

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

公開說明書

(一一一年度現金增資發行新股)

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：一一一年現金增資發行新股

- (一)新股來源：現金增資發行新股。
- (二)新股種類：記名式普通股，每股面額新臺幣壹拾元整。
- (三)發行股數：31,000 仟股。
- (四)發行金額：新臺幣 310,000 仟元整。
- (五)發行條件：

1.本次現金增資發行新股 31,000 仟股，每股面額新臺幣 10 元整，每股發行價格為新臺幣 23.5 元，預計可募集資金總額為新臺幣 728,500 仟元。

2.本次現金增資發行新股，依公司法第 267 條規定保留增資發行新股總數之 10%，計 3,100 仟股由本公司員工承購；另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥增資發行新股總數之 10%，計 3,100 仟股對外公開承銷；其餘 80%，計 24,800 仟股由原股東按照增資認股基準日股東名簿記載之持有股份比例認購，其認購未滿一股之畸零股，得由股東自行在停止過戶日起五日內逕向本公司股務代理機構辦理拼湊。員工及原股東放棄認購或拼湊後不足一股之畸零股，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購之。

3.本次現金增資發行新股之權利義務與原已發行之普通股股份相同。

(六)公開承銷比例：本次現金增資發行新股總數之 10%對外公開承銷。

(七)承銷及配售方式：採公開申購方式對外公開承銷，並由證券承銷商餘額包銷。

三、本次資金運用計劃之用途及預計可能產生效益之概要：請參閱本公開說明書第 57~76 頁。

四、本次發行之相關費用：

(一)承銷費用：新臺幣 1,821 仟元。

(二)其他費用(主要包括會計師、律師等費用)：約新臺幣 110 仟元。

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，並應注意公司之風險事項：請參閱本公開說明書第 2 頁。

八、本公司普通股股票面額為每股新臺幣壹拾元整。

九、查詢本公開說明書之網址：

(一)公開資訊觀測站網址：<https://mops.twse.com.tw>

(二)公司資訊揭露之網址：<https://zte.zongtai.com.tw>

總太地產開發股份有限公司 編製

中華民國 一一一年 六月 二十二日 刊印



一、本次發行前實收資本之來源：

實收資本來源	金額(新臺幣元)	占實收資本額比率
創 立 股 本	10,500,000	0.50%
現 金 增 資	1,119,500,000	52.88%
盈 餘 及 員 工 分 紅 轉 增 資	745,040,320	35.19%
發 行 轉 換 公 司 債	193,509,450	9.14%
現 金 增 資 (私 募)	471,250,000	22.26%
員 工 認 股 權	75,497,000	3.56%
減 資 彌 補 虧 損	(498,129,690)	(23.53)%
合 計	2,117,167,080	100.00%

二、公開說明書之分送計畫：

- (一)陳列處所：依規定函送相關單位外，另備置於本公司以供查閱。
- (二)分送方式：依主管機關相關法令規定辦理。
- (三)索取方法：請透過公開資訊觀測站 (<https://mops.twse.com.tw>) 查詢及下載。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話：

名稱：合作金庫證券股份有限公司	網址： http://www.tcfhc-sec.com.tw
地址：台北市松山區長安東路二段225號6樓	電話：(02)2752-8000
名稱：台灣土地銀行股份有限公司	網址： https://stock.landbank.com.tw
地址：台北市中正區延平南路81號	電話：(02)2348-3919
名稱：富邦綜合證券股份有限公司	網址： https://www.fbs.com.tw
地址：台北市大安區敦化南路一段111號9樓	電話：(02)8771-6888
名稱：第一金證券股份有限公司	網址： http://www.firstsec.com.tw
地址：台北市中山區長安東路一段22號10樓	電話：(02)2563-6262
名稱：統一綜合證券股份有限公司	網址： http://www.pscnet.com.tw
地址：台北市松山區東興路8號1樓	電話：(02)2747-8266

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：採無實體發行，故不適用。

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	網址： http://www.pscnet.com.tw
地址：台北市東興路8號B1	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：

簽證會計師姓名：蔣淑菁、曾棟鋆會計師	網址： http://www.deloitte.com.tw
事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所	電話：(04)3705-9988
地址：台中市西屯區惠中路一段88號22樓	

十一、覆核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

律師姓名：邱雅文律師

網址：<http://www.felo.com.tw>

事務所名稱：遠東聯合法律事務所

電話：(02)2392-8811

地址：台北市忠孝東路一段176號4樓

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@zontgai.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@zontgai.com.tw

十三、公司網址：<https://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：2,117,167,080元	公司地址：新竹縣竹北市福興路875號3樓	電話：(04)2302-6018
設立日期：86年11月10日	網址：https://zte.zongtai.com.tw	
上市日期：92年3月3日	上櫃日期：—	公開發行日期：89年7月14日
負責人員：董事長：翁毓羚 總經理：吳舜文	發言人：陳思翰 職稱：總經理特助 代理發言人：柯惠文 職稱：財務長	
股票過戶機構： 統一綜合證券(股)公司股務代理部	電話：(02)2746-3797	網址：http://www.pscnet.com.tw 地址：台北市東興路8號B1
股票承銷機構： 合作金庫證券股份有限公司	電話：(02)2752-8000	網址：http://www.tcfhc-sec.com.tw 地址：台北市長安東路二段225號6樓
最近年度簽證會計師： 勤業眾信聯合會計師事務所 蔣淑菁、曾棟鑿會計師	電話：(04)3705-9988	網址：http://www.deloitte.com.tw 地址：台中市西屯區惠中路一段88號22樓
複核律師：遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	電話：(02) 2392-8811	網址：http://www.felo.com.tw 地址：台北市忠孝東路一段176號4樓
信用評等機構：不適用		
評等標的：	發行公司：不適用	無■；有□，評等日期：無 評等等級：無
	本次發行公司債：不適用	無■；有□，評等日期：無 評等等級：無
董事選任日期：110年7月30日，任期：3年	監察人選任日期：不適用(由審計委員會取代)	
全體董事持股比例：15.93% (111年5月31日)	全體監察人持股比率：不適用	
董事、監察人及持股超過10%股東及其持股比例：(111年5月31日)		
<u>職稱</u>	<u>姓名</u>	<u>持股比例</u>
董事長	祚榮投資(股)公司 代表人：翁毓羚	12.65%
董事	吳舜文	0.92%
董事	吳祚榮	0.87%
董事	總太建設開發(股)公司 代表人：郭家琦	1.49%
董事	總太建設開發(股)公司 代表人：林正庸	1.49%
<u>職稱</u>	<u>姓名</u>	<u>持股比例</u>
獨立董事	曹永仁	0.00%
獨立董事	李明海	0.00%
獨立董事	溫耀嘉	0.00%
大股東	祚榮投資(股)公司	12.65%
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(110年度)： 內銷100%	參閱本文之頁次 第39頁
風險事項	請參閱本公開說明書公司概況之風險事項	參閱本文之頁次 第2頁
去(110)年度	合併營業收入：3,647,336仟元 合併稅前純益：798,982仟元；合併每股盈餘：3.01元	第78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	請參閱本公開說明書第57頁	
本次公開說明書刊印日期：111年6月22日	刊印目的：一一一年度現金增資發行新股	
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		

總太地產開發股份有限公司
公開說明書目錄

壹、公司概况	1
一、公司簡介.....	1
(一)設立日期.....	1
(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話.....	1
(三)公司沿革.....	1
二、風險事項.....	2
(一)風險因素.....	2
(二)訴訟或非訴訟事件.....	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止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響.....	5
(四)其他重要事項.....	5
三、公司組織.....	6
(一)組織系統.....	6
(二)關係企業圖.....	8
(三)總經理、副總經理、協理、各部門與分支機構主管.....	9
(四)董事及監察人.....	10
(五)發起人.....	15
(六)最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金.....	16
四、資本及股份.....	21
(一)股份種類.....	21
(二)股本形成經過.....	21
(三)最近股權分散情形.....	21
(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	25
(五)公司股利政策及執行狀況.....	25
(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響.....	26
(七)員工、董事及監察人酬勞.....	26
(八)公司買回本公司股份情形.....	27
五、公司債(含海外公司債)辦理情形.....	27
六、特別股辦理情形.....	28
七、參與發行海外存託憑證之辦理情形.....	28
八、員工認股權憑證辦理情形.....	28
九、限制員工權利新股辦理情形.....	30
十、併購辦理情形.....	30
十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	30
貳、營運概況	31
一、公司之經營.....	31
(一)業務內容.....	31
(二)市場及產銷概況.....	39
(三)最近二年度從業員工人數.....	46
(四)環保支出資訊.....	47
(五)勞資關係.....	47
(六)資通安全管理.....	48

二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產.....	49
(一)自有資產.....	49
(二)使用權資產.....	49
(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率.....	49
三、轉投資事業.....	49
(一)轉投資事業概況.....	49
(二)綜合持股比例.....	49
(三)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.....	50
(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股.....	50
四、重要契約.....	51
參、發行計劃及執行情形.....	54
一、前次現金增資、併購或受讓其他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析.....	54
二、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.....	57
三、本次受讓其他公司股份發行新股.....	76
四、本次併購發行新股.....	76
肆、財務概況.....	77
一、最近五年度簡明財務資料.....	77
(一)簡明資產負債表及綜合損益表.....	77
(二)影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報表之影響.....	80
(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見.....	81
(四)財務分析.....	81
(五)會計項目重大變動說明.....	86
二、財務報告應記載事項.....	88
(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.....	88
(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，但不包括重要會計項目明細表.....	88
(三)發行公司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.....	88
三、財務概況及其他重要事項.....	88
(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況影響.....	88
(二)最近二年度及截至公司說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露之相關資訊.....	88
(三)期後事項.....	88
(四)其他.....	88
四、財務狀況及經營結果檢討分析應記載事項.....	89
(一)財務狀況.....	89
(二)財務績效.....	90
(三)現金流量.....	91
(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	91
(五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃.....	91
(六)其他重要事項.....	92

伍、特別記載事項	93
一、內部控制制度執行狀況	93
二、委託經金融監督管理委員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	93
三、證券承銷商評估總結意見	93
四、律師法律意見書	93
五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見	93
六、前次募集與發行有價證券於申報生效（申請核准）時經金融監督管理委員會證券期貨局通知應自行改進事項之改進情形	93
七、本次募集與發行有價證券於申報生效時，經金融監督管理委員會證券期貨局通知應補充揭露之事項	93
八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形	93
九、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	93
十、最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形	93
十一、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	93
十二、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	93
十三、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見	94
十四、其他必要補充說明事項	94
十五、上市上櫃公司應就公司治理運作情形應記載事項	94
陸、重要決議	119

附件：

- 附件一、一一一年度現金增資股票承銷價格計算書
- 附件二、109 年度合併財務報告暨會計師查核報告
- 附件三、110 年度合併財務報告暨會計師查核報告
- 附件三之一、111 年第一季合併財務報告暨會計師核閱報告
- 附件四、109 年度個體財務報告暨會計師查核報告
- 附件五、110 年度個體財務報告暨會計師查核報告
- 附件六、內部控制聲明書
- 附件七、證券承銷商評估總結意見
- 附件八、律師法律意見書
- 附件九、不得退還或收取承銷相關費用之聲明書
- 附件十、與本次發行有關之決議文
- 附件十一、公司章程及新舊條文對照表
- 附件十二、盈餘分配表

壹、公司概況

一、公司簡介

(一) 設立日期

中華民國 86 年 11 月 10 日

(二) 總公司、分公司地址及電話

1. 總公司地址：新竹縣竹北市中崙里福興路 875 號 3 樓 電話：(04) 2302-6018

2. 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：

日期	重要記事
民國 86 年 09 月：	駿億電子正式成立，獲工研院育成中心核准進駐。
民國 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。
民國 89 年 07 月：	公開發行，上市櫃輔導。
民國 92 年 03 月：	92 年 3 月 3 日正式掛牌上市。
民國 96 年 05 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。
民國 96 年 08 月：	成立台中分公司。
民國 99 年 07 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%。
民國 99 年 12 月：	結束電子事業群的業務。
民國 100 年 07 月：	公司名稱更名為「總太地產開發股份有限公司」。
民國 100 年 08 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%。
民國 100 年 11 月：	現金增資新台幣貳億元，增資後股本為新台幣壹拾壹億壹佰玖拾叁萬玖仟柒佰貳拾元整。
民國 102 年 01 月：	成立「日太資產管理股份有限公司」多角化經營業務，資本額新台幣參佰萬元整，持股比率 100%。
民國 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。
民國 103 年 03 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。
民國 103 年 06 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。
民國 103 年 08 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。
民國 105 年 01 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。
民國 105 年 07 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。
民國 106 年 10 月：	翁毓羚選任為董事長。

日期	重要記事
民國 107 年 04 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。
民國 107 年 08 月：	成立「恣遊實業股份有限公司」多角化經營業務，資本額新台幣壹億肆仟萬元整，持股比率 100%。
民國 107 年 11 月：	現金減資新台幣貳億參仟壹佰陸拾捌萬玖仟肆佰伍拾元，減資後實收資本額為新台幣貳拾億捌仟伍佰貳拾萬伍仟零捌拾元整。
民國 107 年 11 月：	以現金增資 100% 持有子公司「日太資產管理股份有限公司」貳億陸仟柒佰萬元整。
民國 108 年 04 月：	員工認股權憑證轉換股份陸佰玖拾肆萬捌仟元，增資後實收資本額為新台幣貳拾億玖仟貳佰壹拾伍萬參仟零捌拾元整。
民國 108 年 11 月：	成立「大舜廣告股份有限公司」多角化經營業務，資本額新台幣貳仟萬元整，持股比率 100%。
民國 108 年 11 月：	員工認股權憑證轉換股份柒拾貳萬肆仟元，增資後實收資本額為新台幣貳拾億玖仟貳佰捌拾柒萬柒仟零捌拾元整。
民國 110 年 04 月：	員工認股權憑證轉換股份壹仟伍佰零參萬元，增資後實收資本額為新台幣貳拾壹億柒佰玖拾萬柒仟零捌拾元整。
民國 111 年 04 月：	員工認股權憑證轉換股份玖佰貳拾陸萬元，增資後實收資本額為新台幣貳拾壹億壹仟柒佰壹拾陸萬柒仟零捌拾元整。

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：

美國聯準會為了打擊通膨，宣布調高利率，國內央行隨即跟進升息，土建融利率的調升將使公司成本微幅增加。未來公司仍持續密切注意利率之變動及全球經濟發展趨勢，本集團與往來銀行保有良好之授信往來關係，將積極與往來銀行爭取最低之利率，適時採取必要籌資工具措施以規避利率上漲之風險。

(2) 匯率變動：

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並無重大影響。另本集團有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，以減少匯率變動對損益之影響。

(3) 通貨膨脹：

通貨膨脹會導致投入之興建成本提高，然民眾基於購屋保值心理影響，房屋市場需求不會影響，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：

本集團專注本業經營，並未從事高風險、高槓桿投資及衍生性商品交易。本公司及子公司從事資金貸與及背書保證時，皆依據公司所制訂之資金貸與他人作業程序及背書保證實施辦法規定辦理，並經董事會通過後執行。對於資金貸與及背書保證之對象，將持續定期進行追蹤與評估，以避免對公司產生不良影響，降低營運風險。

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：

本集團對國內外重要政策及法律變動資訊極為重視，且一向遵守政府頒布之相關法令，並洽詢會計師提供專業諮詢，以即時研擬必要措施及因應對策，秉持穩健經營之原則，以維持永續之發展。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。

5.科技改變(包括資通安全風險)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，提升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。本公司內控已建立資訊安全政策及管理方案，並已完成資料備份雲端化及加強防火牆，且對新購電腦進行系統管制，以確保資訊安全之維護。資訊人員也透過不定期檢視進行資訊安全系統的改善與加強，公司並未有重大的網路攻擊等資安事件，也未曾涉入任何與資安事件有關的法律案件或監管調查。最近年度及截至公開說明書刊印日止，本集團並無重大之科技改變(包括資通安全風險)及產業變化，其結果足使本公司及子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：

本集團建立「八大品牌宣言」之企業價值觀。從最基礎的建材、工地工程文化，到銷售、驗交屋、社區代管及售後修繕服務等，以促進社區鄰里共好，打造相聚作伴的幸福住宅為企業宗旨，與廠商、客戶乃至於投資大眾，保持著『同理心』及『與人為善』的企業形象，未來我們仍將持續朝向精進良好的企業形象向前邁進。

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，需考量當年度市場現況採取適當土地投資策略，以降低開發風險；此外由於產業特性，為控制興建個案品質水準，本公司之建築工程部份委由 100% 持股之子公司總太營造（股）公司承攬，其施工技術水準及財務狀況良好，本公司並依對子公司管理辦法定期及非定期針對其營建品質等事項控管，即可避免進貨集中之風險。另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：

本公司已成立審計委員會取代監察人，且最近年度及截至公開說明書刊印日止各董事或持股超過百分之十之大股東於上述期間並無股權大量移轉之情形，且持股成數均符合主管機關規定。

11.經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：

最近年度及截至公開說明書刊印日止，並無發生因經營權改變而影響公司營運之情事。

12.其他重要風險及因應措施：無。

(二)訴訟或非訴訟事件

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：

無此情事。

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：

103年7月8日財團法人證券投資人及期貨交易人保護中心(下稱「投保中心」)就康富生技中心股份有限公司(下稱「康富生技」)所涉於99年度第2季至101年度第2季各期財務報告編造不實等乙事，請求康富生技及康富生技董監事及康富生技委託之建智聯合會計師事務所及黃○○會計師、曹○○會計師、勤業眾信聯合會計師事務所，以及資誠聯合會計師事務所等三十餘人連帶賠償新臺幣(下同)124,532仟元〔註：截至公開說明書刊印日止之投保中心目前(或最後)訴訟上請求金額為52,359仟元〕及法定利息民事事件，臺灣臺中地方法院於108年8月29日以103年度金字第31號民事判決，判決投保中心敗訴，投保中心不服該判決於108年9月21日提起上訴，臺灣高等法院臺中分院於110年9月22日以108年度金上字第4號民事判決，判決主文：「原判決關於駁回上訴人後開第二至八項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨除減縮部分外訴訟費用之裁判均廢棄。被上訴人康富生技中心股份有限公司、林秦葦應連帶給付附表四所示授權人，如附表四「本院認定金額」欄所示金額，及自民國103年8月15日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，均由上訴人受領。被上訴人林庭安應給付附表四所示授權人，如附表四「本院認定金額」欄所示金額之「二十分之一」，及自民國103年8月15日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，由上訴人受領。前二項所示被上訴人任一人為給付，其餘被上訴人於其給付範圍同免責任。被上訴人康富生技中心股份有限公司、林秦葦應連帶給付附表五所示授權人，如附表五「本院認定金額」欄所示金額，及自民國103年8月15日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，均由上訴人受領。被上訴人林庭安應給付附表五所示授權人，如附表五「本院認定金額」欄所示金額之「二十分之一」，及自民國103年8月15日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，由上訴人受領。

前二項所示被上訴人任一人為給付，其餘被上訴人於其給付範圍同免責任。被上訴人康富生技中心股份有限公司、林秦葦、林庭安應連帶給付附表七所示授權人，各如附表七「本院認定金額」欄所示金額，及自民國 103 年 8 月 15 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，均由上訴人受領。其餘上訴駁回。第一、二審訴訟費用(除減縮部分外)，依附表八所示訴訟費用負擔比例負擔。本判決所命給付得假執行，但被上訴人康富生技中心股份有限公司、林秦葦分別依其應給付之金額為應受給付之授權人預供擔保，各得免為假執行。」投保中心不服該二審判決於 110 年 10 月 21 日聲明上訴，目前繫屬於最高法院審理中。

關於康富生技侵占、掏空乙案，案經臺灣臺中地方法院檢察署(現更名為「臺灣臺中地方檢察署」)於 102 年 9 月 24 日偵查終結，以違反證券交易法及刑法背信、侵占、詐欺等罪，起訴康富生技前經營團隊及財務會計人員林某、古某、蔡某及林某等 8 人，案經臺灣臺中地方法院於 103 年 3 月 28 日判決林某等 7 人有罪及洪○○無罪(案號：102 年度金重訴字第 2084 號)，嗣經上訴，目前該刑事案件繫屬於臺灣高等法院臺中分院更審中〔案號：110 年度重金上更(二)第 11 號〕。

依臺灣臺中地方法院 102 年度金重訴字第 2084 號刑事判決書以觀，上述康富生技所涉財務報告編造不實偵結被起訴人係康富生技前經營團隊及財務會計人員林某、古某、蔡某及林某等 8 人(曹○○並未列名刑事被告名單中)，並未發現曹○○有參與任何犯行，曹○○所涉上述民事訴訟事件，由上開臺灣高等法院臺中分院 108 年度金上字第 4 號民事判決主文可知，曹○○亦不負民事連帶賠償責任，惟曹○○最終應否負連帶賠償之責任，仍須視後續判決有無上訴及是否確定而論。

綜上，本公司及其現任董事、持股比例達百分之十以上之大股東、負責人、總經理或實質負責人與從屬公司，除現任獨立董事曹○○有上開繫屬中之訴訟事件外，目前並無繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，另現任獨立董事曹○○所涉上開民事事件之訴訟結果若為全部或部分敗訴，其最大責任係法定民事連帶損害賠償責任，係屬董事個人訴訟事件，其結果核與董事擔任本公司董事乙職之職務行使及有無違反誠實信用原則無涉，故其結果與本公司無關，尚不致對公司之組織、資本、業務、或財務狀況產生重大不利影響，亦對股東權益及證券價格影響不大。

