成本預計審查資料，確認各建案總成本之估列係經過適當討論及核准。
2. 檢視本年度新增加之建案成本，選樣核對至相關憑證，並確認上述成本已適當分配到建案。
3. 檢視建案預售明細，了解各建案預售情形，確認預售價格經過適當核准。
4. 檢視存貨淨變現價值評估報告，確認相關程序確實執行並經適當核准，並重新驗證評估各建案淨變現價值來源之合理性。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估總太地產開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算總太地產開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

總太地產開發股份有限公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存在導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對總太地產開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使總太地產開發股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之

事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致總太地產開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於總太地產開發股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成總太地產開發股份有限公司查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對總太地產開發股份有限公司民國 106 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 曾 棟 鑒

曾棟鑒



會計師 蔣 淑 菁

蔣淑菁



證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1000028068 號

中 華 民 國 1 0 7 年 3 月 2 0 日

總太地產開發股份有限公司

個體資產負債表

民國 106 年及 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	106年12月31日		105年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 1,305,502	13	\$ 509,975	6
1125	備供出售金融資產—流動(附註四及十)	891,654	9	752,095	9
1147	無活絡市場之債務工具投資—流動(附註六及二八)	121,128	1	264,143	3
1172	應收票據及帳款(附註七)	4	-	1,010	-
1175	應收租賃款—流動(附註四及八)	1,715	-	-	-
1200	其他應收款(附註四及二二)	185	-	9,237	-
1320	存貨—建設業(附註四、五、九、二七及二八)	7,321,934	70	5,860,393	70
1470	其他流動資產(附註十四及十五)	138,234	1	127,370	2
11XX	流動資產總計	<u>9,780,356</u>	<u>94</u>	<u>7,524,223</u>	<u>90</u>
	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產—非流動(附註四及十一)	2,570	-	-	-
1550	採用權益法之投資(附註四及十二)	284,426	3	292,096	3
1600	不動產、廠房及設備(附註四及十三)	146,727	1	151,072	2
1840	遞延所得稅資產(附註四及二二)	1,490	-	121	-
1935	應收租賃款—非流動(附註四及八)	47,095	1	-	-
1985	長期預付租金(附註十四)	151,187	1	153,456	2
1990	其他非流動資產(附註四、十五及十八)	13,196	-	244,977	3
15XX	非流動資產總計	<u>646,691</u>	<u>6</u>	<u>841,722</u>	<u>10</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$10,427,047</u>	<u>100</u>	<u>\$ 8,365,945</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2102	短期銀行借款(附註十六及二八)	\$ 4,053,860	39	\$ 1,934,480	23
2150	應付票據	17,043	-	84,990	1
2170	應付帳款—非關係人	145,018	1	181,227	2
2180	應付帳款—關係人(附註二七)	27,811	-	49,112	1
2219	其他應付款(附註十七)	124,424	1	175,730	2
2230	本期所得稅負債(附註四及二二)	74,816	1	317	-
2312	預收房地款(附註四及二七)	940,399	9	1,101,872	13
2399	其他流動負債(附註十七)	41,479	1	16,513	-
21XX	流動負債總計	<u>5,424,850</u>	<u>52</u>	<u>3,544,241</u>	<u>42</u>
	非流動負債				
2570	遞延所得稅負債(附註四及二二)	1,524	-	1,666	-
2645	存入保證金	300	-	-	-
25XX	非流動負債總計	<u>1,824</u>	<u>-</u>	<u>1,666</u>	<u>-</u>
2XXX	負債總計	<u>5,426,674</u>	<u>52</u>	<u>3,545,907</u>	<u>42</u>
	權益				
	股本				
3110	普通股股本	2,304,847	22	2,304,847	28
3140	預收股本	8,540	-	-	-
3200	資本公積	813,603	8	808,576	10
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	383,742	4	283,914	3
3350	未分配盈餘	1,484,983	14	1,412,700	17
3400	其他權益	4,658	-	10,001	-
3XXX	權益總計	<u>5,000,373</u>	<u>48</u>	<u>4,820,038</u>	<u>58</u>
	負債與權益總計	<u>\$10,427,047</u>	<u>100</u>	<u>\$ 8,365,945</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：翁毓玲