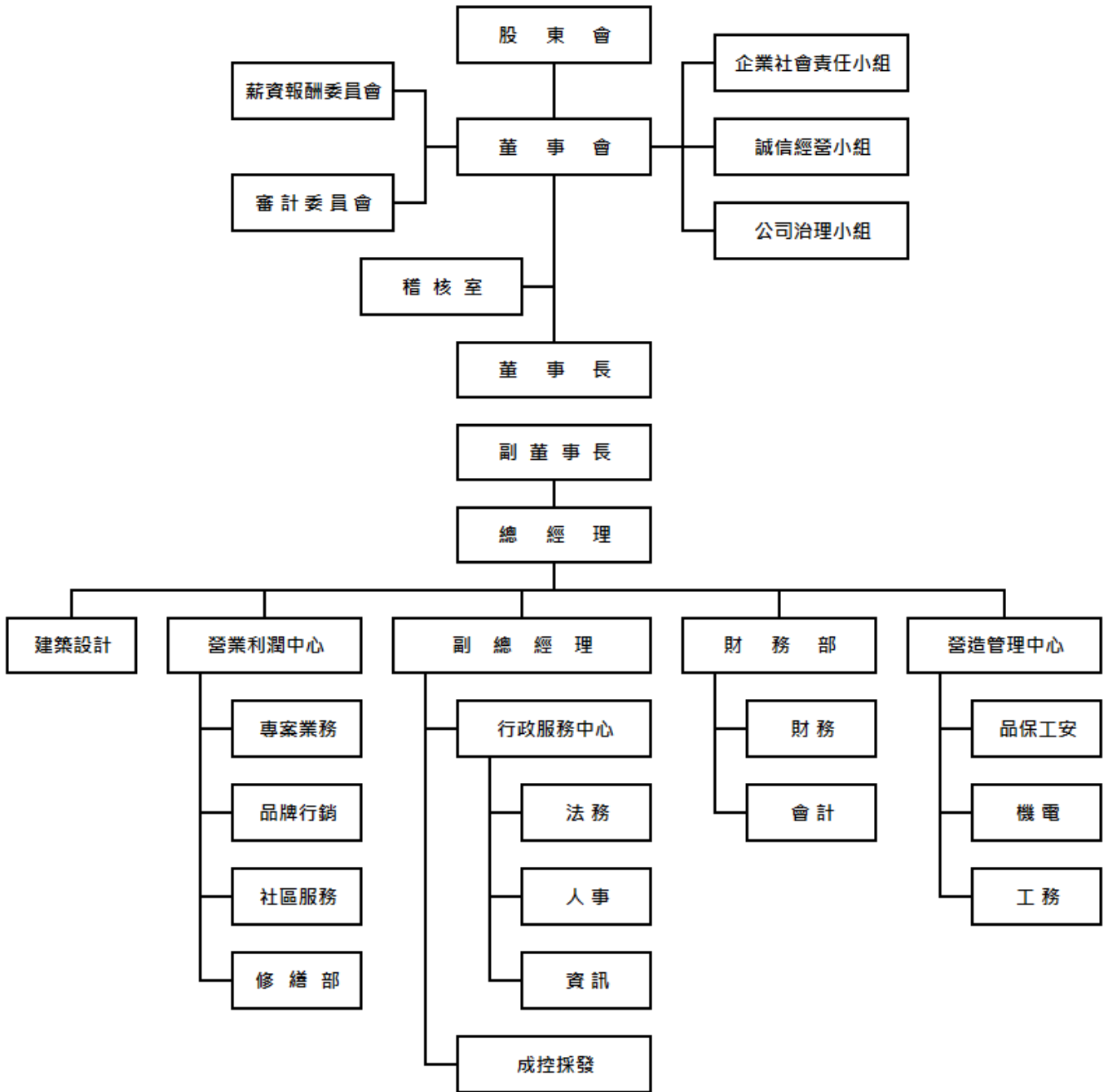
3. 公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無此情事。

(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，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無此情事。

(四) 其他重要事項：無。

三、公司組織
 (一)組織系統
 1.公司組織圖

總太地產開發(股)公司 組織圖



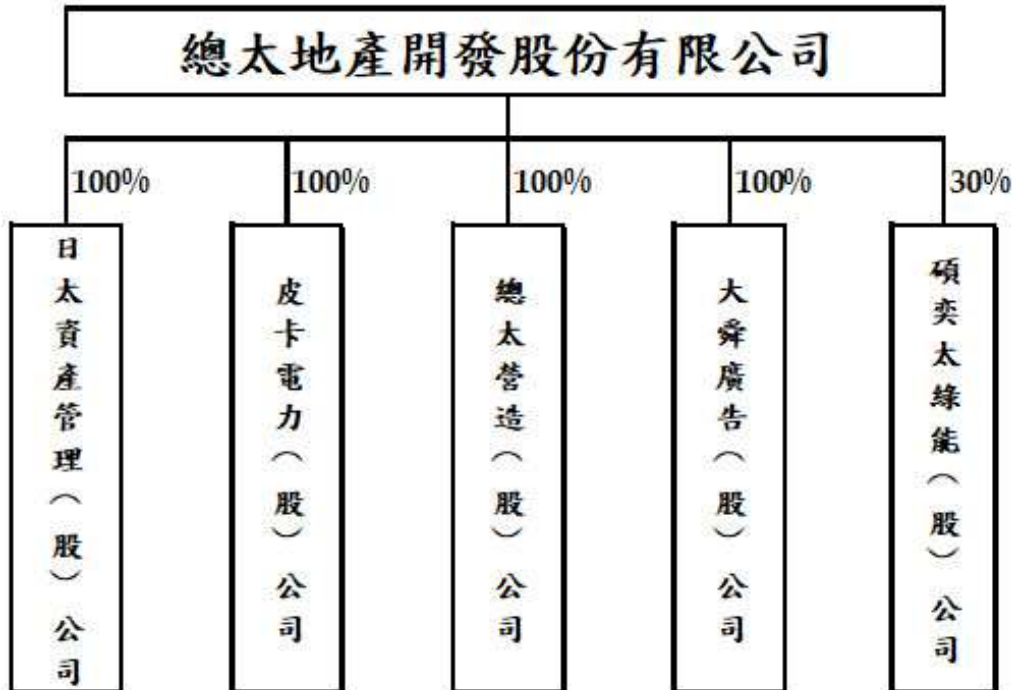
2.各主要部門所營業務

部 門 別	主要業務及職掌
建築設計	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築規劃設計：平面設計、立面設計、剖面設計。 2. 建築執照申請：都市設計審議、建造執照預審審議、建照圖繪製。
營業利潤中心	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地開發評估、建案市場動態分析。 2. 預售案銷售管理、行銷企劃、設計相關之簽辦訂約付款作業。 3. 數位網路行銷、媒體設計、建案企劃接案及活動執行。 4. 品牌文案撰寫、公關媒體事務及代表公司對外發言。 5. 預售合約簽約、收款及交屋、客戶變更設計辦理。 6. 產權移轉相關事宜、客戶經營管理、售後服務及保固後修繕。
行政服務中心	<ol style="list-style-type: none"> 1. 規劃人力資源政策及薪資獎金相關事宜。 2. 行政庶務處理及整合教育訓練資源。 3. 協調訂定年度目標預算、作業流程，並定期評估目標達成率。 4. 合約之擬定及審查、協助處理法律事務。 5. 系統管理維護、資訊設備採買及固定資產控管。
成控採發	<ol style="list-style-type: none"> 1. 工程發包之請購及合約製作。 2. 成本管控及營建成本控制。
財 務 部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 資金調度及籌措、預算審核控制、出納收支管理作業。 2. 帳簿及憑證系統、相關表單及帳務處理程序之執行及建議。 3. 各項稅務申報及投資抵減等相關事宜之規劃及執行。 4. 成本會計作業流程、表單之規劃及控制。 5. 股務處理及公開資訊觀測站申報事宜。
營造管理中心	<ol style="list-style-type: none"> 1. 工程預算書、執行工程進度、品質控制。 2. 協調監造業務、辦理工程材料請款、驗收作業。 3. 機電圖面及設備清點、機電請採單、工地施工檢視查核。 4. 擬訂、規劃及推動安全衛生管理事項。 5. 施工品質控管。
企業社會責任小組	<ol style="list-style-type: none"> 1. 制定企業社會責任政策、制度或相關管理方針。 2. 依公司營運發展方向，核定企業社會責任具體推動計畫。 3. 確保企業社會責任相關資訊揭露之即時性與正確性。
誠信經營小組	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合法令制度訂定確保誠信經營之相關防弊措施。 2. 誠信政策宣導訓練之推動及協調。 3. 規劃檢舉制度，確保執行之有效性。
公司治理小組	<ol style="list-style-type: none"> 1. 保障股東權益、尊重利害關係人權益。 2. 強化董事會職能、發揮審計委員會功能。 3. 提升資訊透明度。

(二)關係企業圖：

1.關係企業組織圖

總太地產（3056）關係企業組織圖



2.公司與關係企業間之關係、相互持股比例、股份及實際投資金額

111年3月31日；單位：仟股；仟元

子公司名稱	與本公司之關係	本公司持有股份			持有本公司股份		
		股數	持股比例	投資金額	股數	持股比例	投資金額
總太營造(股)公司	子公司	20,100	100%	197,110	—	—	—
日太資產管理(股)公司	子公司	30,000	100%	300,000	—	—	—
皮卡電力(股)公司	子公司	800	100%	8,000	—	—	—
大舜廣告(股)公司	子公司	2,000	100%	20,000	—	—	—
碩奕太綠能(股)公司	權益法投資公司	1,830	30%	18,300	—	—	—

資料來源：111年第一季經會計師核閱之財務報告

(三)總經理、副總經理、協理、各部門與分支機構主管資料

111年5月31日；單位：股；%

職稱	姓名	性別	國籍	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			經理人取得員工認股權憑證情形	備註(註1)
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係		
代理總經理 兼任 專案主管	吳舜文	女	中華民國	111.01.01	1,951,000	0.92	—	—	159,000	0.08	澳洲雪梨大學經濟系 總地產經理	大舜廣告董事 吳樂狗投資董事長 中山建投資董事 祚榮投資董事 永福地產監察人	無	無	無	10,000	註2
副總經理	林瑞祥	男	中華民國	109.02.01	—	—	—	—	—	—	國立霧峰高級農工 Soviet Group (South Africa) 執行長特助 總地產董事長特助	永福基金會董事	無	無	無	0	
專案主管	翁毓羚	女	中華民國	110.01.01	370,660	0.18	—	—	—	—	高雄師大美術系 高雄捷運事業處	大舜廣告董事 永福基金會董事	無	無	無	310,000	註3
協理	陳清泉	男	中華民國	106.12.01	70,900	0.03	—	—	—	—	新民商工 總福建設主任	無	無	無	無	70,000	
財務長 兼任公司治 理主管	柯惠文	女	中華民國	104.07.28	325,231	0.15	—	—	—	—	逢甲大學經營管理碩士 總地產財務經理	總大營造監察人	無	無	無	260,000	註4
會計主管	傅怡靜	女	中華民國	104.07.28	—	—	—	—	—	—	台中科大會計系 總地產會計	日太資產董事長 大舜廣告監察人	無	無	無	60,000	

註1：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊；本公司無總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬之情形。

註2：110年1月26日兼任專案主管；111年1月1日代理總經理職務。

註3：110年1月1日兼任專案主管。

註4：110年3月25日兼任公司治理主管。

(四)董事及監察人資料

1.董事及監察人之姓名、性別、國籍或註冊地、經(學)歷、持有股份及性質

111年5月31日 單位：股；%

職稱	姓名	性別 年齡	國籍或 註冊地	初次選任 日期	選(就)任 日期	任期	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			備 註 (註)
							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	
董事兼 董事長	祚榮投資 (股)公司	—	中華民國	103.05.20	110.7.30	3年	26,776,123	12.70%	26,776,123	12.65%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	代表人： 翁毓羚	女 41~50歲	中華民國	104.06.24	110.7.30	3年	—	—	370,660	0.18%	—	—	—	—	高雄師大美術系 高雄捷運事業處	大舜廣告董事 永福基金會董事	無	無	無	—
董事兼 副董事長	吳舜文	女 21~30歲	中華民國	107.06.08	110.7.30	3年	1,911,000	0.91%	1,951,000	0.92%	—	—	159,000	0.08%	澳洲雪梨大學經濟系 總地產經理	大舜廣告董事 吳樂狗投資董事長 中山建投資董事 祚榮投資董事 永福地產監察人	董事	吳祚榮	兄	—
董事	吳祚榮	男 21~30歲	中華民國	104.06.24	110.7.30	3年	1,850,000	0.88%	1,850,000	0.87%	—	—	—	—	政治大學資管系 總地產董事長特助 御印建設總經理	本公司專員 中山建投資董事 祚榮投資董事 藍圖營造監察人	副董 事長	吳舜文	妹	—
董事	總太建設開 發(股)公司	—	中華民國	107.06.08	110.7.30	3年	2,165,100	1.03%	3,160,000	1.49%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	代表人： 郭家琦	女 51~60歲	中華民國	104.06.24	110.7.30	3年	—	—	90,000	0.04%	—	—	—	—	台灣大學會計系 郭家琦會計師事務所	郭家琦會計師事務所會計師 宗鴻投資董事長 福懋興業獨立董事 至興精機獨立董事 匯寶管理顧問監察人	無	無	無	—
	代表人： 林正庸	男 41~50歲	中華民國	110.7.30	110.7.30	3年	—	—	95,000	0.04%	—	—	—	—	僑泰高級中學電子科 工商時報記者 中國時報社長特助 盛華人力資源(股)公司總 經理	盛華人力資源(股)公司董事長 盛華人力顧問(股)公司董事長 金裕城投資有限公司董事長 皇悅興業有限公司董事長 尚鼎建設(股)公司董事 凱勝綠能科技(股)公司董事 華豐橡膠(泰國)大眾(股)公司公司董 事 頂粵吉品(股)公司董事 澧泰國際(股)公司董事 富比服務(股)公司監察人	無	無	無	—

職稱	姓名	性別 年齡	國籍或 註冊地	初次選任 日期	選(就)任 日期	任期	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			備 註 (註)
							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 51~60歲	中華民國	104.06.24	110.7.30	3年	—	—	—	—	8,100	0.00%	—	—	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 華頓顧問董事長 鑫惟科技監察人 勝華科技(股)公司重整人	無	無	無	—
獨立董事	李明海	男 41~50歲	中華民國	107.06.08	110.7.30	3年	—	—	—	—	—	—	—	—	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 英國特許仲裁學會進階會 員 MCIArb 中華民國仲裁協會仲裁人 大臺中建築師公會法律顧 問 中華法律風險管理學會名 譽理事	哈佛國際法律事務所律師 台中市室內設計裝修商業同業公會 法律顧問 台中市防癌協會法律顧問 南投縣政府警察局及消防局法律顧問 上海熊兆罡律師事務所法律顧問 中華民國民宿協會全國聯合會法律 顧問	無	無	無	—
獨立董事	溫耀嘉	男 51~60歲	中華民國	110.7.30	110.7.30	3年	—	—	—	—	—	—	—	—	中興大學企業管理碩士 新心管理顧問有限公司董 事長	新心管理顧問有限公司董事長 新新管理顧問有限公司總經理 紹琦興苑文化藝術有限公司執行長 社團法人台灣福爾摩沙營造發展協 會會長 國立中興大學業師	無	無	無	—

註:總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時,應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次,並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊;本公司無總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬之情形。

2.法人股東之主要股東

111年3月31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(47.2%)、劉素如(34.8%)、吳祚榮(9.0%)、吳舜文(9.0%)
總太建設開發股份有限公司	祚榮投資股份有限公司(46.0%)、吳錫坤(21.2%)、劉素如(10.0%)、吳舜文(6.0%)、巫天森(4.1%)、吳惠珍(3.5%)、吳玟燕(3.0%)、吳祚榮(3.0%)、巫孟軒(1.0%)、巫皓鈞(1.0%)

3.法人股東之主要股東屬法人者其主要股東：

111年3月31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(47.2%)、劉素如(34.8%)、吳祚榮(9.0%)、吳舜文(9.0%)

4.董事及監察人專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
祚榮投資(股)公司 代表人：翁毓羚		具市場行銷、建設產業及相關營運規劃、經營與策略管理能力。 歷任大舜廣告董事、永福基金會董事。 未有公司法第30條各款情事。	不適用	0
吳舜文		具商務、財務、經營及建設產業相關之能力。 歷任大舜廣告董事、吳樂狗投資董事長、中山建投資董事、祚榮投資董事、永福地產監察人。 未有公司法第30條各款情事。	不適用	0
吳祚榮		具資訊科技、資產開發、財務與風險管理能力。 歷任御印建設總經理、中山建投資董事、祚榮投資董事、藍圖營造監察人。 未有公司法第30條各款情事。	不適用	0
總太建設開發(股)公司 代表人：郭家琦		具有經營管理、會計資訊及財務分析能力且取得會計師執照之專門職業及技術人員。 歷任郭家琦會計師事務所所長、宗鴻投資董事長、福懋興業獨立董事、至興精機獨立董事、匯寶管理顧問監察人。 未有公司法第30條各款情事。	不適用	2
總太建設開發(股)公司 代表人：林正庸		具財務、市場行銷、經營及管理的能力。 歷任金裕成投資董事長、盛華人力顧問董事長、盛華人力資源董事長、皇悅興業董事長、凱勝綠能科技董事、尚鼎建設董事。 未有公司法第30條各款情事。	不適用	0
曹永仁		審計委員會召集人及薪酬委員，具有經營管理、會計資訊及財務分析能力且取得會計師執照之專門職業及技術人員。 歷任建智聯合會計師事務所合夥會計師、華頓顧問董事、先進光電科技獨立董事、百和興業獨立董事、盛復工業獨立董事。 未有公司法第30條各款情事。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人未持有本公司股份，配偶持有本公司股數8,100股；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；最近2年未提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	3

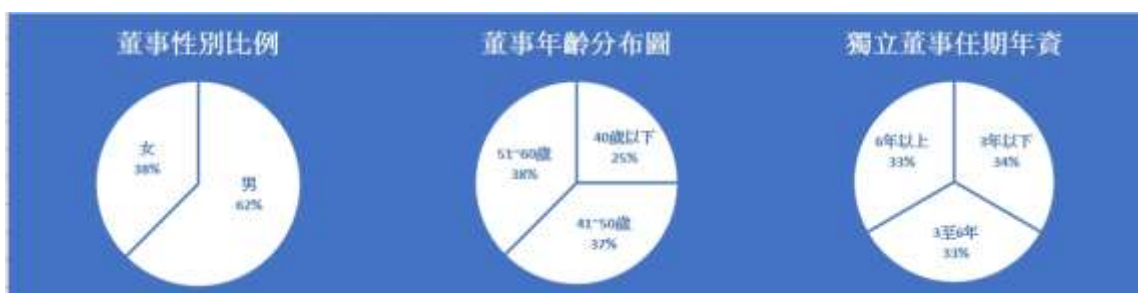
李明海	薪酬委員會召集人及審計委員，具法律、市場行銷、經營管理能力且取得律師執照之專門職業及技術人員。 歷任哈佛國際法律事務所律師、大臺中建築師公會法律顧問、台中市室內設計裝修商業同業公會法律顧問、台中市防癌協會法律顧問。 未有公司法第 30 條各款情事。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有公司股份數；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；最近 2 年未提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	0
溫耀嘉	審計及薪酬委員，具市場行銷、經營及管理能力。 歷任新心管理顧問董事長、新新管理顧問總經理、銘琦興苑文化藝術執行長、國立中興大學業師。 未有公司法第 30 條各款情事。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有公司股份數；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；最近 2 年未提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	0

5. 董事會多元化及獨立性：

(1) 董事會多元化政策：

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。

- A. 本公司 110 年度以獨立董事任期年資規劃為目標，第 12 屆獨立董事預計年資 3 年以下 1 位，年資 4-6 年 1 位，年資 7-9 年 1 位。
- B. 第 12 屆董事會 8 名董事成員(含 3 名獨立董事)，董事成員皆為本國籍，各具經營管理、財會、人力資源、法律等專業背景，其中董事成員中有 3 名為女性。組成結構占比為獨立董事占 37.5%、女性董事占比達 37.5%之高，未來仍持續致力於提升女性董事占比至 50%為目標。未來仍就視董事會運作、營運型態及發展需求適時提升董事會成員之能力及相關產業經驗。
- C. 董事平均任期為 4 年。獨立董事任期：溫耀嘉獨董任期年資在 3 年以下；曹永仁及李明海獨董任期年資分別為 6 年及 3 年，所有獨立董事連續任期均未超過 3 屆。已達成原設定目標。
- D. 董事多元化面向、互補及落實情形已包括且優於本公司「公司治理實務守則」第 20 條載明之標準；未來仍就視董事會運作、營運型態及發展需求適時增修多元化政策，包括但不限於基本條件與價值、專業知識與技能等二大面向之標準，以確保董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養。



第 12 屆董事會多元組成情形如下：

多元化核心項目 董事資料			基本能力							專業能力				產業經驗						
職稱	姓名	國籍	性別	兼任本公司員工	年齡				獨立董事任期年資			法律	財務會計	資訊科技	經營管理	市場行銷	資產開發	產業知識	國際市場觀	領導決策
					40以下	41至50	51至60	61至70	3年以下	3至6年	6年以上									
董事長	翁毓羚	中華民國	女	✓		✓							✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
董事	吳祚榮	中華民國	男	✓	✓								✓	✓		✓	✓			
董事	吳舜文	中華民國	女	✓	✓							✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	
董事	郭家琦	中華民國	女				✓					✓		✓			✓	✓	✓	
董事	林正庸	中華民國	男			✓								✓	✓	✓	✓	✓	✓	
獨立董事	李明海	中華民國	男			✓			✓		✓		✓	✓	✓		✓	✓	✓	
獨立董事	曹永仁	中華民國	男				✓			✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	
獨立董事	溫耀嘉	中華民國	男				✓		✓					✓	✓		✓		✓	

(2) 董事會獨立性：

本公司董事選舉採候選人提名制，全體董事之選任程序公開及公正，符合本公司「公司章程」、「董事選舉辦法」、「公司治理實務守則」及「證券交易法第十四條之二」等之規定，現任董事會組成結構占比分別為 3 席獨立董事（37.5%），五席非獨立董事（62.5%），具有配偶或二親等以內之親屬關係董事（25%），符合證券交易法第 26 條之 3 規定第 3 項規定情事；本公司無監察人，不適用證券交易法第 26 條之 4 規定。根據上市規則的要求，公司已獲得每位獨立董事的書面聲明，確認本身及其直系親屬相對於公司的獨立性。

(五) 發起人：不適用。

(六)最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金

1.一般董事及獨立董事之酬金

110年12月31日；單位：新臺幣仟元

職 稱	姓 名	董 事 酬 金								A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例		兼 任 員 工 領 取 相 關 酬 金						A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金		
		報 酬 (A)		退 職 退 休 金 (B)		董 事 酬 勞 (C)(註4)		業 務 執 行 費 用 (D)		薪 資、獎 金 及 特 支 費 等 (E)		退 職 退 休 金 (F)		員 工 酬 勞 (G)(註5)				本公司	財務報告內所有公司			
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本 公 司		財 務 報 告 內 所 有 公 司						
		現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額					
董 事	祚榮投資(股)公司																					
董 事 長	翁毓玲(註1)																					
副 董 事 長	吳舜文																					
董 事	吳祚榮																					
董 事	點將家投資(股)公司	0	0	0	0	10,967	10,967	342	342	1.78%	1.78%	8,945	8,945	0	0	0	0	0	0	3.19%	3.19%	無
董 事	陳巍中(註2)																					
董 事	總太建設開發(股)公司																					
董 事	馬珊珊(註3、6)																					
董 事	林正庸(註3、7)																					
董 事	郭家琦(註3)																					
獨 立 董 事	曹永仁																					
獨 立 董 事	陳延祚(註6)	0	0	0	0	1,320	1,320	352	352	0.26%	0.26%	0	0	0	0	0	0	0	0	0.26%	0.26%	無
獨 立 董 事	李明海																					
獨 立 董 事	溫耀嘉(註7)																					

1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：
 依本公司公司章程規定，本公司董事之報酬，不論公司營業盈虧，授權董事會依其公司營運參與程度及貢獻之價值，並參酌同業通常水準議定之。
 2.除上表揭露外，最近年度公司董事提供服務(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

註1：係祚榮投資股份有限公司法人代表人。
 註2：係點將家投資股份有限公司法人代表人，於110年12月12日辭任。
 註3：係總太建設開發股份有限公司法人代表人。
 註4：係110年度盈餘分派議案股東會前經董事會通過分派之董事酬勞金額，按去年實際分派金額比例計算之預估數。
 註5：係110年度盈餘分派議案股東會前經董事會通過分派之員工酬勞金額，按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。
 註6：於110年7月30日董事改選時解任。
 註7：於110年7月30日董事改選時新任。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司
低於 1,000,000 元	翁毓羚、吳舜文、吳祚榮、馬珊珊、林正庸、郭家琦、陳巍中、陳延祚、曹永仁、李明海、溫耀嘉、總太建設開發(股)公司、點將家投資(股)公司	翁毓羚、吳舜文、吳祚榮、馬珊珊、林正庸、郭家琦、陳巍中、陳延祚、曹永仁、李明海、溫耀嘉、總太建設開發(股)公司、點將家投資(股)公司	吳祚榮、馬珊珊、林正庸、郭家琦、陳巍中、陳延祚、曹永仁、李明海、溫耀嘉、總太建設開發(股)公司、點將家投資(股)公司	吳祚榮、馬珊珊、林正庸、郭家琦、陳巍中、陳延祚、曹永仁、李明海、溫耀嘉、總太建設開發(股)公司、點將家投資(股)公司
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元(不含)	—	—	—	—
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元(不含)	—	—	—	—
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元(不含)	—	—	吳舜文	吳舜文
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元(不含)	祚榮投資(股)公司	祚榮投資(股)公司	翁毓羚 祚榮投資(股)公司	翁毓羚 祚榮投資(股)公司
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元(不含)	—	—	—	—
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元(不含)	—	—	—	—
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元(不含)	—	—	—	—
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元(不含)	—	—	—	—
100,000,000 元以上	—	—	—	—
總計	14人	14人	14人	14人

2.監察人之酬金：本公司於 107 年 6 月 8 日設立審計委員會，並於審計委員會成立時，監察人立即解任，故無監察人酬金。

3.總經理及副總經理之酬金

單位：新臺幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額(D) (註1)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	楊志鵬 (註2)	2,720	2,720	44	44	530	530	0	0	0	0	0.51%	0.51%	無
副總經理	林瑞祥													

註1：係110年度盈餘分派議案股東會前經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額，按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。

註2：110年1月1日新任，110年12月31日解任。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司
低於 1,000,000 元	—	—
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	林瑞祥	林瑞祥
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	楊志鵬	楊志鵬
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	—	—
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	—	—
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	—	—
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	—	—
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	—	—
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	—	—
100,000,000 元以上	—	—
總計	2 人	2 人

4.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

110年12月31日；單位：新臺幣仟元

	職稱	姓名	股票金額	現金金額 (註1)	總計	總額占稅後 純益之比例 (%)
經 理 人	總經理	楊志鵬(註2)	0	268	268	0.04%
	副總經理	林瑞祥				
	專案主管	翁毓羚(註3)				
	專案主管	吳舜文(註4)				
	財務長	柯惠文				
	協理	陳清泉				
	協理	謝易軒(註5)				
	會計主管	傅怡靜				

註1：係按去年實際分派金額比例計算今年業經董事會通過擬議分派金額。

註2：110年1月1日新任總經理，110年12月31日辭任。

註3：董事長於110年1月1日兼任專案主管。

註4：副董事長於110年1月26日兼任專案主管。

註5：110年11月8日新任協理，110年12月21日辭任。

5.本公司及合併報告所有公司於最近二年度給付本公司董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

(1)最近二年度給付本公司董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金總額占稅後純益比例之分析：

單位：新臺幣仟元；%

項 目	109 年度		110 年度	
	本 公 司	合併報表 所有公司	本 公 司	合併報表 所有公司
董事	2.61%	2.67%	3.45%	3.45%
總經理及副總經理	0.69%	0.69%	0.51%	0.51%

(2)給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

董事酬金主要是董事酬勞、車馬費及兼任員工之酬金。本公司董事酬勞係依公司章程第18條規定，得按不高於當年度獲利2%額度內，做為當年度董事之酬勞，並參酌其對公司績效貢獻度，給予合理報酬；在董事車馬費方面，係參考同業水準，依董事出席董事會情況支付。

總經理及副總經理給付酬勞之政策，依據該職位於公司內該職位的權責範圍所承擔之責任以及對公司營運目標的貢獻度給付酬金。另公司年度如有獲利，應依公司章程第18條規定提撥0.1%至5%為員工酬勞。

訂定酬金之程序，以「董事、功能性委員會委員及經理人薪酬給付辦法」作為評核之依循，其中包含營運管理能力(永續經營之參與及品牌價值之實踐)、財務績效指標(營收及利潤、預算目標達成、成長及市占率)及對法令規章之遵循情形等綜合考量後計算其酬金比例，給予合理報酬。薪酬合理性均經薪資報酬委員會及董事會審核，並隨時視實際經營狀況及相關法令適時檢討酬金制度，以謀公司永續經營與風險控管之平衡。

本公司薪酬相關政策係以公司營運為整體考量，並視績效達成率及貢獻度核定給付標準，以提升董事會及經理部門之整體營運效能。另參考同業薪酬標準，確保本公司管理階層之薪酬於業界具有競爭力，以留任優秀之管理人才。本公司及子公司經理人給付之酬金包含認股權，非於盈餘當年度全數給付，其實際價值與未來股價相關，即與公司共同承擔未來經營風險。

四、資本及股份

(一)股份種類

111年5月31日

種類	股份	核定股本			備註
		流通在外股份	未發行股份	合計	
普通股		211,716,708 股	288,283,292 股	500,000,000 股	上市股票

(二)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

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	以現金以外之財產抵充股款者	其 他
105.01	10.50	500,000	5,000,000	229,347	2,293,471	現 增	無	105.01.06 經授商字第 10501001910 號
105.07	18.90	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
107.11	10.00	500,000	5,000,000	208,521	2,085,205	減 資	無	107.11.23 經授商字第 10701149140 號
108.04	8.30	500,000	5,000,000	209,215	2,092,153	認股權轉換	無	108.04.19 經授商字第 10801044230 號
108.11	7.70	500,000	5,000,000	209,288	2,092,877	認股權轉換	無	108.11.27 經授商字第 10801166170 號
110.04	13.55	500,000	5,000,000	210,791	2,107,907	認股權轉換	無	110.04.28 經授商字第 11001062270 號
111.04	12.2	500,000	5,000,000	211,717	2,117,167	認股權轉換	無	111.04.08 經授商字第 11101052600 號

2.最近三年度及截至公開發明書刊印日止，私募普通股辦理情形：無此情事。

3.公司採總括申報方式發行新股者，應揭露預定發行總額、已發行總額及總括申報餘額等相關資訊：不適用。

(三)最近股權分散情形

1.股東結構

111年4月10日；單位：人；股；%

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外人	合計
人數	0	1	74	19,378	65	19,518
持有股數	0	7,000	55,444,338	145,961,869	10,303,501	211,716,708
持股比例(%)	0.00%	0.00%	26.19%	68.94%	4.87%	100%

2.股權分散情形

111年4月10日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例(%)
1 ~ 999	4,979	1,077,999	0.51%
1,000 ~ 5,000	10,916	22,962,835	10.85%
5,001 ~ 10,000	1,712	13,446,800	6.35%
10,001 ~ 15,000	568	7,186,762	3.39%
15,001 ~ 20,000	347	6,319,145	2.98%
20,001 ~ 30,000	317	8,075,219	3.81%

持股分級		股東人數	持有股數	持股比例(%)
30,001	~ 40,000	183	6,514,243	3.08%
40,001	~ 50,000	111	5,051,716	2.39%
50,001	~ 100,000	212	14,980,792	7.08%
100,001	~ 200,000	93	12,634,246	5.97%
200,001	~ 400,000	36	10,111,462	4.77%
400,001	~ 600,000	14	7,007,828	3.31%
600,001	~ 800,000	14	9,717,446	4.59%
800,001	~ 1,000,000	3	2,726,000	1.29%
1,000,001 以上		13	83,904,215	39.63%
合 計		19,518	211,716,708	100.00%

3.主要股東名單

111年4月10日；單位：股

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		26,776,123	12.65%
點將家投資股份有限公司		13,871,094	6.55%
吳錫坤		11,751,061	5.55%
鄭伊芳		6,578,305	3.11%
第一產物保險股份有限公司		4,897,000	2.31%
英屬維京群島商老來福投資有限公司 台灣分公司		4,035,932	1.91%
劉素如		3,839,700	1.81%
總太建設開發股份有限公司		3,160,000	1.49%
盧淑芳		2,831,000	1.34%
吳舜文		1,951,000	0.92%
合 計		79,691,215	37.64%

4.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之情形：無此情形。

5.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形：

(1)股權移轉及股權質押變動情形：

單位：股

職稱	姓名	109年度		110年度		111年截至5月31日	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事兼大股東	祚榮投資(股)公司	0	0	0	0	0	0
法人董事代表兼 董事長	祚榮投資(股)公司 代表人：翁毓玲(註1)	36,000	0	150,000	0	124,000	0

職稱	姓名	109年度		110年度		111年截至5月31日	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事	吳祚榮	50,000	0	0	0	0	0
董事兼副董事長	吳舜文(註2)	38,000	0	40,000	0	0	0
董事	點將家投資(股)公司(註5)	0	0	—	—	—	—
法人董事代表	點將家投資(股)公司 代表人：陳巍中(註5)	0	0	—	—	—	—
董事	總太建設開發(股)公司	0	0	994,900	0	0	0
法人董事代表	總太建設開發(股)公司 代表人：郭家琦	0	0	0	0	0	0
法人董事代表	總太建設開發(股)公司 代表人：張冠中(註3)	—	—	—	—	—	—
法人董事代表	總太建設開發(股)公司 代表人：馬珊珊(註3)(註7)	0	0	—	—	—	—
法人董事代表	總太建設開發(股)公司 代表人：林正庸(註6)	—	—	0	0	0	0
獨立董事	李明海	0	0	0	0	0	0
獨立董事	陳延祚(註7)	0	0	0	0	—	—
獨立董事	曹永仁	0	0	0	0	0	0
獨立董事	溫耀嘉(註6)	—	—	0	0	0	0
總經理	楊志鵬(註1)	—	—	0	0	—	—
副總經理	林瑞祥(註4)	0	0	0	0	0	0
協理	陳清泉	0	0	42,000	0	28,000	0
協理	謝易軒(註8)	—	—	—	—	—	—
財務長	柯惠文	78,000	0	72,000	0	104,000	0
會計主管	傅怡靜	0	0	0	0	0	0

註1：翁毓齡於109年12月31日解任總經理；110年1月1日由楊志鵬新任總經理，於110年12月31日辭職；本公司總經理職務由吳舜文副董事長暫代。

註2：109年12月3日新任副董事長，111年1月1日起暫代總經理。

註3：109年10月7日總太建設法人代表人張冠中解任，改派代表人馬珊珊就任。

註4：109年1月1日新任協理，並於109年2月1日升任副總經理。

註5：已於110年12月12日辭任董事。

註6：於110年7月30日股東會全面改選後就任。

註7：於110年7月30日股東會全面改選後卸任。

註8：110年11月8日新任協理，110年12月21日辭任。

(2)股權移轉之相對人為關係人資訊：無此情形。

(3)股權質押之相對人為關係人資訊：無此情形。

6. 持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊：

111年4月10日

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱	關係	
祚榮投資(股)公司	26,776,123	12.65%	0	0.00%	0	0.00%	吳錫坤 劉素如 吳舜文	董事長 監察人 董事	-
翁毓玲(註1)	370,660	0.18%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	-
點將家投資(股)公司	13,871,094	6.55%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	-
吳錫坤	11,751,061	5.55%	3,839,700	1.81%	0	0.00%	劉素如 吳舜文	配偶 父女	-
鄭伊芳	6,578,305	3.11%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	-
第一產物保險股份有限公司	4,897,000	2.31%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	-
英屬維京群島商老來福投資有限公司台灣分公司	4,035,932	1.91%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	-
劉素如	3,839,700	1.81%	11,751,061	5.55%	0	0.00%	吳錫坤 吳舜文	配偶 母女	-
總太建設開發(股)公司	3,160,000	1.49%	0	0.00%	0	0.00%	吳錫坤	董事長	-
郭家琦(註2)	90,000	0.04%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	-
林正庸(註2)	95,000	0.04%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	-
盧淑芳	2,831,000	1.34%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	-
吳舜文	1,951,000	0.92%	0	0.00%	159,000	0.08%	吳錫坤 劉素如	父女 母女	-

註1：法人董事祚榮投資(股)公司之代表人。

註2：法人董事總太建設開發(股)公司之代表人。

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利相關資料

單位：新臺幣元；股

項 目		年 度		109 年	110 年	111 年截至 3 月 31 日
每股市價	最 高			40.80	44.95	40.85
	最 低			20.45	35.80	34.20
	平 均(註 1)			33.93	39.99	37.51
每股淨值	分配前			24.83	23.39	23.12
	分配後			20.43	21.88	不適用
每股 盈餘	加權平均股數			209,307,477	210,767,283	211,568,115
	追溯調整股數			—	—	—
	每股 盈餘	調整前		4.90	3.01	(0.24)
		調整後		4.90	3.01	—
每股 股利	現金股利			4.40	1.50	不適用
	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 2)			6.92	13.29	0
	本利比(註 3)			7.71	26.66	不適用
	現金股利殖利率(註 4)			12.97%	3.75%	不適用

註 1：按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 3：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 4：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

(五)公司股利政策及執行狀況

1. 公司股利政策：

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。

公司無盈餘時，不得分派股息及股利。

本公司年度總決算如有盈餘，應依下列順序計算「可供分配盈餘」，視業務狀況及資金需求酌予保留一部份後，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會分派之：

- (1) 提繳稅款。
- (2) 彌補累積虧損。
- (3) 提列法定盈餘公積。
- (4) 依法提列或迴轉特別盈餘公積。

(5)連同期初累積未分配盈餘及「當年度未分配盈餘調整數額」。

本公司股利政策係依據本公司營運狀況、資金需求、內外部整體環境變化並兼顧股東利益，得以全數或部份分派。盈餘之分派得以現金股利或股票股利方式為之，惟現金股利以不低於總股利 50%。

2.本年度擬（已）議股利分配之情形：

110 年度股利分配係依本公司 111 年 3 月 15 日董事會決議及 111 年 6 月 8 日股東會決議，配發情形如下：自 110 年度為分配保留盈餘中提撥新臺幣 317,575 仟元為現金股利，每股配發現金 1.5 元。

(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本公司股東會無擬議分配之無償配股，故不適用。

(七)員工及董事酬勞：

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：

員工及董事酬勞估列基礎係以 110 年度之稅前淨利扣除分派員工及董事酬勞前之利益，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 1.5%，董事酬勞 1.5%)，並認列為 110 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期收盤價計算之。

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者，應揭露差異數、原因及處理情形：

A.分派員工酬勞及董事酬勞金額

本公司 110 年度員工酬勞及董監酬勞，業經 111 年 3 月 15 日董事會決議通過，分派員工酬勞新台幣 12,287 仟元及董事酬勞新台幣 12,287 仟元，均以現金方式發放。

B.若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形：

單位：新臺幣仟元

分配項目	估列金額(元)	董事會通過分派數(元)	差異數	差異原因及處理情形
員工酬勞	12,287	12,287	0	無差異
董事酬勞	12,287	12,287	0	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：本公司無以股票分派員工酬勞，故不適用。

4.股東會報告分派酬勞情形及結果：

截至公開說明書刊印日止，本公司於111年3月15日董事會通過110年度員工酬勞及董事酬勞分別為新台幣12,287仟元及12,287仟元，已提報111年6月8日股東會通過。

5.前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形（包括分派股數、金額及股價）、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

本公司110年度實際配發員工酬勞19,552仟元及董事酬勞19,552仟元，與109年度認列員工及董事酬勞並無差異。

(八)公司買回本公司股份情形：無。

五、公司債（含海外公司債）辦理情形：

(一)已發行而尚未償還之公司債相關資料

公 司 債 種 類	109 年度第一次有擔保普通公司債
發 行 日 期	109 年 9 月 29 日
面 額	壹佰萬元
發 行 及 交 易 地 點	臺灣
發 行 價 格	依票面金額十足發行
總 額	新臺幣貳拾億元整
利 率	固定利率 0.62%
期 限	5 年期；到期日：114 年 9 月 29 日
保 證 機 構	第一商業銀行(股)公司
受 託 人	臺灣土地銀行(股)公司
承 銷 機 構	第一金證券(股)公司
簽 證 律 師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師
簽 證 會 計 師	勤業眾信聯合會計師事務所 顏曉芳會計師
償 還 方 法	自發行日起屆滿五年到期一次還本
未 償 還 本 金	新臺幣貳拾億元整
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款	無
限 制 條 款	無

信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用
附其他權利	已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額
	發行及轉換(交換或認股)辦法
對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	不適用
交換標的委託保管機構名稱	不適用

(二)一年內到期之公司債：無。

(三)已發行附有得轉換為普通股、海外存託憑證或其他有價證券之轉換公司債者，應列示下表：無。

(四)已發行交換公司債：無。

(五)公司採總括申報方式募集與發行普通公司債：無。

(六)已發行附認股權公司債：無。

(七)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募公司債辦理情形：無。

六、特別股辦理情形：無。

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形：無。

八、員工認股權憑證辦理情形：無。

(一)公司尚未屆期之員工認股權憑證辦理情形及對股東權益之影響：

111年5月31日

員工認股權憑證種類	107年員工認股權憑證
申報生效日期	107年08月14日
發行日期	107年12月20日
存續期間	107年12月20日至111年12月19日
發行單位數	3,000單位 (每單位得認購普通股1,000股)
發行得認購股數占已發行股份總數比率	1.42%
得認股期間	109年12月20日至111年12月19日
履約方式	發行新股
限制認股期間及比率	屆滿二年可行使認股權比例60% 屆滿三年可行使認股權比例100%
已執行取得股數	2,417,000股
已執行認股金額	31,574,800元
未執行認股數量	32,000股(註)

未執行認股者其每股認購價格	12.20 元
未執行認股數量占 已發行股份總數比率	0.02%
對股東權益影響	對原有普通股股東股權稀釋影響不大。

註：未執行認股數量已扣除離職人員之認股數量。

(二)累積至公開說明書刊印日止取得員工認股權憑證之經理人及取得憑證可認股數前十大員工之姓名、取得及認購情形：

111 年 5 月 31 日

職稱	姓名	取得認股數量	取得認股數量占已發行股份總數比率	已 執 行				未 執 行			
				認股數量	認股價格	認股金額	認股數量占已發行股份總數比率	認股數量(註1)	認股價格	認股金額	認股數量占已發行股份總數比率
經理人	專案主管	翁毓羚(註2)	710,000 股	682,000 股	13.6 及 12.2	8,916,800	0.32%	28,000 股	12.2	341,600	0.01%
	專案主管	吳舜文(註3)									
	協理	陳清泉									
	財務主管	柯惠文									
	會計主管	傅怡靜									
員工	子公司總經理	吳添福	900,000 股	876,000 股	13.6 及 12.2	11,443,200	0.41%	0 股	12.2	0	0.00%
	特助	林鳳秋									
	子公司經理	黃瀨菘									
	子公司副總	韓文彥									
	子公司副總	呂建忠									
	總經理特助	陳思翰									
	經理	周暘清									
	經理	侯怡佳									
	經理	周育嫻(註4)									
	組長	黃愛嬪									

註1：未執行認股數量已扣除離職人員之認股數量。

註2：109年12月31日解任總經理，110年1月1日兼任專案主管。

註3：110年1月26日兼任專案主管；111年1月1日暫代總經理。

註4：111年2月28日離職。

(三)最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募員工認股權憑證辦理情形：無。

九、限制員工權利新股辦理情形：無。

十、併購辦理情形：無。

十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中者，應揭露事項：無。

貳、營運概況

一、公司之經營

(一)業務內容

1.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)營業比重

單位：新臺幣仟元；%

主要產品	年度	109年度		110年度		111年第一季	
		銷售金額	百分比(%)	銷售金額	百分比(%)	銷售金額	百分比(%)
不動產銷售收入		4,617,207	98.56	3,549,606	97.32	—	—
工程收入		62,842	1.34	84,247	2.31	15,170	77.28
其他		4,594	0.10	13,483	0.37	4,460	22.72
合計		4,684,643	100.00	3,647,336	100.00	19,630	100.00

(3)目前主要之產品：住宅、店舖出售及商場出租等。

(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。

2.產業概況

(1)產業之現況與發展

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，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，建設業所關聯之產業眾多，與營造廠、建材、代書、水電工程、建築師、金融機構及相關不動產服務等行業均有關聯，一向被稱為「火車頭工業」，因此在整個產業體系中，建設公司實際居於協調整合之地位，故除非已無人類活動存在，否則房屋建築事業將永不消失。

房地產之景氣受到許多不同變數之影響，除經濟景氣狀況、物價變動、貨幣供給額變動與中長期貸款利率等經濟指標外，尚有許多非經濟的因素存在，其可能潛在影響之相關因素包括政策、經濟、社會、政治與房地產市場本身等列示如下：

項目	影響因素		
政策	1.稅捐政策 2.土地政策	3.金融政策 4.住宅政策	5.都市及區域計劃
經濟	1.物價變動	5.貨幣供給額變動	9.儲蓄率高低

項目	影響因素		
	2.中長期貸款利率 3.經濟景氣狀況 4.家庭所得變動	6.石油價格變動 7.貸款額度高低 8.投資工具多寡	10.公教人員調薪高低
社會	1.家庭戶數變動 2.人口成長率	3.都市化程度 4.風俗習慣	
政治	1.政治穩定與否	2.兩岸關係	
房地產	1.地價 2.房屋建築人數	3.建材價格 4.制度作法之改變	5.傳播媒體房地產廣告量

由於房地產本身具有許多異於一般商品特性，加以房地產市場發展具動態性，其供給與需求除決定於房地產市場本身條件外，尚受到總體經濟與金融市場之高度影響，誠如前述房地產景氣會受到許多不同因素影響，這些因素呈現不同之領先或落後時差關係，有時相互抵銷，有時結合形成更大的力量，只有當特定條件相互配合下，房地產市場方可能產生大規模的景氣波動。以下茲就政府政策、國際經濟情勢、國內景氣概況及未來發展趨勢作說明如下：

A.政府政策

面對高房價攀升及保障人民居住權益，「居住正義」始終是政府首要課題。99年央行祭出「選擇性信用管制」，加強銀行的風險控管並提高購買第二戶的房貸門檻，100年財政部推動俗稱「奢侈稅」的「特種貨物及勞務稅條例」，對2年內移轉之非自用房地課徵10%~15%的銷售稅，實施後抑制短期房屋交易，使投資客暫時退場。當年度買賣移轉戶數明顯萎縮，較前一年度減少11%，但房價卻未相對修正，呈現價縮量平的狀態，故政府、央行接續推動打房政策，包含實價登錄、擴大信用管制、對金融機構的利率調整、調高公告現值與房屋稅率等，市場資金才逐漸從房市中轉移，而房價終於在103年達到高峰反轉而下。在104年，財政部宣布「房地合一」的稅改方案，將出售房屋及土地合併計算，按實際獲利金額課徵所得稅，正式落實實價課稅的目標。同時，將出售不到一年內之房屋稅率提升至45%，以杜絕短期炒房。除了交易稅外，各地方政府將房屋構造標準單價、路段率及土地公告現值等持有稅稅基調高，造成不動產持有成本驟增，更確立房市下跌趨勢。