經理人：翁毓玲



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟

每股盈餘為元

代 碼		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二七）	\$ 3,133,704	100	\$ 4,577,919	100
5000	營業成本（附註二一及二七）	<u>2,120,402</u>	<u>68</u>	<u>3,270,285</u>	<u>71</u>
5900	營業毛利	<u>1,013,302</u>	<u>32</u>	<u>1,307,634</u>	<u>29</u>
	營業費用（附註二一及二七）				
6100	推銷費用	101,131	3	265,163	6
6200	管理費用	<u>70,406</u>	<u>2</u>	<u>82,632</u>	<u>2</u>
6000	營業費用合計	<u>171,537</u>	<u>5</u>	<u>347,795</u>	<u>8</u>
6900	營業淨利	<u>841,765</u>	<u>27</u>	<u>959,839</u>	<u>21</u>
	營業外收入及支出				
7070	採用權益法認列之子公司 損益之份額（附註 四）	6,460	-	43,863	1
7100	利息收入	2,392	-	1,282	-
7190	其他收入	10,123	-	6,987	-
7210	處分不動產、廠房及設 備利益（附註四）	830	-	-	-
7225	處分投資利益（附註四）	2,127	-	877	-
7230	外幣兌換利益（損失） （附註四）	(7,989)	-	1,041	-
7510	利息費用	(926)	-	(3,974)	-
7590	什項支出	(<u>10,000</u>)	-	(<u>2,855</u>)	-
7000	營業外收入及支出 合計	<u>3,017</u>	<u>-</u>	<u>47,221</u>	<u>1</u>
7900	稅前淨利	844,782	27	1,007,060	22
7950	所得稅費用（附註四及二二）	<u>96,771</u>	<u>3</u>	<u>8,785</u>	<u>-</u>
8200	本年度淨利	<u>748,011</u>	<u>24</u>	<u>998,275</u>	<u>22</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
8310	其他綜合損益 (附註四) 不重分類至損益之項 目：				
8311	確定福利計畫之再 衡量數 (附註十 八)	\$ 376	-	(\$ 307)	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅 (附註二二)	(64)	-	52	-
		<u>312</u>	<u>-</u>	<u>(255)</u>	<u>-</u>
8360	後續可能重分類至損益 之項目：				
8361	國外營運機構財務 報表換算之兌換 差額	(5,661)	-	(2,552)	-
8362	備供出售金融資產 未實現評價損益	(210)	-	2,369	-
8380	採用權益法認列之 子公司之其他綜 合損益份額	<u>528</u>	<u>-</u>	<u>1,208</u>	<u>-</u>
		<u>(5,343)</u>	<u>-</u>	<u>1,025</u>	<u>-</u>
8300	本年度其他綜合損 益 (稅後淨額)	<u>(5,031)</u>	<u>-</u>	<u>770</u>	<u>-</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 742,980</u>	<u>24</u>	<u>\$ 999,045</u>	<u>22</u>
	每股盈餘 (附註二三)				
9750	基 本	<u>\$ 3.24</u>		<u>\$ 4.34</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 3.23</u>		<u>\$ 4.32</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體權益變動表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普通股股本 (附註二十)	預收股本 (附註二十)	資本公積 (附註四及二十)	保留盈餘 (附註二十)		其他權益項目 (附註四)		權益總計
					法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	備供出售金融 資產未實現損益	
A1	105 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,293,471	\$ -	\$ 798,462	\$ 211,122	\$ 1,063,684	\$ 11,088	(\$ 2,112)	\$ 4,375,715
	104 年度盈餘指撥及分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	-	72,792	(72,792)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(576,212)	-	-	(576,212)
D1	105 年度淨利	-	-	-	-	998,275	-	-	998,275
D3	105 年度其他綜合損益	-	-	-	-	(255)	(2,552)	3,577	770
D5	105 年度綜合損益總額	-	-	-	-	998,020	(2,552)	3,577	999,045
I1	可轉換公司債轉換	11,376	-	10,114	-	-	-	-	21,490
Z1	105 年 12 月 31 日餘額	2,304,847	-	808,576	283,914	1,412,700	8,536	1,465	4,820,038
	105 年度盈餘指撥及分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	-	99,828	(99,828)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(576,212)	-	-	(576,212)
D1	106 年度淨利	-	-	-	-	748,011	-	-	748,011
D3	106 年度其他綜合損益	-	-	-	-	312	(5,661)	318	(5,031)
D5	106 年度綜合損益總額	-	-	-	-	748,323	(5,661)	318	742,980
N1	本公司發行員工認股權	-	8,540	5,027	-	-	-	-	13,567
Z1	106 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,304,847	\$ 8,540	\$ 813,603	\$ 383,742	\$ 1,484,983	\$ 2,875	\$ 1,783	\$ 5,000,373

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		106 年度	105 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 844,782	\$ 1,007,060
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	5,513	3,699
A20200	攤銷費用	432	267
A20900	利息費用	926	3,974
A21200	利息收入	(2,392)	(1,282)
A21300	股利收入	-	(825)
A21900	員工認股權酬勞成本	3,172	-
A22400	採用權益法認列之子公司利益之份額	(6,460)	(43,863)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(830)	-
A23100	處分投資利益	(2,127)	(877)
A29900	長期預付租金攤銷	2,269	2,269
A29900	什項支出	10,000	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	1,006	3,470
A31180	其他應收款	1,439	(302)
A31200	存 貨	(1,394,747)	1,913,329
A31240	其他流動資產	(10,864)	285,565
A31990	應收租賃款	(48,238)	-
A32130	應付票據	(67,947)	(7,508)
A32150	應付帳款	(57,510)	(47,064)
A32180	其他應付款	(52,595)	(11,482)
A32210	預收房地款	(161,473)	(897,965)
A32230	其他流動負債	24,966	(148,182)
A33000	營運產生之現金流入(出)	(910,678)	2,060,283
A33100	收取之利息	1,820	1,282
A33300	支付之利息	(66,431)	(53,471)
A33500	支付之所得稅	(16,234)	(8,353)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	(991,523)	1,999,741

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		106 年度	105 年度
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(\$ 1,173,013)	(\$ 1,838,437)
B00400	處分備供出售金融資產價款	1,035,371	1,564,261
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資價款	143,015	278,836
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(2,570)	-
B02400	採用權益法之被投資公司減資退回 股款	-	36,571
B02700	取得不動產、廠房及設備	(1,824)	(29,929)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	1,486	-
B03700	存出保證金減少(增加)	222,223	(232,633)
B04500	取得無形資產	(382)	(1,008)
B06700	其他非流動資產增加	(116)	(151)
B07600	收取之股利	<u>10,852</u>	<u>23,771</u>
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>235,042</u>	<u>(198,719)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加(減少)	2,119,380	(1,029,900)
C01300	償還公司債	-	(440,400)
C03000	存入保證金增加	300	-
C04500	發放現金股利	(576,212)	(576,212)
C04800	員工執行認股權	<u>8,540</u>	<u>-</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>1,552,008</u>	<u>(2,046,512)</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)數	795,527	(245,490)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>509,975</u>	<u>755,465</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,305,502</u>	<u>\$ 509,975</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司申報案件檢查表
會計師複核彙總意見

總太地產開發股份有限公司本次為發行員工認股權憑證 3,000 單位，每單位可認購普通股 1,000 股，可認購普通股計 3,000,000 股，每股面額 10 元，合計發行新股 30,000,000 元，向金融監督管理委員會提出申報，業依規定填報案件檢查表，並經本會計師採取必要程序予以複核，特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本複核意見。

依本會計師意見，總太地產開發股份有限公司本次向金融監督管理委員會提出之案件檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響發行員工認股權憑證之情事。

此 致

總太地產開發股份有限公司

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 曾 棟 鑒



中 華 民 國 1 0 7 年 7 月 2 7 日

總太地產開發股份有限公司



董事長：翁毓羚