105年房地合一稅正式上路，房地產延續上年度跌勢，因此，央行理監事會議決議連續四季降息半碼，並全面鬆綁信用管制，金管會也解除對銀行不動產貸款的列管措施，加上各銀行延長「青年安心成家購屋貸款」時間與調高額度，為房地市場釋出大量資金。106年政府積極推動都市更新，透過老舊房屋拆除重建，以維護市容及居住安全，同時刺激營建業發展和增加房地產價值。另部分地方政府著手重新審視土地持有稅政策，調降房屋稅、囤房稅，皆有助於房市盡早脫離谷底。107年雨遮、屋簷不登記不計價之政策開始正式實施，目的為杜絕虛坪灌水實坪的行為，將使未來交易資訊更加透明，促進房市健康發展。108年政府持續推動都更及危老政策，特別是修正都更四子法來使容積獎勵明確化，大幅降低獎勵額度

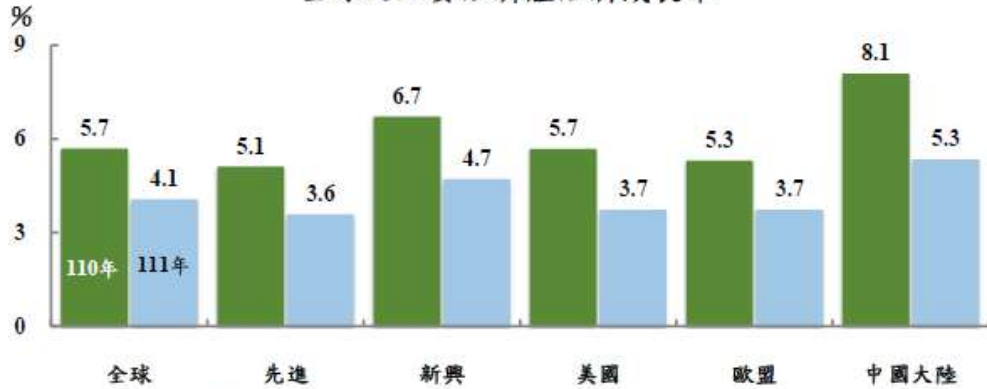
的不確定性，提高民眾對都更機制的信任。由於房價與民眾生活負擔密切相關，為遏止炒作或不合理價量猖獗，行政院於109年12月3日通過「健全房地產市場方案」，針對國內預售屋紅單炒作、個人藉公司、分割房屋避稅等課題，立即啟動5大措施，強化交易行為管理，並擴大社會住宅及租金補貼，期能達到防止炒作房市、防止逃漏稅、防止房市資金氾濫、落實居住正義打造優質居住等4大目標，以健全房屋交易市場。110年政府祭出重稅抑制炒房，於110年7月1日生效房地合一稅2.0版本，調整所得稅法中對於「短期持有」的定義，規定中華民國境內居住的個人、總機構在中華民國境內的營利事業於105年後取得房地、預售屋及特定股權交易，持有2年內出售課45%稅率，超過2年、未滿5年內出售課35%，及境內營利事業持有房地超過5年，不分持有時間，出售一律課20%稅率，以避免投機客的炒作，及利用法人的身分來逃稅，且將預售屋及特定股權交易納入未來房地合一稅課稅範圍；此外我國中央銀行基於避免信用資源過度流向不動產，以及房價上漲影響金融穩定之目的，故於110年底修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，調整選擇性信用管制，針對購屋、地貸款成數限制緊縮，且針對購地貸款尚需「切結於一定期間內動工興建」之要求。

B. 國際經濟情勢

依據行政院主計處111年2月24日「國民所得統計及國內經濟情勢展望」新聞稿指出，根據IHS Markit(以下簡稱IHS)2月最新預測資料，隨COVID-19疫苗施打與有效治療普及，疫情影響將逐漸減緩，就業與終端需求持續復甦，惟供應鏈瓶頸與地緣政治緊張推升全球物價上漲壓力，約制經濟成長，預測111年全球經濟成長4.1%(較110年11月預測下修0.1個百分點)，其中先進及新興經濟體分別成長3.6%及4.7%(均下修0.2個百分點)。

美國雖在110年底通過基礎建設投資及就業法案，有助提升投資動能，但缺工及供應鏈瓶頸干擾，加上聯準會(Fed)為平抑通貨膨脹壓力將啟動升息，經濟成長步調將略緩，預測111年經濟成長3.7%(下修0.6個百分點)。而歐洲防疫管制措施逐步鬆綁，旅遊活動漸次回復，惟能源成本飆升及供應鏈受挫削弱經濟表現，預測111年德國、法國及英國分別成長3.4%(下修0.4個百分點)、3.6%(上修0.2個百分點)及3.7%(下修0.2個百分點)。中國大陸採疫情零容忍政策，加上推動房地產去槓桿化，經濟成長放緩，預測111年成長5.3%(下修0.2個百分點)。另IHS預測111年南韓成長3.5%(上修0.4個百分點)、香港成長2.3%(下修0.9個百分點)、新加坡成長4.0%(上修0.4個百分點)、日本成長2.9%(上修0.2個百分點)。

全球及主要經濟體經濟成長率



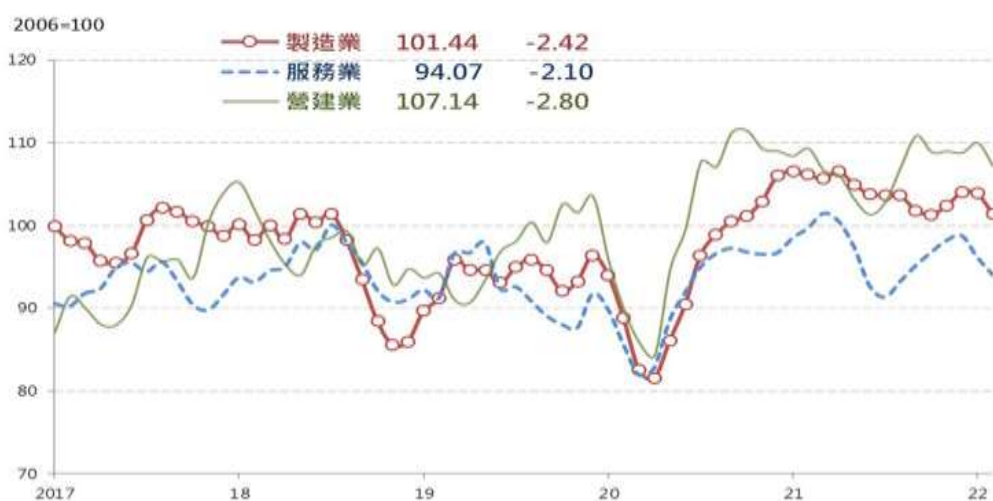
資料來源：各國官網及 IHS Markit
備註：歐盟為27國資料(不含英國)

觀察近期國際經濟情勢，俄烏戰況持續僵持，各國紛紛對俄羅斯祭出金融與經濟制裁，影響全球金融市場穩定，加上軍事衝突干擾全球貿易與供應鏈運作，促使能源與大宗商品市場價格走高，加重全球通膨壓力。再者，變種病毒在亞洲地區持續擴散，又加劇全球供應鏈瓶頸。整體而言，俄烏事件與通膨隱憂使得近期國際經濟預測機構皆下修全球2022年經濟成長表現。根據台灣經濟研究院2022年3月25日景氣動向調查新聞稿指出，美國商務部經濟分析局（BEA）更新先前發布之2021年第四季美國經濟成長數值。以年增率而言，美國第四季GDP成長率為5.6%，較前次公布數值上修0.1個百分點。2021年第四季美國的民間消費與民間投資成長率分別為7.0%與8.9%，而同一時間美國的商品與勞務出口成長率分別為5.2%與9.6%。其中民間投資成長率較前次估計值上修0.3個百分點，修正幅度最顯著；至於歐洲經濟展望方面，歐盟統計局（Eurostat）也更新發布2021年第四季歐盟（EU27）與歐元區（EA19）的經濟成長數值。以年增率而言，第四季歐盟與歐元區經濟成長率分別是4.8%與4.6%，與前次估計值維持一致。德國、法國、義大利、西班牙等四大經濟體於2021年第四季的經濟成長年增率分別是：1.8%、5.4%、6.2%、5.2%。相較於前次估計值，德國經濟成長率屬上修0.4個百分點，義大利為下修0.2個百分點，法國與西班牙則屬維持不變；依據中國國家統計局公布，製造業廠商景氣略有回升，PMI指數為50.2%，較1月增加0.1個百分點，再以企業規模來看，中、大型企業PMI皆較1月回升，增加0.9及0.2個百分點，達51.4及51.8%水準，小型企業PMI則下跌0.9個百分點。非製造業活動指數來到51.6%，較1月增加0.5個百分點。而IHS Markit3月份最新預測，較2月減少0.21個百分點，係房企債務問題持續，影響經濟表現，致2022年經濟成長率為5.12%。另外，3月份起中國疫情加重造成部分重點地區陸續封城，以及烏俄戰爭是否對其經濟發展產生影響，將持續觀察。

C. 國內景氣概況

經濟成長率是影響民眾薪資及可支配所得一大重要因素，國內經濟實質面的成長進而會連帶牽動民眾購屋、換屋及廠商投資的能力及意願，根據台灣經濟研究院2022年3月25日景氣動向調查新聞稿指出，在國內方面，儘管消費性電子產品需求逐漸趨緩，但車用電子拉貨強勁，國內晶圓代工業者訂單能見度仍佳，漲價效應持續發酵，且封測業者則受惠於5G、AI、電動車、物聯網等創新驅動需求加速，促使廠商產能利用率維持滿載，故有5成左右的電子機械業廠商看好未來半年景氣表現；在鋼鐵基本工業方面，受惠於主要下游產業外銷訂單維持成長，帶動產業用鋼需求溫和擴增，加上國內公共工程及廠辦營造用鋼需求維持熱絡，同時預估因中日韓等主要產鋼國減產、俄烏戰爭導致當地鋼鐵生產及出口減少，有助於全球鋼材供需平穩，且鐵礦砂及廢鋼等原料報價明顯漲升，帶動國內鋼材報價調漲，故有超過六成以上的鋼鐵基本工業廠商看好未來半年景氣表現；零售業方面，俄烏戰火加劇全球通膨壓力，致使民生物價漲勢未減，民眾對於漲價感受越見強烈，連帶排擠民眾對其他耐久財之支出，故有接近七成的零售業者持平看待未來半年景氣表現；營建業方面，因營造廠尚等待處理工料採購相關事宜，加上短期內施工人力缺口也不易填補，故2022年2月景氣表現未如預期。展望未來，雖短期內工料、人才問題尚難以完全解決，但因政府機關將陸續投入各期計畫並撥付經費，且大型廠辦與地上權開發相繼動土，後續所衍生工程機會相對增多，故未來半年營造業景氣將以持平視之。據台經院調查結果，經過模型試算後，2月製造業、服務業與營建業營業氣候測驗點均呈現下滑。2月測驗點轉為下滑主要來自於不動產業者及營造業者對於當月景氣看法轉差，其中不動產業者主要是適逢農曆春節假期致使工作天數較少，加上政府陸續推出打炒房政策抑制投機炒作，2月六都建物買賣移轉件數較1月減少逾三成。

營業氣候測驗點(2022年2月)



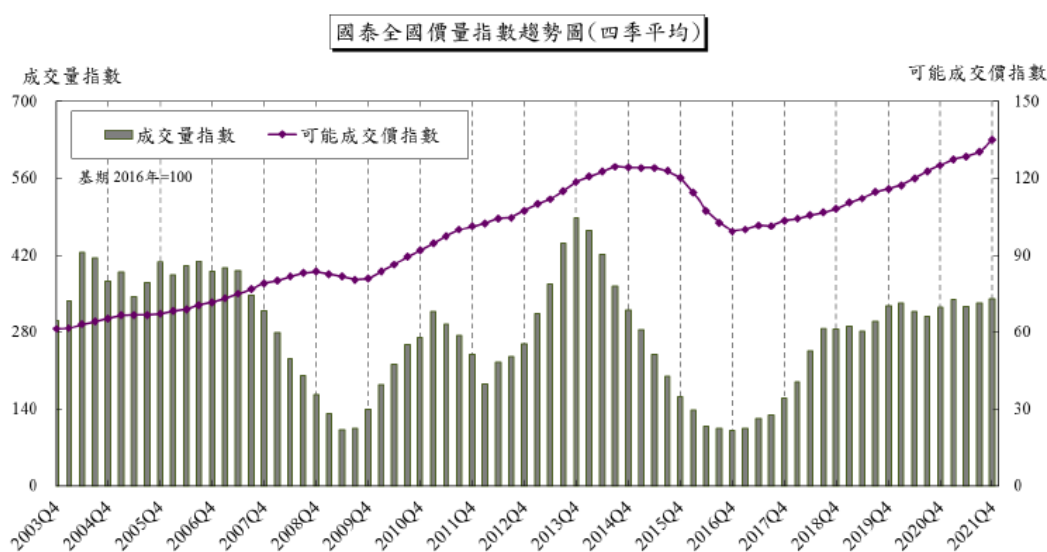
資料來源：台灣經濟研究院-2022年3月25日國內景氣動向調查新聞稿

另根據2021年第四季國泰房地產指數新聞稿指出，2021年第四季國泰全國房地產指數，相較上一季與去年同季皆為價漲量穩。相較上一季，本季開價及成交價大幅上漲，議價率大幅縮減；推案量（金額）小幅增加，銷售率及成交量（戶數）持穩。進一步觀察各地區價格面表現，相較去年同季，桃園成交價維持穩定，其餘地區成交價均上漲；交易量能面則除桃竹成交量增加，其餘地區維持穩定或減少。從四季移動趨勢觀察，與前波高峰相比，各地區本波成交價均較前波為高；但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區已接近或超過前次波段高點，惟南高近期漲勢有趨緩。

整體而言，國內房市在經濟表現佳、資金寬鬆及低利環境多重力道支撐下，疫後加上全球性通貨膨脹效應，導致房市交易表現熱絡；惟通貨膨脹、營建成本高漲、預期央行利率升息，政府打炒房政策及疫情發展等干擾因素仍多。近期央行第四度調整選擇性信用管制措施，政府房市調控政策全面升級，將有助於平穩房市。



資料來源：2021年第四季國泰房地產指數新聞稿



資料來源：2021年第四季國泰房地產指數新聞稿



資料來源：2021年第四季國泰房地產指數新聞稿

(2) 產業上、中、下游之關聯性

- A. 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。
- B. 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的申請。
- C. 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，期間亦需動用多種媒體進行宣傳。
- D. 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，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) 產品之各種發展趨勢

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。

(4) 競爭情形

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。

3.技術及研發概況

(1)所營業務之技術層次及研究發展：

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，以達到產品服務加值之目標。

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。

(2)研究發展人員與其學經歷及最近五年度每年投入之研發費用：

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。

(3)最近五年度開發成功之技術或產品：不適用。

4.長、短期業務發展計畫

(1)短期目標：個案銷售順暢。

(2)中期目標：

- A.加深公司品牌價值。
- B.拓展商用投資開發。
- C.布局開發效益土地。
- D.增強住戶品牌認同。

(3)長期目標：

A.穩健經營、公開透明

堅持不養地、不短債長用、不留餘屋之經營原則，穩健財務，以公開透明之上市平台，永續發展。

B.固本跨界、多角經營

以本業為基礎，積極涉略營建開發相關之政府標案，如BOT、ROT、OT等案，以挹注經常性營收，平衡景氣起伏所造成之營收波動。

C.企業文化、品牌資產

將創業精神融入企業文化，以人為本思考加深品牌資產，形塑獨一無二之價值。

(二)市場及產銷概況

1.市場分析

(1)主要商品之銷售地區

目前以台中市為主要市場進行土地開發及銷售。

(2)主要商品之市場佔有率

本公司 107 至 110 年度分別推出「總太 2020」、「共好 MELODY」、「總太聚作」及「心之所向」，以台中地區推案為基礎，計算之市場佔有率如下：

單位：新台幣億元

項目/年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度
總太地產(A)	61	87	0	159
台中地區推案量(B)	1,511	1,820	1,914	2,536
市場佔有率(A/B)	4.04%	4.78%	0.00%	6.27%

資料來源：107~110 年度國泰房地產指數季報

(3)市場未來之供需狀況與成長性

A.供給狀況：

依據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，110年全國新推個案市場推案量達12,999億元，較109年減少1.88%，主係因110年受Q2疫情爆發造成房市量能上下波動，及建案惜售、營建成本難以掌握或比較基期較高所影響。各縣市的推案量除台北市及台中市增加15.51%及32.52%外，其餘均呈現負成長，雖然推案量均下滑，但在成交價格方面，各縣市皆穩定的成長平均增加了7.96%，臺中市平均成交價來更突破來到27.53萬/坪。

國內房市在經濟表現佳、資金寬鬆及低利環境多重力道支撐下，疫後加上全球性通貨膨脹效應，導致房市交易表現熱絡；惟通貨膨脹、營建成本高漲、預期央行利率升息，政府打炒房政策及疫情發展等干擾因素仍多。近期央行第四度調整選擇性信用管制措施，政府房市調控政策全面升級，將有助於平穩房市。

109 年度與 110 年度全國各季推案狀況

單位：新台幣億元

項目 \ 年度	109 年度					110 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)	202	253	289	295	1,039	230	209	214	246	899
總可銷戶數(戶)	21,242	22,381	25,495	23,609	92,727	21,812	17,749	20,182	20,973	80,716
總可銷金額	2,678	3,827	3,495	3,248	13,248	3,364	2,456	3,392	3,787	12,999

資料來源：109 年度及 110 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)

110 年度各區推案量與每坪可能成交價

單位：新臺幣億元

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	12,999	2,755	3,297	2,474	2,536	753	1,183
	年變動率(%)	(1.88)	15.51	(4.41)	(3.77)	32.52	(23.71)	(39.12)
每坪可能成交價 (新臺幣萬元)	金 額	32.01	92.63	41.79	27.46	27.53	24.53	25.72
	年變動率(%)	7.96	9.82	2.54	6.83	9.03	7.22	8.39

資料來源：110 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)

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，在國民所得提高，以及人口自然增加，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。

由下表內政部統計處之統計資料可知，110年底止之全國總戶口為9,007仟戶，以全國人口約23,375仟人來看，每戶人口約2.60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，故雖去年人口呈現負成長，惟家庭戶數呈現持續平穩成長之走勢，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 106 年底至 110 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)
106 年底	8,649,000	1.02	23,571,227	0.13	2.73
107 年底	8,734,477	0.99	23,588,932	0.08	2.70
108 年底	8,832,745	1.13	23,603,121	0.06	2.67
109 年底	8,933,814	1.14	23,561,236	(0.18)	2.64
110 年底	9,006,580	0.81	23,375,314	(0.79)	2.60

資料來源：內政部統計處

3 月住展風向球分數上揚主因在於供給量增加，以及看屋來客量有所成長有關，預期今年上半年燈號將穩定處在綠燈水位不變。因目前市場上大多只剩下剛性需求的自住客，所以打房五拳與升息並未造成市況太大落差；雖然部份消費者因擔憂利息加重而暫緩購屋，卻有部份消費者預期愈晚買房利息愈高而加快購屋腳步，呈現「一種升息、兩種解讀」。由於需求仍舊穩健，部份品牌力強的超高價建案甚至在極短時間內完銷，說明消費者對好房子需求還是很強勁。

2022年3月【住展風向球】六大指標分數與燈號對照表

時間	預售推案量	新成屋戶數	待售建案個數	議價率	來客組數	成交組數	總分	燈號
2021年3月	8.35	4.53	8.13	7.52	9.33	7.98	45.8	●
2021年4月	8.72	4.22	8.13	7.52	9.33	7.98	45.9	●
2021年5月	7.26	4.22	8.13	7.86	9.33	8.45	45.3	●
2021年6月	5.80	3.60	8.13	7.86	4.15	4.22	33.8	●
2021年7月	6.17	4.22	8.58	7.86	5.26	5.63	37.7	●
2021年8月	7.63	4.84	8.13	7.86	6.74	7.51	42.7	●
2021年9月	9.81	5.77	8.58	7.86	8.22	8.93	49.2	●
2021年10月	9.08	5.77	9.48	7.86	8.96	8.93	50.1	●
2021年11月	9.81	5.15	9.93	7.86	8.96	8.93	50.6	●
2021年12月	8.35	4.53	10.38	7.86	8.96	8.93	49.0	●
2022年1月	7.26	4.22	10.83	7.86	7.11	7.98	45.3	●
2022年2月	6.53	3.91	10.83	7.86	7.48	7.98	44.6	●
2022年3月	9.81	4.53	9.93	7.86	8.59	7.98	48.7	●



圖片資料來源：住展房屋網(截取自 HiNet 生活誌)

(4) 競爭利基

A. 優越的土地開發能力

由於本公司已累積營建經驗多年，具有豐富之土地資訊來源，所以能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。

B. 掌握市場需求、精緻的設計與規劃

本公司對建案行情能充分掌握，且熟悉消費者特性，能規劃設計出符合購屋者需求之產品，故目前推案銷售率佳。

C. 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，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。

(5) 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

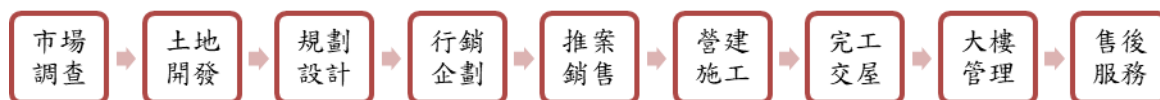
影響因素	有利因素	不利因素	因應對策
政策	1. 重大公共建設之推動。 2. 政府推動社會住宅規劃、老舊住宅重建及智慧綠建築。	1. 土地及建築成本不斷升高，大幅增加開發成本。 2. 實價登錄 2.0、房地合一稅 2.0 及央行祭出選擇性信用管制，推動限制預售屋換約轉售修法納	1. 加強土地開發及產品規劃，打造特色社區因應市場主流。 2. 委託符合品質要求及成本控制的營造廠商，以提升產品競爭力。

影響因素	有利因素	不利因素	因應對策
		管機制。 3. 國稅局針對房地產交易重點查核。	3. 產品差異化及建立品牌口碑，並以自住型為目標客戶。
經濟	1. 物價持續上漲，房地產具保值題材。 2. 台商資金回流與租稅大赦引發的資金大回流，帶動搶購土地風潮。	通膨影響擴大、地緣政治衝突、經濟前景未明，上半年房地產市場熱度逐漸降溫。	1. 健全房市、合理房價。 2. 壓抑物價政策、資金回收、利率預期上升。
房市基本面	住宅市場剛性需求支撐、營建成本高漲與通膨隱憂，帶動自住、換屋、投資保值的搶購風潮。	1. 原物料上漲趨勢。 2. 土地成本不斷提高。 3. 中央地方大規模聯合稽查預售屋建案。	1. 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。 2. 五道嚴謹檢驗流程及第三方公證單位把關，確保每位住戶權益。 3. 「e化服務零距離」持續深化社區營造與品牌經營。

2. 主要產品之重要用途及產製過程

(1) 主要產品之重要用途：住宅大樓，包括住宅及停車位。

(2) 主要產品之產製過程：



3. 主要原料之供應狀況：

(1) 土地：積極開發尋求適當地區，以中部地區為主要發展市場，尤其以台中市為主要發展核心，並視實際需要購入土地或與地主以合建方式合作，在供給方面將不虞匱乏。

(2) 營建工程：以優良營造廠商為主要合作對象。

(3) 材料：為使整體發包作業更靈活運用與掌控，已循序漸進改採包工包料方式發包，因此工程材料來源供應穩定。

4. 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) 最近二年度毛利率變化情形

單位：新臺幣仟元

項目 \ 年度	109 年度	110 年度	增減變動	變動比率 (%)
營業收入	4,684,643	3,647,336	(1,037,307)	(22.14)%
營業毛利	1,526,729	1,055,846	(470,883)	(30.84)%
毛利率(%)	32.59	28.95	(3.64)	(11.17)%
毛利率變動達 20% 之說明：不適用。				

(2)如為建設公司或有營建部門者，應列明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，說明個案別毛利率有無異常情事及已完工尚未出售之預計銷售情形
A.申報年度及前一年度興建個案分析表

111年3月31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							當年度%	年底累(預計)	當年度%	年底累(預計)	當年度%	年底累(預計)
東方紐約 106年	台中市東區 旱溪段 296-2等地號	482.19	包工包料	自地自建	106/10	108/12	已完工	地上15/ 地下3	83+ 2店面	3,519.07	577,284	759,381	182,097 24%	全部完工	109	99%	97%	738,324	97%	177,040	97%	738,324
總太 2020 107年	台中市北屯 區太原段 140-4等地號	6,104.72	包工包料	自地自建	107/5	109/11	已完工	地上15/ 地下3	926+ 11店面	35,832.39	3,843,114	5,998,032	2,154,918 36%	全部完工	109	97%	51%	3,032,795	51%	1,089,096	61%	3,644,604
															110	99%	96%	5,790,786	96%	2,080,268	96%	5,790,786
共好 Melody 108年	台中市北屯 區太順段57 地號	1450.11	包工包料	自地自建	108/10	111/6	在建中	地上15/ 地下3	280	10,965.21	1,717,654	2,177,866	460,212 21%	全部完工	111	100%	-	-	-	-	21%	456,669
總太聚作 108年	台中市北屯 區太原段 140-1地號	5,992.15	包工包料	自地自建	108/11	111/10	在建中	地上15/ 地下3	929+ 18店面	35,671.78	4,155,719	6,656,804	2,501,085 38%	全部完工	111	99%	-	-	-	-	17%	1,150,751
女王萬歲 108年	台中市南區 正義段九小 段11-7等地號	692.42	包工包料	合建分售	109/1	112/2	在建中	地上15/ 地下4	164+ 5店面	6,471.97	662,415	1,001,583	339,168 34%	全部完工	112	99%	-	-	-	-	-	-
心之所向 110年	台中市北屯 區太原段 140地號	11,330.74	包工包料	自地自建	110/5	114/4	在建中	地上15/ 地下3	1,830+ 28店面	69,313.79	11,963,260	15,538,944	3,575,684 23%	全部完工	114	100%	-	-	-	-	10%	1,604,660

B.申報年度及前一年度未興建已取得土地或規劃完成營建個案表

111年3月31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(元/平方公尺)	目前用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板面積						
—	台中市北屯區鑫新平段 330 地號等 3 筆	2,775.33	包工包料	自地自建	111 年	115 年	地上 25 / 地下 3	規劃中	規劃中	—	—	—	全部完工法	124,000 元/m ²	素地
—	台中市西屯區文商段 53 地號	649.01	包工包料	自地自建	112 年	116 年	地上 28 / 地下 7	規劃中	規劃中	—	—	—	全部完工法	274,000 元/m ²	素地
—	台中市西屯區文商段 15 地號	1,936.81	包工包料	自地自建	—	—	尚待規劃	尚待規劃	尚待規劃	—	—	—	全部完工法	254,000 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	—	—	尚待規劃	尚待規劃	尚待規劃	—	—	—	全部完工法	142,000 元/m ²	素地

5.主要進銷貨客戶名單：

(1)最近二年度任一年度中曾占進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額及比例，並說明其增減變動原因：

單位：新臺幣仟元

項目	109 年度				110 年度				111 年第一季			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	廖○○等人	1,525,168	31.49	無	楊○○等人	2,750,267	55.35	無	寅材工程有限公司	145,402	15.64	無
2	進美實業(股)公司	739,051	15.26	無	其他	2,218,879	44.65	無	其他	784,559	84.36	無
3	其他	2,578,623	53.25	無				無				
	進貨淨額	4,842,842	100.00	—	進貨淨額	4,969,146	100.00	—	進貨淨額	929,961	100.00	—

增減變動原因：

本集團對於土地之取得係依據公司規劃個案之地點不同，向非特定對象取得而有所變動，109 年度向地主廖○○等自然人購入「文商段 53 地號」土地，及向進美實業(股)公司購入「樹子腳段 1211 及 1211-3 地號」土地及其地上物；110 年向地主楊○○等自然人購入「文商段 15 地號」土地；111 年第一季因「心之所向」等建案處於結構體工程施工階段，故進貨對象主要集中於工程承包廠商。

(2)最近二年度任一年度中曾占銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額及比例，並說明其增減變動原因：

單位：新臺幣仟元

項目	109 年度				110 年度				111 年第一季			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	其他	4,684,643	100.00	無	元城建設(股)公司	791,614	21.70	無	永豐泰地產(股)公司	15,170	77.28	無
2					其他	2,855,722	78.30	無	國賓影城(股)公司忠孝分公司	3,713	18.91	無
3									其他	747	3.81	無
	銷貨淨額	4,684,643	100.00	—	銷貨淨額	3,647,336	100.00	—	銷貨淨額	19,630	100.00	

增減變動原因：

本集團主要銷售對象為一般大眾，故 109 年度無占銷貨總額百分之十以上之銷貨客戶；另本集團 110 年度出售「樹子腳段 1211,1211-3 地號」土地及其地上物予元城建設(股)公司已收足出售價款並完成所有權移轉認列當期收入；111 年第一季營收來源主要係子公司工程收入及租賃收入。

6.最近二年度生產量值表：

單位：新台幣仟元

部 門 別	109 年度			110 年度		
	戶 數	車 位	成 本	戶 數	車 位	成 本
營建部門	633	671	3,150,641	437	472	2,577,875
其他部門	-	-	7,273	-	-	13,615
合 計	633	671	3,157,914	437	472	2,591,490

註：1.產量係於完工年度認列總建戶(車位)數。
2.產值係於完工年度計入個案之總成本。

變動分析：

本集團主要產品為不動產銷售，109 年度完工交屋個案為「東方紐約」、「織築」及「總太 2020」，110 年度交屋個案為「總太 2020」。因 110 年度僅單一個案跨年度交屋認列成本，故較 109 年度減少。

7.最近二年度銷售量值表：

單位：新台幣仟元

部 門 別	109 年度			110 年度		
	戶 數	車 位	銷 售	戶 數	車 位	銷 售
營建部門	633	671	4,680,049	437	472	3,663,853
其他部門	-	-	4,594	-	-	13,483
合 計	633	671	4,684,643	437	472	3,647,336

變動分析：

本集團主要產品為不動產銷售，109 年度完工交屋個案為「東方紐約」、「織築」及「總太 2020」，110 年度交屋個案為「總太 2020」。因 110 年度僅單一個案跨年度交屋認列收入，故較 109 年度減少。

(三)最近二年度及截至當年度 5 月 31 日止從業員工人數：

單位：人；歲；年；%

年 度		109 年度	110 年度	111 年截至 5 月 31 日
員 工 人 數	董事及經理人	18	18	19
	其他	117	115	109
	合計	135	133	128
平均年歲		37.19	37.67	37.80
平均服務年資		5.41	6.02	6.35
學 歷	博士	—	—	—
	碩士	13.33%	10.53%	10.94%

分 布 比 率	大專	74.82%	76.69%	75.78%
	高中	8.15%	9.02%	9.37%
	高中以下	3.70%	3.76%	3.91%

(四)環保支出資訊

- 1.依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：本公司為一建設公司，無須申領污染設施設置許可證或污染排放許可證，亦無須繳納防治污染費用及設置環保專責單位人員。
- 2.有關防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：本公司業務性質並無環境污染情形，故不適用。
- 3.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境污染之經過；其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過：無此情形。
- 4.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所遭受之損失（包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容），並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

本公司 109 年度至 111 年截至公開明書出具日止除因違反水污染防治法第 18 條規定之情事，經臺中市政府於 109 年 1 月 21 日裁處新臺幣(下同)10,000 元罰鍰暨處環境講習 1 小時，及因違反空氣污染防制法第 23 條第 2 項規定之情事，經臺中市政府於 109 年 4 月 22 日裁處 100,000 元罰鍰並命限期改善，暨處環境講習 2 小時外，未發現有重大污染環境事件，本公司已於 109 年 2 月 12 日、109 年 5 月 11 日繳清罰鍰，並已改善及派員參與環境講習。

綜上，本公司未有因汙染環境事件而遭受重大損失，亦未有對財務業務或各項營運產生重大影響之情事。

- 5.目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：無此情形。

(五)勞資關係

- 1.員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施狀況，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

(1)員工福利措施

- A.員工團體保險。
- B.不定期舉辦國內、外旅遊活動。
- C.三節禮金、生日禮金。
- D.不定時舉辦聚餐活動，活絡同仁之間的情感。
- E.每次增資提列 10%員工認股，認股率依員工考績分配。
- F.績效獎金：依員工考績發放。
- G.員工酬勞：視年度結算的獲利依章程提撥。

H.增設哺(集)乳室，支持員工持續哺(集)乳的並營造有利員工持續哺(集)乳的親善環境。

I.成立總太合唱團、親子露營社團，讓員工於工作之餘同時豐富生活親近自然。

(2)進修訓練

本公司已訂定員工教育訓練辦法，員工除可主動提出或主管視業務需要派往參加各項教育訓練外，每年職工福利委員會另提供定額之進修補助費用。110年度員工訓練支出為 51 仟元。

(3)退休制度及實施情形

本公司對正式同仁訂有之退休辦法如下：

A.勞基法退休金舊制：本公司已無適用舊制之員工。

B.勞工退休金新制：自九十四年七月一日實施。

每月以工資 6%按月為員工提繳勞工退休金，儲存於勞保局設立之勞工退休金個人專戶，專戶所有權屬於勞工。110 年已提撥 385 萬元。

(4)勞資間之協議與各項員工權益維護措施

本公司各項制度都依勞基法之相關規定辦理，並設有職工福利委員會推展各項福利措施，勞資關係和諧，並無勞資糾紛及損失的發生。

2.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失（包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容），並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明無法合理估計之事實：無此情形。

(六)資通安全管理：

1.資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源：

(1)資通安全風險管理架構：

資訊安全之權責單位為資訊部，並與勤業眾信合作，負責研擬內部資訊安全政策、規劃暨執行資訊安全作業與資安政策推動；稽核室為資訊安全監理之督導單位，若有查核發現缺失，隨即要求受查單位提出相關改善計畫與具體作為，且定期追蹤改善成效，以降低內部資安風險。

(2)資通安全政策：

- A.電腦安全管理。
- B.網路安全管理。
- C.系統存取控制。
- D.確保系統的永續運作。
- E.資案宣導與教育訓練。

(3)具體管理方案：將管理措施分成四大部分

- A. 權限管理(人員帳號、系統權限管理)。
- B. 存取管理(存取內外部系統、資料傳輸管道管控)。
- C. 外部威脅(內部系統潛在弱點、中毒資訊與防護措施)。

D. 系統可用性(系統可用狀態、服務中斷時之處置措施)。

(4)投入資通安全管理之資源：

設有專用機房，配置不斷電與穩壓設備，確保臨時停電時不中斷電腦應用系統的運作。與外界連線入口，配置企業級防火牆，阻擋非法駭客入侵。每年實施災害復原演練，及採每日備份與異地備份機制，並不定時宣導資安事情，強化公司同仁資安意識。

2.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無此情形。

二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產

(一)自有資產

1.取得成本達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上之不動產、廠房及設備名稱、數量、取得日期、取得成本、重估增值及未折減餘額，並揭露其使用及保險情形、設定擔保及權利受限制之其他情事：無。

2.閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產：無。

(二)使用權資產

金額達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上之使用權資產租賃標的名稱、數量、租賃期間、出租人名稱、原始帳面金額、未折減餘額，並揭露其保險情形及租約之重要約定事項：無。

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率：本公司非製造業，故不適用。

三、轉投資事業

(一)轉投資事業概況：

111年3月31日；單位：新臺幣仟元；仟股；%

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 (仟股)	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	180,467	20,100	100%	180,467	-	權益法	(6,943)	42,141	無
日太資產管理(股)公司	不動產租賃業	300,000	298,564	30,000	100%	298,564	-	權益法	(1,747)	-	無
皮卡電力(股)公司	機電工程業	8,000	8,039	800	100%	8,039	-	權益法	78	-	無
大舜廣告(股)公司	廣告服務業	20,000	13,808	2,000	100%	13,808	-	權益法	(2,594)	-	無
碩奕太綠能(股)公司	能源技術服務業	18,300	18,285	1,830	30%	18,285	-	權益法	(5)	-	無

(二)綜合持股比例：

111年3月31日；單位：仟股；%

轉投資事業	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
總太營造(股)公司	20,100	100%	-	-	20,100	100%
日太資產管理(股)公司	30,000	100%	-	-	30,000	100%
皮卡電力(股)公司	800	100%	-	-	800	100%

轉投資事業	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
大舜廣告(股)公司	2,000	100%	-	-	2,000	100%
碩奕太綠能(股)公司	1,830	30%	-	-	1,830	30%

(三)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：無此情形。

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數：無此情形。

四、重要契約

截至公開說明書刊印日止仍有效存續及最近年度到期之重要契約，列示如下：

(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
工程合約 (註)	總太營造(股)公司	107/03/30 至保固期滿	「織築」假設、結構新建工程	無
	總太營造(股)公司	107/04/30 至保固期滿	「總太 2020」假設、結構新建工程	無
	鴻鑫機電工程有限公司	107/05/25 至保固期滿	「織築」機電工程	無
	弘笙水電展業有限公司	108/01/15 至保固期滿	「總太 2020」機電工程	無
	佑大勝室內裝修有限公司	108/01/15 至保固期滿	「總太 2020」輕隔間工程	無
	亞東預拌混凝土(股)公司台中廠	108/09/20 至工程完竣	「共好 Melody」混凝土材料(結構體工程)	無
	總太營造(股)公司	108/11/16 至保固期滿	「共好 Melody」假設、結構新建工程	無
	亞東預拌混凝土(股)公司台中廠	108/12/02 至工程完竣	「總太聚作」混凝土材料(結構體工程)	無
	總太營造(股)公司	108/12/30 至保固期滿	「總太聚作」假設、結構新建工程	無
	鴻鑫機電工程有限公司	109/04/05 至保固期滿	「共好 Melody」機電工程	無
	弘笙水電展業有限公司	109/04/05 至保固期滿	「總太聚作」機電工程	無
	吳六合建築師事務所	109/06/18 至使照掛號後	「心之所向」建築設計委任	無
	豐億工程行	109/10/20 至保固期滿	「總太聚作」泥作工程-CD 棟(含地下室)	無
	亞東預拌混凝土(股)公司台中廠	110/04/08 至工程完竣	「心之所向」混凝土材料(結構體工程)	無
	總太營造(股)公司	110/04/01 至保固期滿	「心之所向」假設、結構新建工程	無
	志一企業(股)公司	110/05/06 至工程完竣	「心之所向」鋼筋材料-結構體	無
	東和鋼鐵企業(股)公司	110/05/10 至工程完竣	「心之所向」鋼筋材料-結構體	無
	大信砂石(股)公司	110/05/30 至工程完竣	「心之所向」土方工程	無
	東和鋼鐵企業(股)公司	111/01/07 至工程完竣	「心之所向」鋼筋材料-結構體	無
	志一企業(股)公司	111/01/07 至工程完竣	「心之所向」鋼筋材料-結構體	無
	統穩發工程行	111/03/03 至保固期滿	「心之所向」防水工程	無
	右鑫鋁業工程有限公司	111/03/16 至保固期滿	「心之所向」鋁門窗工程	無
	台灣櫻花(股)公司	111/05/03 至保固期滿	「心之所向」廚具工程	無
典彰工程有限公司	111/05/25 至保固期滿	「心之所向」機電工程	無	
上邑工程有限公司	111/05/30 至保固期滿	「心之所向」泥作工程	無	

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
	台灣奧的斯電梯(股)公司	111/06/06 至工程完竣	「心之所向」電梯設備材料	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。

(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
合建合約	永豐泰地產(股)公司	108/01/04 至合建交屋完成後	台中市南區正義段 11-7 地號等 13 筆土地，合建分售	無
工程合約 (註)	寅材工程有限公司	106/08/03 至保固期滿	「總太 2020」模板工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	107/03/30 至保固期滿	「織築」假設、結構新建工程	無
	點將家投資(股)公司	107/03/31 至保固期滿	「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 至保固期滿	「總太 2020」假設、結構新建工程	無
	日太資產管理(股)公司	108/03/14 至保固期滿	「ZMART 商場」假設、結構新建工程	無
	寅材工程有限公司	108/09/18 至保固期滿	「共好 Melody」模板工程	無
	包晉企業有限公司	108/11/15 至保固期滿	「總太聚作」鋼筋綁紮工程	無
	寅材工程有限公司	108/11/15 至保固期滿	「總太聚作」模板工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	108/11/16 至保固期滿	「共好 Melody」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	108/12/30 至保固期滿	「總太聚作」假設、結構新建工程	無
	永豐泰地產(股)公司	109/01/05 至保固期滿	「女王萬歲」大樓結構新建工程	無
	寅材工程有限公司	110/03/15 至保固期滿	「心之所向」模板工程	無
	包晉企業有限公司	110/03/25 至保固期滿	「心之所向」鋼筋綁紮工程(一)	無
	大牛工程有限公司	110/03/25 至保固期滿	「心之所向」鋼筋綁紮工程(二)	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	110/04/01 至保固期滿	「心之所向」假設、結構新建工程	無
峰榮環保工程有限公司	110/04/15 至保固期滿	「心之所向」廢棄物清運工程	無	
友茂旺業有限公司	110/06/30 至保固期滿	「心之所向」施工架工程(一)	無	
詠亮工程有限公司	110/06/30 至保固期滿	「心之所向」施工架工程(二)	無	

註：工程合約僅列示合約總價(未稅)金額伍仟萬元以上者。

(三)日太資產管理股份有限公司

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
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 2)
工程合約(註 1)	總太營造(股)公司	108/03/14 至保固期滿	「ZMART 商場」假設、結構新建工程	無
長期借款	臺灣土地銀行(股)公司	108/08/05~128/08/05	長期興建房屋擔保貸款	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：(1)應於本契約簽訂之日起，按月給付地租。

(2)應以該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)該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。

(四)皮卡電力股份有限公司(註 1)

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
投資契約(註 2)	台南市政府	自完成點交之日起算 50 年	台南市新化區虎頭埤湖濱旅館 BOT 案	(註 3)

註 1：原宬遊實業(股)公司於 111 年 3 月更名。

註 2：該投資案已於 109 年 12 月向台南市政府申請解約，110 年 3 月 31 日正式終止契約。

註 3：(1)完成點交之日起按年度給付地租、固定權利金；每年依營業收入給付變動權利金。

(2)除經甲方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

(3)應提供履約保證金持續至契約終止或期間屆滿且完成資產返還及移轉後 6 個月止。

參、發行計劃及執行情形

一、前次現金增資、併購或受讓其他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫：

本公司前各次募集與發行及私募有價證券計畫，實際完成日距申報時未逾三年者為109年9月發行之有擔保普通公司債，茲就其進度執行情形及原預計效益是否顯現，說明如下：

(一)目的事業主管機關核准日期及文號：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心109年9月23日證櫃債字第10900113191號函。

(二)計畫所需資金總額：新臺幣2,000,000仟元。

(三)資金來源：發行109年度第一次有擔保普通公司債2,000張，每張面額新臺幣1,000仟元，發行期間5年，票面利率為固定年利率0.62%，募集總金額為新臺幣2,000,000仟元。

(四)計畫項目及預定資金運用進度

單位：新臺幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			109年第四季
償還金融機構借款	109年第四季	2,000,000	2,000,000
合計		2,000,000	2,000,000

(五)預計可能產生效益

單位：新臺幣仟元

貸款機構	利率(%)	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	106年第四季償還金額	可節省之利息差額(註)	
						109年度	往後每年度
土地銀行	1.90%	106.2.16~111.2.16	土地融資	929,660	870,320	2,655	11,140
土地銀行	2.05%	107.4.24~112.4.24	建築融資	1,129,680	1,129,680	3,850	16,154
合計				2,059,340	2,000,000	6,505	27,294

註：假設於109年10月初償還借款，扣除本公司債票面利率0.62%，以估算可減少之利息支出。

本次募集資金計畫，預計於109年第三季完成，所募資金總額2,000,000仟元，擬全數用於償還金融機構借款，以擬償還之金融機構借款利率扣除本公司債票面利率0.62%後設算，預計109年可節省利息支出約6,505仟元，往後每年度預計可節省利息支出約27,294仟元，以改善財務結構，降低對金融機構借款之依存度，增加資金調度彈性。

(六)實際執行情形

單位：新臺幣仟元

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後情形、原因及改進計畫
	支用金額	預定	實際	
償還金融機構借款	支用金額	預定	2,000,000	已按原定計畫進度於109年第四季執行完畢。
		實際	2,000,000	
	執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

(七)效益評估

1.改善財務結構、提升償債能力及降低對金融機構借款依存度

單位：新臺幣仟元

年度		108/12/31 (籌資前)	109/12/31 (籌資後)
基本資料	流動資產	12,768,044	16,172,538
	流動負債	8,779,180	9,785,328
	資產總額	13,585,211	17,002,481
	負債總額	8,779,952	11,787,462
	營業收入	3,690,892	4,617,207
	營業利益	480,346	1,232,106
	利息支出(註)	82,248	144,172
	每股盈餘(元)	2.25	4.90
	短期銀行借款	6,813,370	7,195,840
	應付公司債	—	1,996,849
財務結構	負債比率	64.63%	69.33%
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	3,420.68%	5,181.01%
償債能力	流動比率	145.43%	165.27%
	速動比率	11.89%	29.86%

資料來源：經會計師查核簽證之個體財務報告

註：含利息資本化金額，108及109年度分別為82,179仟元及140,818仟元。

本次發行之普通公司債於109年9月29日募足款項2,000,000仟元後，109年第四季已全數支用完畢。由上表觀之，109年度利息費用144,172仟元較108年度之82,248仟元增加，主係因新購置土地為支應所需資金而增加短期銀行借款所致，然本公司已依資金運用進度執行償還金融機構借款，故原預計減少利息支出之效益業已達成；而利息支出占營業利益比率由籌資前17.12%下降至籌資後的11.70%，顯示利息費用對營業利益之侵蝕獲得改善。

比較籌資前後之財務結構，雖負債比率由籌資前之64.63%略為上升至69.33%，然長期資金占不動產、廠房及設備比率則由籌資前之3,420.68%提升至5,181.01%；另在償債能力方面，經由調整負債結構，籌資後之流動比率及速動比率分別為165.27%及29.86%，均優於籌資前之145.43%及11.89%；此外，108年底短期銀行借款占負債總額比率為77.60%，本次藉由不同籌資工具募集資金用以償還金融機構借款後下降至61.05%，顯示本次籌資對改善財務結構及償債能力具一定之成效，且對降低金融機構借款依存度以增加資金調度彈性亦有所助益。

2.原借款用途效益達成情形

本次籌資係用於償還「總太2020」案向金融機構舉借之土地融資及建築融資借款，該建案位於台中市北屯區環太東路，為地上15樓、地下3層，共計937戶、1,009車位之住宅大樓，本產品規劃為目前銷售主流2~3房之中小坪數產品，目標鎖定在首購族為主。該建案於109年8月取得使用執照，並於109年11月開始產權過戶，截至111

年5月底，住宅926戶已全數完銷並完成過戶，僅餘4戶店面及14個車位尚未售出，銷售狀況良好。

「總太 2020」銷售情形

單位：戶/個

項目	可銷售	截至 111 年 5 月底止	
		已銷售	已過戶
住宅	926	926	926
店面	11	7	7
汽車停車位	1,009	995	995
合計	1,946	1,928	1,928

「總太2020」案原預估可挹注營業收入5,997,686仟元、營業毛利2,169,937仟元及營業利益1,969,422仟元，截至111年5月底實際認列之營業收入、營業毛利及營業利益分別為5,790,786仟元、2,080,268仟元及1,895,244仟元，與原預估相較達成率均為95%以上，另在營業毛利率及營業利益率方面，由於營建成本及管銷費用控制得宜，實際營業毛利率及營業利益率與原預估數相較，達成率分別為99.28%及99.67%，達成情形良好。

「總太 2020」案

單位：新臺幣仟元

項目	原預估數(未稅)	實際數(未稅)(註)	達成率
營業收入	5,997,686	5,790,786	96.55%
營業成本	3,827,749	3,710,518	96.94%
營業毛利	2,169,937	2,080,268	95.87%
營業毛利率	36.18%	35.92%	99.28%
管銷費用	200,515	185,024	92.27%
營業利益	1,969,422	1,895,244	96.23%
營業利益率	32.84%	32.73%	99.67%

註：截至 111 年 5 月底止。

綜上所述，本公司發行 109 年度第一次有擔保普通公司債之原預計效益應屬顯現。

二、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)本次募集與發行有價證券計畫內容

1.計畫所需資金總額：新臺幣 1,116,000 仟元。

2.資金來源：

(1)現金增資發行新股 31,000 仟股，每股面額新臺幣 10 元，每股發行價格為新臺幣 23.5 元，募集總金額為新臺幣 728,500 仟元。

(2)其餘 387,500 仟元以自有資金支應。

3.計畫項目及預定資金運用進度

單位：新臺幣仟元

計畫項目	預計完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度
			111 年度
			第三季
償還銀行借款	111 年第三季	1,116,000	1,116,000
合計		1,116,000	1,116,000

4.預計可能產生之效益

以擬償還銀行借款之利率設算，預計111年度及未來每年可節省利息支出分別為7,994仟元及21,142仟元，除可適度減輕財務負擔外，亦可改善財務結構及提升償債能力、降低銀行依存度並增加資金靈活運用空間，進而提高公司中長期競爭力，對公司整體營運發展均有正面之助益。

(二)本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法。如有委託經本會核准或認可之信用評等機構評等者，並應揭露該機構名稱、評等日期及公司債信用評等結果。如附有轉換、交換或認股權利者，並應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響：不適用。

(三)本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項。如附有轉換權利或認股權利者，並應揭露發行及轉換辦法或認股辦法(含轉換前原特別股未分配之股息等權利義務於強制轉換後之歸屬)：不適用。

(四)上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫：不適用。

(五)股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市(櫃)計畫：不適用。

(六)本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法：不適用。

(七)本次發行限制員工權利新股者，應揭露限制員工權利新股之發行辦法：不適用。

(八)說明本次計畫之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響。以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因與其合理性及所沖減資本公積或保留盈餘之數額：

1.本次計畫之可行性評估

(1)於法定程序之可行性

本公司本次辦理現金增資發行新股案，業經 111 年 3 月 15 日董事會決議通過，其過程及計畫內容符合「公司法」、「證券交易法」、「發行人募集與發行有價證券處理準則」及「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」等相關法令規定，並委請律師對本次現金增資計畫之適法性出具律師法律意見書，顯示本次計畫確已符合相關法令之規定，故本次募集資金計畫於法定程序上具可行性。

(2)募集完成之可行性

本公司本次辦理現金增資發行新股 31,000 仟股，每股面額新臺幣 10 元，每股發行價格為新臺幣 23.5 元，募集總資金為新臺幣 728,500 仟元。本次現金增資發行新股，依公司法第 267 條規定保留增資發行新股總數之 10%，計 3,100 仟股由本公司員工承購；另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥增資發行新股總數之 10%，計 3,100 仟股對外公開承銷；其餘 80%，計 24,800 仟股由原股東按照增資認股基準日股東名簿記載之持有股份比例認購，其認購未滿一股之畸零股，得由股東自行在停止過戶日起五日內逕向本公司股務代理機構辦理拼湊，員工及原股東放棄認購或拼湊後不足一股之畸零股，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購之；而對外公開承銷部分，係由承銷團以餘額包銷採公開申購方式進行，應足以確保本次資金順利募集完成，故本公司本次現金增資募集資金計畫應屬可行。

(3)資金運用計畫之可行性評估

本公司本次募集資金計畫用於償還銀行借款，經檢視本次預計償還之銀行借款合同及授信動撥情形，其債務確屬存在，且合約內容並無不得提前償還或其他特殊限制條款之約定，因此募集資金完成後即可依預定資金運用計畫執行，故本次籌資用於償還銀行借款計畫應屬可行。

2. 本次計畫之必要性評估

(1) 降低利息支出對獲利之侵蝕，並提升營運競爭力

單位：新臺幣仟元

項目 \ 年度	108 年底	109 年底	110 年底
存貨	11,718,232	13,245,622	15,750,701
短期銀行借款(A)	6,813,370	7,195,840	9,264,600
長期銀行借款(B)	0	0	0
銀行借款總額(C)=(A)+(B)	6,813,370	7,195,840	9,264,600
應付公司債(D)	0	1,996,849	1,997,513
對外借款總額(E)=(C)+(D)	6,813,370	9,192,689	11,262,113
短期銀行借款/銀行借款總額	100.00%	100.00%	100.00%
銀行借款總額/資產總額	50.15%	42.32%	47.65%
資產總額	13,585,211	17,002,481	19,442,464
負債總額	8,779,952	11,787,462	14,505,356
負債比率(%)	64.63%	69.33%	74.61%
利息費用(註)	82,248	144,172	143,993
營業利益	480,346	1,232,106	800,832
利息費用/營業利益	17.12%	11.70%	17.98%

資料來源：經會計師查核簽證之個體財務報告。

註：含利息資本化。

本公司基於長期永續經營與發展，持續投入營建用地之取得及新案之開發，以增加往後年度之營收來源，在自有資金無法完全支應下，遂以向銀行融資借款作為支應，使得最近三年度銀行借款總額分別為 6,813,370 仟元、7,195,840 仟元及 9,264,600 仟元，呈逐年增加之情形；其利息費用則分別為 82,248 仟元、144,172 仟元及 143,993 仟元，佔營業利益比率分別為 17.12%、11.70% 及 17.98%，本公司目前主要投入之建案計有「台中市北屯區太順段 57 地號(共好 Melody)」、「台中市北屯區太原段 140-1 地號(總太聚作)」、「台中市北屯區太原段 140 地號(心之所向)」外，並有「鑫新平段 330、331、332 地號」、「文商段 53 地號」及「文商段 15 地號」等建案在規劃中，未來隨著營運規模增加，對於資金需求也將愈趨殷切，若持續以向銀行借款方式支應所需資金，勢必對獲利能力造成一定之侵蝕，因此若能取得成本較低之資金，將更有助於確保或提升本公司市場競爭力。若以本公司預計償還銀行借款利率計算，預計 111 年度及往後每年可節省利息支出分別為 7,994 仟元及 21,142 仟元，有效降低利息對獲利的侵蝕，提升營運競爭力，故本公司本次募集資金用以償還銀行借款，確實有其必要性。

(2) 改善財務結構，降低營運風險

由於建設公司之營業特性，其資金週轉率不及一般產業快速之情況下，使得本公司因營運週轉所衍生之資金多仰賴金融機構取得，致須持續向銀行融資以支應其所需。本公司最近三年度負債比率分別為 64.63%、69.33%、74.61%，呈逐年走高之趨勢；其銀行借款總額佔總資產比例分別為 50.15%、42.32% 及

47.65%，顯示本公司對銀行借款仰賴程度仍高，且主要為短期融資借款，為求健全財務結構以使公司長期穩定經營發展，實有必要規劃其他穩定的資金來源以因應未來營運規模持續擴大。

因此本公司計劃辦理現金增資發行新股募集長期資金，預計於 111 年第三季募得資金後用以償還銀行借款，將可減少利率提升可能產生之影響且可改善流動比率、速動比率，故本公司本次募資計畫將有效改善財務結構上之流動性風險，確有其必要性。

(3)降低銀行依存度並增加資金靈活運用空間

本公司所屬產業為建設業，由於建設業具有資本密集、施工期間長之產業特性，使得建設公司從購入營建用地至完工交屋，每一階段均需投入大筆資金，而消費者購置不動產時，通常僅需準備總價 10%~30%之自備款，其餘款項則須待完工交屋後金融機構核貸完成始能進行撥付，故建設業者必須先行籌措購地及工程興建期間所需之大部分資金，在資金週轉率不及一般產業快速的特性下，多仰賴金融機構之土地、建築及週轉金融資籌措資金，惟目前受限於金融機構對房市之借款額度限制及金融政策變化，對於長期資金之取得造成不利影響，不僅提高本公司之財務風險且對公司發展亦造成某種程度上之限制，故為降低對金融機構借款之依存度，且預留未來資金運用之調度空間，避免因景氣惡化時，金融機構緊縮銀根而增加本公司之財務風險，故藉由本次辦理現金增資發行新股募集資金用以償還銀行借款，實有其必要性。

3.本次計畫之合理性評估

(1)本次資金運用計畫及預計進度之合理性

本公司本次辦理現金增資發行新股預計於 111 年 5 月向金融監督管理委員會證券期貨局提出申報，於申報生效後，擬採公開申購方式辦理承銷，經考量主管機關審案時間及資金募集相關作業時程，預計將於 111 年 7 月底完成募集，募集完成後即可依資金規劃用於償還銀行借款，故本次資金運用計畫及預定進度應屬合理。

(2)預計可能產生效益之合理性

A.節省利息支出

單位：新臺幣仟元

借款機構	利率 (%)	契約期間	原借款用途	原借款金額	擬償還金額	可節省之利息支出(註)	
						111 年度	往後年度
土地銀行	1.90	106.2.16~113.2.16	土地融資	912,340	912,340	6,554	17,334
土地銀行	1.87	109.3.30~114.3.30	建築融資	693,500	203,660	1,440	3,808
合計				1,605,840	1,116,000	7,994	21,142

註：假設預計於111年8月中償還銀行借款，設算可節省之利息支出。

本次資金預計於 111 年 7 月底募集完成後，依原計畫用途與金額執行，若以擬償還銀行借款之利率設算，預計 111 年度及未來每年可節省利息支出分別為 7,994 仟元及 21,142 仟元。

B.改善財務結構及提升償債能力

單位：新臺幣仟元

分析項目		籌資前	籌資後
		111年第一季底	111年第三季底(預估)
財務結構	負債比率	77.19%	71.99%
償債能力	流動比率	142.08%	153.88%
	速動比率	27.62%	29.92%

資料來源：本公司111年截至第一季之個體自結報表。

以本公司 111 年截至第一季之個體自結報表為估計基礎，本次資金依原計畫用途與金額執行，在財務結構方面，其負債比率將由 77.19%降低至 71.99%，另就償債能力而言，流動比率可由 142.08%提升至 153.88%，速動比率可由 27.62%提升至 29.92%，顯見本次募資計畫對公司改善財務結構及提升償債能力有所助益。

綜上，本公司透過本次籌資計畫除可適度減輕財務負擔外，亦可改善財務結構及提升償債能力、降低銀行依存度並增加資金靈活運用空間，進而提高公司中長期競爭力，整體而言，對本公司整體營運發展均有正面之助益，故其預計之效益應屬合理。

4.各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響

(1)各種資金調度來源比較分析

一般上市(櫃)公司較常用之籌資工具，可分為股權相關之籌資工具及與債權有關之籌資工具，前者如現金增資(普通股或特別股)及海外存託憑證，後者如國內外轉換公司債、普通公司債及銀行借款(或發行銀行承兌匯票)。茲比較各種資金調度來源有利及不利因素如下：

項	目	有 利 因 素	不 利 因 素
股 權	現金增資 發行新股	<ol style="list-style-type: none"> 1.可改善財務結構，提升自有資本比率，降低財務風險。 2.資本市場上較為普通之金融商品，一般投資者接受程度高，資金募集計畫較易順利完成。 3.員工依法得優先認購成為股東，可提升員工之認同及向心力。 4.發行價格趨近於時價，可募集較多資金。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.因股本膨脹對每股盈餘有稀釋效果。 2.因對外公開發售使股權被分散，造成對原股東經營權穩定之影響。

項	目	有 利 因 素	不 利 因 素
	海外存託憑證 (GDR)	<ol style="list-style-type: none"> 1.藉由赴國外募資，可提高國際知名度。 2.發行價格高於或趨近於發行時點之普通股價格，可募集較多資金。 3.籌募對象以國外法人為主，可避免增資新股或老股釋出致籌碼過多，對股價產生不利影響。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.公司國際知名度及產業前景將影響資金募集計畫成功與否。 2.固定發行成本較高，為符合規模經濟效益，募集資金額度不宜過低。 3.因股本膨脹，對每股盈餘產生稀釋之影響。
債 權	銀行借款或發行銀行承兌匯票	<ol style="list-style-type: none"> 1.資金挹注能暫時支應公司資金需求。 2.資金籌措因不須經主管機關審核，故所需時間較低。 3.若能有效運用財務槓桿，公司可利用較低成本，創造較高利潤。 4.程序簡便，資金額度運用彈性大。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.利息負擔較重，將侵蝕公司獲利能力。 2.融通期限一般較短，且需提供擔保品，故長期投資或固定資產購置不適宜以銀行借款支應。
	轉換公司債	<ol style="list-style-type: none"> 1.因票面利率較低，現金流出較少。 2.轉換公司債轉換價格，一般以較高價格溢價發行，對每股盈餘稀釋程度降低。 3.轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉為資本，故可節省利息支出及避免到期資金贖回壓力，亦可避免股權急劇稀釋。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.因轉換公司債之轉換權利屬債權人，發行公司較難以掌握其轉換時點。 2.轉換公司債未全數轉換前，仍屬債務性質，對財務結構改善有限。 3.轉換公司債若到期時無人轉換，或債權人要求贖回時，發行公司將面臨較大資金壓力。
	普通公司債	<ol style="list-style-type: none"> 1.每股盈餘未有致稀釋之虞。 2.公司債之債權人對公司無經營權，故對經營權不致造成影響。 3.可取得中長期穩定之資金。 4.債息可產生節稅效果。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.利息負擔較重，將侵蝕公司獲利。 2.債期屆滿後，公司即面臨還債之資金壓力。

(2)各種資金調度來源對發行人當年度每股盈餘稀釋、財務負擔、股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

上市櫃公司常用之資金調度方式有舉債(含銀行借款、發行轉換公司債及普通公司債)、發行海外存託憑證及現金增資發行新股等，其中發行海外存託憑證因固定發行成本較高，不符合經濟效益，故暫不予考慮。另銀行借款與發行普通公司債之效果相同，因此以下僅就銀行借款、現金增資發行新股及發行轉換公司債籌資方式，對本公司每股盈餘稀釋、財務負擔、股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響，具體評估如下：

A.對每股盈餘稀釋之影響

採行各種資金調度方式對每股盈餘稀釋之影響

單位：新臺幣仟元；仟股

項目	銀行借款	現金增資	轉換公司債	
			未轉換	全數轉換
籌資金額	728,500	728,500	728,500	
籌資工具利率(註1)	1.82%	—	1.00%	
預計增加之資金成本(A)(註1)	13,259	—	7,285	—
籌資前流通在外股數(註2)	211,717	211,717	211,717	211,717
籌資後增加股數(註3)	—	31,000	—	22,450
籌資後流通在外股數(B)(註4)	211,717	242,717	211,717	234,167
資金成本對每股盈餘之影響(元)(A)/(B)	0.06	—	0.03	—
每股盈餘稀釋程度(註5)	0.00%	12.77%	0.00%	9.59%

註1：在不考慮發行成本前提下，假設銀行借款係以公司目前銀行之平均借款利率約1.82%計算，另轉換公司債實質利率假設以1.00%計算，現金增資為0%。

註2：本公司目前股本為211,717仟股。

註3：本次現金增資每股價格為23.5元設算，則現金增資728,500仟元預計須發行之股數為31,000仟股；假設採發行國內轉換公司債，溢價率為105%，轉換價格32.45元計算，最大可能轉換普通股股數為22,450仟股。

註4：不考慮公司庫藏股、無償配股等非現金增資股數增加之稀釋效果，僅分析因現金增資或轉換公司債轉換後股本增加所造成之稀釋效果。

註5：未考慮資金成本之節省下，現金增資每股盈餘稀釋程度為【 $1-(211,717/242,717)$ 】=12.77%；轉換公司債每股盈餘稀釋程度為【 $1-(211,717/234,167)$ 】=9.59%。

由上表觀之，將銀行借款、現金增資及發行轉換公司債籌資方式作一比較，本次募資若以銀行借款籌資，則資金成本高於現金增資，且侵蝕獲利水準，雖然股本並未變動，仍會對每股盈餘產生影響，且公司亦有實際之利息資金流出，屆時尚有分期或到期還款壓力，致增加財務風險；若採現金增資方式，無資金成本，惟獲利水準易因股本膨脹而被立即稀釋，但考量公司整體財務狀況、股東權益影響及未來因應營運資金需求之情況下，採用現金增資方式能適度提高自有資本率，改善財務結構及提升償債能力，有助於降低營運風險及再融資成本；另採轉換公司債之方式籌資，轉換公司債具有轉換成普通股股權之性質，實際上債權人請求轉換時點不一，對每股盈餘之稀釋具有遞延之效果，每股盈餘的稀釋程度雖低於現金增資，惟在尚未轉換成普通股前仍屬負債，對公司負債結構並無較大改善，且未來如股價下跌將不利於投資人轉換，未來到期仍需還款，不利於公司經營。

綜上，經考量公司整體財務狀況及未來因應營運資金需求之情況下，本公司本次採用現金增資方式籌資，雖會造成每股盈餘稀釋效果，惟卻可取得資金成本最低的長期資金來源，且可立即降低負債比例並提升公司財務流動性及競爭力，以降低營運風險及再融資成本，故本公司本次以現金增資方式募集資金，應屬合理。

B.對發行人財務負擔之影響

若本公司未來持續以銀行借款或發行債權相關之商品籌集資金，則利息負擔將會有增無減，導致財務結構惡化及營運風險提高，故以現金增資發行普通股募集資金，可取得長期、穩定、成本低廉之資金，可減輕利息負擔，強化財務結構，短期雖造成每股盈餘之稀釋，惟就長期而言應有健全財務之正面助益。因此，為降低公司之財務風險，以現金增資方式募集資金以健全公司經營體質，應為較佳之籌資方式。

綜上，本公司在考量資金成本及盈餘稀釋程度下，採取現金增資發行普通股有利於減輕財務負擔降低營運風險及再融資成本，故以現金增資做為本次籌資計畫之資金來源確有其必要性。

C.對股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

(A)對股權可能之稀釋情形

a.全數以現金增資發行新股籌資

若本公司全數以現金增資發行新股籌資新臺幣728,500仟元，預計發行新股31,000仟股，每股發行價格為新臺幣23.5元，現金增資對其股權之稀釋比率設算如下：

辦理現金增資對股東股權稀釋比率

$$\begin{aligned} &= 1 - \frac{\text{目前已發行並流通在外普通股股數}}{\text{目前已發行並流通在外之普通股股數} + \text{本次現金增資發行之股數}} \\ &= 1 - \frac{211,717 \text{ 仟股}}{211,717 \text{ 仟股} + 31,000 \text{ 仟股}} \\ &= 1 - 87.23\% = 12.77\% \end{aligned}$$

本公司本次辦理現金增資發行新股，依公司法第267條規定，保留增資發行新股之10%，計3,100仟股由本公司員工承購，並依證券交易法第28條之1規定，提撥本次增資發行新股之10%，計3,100仟股，採公開申購方式對外公開承銷，故合計6,200仟股將對原股東之股權產生稀釋效果。其對原股東持股造成之最大稀釋比率設算如下：

辦理現金增資對原股東股權稀釋比率

$$\begin{aligned} &= 1 - \frac{\text{目前已發行並流通在外普通股股數} + \text{原股東可認股數}}{\text{目前已發行並流通在外之普通股股數} + \text{本次現金增資發行之股數}} \\ &= 1 - \frac{211,717 \text{ 仟股} + 24,800 \text{ 仟股}}{211,717 \text{ 仟股} + 31,000 \text{ 仟股}} \\ &= 1 - 97.45\% = 2.55\% \end{aligned}$$

b.全數以發行轉換公司債籌資

若本公司全數以發行轉換公司債方式籌資新臺幣728,500仟元，債權人於日後皆依轉換價格新臺幣32.45元申請轉換為普通股，其股權最大之稀釋比率設算如下：

辦理轉換公司債(全數轉換)對股東股權稀釋比率

$$=1 - \frac{\text{目前已發行並流通在外普通股股數}}{\text{目前已發行並流通在外之普通股股數} + \text{轉換公司債之轉換股數}}$$

$$=1 - \frac{211,717 \text{ 仟股}}{211,717 \text{ 仟股} + (728,500/32.45) \text{ 仟股}}$$

$$=1 - 90.41\% = 9.59\%$$

由上述設算可知，以發行轉換公司債籌資對本公司股權之最大稀釋比率為9.59%，低於辦理現金增資發行普通股之稀釋比率12.77%，兩者差異尚屬不大，惟若以發行轉換公司債方式為之，將造成本公司償債能力及財務結構之不利影響，故以現金增資方式募集資金更能健全公司經營體質；另本公司本次辦理現金增資所發行之新股，對原股東股權之最大稀釋比率為2.55%，其稀釋效果尚屬有限，考量公司目前營運狀況及未來發展性，透過現金增資募集本次所需資金，有助於未來事業之穩定發展，且員工依法可優先認購增資發行新股總數之10%，使員工成為股東一份子，可提高員工對公司之認同感及向心力，亦可共同分享公司之經營成果，對公司之永續經營具正面意義。整體而言，本公司在不增加營運風險及改善財務結構與經營體質下，以現金增資作為資金調度來源較為合適。

(B)對現有股東權益之影響

就現有股東權益影響觀之，採取銀行借款舉債方式籌資，將增加公司之負債且無法提高淨值，對公司經營發展助益有限；而採現金增資發行新股，將可提高自有資金比率，減少利息支出，若以高於面額溢價發行將可提高股東權益及每股淨值加強企業競爭力，亦可立即改善財務結構，降低財務風險，長期而言對現有股東權益較有保障；若採發行可轉換公司債，於轉換前雖增加公司負債，而隨著債權人將持有之轉換公司債轉換為普通股，負債比率將逐漸降低且股東權益亦隨之增加，然因轉換之權力屬於債權人，其轉換之時點及是否執行轉換則無法預估。

5.以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因與其合理性及所沖減資本公積或保留盈餘之數額：不適用。

(九)說明本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式

本次發行價格係參考本公司最近股價走勢及符合中華民國證券商業同業公會「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定，與承銷商共同議定之，請詳本公開說明書附件一、一一一年度現金增資股票承銷價格計算書。

(十)資金運用概算及可能產生之效益：

說明資金之運用進度及本計畫完成後預計可能產生之效益：

- 1.收購其他公司、擴建或新建不動產、廠房及設備者，應說明本次計畫完成後，預計可能增加之產銷量、值、成本結構(含總成本及單位成本)、獲利能力之變動情形、產品品質之改善情形及其他可能產生之效益：不適用。
- 2.轉投資其他公司者，應列明下列事項：不適用。
- 3.充實營運資金、償還債務者，應列明下列事項：

(1)公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形、目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形，並列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表：

A.公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形：

單位：新臺幣仟元

借款機構	利率 (%)	契約期間	原借款用途	原借款金額	擬償還金額	可節省之利息支出(註)	
						111 年度	往後年度
土地銀行	1.90	106.2.16~113.2.16	土地融資	912,340	912,340	6,554	17,334
土地銀行	1.87	109.3.30~114.3.30	建築融資	693,500	203,660	1,440	3,808
合計				1,605,840	1,116,000	7,994	21,142

註：假設預計於111年8月中償還銀行借款，設算可節省之利息支出。

本次資金預計於111年7月底募集完成後，依原計畫用途與金額執行，若以擬償還銀行借款之利率設算，預計111年度及未來每年可節省利息支出分別為7,994仟元及21,142仟元。

B.目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形：

單位：新臺幣仟元

項目		111年1月~5月 (實際數)	111年6月~112年12月 (預估數)
期初現金餘額(1)		1,026,588	785,705
非融資性收入(2)		1,594,461	10,359,008
非融資性支出(3)		3,053,979	9,657,810
最低要求現金餘額(4)		400,000	400,000
預計本次償還銀行借款金額(5)		0	1,116,000
其他償還銀行借款金額(6)		143,000	2,000,630
現金餘額(短絀)(7)=(1)+(2)-(3)-(4)-(5)-(6)		(975,930)	(2,029,727)
因應方式	辦理銀行借款	1,353,930	1,400,000
	辦理現金增資發行新股	0	728,500

由上表可知，本公司預估111年6月至112年12月非融資性收入總計為10,359,008仟元，若加計111年6月期初現金餘額785,705仟元，扣除非融資性支出9,657,810仟元，並考量每月要求最低現金餘額400,000仟元及預計償

還銀行借款 3,116,630 仟元，將出現資金缺口 2,029,727 仟元。若資金缺口全數以銀行借款支應，將提高營運風險並侵蝕獲利，且本公司 111 年 3 月底之短期銀行借款已達 10,618,530 仟元，占總負債比率為 64.12%，負債比率亦高達 77.19%，為避免因舉債造成公司利息支出負擔、財務結構惡化及經營風險增加，並降低對銀行依存度及提升競爭力，本公司本次辦理現金增資發行新股，預計募集 728,500 仟元以支應其資金短絀情形，確有其必要性及合理性。另經評估本公司此次籌資計畫之金額與資金募足時點，與現金收支預測表所列資金需求狀況及資金不足時點，尚無發現重大異常情事。

C.申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表：如下表所示。

111年度現金收支預測表

單位：新臺幣仟元

項目/月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
期初現金餘額(1)	1,026,588	1,194,053	1,417,222	937,523	1,287,114	785,705	789,192	2,224,975	995,611	538,502	1,439,418	2,615,788	1,026,588
加：非融資性收入													
應收帳款及票據收現	185,030	248,096	211,790	71,931	289,060	858,841	859,457	43	152,593	2,237,203	2,130,034	1,057,629	8,301,707
透過損益按公允價值衡量之金融資產	0	0	0	300,000	0	400,000	440,000	0	0	0	0	0	1,140,000
其他收入	456	155	1,110	2,443	162	140	27,055	70	70	70	70	70	31,871
受限制銀行存款(註)	115,436	66,671	0	3,236	98,885	0	12,500	177,076	0	12,500	12,500	0	498,804
非融資性收入合計(2)	300,922	314,922	212,900	377,610	388,107	1,258,981	1,339,012	177,189	152,663	2,249,773	2,142,604	1,057,699	9,972,382
減：非融資性支出													
應付帳款及票據付現	317,336	85,711	551,131	20,203	740,927	337,725	307,154	283,553	328,636	700,702	318,079	469,311	4,460,468
長期股權投資	18,050	0	30,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48,050
透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,140,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,140,000
薪資及管理費用	17,081	8,667	7,325	7,816	5,589	7,000	7,000	7,000	39,400	7,000	7,000	7,000	127,878
支付股利	0	0	0	0	0	0	317,575	0	0	0	0	0	317,575
支付董事酬勞/員工紅利	0	0	0	0	0	0	0	0	24,575	0	0	0	24,575
營業稅/所得稅費用	0	0	0	0	0	53,996	0	0	77,211	0	0	0	131,207
受限制銀行存款(註)	0	0	104,143	0	0	138,453	0	0	139,950	0	0	139,240	521,786
非融資性支出合計(3)	1,492,467	94,378	692,599	28,019	746,516	537,174	631,729	290,553	609,772	707,702	325,079	615,551	6,771,539
要求最低現金餘額(4)	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000
所需資金總額(5)=(3)+(4)	1,892,467	494,378	1,092,599	428,019	1,146,516	937,174	1,031,729	690,553	1,009,772	1,107,702	725,079	1,015,551	7,171,539
融資前可支用現金餘額 (6)=(1)+(2)-(5)	(564,957)	1,014,597	537,523	887,114	528,705	1,107,512	1,096,475	1,711,611	138,502	1,680,573	2,856,943	2,657,936	3,827,431
融資淨額													
現金增資發行新股	0	0	0	0	0	0	728,500	0	0	0	0	0	728,500
員工認股發行新股	5,080	2,625	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,705
借款(還款)	1,353,930	0	0	0	(143,000)	(718,320)	0	(1,116,000)	0	(641,155)	(641,155)	0	(1,905,700)
融資淨額合計(7)	1,359,010	2,625	0	0	(143,000)	(718,320)	728,500	(1,116,000)	0	(641,155)	(641,155)	0	(1,169,495)
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	1,194,053	1,417,222	937,523	1,287,114	785,705	789,192	2,224,975	995,611	538,502	1,439,418	2,615,788	3,057,936	3,057,936

註：包含預售屋履約保證之不動產開發之受限制銀行存款。

112年度現金收支預測表

單位：新臺幣仟元

項目/月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
期初現金餘額(1)	3,057,936	2,936,291	2,738,768	2,528,536	2,347,319	1,746,087	1,379,999	631,151	293,330	432,066	299,082	722,985	3,057,936
加：非融資性收入													
應收帳款及票據收現	159,845	36,231	186,871	43,477	36,231	185,391	72,462	36,231	183,941	123,185	36,231	182,161	1,282,257
透過損益按公允價值衡量之金融資產	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其他收入	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	840
受限制銀行存款(註)	12,500	12,500	0	12,500	12,500	0	345,800	12,500	131,390	12,500	145,800	0	697,990
非融資性收入合計(2)	172,415	48,801	186,941	56,047	48,801	185,461	418,332	48,801	315,401	135,755	182,101	182,231	1,981,087
減：非融資性支出													
應付帳款及票據付現	273,060	239,324	252,033	230,264	242,956	407,889	283,813	341,427	266,782	261,739	251,198	266,013	3,316,498
長期股權投資	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
透過損益按公允價值衡量之金融資產	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
薪資及管理費用	21,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	39,400	7,000	7,000	7,000	130,400
支付股利	0	0	0	0	0	0	1,376,367	0	0	0	0	0	1,376,367
支付董事酬勞/員工紅利	0	0	0	0	0	0	0	38,195	38,195	0	0	0	76,390
營業稅/所得稅費用	0	0	0	0	400,077	0	0	0	232,288	0	0	0	632,365
受限制銀行存款(註)	0	0	138,140	0	0	136,660	0	0	0	0	0	133,430	408,230
非融資性支出合計(3)	294,060	246,324	397,173	237,264	650,033	551,549	1,667,180	386,622	576,665	268,739	258,198	406,443	5,940,250
要求最低現金餘額(4)	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000
所需資金總額(5)=(3)+(4)	694,060	646,324	797,173	637,264	1,050,033	951,549	2,067,180	786,622	976,665	668,739	658,198	806,443	6,340,250
融資前可用現金餘額 (6)=(1)+(2)-(5)	2,536,291	2,338,768	2,128,536	1,947,319	1,346,087	979,999	(268,849)	(106,670)	(367,934)	(100,918)	(177,015)	98,773	(1,301,227)
融資淨額													
現金增資發行新股	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
員工認股發行新股	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借款(還款)	0	0	0	0	0	0	500,000	0	400,000	0	500,000	0	1,400,000
融資淨額合計(7)	0	0	0	0	0	0	500,000	0	400,000	0	500,000	0	1,400,000
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	2,936,291	2,738,768	2,528,536	2,347,319	1,746,087	1,379,999	631,151	293,330	432,066	299,082	722,985	498,773	498,773

註：包含預售屋履約保證之不動產開發之受限制銀行存款。

(2)就公司申報年度及預計未來一年度應收帳款收款與應付帳款付款政策、資本支出計畫、財務槓桿及負債比率(或自有資產與風險性資產比率)，說明償債或充實營運資金之原因。

A.應收帳款收款與應付帳款付款政策

在收款政策方面，本公司除餘屋個案持續銷售外，其餘銷售房屋多採預售制，於客戶簽訂預售屋契約時，先收取一部分訂金及簽約金，開工興建期間，依工程進度向客戶收取各期房地款，待個案完工時，客戶付清尾款或向銀行辦理貸款撥款後，建設公司才會收回全部房地款，故個案完工時點、銷售率及總銷售金額直接影響銀行撥款之時點及金額多寡。一般而言，訂金及簽約金通常都以現金或刷卡的方式向客戶收取，後續相關款項則大多以現金、匯款或開立即期支票方式支付。綜上，本公司所編製 111 及 112 年度現金收支預測表所採之應收帳款收款政策，係參酌實際銷售個案之約定收款條件、個案銷售情形、工程進度、完工時點及預估金融機構核貸時間估列，其編製基礎應屬合理。

在付款政策方面，本公司之付款政策依支付土地款或工程款而有所區分，土地款主要係依照土地買賣合約中所約定付款日期支付現金、當日匯款或開立即期支票，而工程款之支付將依工程契約進度而定，一般是開立即期支票、30~60 天內期票付款。整體而言，本公司所編製 111 年度及 112 年度現金收支預測表之應付帳款付現，係依據前述付款政策及各建案工程進度予以估列，其編製基礎應屬合理。

B.資本支出計畫

本公司除因應土地開發所購買之營建用地外，其營造工程係發包予合格之營造廠商承攬，本身並不從事營建業務。在資本支出方面，111 年 1 月長期股權投資 18,050 仟元，主係本公司持有碩奕太綠能(股)公司 25% 股權，其為充實營運資金預購儲能設備辦理現金增資，本公司以不低於原持股比例認購，持股比例增加至 30%，每股認購價格為新臺幣 10 元；另本公司持股 100% 之日太資產管理(股)公司因業務拓產需求進行現金增資，本公司於 111 年 3 月依每股新臺幣 10 元對其增加投資 30,000 仟元，其各現金流出時點係為實際付款時點，故編製應屬合理。

C.財務槓桿及負債比率

財務槓桿度係為衡量公司舉債經營之財務風險，評估利息費用之變動對於營業利益之影響程度，該指標愈高表示利息費用占營業利益比重愈大，公司所承擔之財務風險愈高，就財務槓桿操作而言，需考慮財務結構之安全性及資金之流動性與週轉性。由於本次辦理現金增資發行新股所募得之資金擬全數用於償還銀行借款，因此計畫經執行後，將立即節省相關銀行利息支出，對本公司之財務槓桿度應有正面之影響，另在負債比率方面，由於現金增資發行新股將使股本增加，可立即降低負債比率，對本公司長期發展應具正面

之影響，故本次增資計畫應有其必要性及合理性。

D.說明償債或充實營運資金之原因

透過本次籌資計畫除可適度減輕財務負擔外，亦可改善財務結構及提升償債能力、降低銀行依存度並增加資金靈活運用空間，進而提高公司中長期競爭力，整體而言，對本公司整體營運發展均有正面之助益，因此本次籌資計畫用於償還銀行借款，實屬合理必要。

- (3)增資計畫如用於償債，應說明原借款用途及其效益達成情形。若原借款係用以購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程，應就預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款原因，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形。

本次增資計畫係用於償還銀行借款，擬償還之銀行借款明細如下：

單位：新臺幣仟元

借款機構	利率 (%)	契約期間	原借款用途	原借款金額	擬償還金額	可節省之利息支出(註)	
						111 年度	往後年度
土地銀行	1.90	106.2.16~113.2.16	土地融資	912,340	912,340	6,554	17,334
土地銀行	1.87	109.3.30~114.3.30	建築融資	693,500	203,660	1,440	3,808
合計				1,605,840	1,116,000	7,994	21,142

註：假設預計於 111 年 8 月中償還銀行借款，設算可節省之利息支出。

A.原借款用途之必要性及合理性

本次擬償還之銀行借款，其原借款用途係用以支應「總太聚作」土地款及營建款需求支出。由於本公司所屬產業係建設業，主係仰賴房地之銷售，基於公司長期永續發展經營，若未持續投入新建案，恐影響本公司未來發展及營收獲利表現，再加上房地產開發投資金額龐大，工程施工期間較長，資金週轉率不及一般產業快速，且預收房地款限制為專款專用，實際可動用自有資金往往受限，在出售房屋收現與購置土地相關支出付現時點較無法配合情形下，於建案完工交屋前易產生資金缺口，故營運資金需求亦較大。整體評估，本公司因營運及推案所需而向金融機構舉借以支應所需資金，確有其必要性及合理性。

B.原借款用途之效益

本公司本次擬償還之銀行借款，其原借款用途係支應「總太聚作」土地款及營建工程款需求支出，以下茲就該建案預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款原因，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形：

(A)購置該營建用地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源

「總太聚作」建案

單位：新臺幣仟元

資金用途	總資金需求	110 年度 (含以前)	111 年度	112 年度	資金來源	
					自有資金及 銷售房地款	金融機構融資
土地款	1,140,925	1,140,925	0	0	228,585	912,340
營建工程款	2,884,501	2,079,179	665,474	139,848	1,398,531	1,485,970
利息費用	134,918	90,167	44,751	0	134,918	0
建築設計費用	53,436	38,762	13,825	849	53,436	0
銷售費用	251,817	139,170	71,656	40,991	251,817	0
其他費用	79,864	23,695	34,151	22,018	79,864	0
合計	4,545,461	3,511,898	829,857	203,706	2,147,151	2,398,310

「總太聚作」建案所需投入資金為 4,545,461 仟元主係包含土地款 1,140,925 仟元、營建工程款 2,884,501 仟元、利息費用 134,918 仟元、建築設計費用 53,436 仟元、銷售費用 251,817 仟元及其他費用 79,864 仟元。另就資金來源部分，「總太聚作」建案之土地款 1,140,925 仟元，係以自有資金及金融機構融資支應，該建案工程款則按工程進度付款，並以自有資金、銷售房地款及金融機構融資支應相關款項，總營建工程款為 2,884,501 仟元，其餘利息費用、建築設計費用、銷售費用、其他費用等合計為 520,035 仟元，則以自有資金及銷售房地款支應。

(B)各階段資金投入及工程進度評估

「總太聚作」建案係參酌建築規劃設計、基地地形結構等因素推估各階段所需投入之資金及工程進度。該建案已於 108 年 11 月開工，並預計於 111 年 5 月取得使用執照、111 年第四季完工交屋，而該建案各階段所需投入之資金及工程進度係由本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，其預計各階段資金投入及工程進度尚屬合理。

(C)就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形

「總太聚作」建案於 108 年 10 月推案，截至 111 年 5 月底已簽約銷售戶數及車位分別為 929 戶(住家)、15 戶(店面)及 999 個車位，銷售比率 99.70%，惟營建收入係採全部完工法認列，故預計於 111 年第四季開始交屋後，依各房屋過戶時點認列營收及個案損益，經評估應尚無重大異常情事。另有關該建案之營業收入、營業成本及毛利、營業費用及營業利益合理性評估如下說明：

「總太聚作」建案位於廊子重劃區內，基地面積 5,992.15 坪，為體現大基地的獨特價值留設約 2,000 坪景觀公設，在公設的空間情境規劃上，延伸周遭自然風土，主要建築架構由 2 個對稱的 C 組成，將空間開展以迎

接充沛採光，在前庭與中庭引入山脈、森林、溪流等環境元素作為設計特色，與基地東側的中央山脈及西側的廬子溪相互呼應，南側未開挖區域規劃約 400 坪社區露營區可種植大型喬木，與近 5,000 坪麗園公園銜接，綠氧生活隨手可得，整體氛圍舒適廣闊。該建案鄰近麗園公園、屯藝公園，距軍功國小及東山完全中學車程約 9~11 分鐘，在生活採買方面，約 5~10 分鐘可達全聯福利中心、新光黃昏市場、東山黃昏市場及軍功市場等，另在交通方面，近鄰太原火車站、74 號快速道路、國道一號及國道三號可輕鬆往來各縣市，整體而言，生活機能與交通尚屬健全。

此外，「總太聚作」建案全區規劃 6 棟地上 15 層，地下 3 層建築，共有 929 戶住家，採分棟分層管理，並以專屬 APP 提供即時的數位社區生活平台貼合時代發展，另在公設方面，除了接待大廳、游泳池、KTV，還包含了少見的露營區、室內羽(桌)球場、有機小農莊等，整體公設規劃總數多達 45 項，可滿足各年齡層需求。

由於該建案產品規畫一房至三房格局(20 坪~38 坪)，其主力建坪為 2-3 房約 25~38 坪小家庭格局，每坪單價約 18~21 萬元，為一般雙薪家庭負擔得起之產品，銷售對象多為首購及退休族群，該建案融合環境、建築、景觀、藝術與人文，更結合聚落型態，巧妙地讓人與環境融合在一起，加上第一期「總太 2020」與第三期「心之所向」，未來住戶將近 4,000 戶，將延續「心生活美學聚落」開發主軸，社區商圈營造計畫也在進行中，未來發展成熟有望就近採買滿足日常機能，其建案基本資料如下：

建案名稱	總太聚作
座落地點及地號	台中市北屯區太原段 140-1 地號
推案年度/推案方式	108 年 10 月/預售
預計開工日	108 年 11 月
預計完工日	111 年 10 月
基地面積(坪)	5,992.15
總樓地板面積(坪)	35,671.78
興建方式/承包性質	自地自建/包工包料
預計興建樓層/戶數/車位	15 F、B3 / 929 戶住家、18 戶店面、1,003 個車位
總銷售面積(坪)	38,220.28
已售戶數/車位(截至 111 年 5 月底)	929 戶住家、15 戶店面、999 個車位
銷售率(%)(截至 111 年 5 月底)	99.70%

「總太聚作」預估建案總損益(未稅)情形如下：

單位：新臺幣仟元

項目	111 年度(估)	112 年度(估)	合計	占營收比重
營業收入	6,457,100	199,704	6,656,804	100.00%
營業成本	4,031,048	124,671	4,155,719	62.43%
營業毛利	2,426,052	75,033	2,501,085	37.57%
營業費用	208,051	31,775	239,826	3.60%
營業利益	2,218,001	43,258	2,261,259	33.97%

分別就營業收入、營業成本及毛利、營業費用及營業利益估列合理性評估如下：

a.營業收入合理性評估

「總太聚作」營業收入估算

單位：新臺幣仟元

項目	預計可銷售數	單價 (註 1)	銷售總價(含稅)	銷售總價(未稅) (註 2)
住宅(坪)	29,666.85	184	5,453,770	5,310,815
店面(坪)	709.89	393	278,890	271,585
汽車停車位(個)	1,003	1,100	1,103,300	1,074,404
合計			6,835,960	6,656,804

註 1：基於保守穩健原則預估，實際售價以現場銷售為準。

註 2：土地為免稅、建物需課徵 5%之營業稅。

本公司銷售總價係根據產品定位、市場行情及銷售經驗評估，並依照擬規劃之住宅、店面、車位如上表所列示，乘算售價後預估收入為 6,656,804 仟元。經比較近期鄰近建案預售屋價格，每坪售價約在 14~33 萬元間，故本公司預估住宅、店面每坪單價約 18.4、39.3 萬元尚屬合理，另周邊地區汽車車位約介於 70~155 萬元，該建案車位規畫為平面車位，預估每個車位單價約 110 萬元尚屬合理。綜上，經參考鄰近建案概況，本公司銷售價格之估列應屬合理。

鄰近建案概況

單位：坪；萬元

建案	大城十一月	勝麗方程式	鴻邑璞麗	總太 2020	心之所向
地點	台中市北屯區軍福九路及祥順六街	台中市北屯區敦富路與新興路一段 11 巷口	台中市北屯區太原路三段 1,216 號	台中市北屯區環太東路	台中市北屯區環太東路
基地面積(坪)	1,024.8 坪	2,297 坪	731 坪	6,104.7 坪	11,330.74 坪
住宅單價	24~28	17~33	16~30	14~19	21~28
樓層	12/B2	15/B3	15/B3	15/B3	15F/B3
產品規劃	1.三房(37~40 坪)	1.三房(38~43 坪)	1.二房(23~26 坪) 2.三房(31~35 坪)	1.一房(20 坪) 2.二房(25~29 坪) 3.三房(36~38 坪)	1.二房(24~28 坪) 2.三房(34~38 坪)

建案	大城十一月	勝麗方程市	鴻邑璞麗	總太 2020	心之所向
戶數	132 戶住家 2 戶店面 136 個車位	426 戶住家 9 戶店面	166 戶住家 4 戶店面 172 個車位	926 戶住家 11 戶店面 1,009 個車位	1,834 戶住家 28 戶店面 1,940 個車位
車位單價行情	70~155 (平面、機械式)	90~140 (平面式)	80~120 (平面、機械式)	90~120 (平面式)	110~140 (平面式)
銷售狀況	全數完銷	全數完銷	住家已完銷 店面及車位銷售 情形無法取得。	住家已完銷，僅 剩 4 戶店面及 14 個車位。	全數完銷

資料來源：591 房屋網、好房網及本公司

b.營業成本及營業毛利估列合理性

「總太聚作」營業成本估算

單位：新臺幣仟元

項目	估列金額(含稅)	估列金額(未稅)
土地成本	1,140,925	1,140,925
建築成本	2,884,501	2,747,143
利息費用	134,918	134,918
建築設計費用	53,436	52,869
其他費用	79,864	79,864
合計	4,293,644	4,155,719

「總太聚作」營業成本包含土地成本、建築成本、融資利息、建築設計費用及其他費用。本公司參與臺中市政府廊子地區區段徵收配餘地投標案，並於 105 年 11 月 23 日得標臺中市北屯區太原段 140-1 地號土地，購入土地總價款為新臺幣 2,303,270 仟元，由於該筆土地係包含「總太 2020」及「總太聚作」建案，其分割登記之基地面積分別為 6,104.72 坪及 5,992.15 坪，依基地面積占比計算，土地成本為新臺幣 1,140,925 仟元；該建案總樓地板面積為 35,671.78 坪，按營造工程契約、建築購料成本及過去經驗，以每坪造價約 81 仟元估列，計建築成本為 2,884,501 仟元，應屬合理。利息費用係為建案土地及建築融資而產生，並按實際動撥金額及利率估列，預計融資利息合計為 134,918 仟元，其估列尚無重大異常；建築設計費係委請吳六合建築師事務所設計規劃及陳元治建築師事務所監造等，依實際合約金額及過往經驗估列為 53,436 仟元，約占建築成本 1.9%，其估列尚無重大異常；其他費用 79,864 仟元包含建案間接人員及雜項費用等，依過去經驗以總銷金額約 1.2% 估列。整體而言，本公司預估「總太聚作」建案之營業成本應屬合理。

c.營業費用及營業利益估列合理性

「總太聚作」營業費用估算

單位：新臺幣仟元

項目	估列金額(含稅)	估列金額(未稅)
銷售費用	251,817	239,826

「總太聚作」營業費用為 251,817 仟元，主係支付銷售人員及廣告行銷等費用，行業慣例為總銷售金額 3%~6% 間，本公司依過去經驗以總銷售金額約 3.7% 估列，應屬合理。

整體而言，本公司所估列「總太聚作」建案之營業收入、營業成本及營業費用，皆有所依據，且「總太聚作」建案之預估營業收入為 6,656,804 仟元，扣除預估營業成本 4,155,719 仟元及營業費用 239,826 仟元，預估營業利益為 2,261,259 仟元，淨利率為 33.97%，其效益估列尚屬合理。

綜上所述，本公司為因應營運獲利之成長，以銀行借款方式籌措「總太聚作」建案購置土地及營建工程資金需求，對提升業績及挹注獲利確有其實質之效益，其原借款之效益應屬合理。

(4)現金收支預測表中，未來如有重大資本支出及長期股權投資合計之金額達本次募資金額百分之六十者，應敘明其必要性、預計資金來源及效益。

本公司本次募資金額為 728,500 仟元，經參閱 111 及 112 年度之現金收支預測表中，本公司 111 年 6 月份至 112 年度之現金收支預測表中，並無重大資本支出及長期股權投資之規劃，故不適用此項評估。

4.購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程者，應詳列預計自購買土地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益：不適用。

5.購買未完工程並承受賣方未履行契約者，應列明買方轉讓理由、受讓價格決定依據及受讓過程對契約相對人權利義務之影響：不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股應記載下列事項：不適用。

四、本次併購發行新股應記載下列事項：不適用。

肆、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一)簡明資產負債表及綜合損益表

1.簡明資產負債表－國際財務報導準則－合併財務報表

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至 111年3月 31日財務資 料(註 1)
		106年	107年	108年	109年	110年	
流 動 資 產		10,019,399	9,289,990	13,816,531	17,110,844	19,480,025	21,488,921
不動產、廠房及設備		150,714	148,324	141,466	140,895	133,847	132,138
無 形 資 產		18,657	18,223	18,515	19,255	19,010	18,917
其 他 資 產		290,913	207,325	228,641	456,728	606,682	631,332
資 產 總 額		10,479,683	9,663,862	14,205,153	17,727,722	20,239,564	22,271,308
流 動 負 債	分 配 前	5,477,486	5,012,523	9,349,521	10,326,143	13,058,917	15,136,055
	分 配 後	5,940,865	5,326,346	9,977,384	11,253,622	13,376,492	註 2
非 流 動 負 債		1,824	8,775	50,373	2,186,560	2,243,539	2,241,031
負 債 總 額	分 配 前	5,479,310	5,021,298	9,399,894	12,512,703	15,302,456	17,377,086
	分 配 後	5,942,689	5,335,121	10,027,757	13,440,182	15,620,031	註 2
歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 權 益		5,000,373	4,642,564	4,805,259	5,215,019	4,937,108	4,894,222
股 本		2,313,387	2,085,205	2,092,877	2,103,341	2,111,499	2,117,167
資 本 公 積		813,603	812,764	814,043	816,615	822,657	824,694
保 留 盈 餘	分 配 前	1,868,725	1,740,795	1,898,339	2,295,063	2,002,952	1,952,361
	分 配 後	1,405,346	1,426,972	1,270,476	1,367,584	1,685,377	註 2
其 他 權 益		4,658	3,800	-	-	-	-
庫 藏 股 票		-	-	-	-	-	-
非 控 制 權 益		-	-	-	-	-	-
權 益 總 額	分 配 前	5,000,373	4,642,564	4,805,259	5,215,019	4,937,108	4,894,222
	分 配 後	4,536,994	4,328,741	4,177,396	4,287,540	4,619,533	註 2

註 1：經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

註 2：未經股東會決議盈餘分派，故未列示分配後金額。

2.簡明綜合損益表－國際財務報導準則－合併財務報表

單位：新臺幣仟元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料(註)					當年度截至 111年3月31 日財務資料 (註1)
	106年度	107年度	108年度	109年度	110年	
營業收入	3,145,082	2,661,309	3,742,423	4,684,643	3,647,336	19,630
營業毛利	1,037,024	655,000	737,587	1,526,729	1,055,846	3,029
營業損益	851,363	377,623	488,243	1,276,748	792,676	(68,217)
營業外收入及支出	(4,648)	28,604	19,749	(4,315)	6,306	8,791
稅前淨利	846,715	406,227	507,992	1,272,433	798,982	(59,426)
繼續營業單位 本期淨利	748,011	333,505	471,367	1,024,587	635,368	(50,591)
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利	748,011	333,505	471,367	1,024,587	635,368	(50,591)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(5,031)	1,086	-	-	-	-
本期綜合損益總額	742,980	334,591	471,367	1,024,587	635,368	(50,591)
淨利歸屬於 母公司業主	748,011	333,505	471,367	1,024,587	635,368	(50,591)
淨利歸屬於 非控制權益	-	-	-	-	-	-
綜合損益總額 歸屬於母公司業主	742,980	334,591	471,367	1,024,587	635,368	(50,591)
綜合損益總額 歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-	-
每股盈餘(元)	3.24	1.46	2.25	4.90	3.01	(0.24)

註：經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

3.簡明資產負債表－國際財務報導準則－個體財務報表

單位：新臺幣仟元

項 目		最近五年度財務資料(註)				
		106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度
流 動 資 產		9,780,356	8,373,079	12,768,044	16,172,538	18,710,052
不動產、廠房及設備		146,727	145,889	140,499	139,300	133,183
無 形 資 產		803	369	661	1,401	1,156
其 他 資 產		499,161	683,531	676,007	689,242	598,073
資 產 總 額		10,427,047	9,202,868	13,585,211	17,002,481	19,442,464
流 動 負 債	分 配 前	5,424,850	4,551,570	8,779,180	9,785,328	12,505,285
	分 配 後	5,888,229	4,865,393	9,407,043	10,712,807	12,822,860
非 流 動 負 債		1,824	8,734	772	2,002,134	2,000,071
負 債 總 額	分 配 前	5,426,674	4,560,304	8,779,952	11,787,462	14,505,356
	分 配 後	5,890,053	4,874,127	9,407,815	12,714,941	14,822,931
歸屬於母公司業主之權益		5,000,373	4,642,564	4,805,259	5,215,019	4,937,108
股 本		2,313,387	2,085,205	2,092,877	2,103,341	2,111,499
資 本 公 積		813,603	812,764	814,043	816,615	822,657
保 留 盈 餘	分 配 前	1,868,725	1,740,795	1,898,339	2,295,063	2,002,952
	分 配 後	1,405,346	1,426,972	1,270,476	1,367,584	1,685,377
其 他 權 益		4,658	3,800	-	-	-
庫 藏 股 票		-	-	-	-	-
非 控 制 權 益		-	-	-	-	-
權 益 總 額	分 配 前	5,000,373	4,642,564	4,805,259	5,215,019	4,937,108
	分 配 後	4,536,994	4,328,741	4,177,396	4,287,540	4,619,533

註 1：經會計師查核簽證之個體財務報告。

4.簡明綜合損益表－國際財務報導準則－個體財務報表

單位：新臺幣仟元

項 目	最近五年度財務資料(註)				
	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度
營業收入	3,133,704	2,611,266	3,690,892	4,617,207	3,549,606
營業毛利	1,013,302	605,248	716,284	1,465,169	1,047,711
營業損益	841,765	341,335	480,346	1,232,106	800,832
營業外收入及支出	3,017	57,779	21,419	32,238	(6,252)
稅前淨利	844,782	399,114	501,765	1,264,344	794,580
繼續營業單位 本期淨利	748,011	333,505	471,367	1,024,587	635,368
停業單位損失	-	-	-	-	-
本期淨利	748,011	333,505	471,367	1,024,587	635,368
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(5,031)	1,086	-	-	-
本期綜合損益總額	742,980	334,591	471,367	1,024,587	635,368
淨利歸屬於 母公司業主	748,011	333,505	471,367	1,024,587	635,368
淨利歸屬於 非控制權益	-	-	-	-	-
綜合損益總額 歸屬於母公司業主	742,980	334,591	471,367	1,024,587	635,368
綜合損益總額 歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-
每股盈餘(元)	3.24	1.46	2.25	4.90	3.01

註：經會計師查核簽證之個體財務報告。

(二)影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響：無。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

1.簽證會計師之姓名及其查核意見

年度	會計師事務所	會計師姓名	查核意見
106年	勤業眾信聯合會計師事務所	曾棟鋆、蔣淑菁	無保留意見
107年	勤業眾信聯合會計師事務所	曾棟鋆、蔣淑菁	無保留意見
108年	勤業眾信聯合會計師事務所	顏曉芳、蔣淑菁	無保留意見
109年	勤業眾信聯合會計師事務所	顏曉芳、蔣淑菁	無保留意見
110年	勤業眾信聯合會計師事務所	蔣淑菁、曾棟鋆	無保留意見

2.最近五年度如有更換會計師之情事者，應列示公司、前任及繼任會計師對更換原因之說明：配合會計師事務所內部輪調。

(四)財務分析

1.財務比率分析－國際財務報導準則－合併財務報表

分析項目	年度	最近五年度財務分析(註1)					當年度截至111年3月31日財務資料
		106年度	107年度	108年度	109年度	110年度	
財務結構(%)	負債占資產比率	52.28	51.95	66.17	70.58	75.60	78.02
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	3,319.00	3,135.93	3,432.36	5,253.25	5,364.81	5,399.84
償債能力(%)	流動比率	182.92	185.33	147.77	165.70	149.17	141.97
	速動比率	49.33	41.38	15.03	31.72	25.00	28.71
	利息保障倍數	915.37	45,137.33	911.37	264.88	51.99	(12.74)
經營能力	應收款項週轉率(次)	1,286.59	1,033.91	1,726.20	5,610.35	2,050.21	49.05
	平均收現日數	0.28	0.35	0.21	0.06	0.17	7.44
	存貨週轉率(次)	0.32	0.27	0.30	0.24	0.17	0.00
	應付款項週轉率(次)	7.81	7.28	9.76	9.91	8.91	0.27
	平均銷貨日數	1,140.62	1,351.85	1,216.66	1,520.83	2,147.05	0.00
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	20.45	17.79	25.82	33.18	26.55	0.59
	總資產週轉率(次)	0.33	0.26	0.31	0.29	0.19	0.00
獲利能力	資產報酬率(%)	7.92	3.31	3.95	6.44	3.41	(0.22)
	權益報酬率(%)	15.23	6.91	9.97	20.45	12.51	(1.02)
	稅前純益占實收資本額比率(%)	36.73	19.48	24.27	60.79	37.90	(2.80)
	純益率(%)	23.78	12.53	12.59	21.87	17.42	(257.72)

分析項目	年度	最近五年度財務分析(註1)					當年度截至 111年3月31 日財務資料
		106年度	107年度	108年度	109年度	110年度	
	每股盈餘(元)	3.24	1.46	2.25	4.90	3.01	(0.24)
現金 流量	現金流量比率 (%)	註2	15.66	註2	註2	註2	註2
	現金流量允當 比率(%)	43.47	75.26	40.19	26.46	5.86	註2
	現金再投資比率 (%)	註2	6.87	註2	註2	註2	註2
槓 桿 度	營運槓桿度	1.02	1.06	1.04	1.01	1.03	0.88
	財務槓桿度	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	0.94

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)

- 速動比率：係110年新購營建用地，致使銀行借款增加所致。
- 利息保障倍數：係109年9月發行公司債，致使利息費用增加所致。
- 應收款項週轉率、平均收現日數：係109年度完工認列之建案較多，致使營業收入增加所致。
- 存貨週轉率、平均銷貨日數：係因109及110年度購入多筆營建用地所致。
- 總資產週轉率：係109年度完工認列之建案較多，致使營業收入增加所致。
- 獲利能力：係109年完工之個案毛利較高，致使稅前淨利及稅後淨利增加所致。
- 現金流量：係因持續購地，致使現金流動變化較大。

註1：各期財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

註2：負數不予表達。

註3：財務分析之計算公式如下：

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(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)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)。

註4：前項每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

- (1)以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
- (2)凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
- (3)凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
- (4)若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

- (1)營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
- (2)資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
- (3)存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
- (4)現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
- (5)不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註7：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

2.財務比率分析－國際財務報導準則－個體財務報表

分析項目		最近五年度財務分析(註1)				
		106年	107年	108年	109年	110年
財務結構(%)	負債占資產比率	52.04	49.55	64.62	69.32	74.60
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	3,409.18	3,188.24	3,420.68	5,181.01	5,208.75
償債能力(%)	流動比率	180.28	183.96	145.43	165.27	149.61
	速動比率	45.20	36.93	11.89	29.86	23.61
	利息保障倍數	913.29	44,347.00	7,272.95	377.96	61.26
經營能力	應收款項週轉率(次)	2,296.59	3,038.12	註2	106,142.68	25,085.55
	平均收現日數	0.15	0.12	註2	0.00	0.01
	存貨週轉率(次)	0.32	0.28	0.32	0.25	0.17
	應付款項週轉率(次)	8.39	7.40	10.16	10.95	9.70
	平均銷貨日數	1,140.62	1,303.57	1,140.62	1,460.00	2,147.05
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	21.04	17.84	25.77	33.00	26.05
	總資產週轉率(次)	0.33	0.26	0.32	0.30	0.19
獲利能力	資產報酬率(%)	7.96	3.39	4.13	6.72	3.54
	權益報酬率(%)	15.23	6.91	9.97	20.45	12.51
	稅前純益占實收資本額比率(%)	36.65	19.14	23.97	60.41	37.69
	純益率(%)	23.87	12.77	12.77	22.19	17.89
	每股盈餘(元)	3.24	1.46	2.25	4.90	3.01
現金流量	現金流量比率(%)	註3	27.90	註3	0.33	註3
	現金流量允當比率(%)	42.98	85.82	46.08	31.11	9.69
	現金再投資比率(%)	註3	17.29	註3	註3	註3
槓桿度	營運槓桿度	1.01	1.06	1.03	1.01	1.01
	財務槓桿度	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01

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)

- 速動比率：係110年新購營建用地，致使銀行借款增加所致。
- 利息保障倍數：係109年9月發行公司債，致使利息費用增加所致。
- 應收款項週轉率、平均收現日數、不動產、廠房及設備週轉率、總資產週轉率：係109年度完工認列之建案較多，致使營業收入增加所致。
- 存貨週轉率、平均銷貨日數：係因109及110年度購入多筆營建用地所致。
- 獲利能力：係109年完工之個案毛利較高，致使稅前淨利及稅後淨利增加所致。
- 現金流量：係因持續購地，致使現金流動變化較大。

註1：各期財務資料均經會計師查核簽證。

註2：107至108年度期末無應收款項，故不予表達。

註3：負數不予表達。

註4：財務分析之計算公式如下：

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(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)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)。

註5：前項每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

- (1)以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
- (2)凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
- (3)凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
- (4)若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註6：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

- (1)營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
- (2)資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
- (3)存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
- (4)現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
- (5)不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註7：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註8：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

(五)會計項目重大變動說明

比較最近二年度資產負債表及綜合損益表之會計項目，若金額變動達百分之十以上，且金額達當年度資產總額百分之一者，其變動原因說明列表如下：

1.國際財務報導準則－合併財務報表

單位：新臺幣仟元

會計項目	109 年度		110 年度		增減變動		說明
	金額	% (註 1)	金額	% (註 1)	金額	% (註 2)	
現金及約當現金	1,843,954	10.40	1,302,800	6.44	(541,154)	(29.35)	主係 110 年度完工認列之建案較 109 年度少，以及購置營建用地所致。
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	605,183	3.41	28,634	0.14	(576,549)	(95.27)	係出售貨幣型基金所致。
按攤銷後成本衡量之金融資產-流動	636,517	3.59	1,729,781	8.55	1,093,264	171.76	主係個案收款致使信託專戶存款增加所致。
存貨-建設業	13,818,591	77.95	16,188,118	79.98	2,369,527	17.15	主係購置營建用地所致。
資產總額	17,727,722	100.00	20,239,564	100.00	2,511,842	14.17	係個案收款及購置營建用地所致。
短期銀行借款	7,611,740	42.94	9,680,500	47.83	2,068,760	27.18	係購地及興建中建案之土、建融撥款所致。
合約負債-流動	1,675,428	9.45	2,804,993	13.86	1,129,565	67.42	係在建個案預收房地款增加所致。
負債總額	12,512,703	70.58	15,302,456	75.61	2,789,753	22.30	主係融資借款及在建個案預收房地款所致。
未分配盈餘	1,756,032	9.91	1,361,462	6.73	(394,570)	(22.47)	主係發放 109 年度股利，及 110 年度獲利較 109 年度少所致。
營業收入	4,684,643	100.00	3,647,336	100.00	(1,037,307)	(22.14)	主係 110 年度完工認列之建案較 109 年度少所致。
營業成本	3,157,914	67.41	2,591,490	71.05	(566,424)	(17.94)	
營業毛利	1,526,729	32.59	1,055,846	28.95	(470,883)	(30.84)	
營業淨利	1,276,748	27.25	792,676	21.73	(484,072)	(37.91)	
稅前淨利	1,272,433	27.16	798,982	21.91	(473,451)	(37.21)	
本年度綜合損益總額	1,024,587	21.87	635,368	17.42	(389,219)	(37.99)	

資料來源：經會計師查核簽證之財務報告。

註 1：指該科目於各相關報表之同型比率。

註 2：指以前一年度為 100% 所計算之變動。

2.國際財務報導準則－個體財務報表

單位：新臺幣仟元

會計項目	109 年度		110 年度		增減變動		說明
	金額	% (註 1)	金額	% (註 1)	金額	% (註 2)	
現金及約當現金	1,661,723	9.77	1,026,588	5.28	(635,135)	(38.22)	主係 110 年度完工認列之建案較 109 年度少，以及購置營建用地所致。
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	484,642	2.85	18,459	0.09	(466,183)	(96.19)	係出售貨幣型基金所致。
按攤銷後成本衡量之金融資產-流動	620,217	3.65	1,728,481	8.89	1,108,264	178.69	主係個案收款致使信託專戶存款增加所致。
存貨-建設業	13,245,622	77.90	15,750,701	81.01	2,505,079	18.91	主係購置營建用地所致。
資產總額	17,002,481	100.00	19,442,464	100.00	2,439,983	14.35	係個案收款及購置營建用地所致。
短期銀行借款	7,195,840	42.32	9,264,600	47.65	2,068,760	28.75	係購地及興建中建案之土、建融撥款所致。
合約負債-流動	1,675,428	9.85	2,793,733	14.37	1,118,345	66.75	係在建個案預收房地款增加所致。
負債總額	11,787,462	69.33	14,505,356	74.61	2,717,894	23.06	主係融資借款及在建個案預收房地款所致。
未分配盈餘	1,756,032	10.33	1,361,462	7.00	(394,570)	(22.47)	主係發放 109 年度股利，及 110 年度獲利較 109 年度少所致。
營業收入	4,617,207	100.00	3,549,606	100.00	(1,067,601)	(23.12)	主係 110 年度完工認列之建案較 109 年度少所致。
營業成本	3,152,038	68.27	2,501,895	70.48	(650,143)	(20.63)	
營業毛利	1,465,169	31.73	1,047,711	29.52	(417,458)	(28.49)	
營業淨利	1,232,106	26.69	800,832	22.56	(431,274)	(35.00)	
稅前淨利	1,264,344	27.38	794,580	22.39	(469,764)	(37.15)	
本年度綜合損益總額	1,024,587	22.19	635,368	17.90	(389,219)	(37.99)	

資料來源：經會計師查核簽證之財務報告

註 1：指該科目於各相關報表之同型比率。

註 2：指以前一年度為 100% 所計算之變動。

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. 109 年度合併財務報告及會計師查核報告：請詳附件二。
 2. 110 年度合併財務報告及會計師查核報告：請詳附件三。
 3. 111 年第一季合併財務報表暨會計師核閱報告：請詳附件三之一。
- (二)最近二年度及最近期發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告。但不包括重要會計項目明細表
1. 109 年度個體財務報告暨會計師查核報告：請詳附件四。
 2. 110 年度個體財務報告暨會計師查核報告：請詳附件五。
- (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：無。

三、財務概況及其他重要事項應記載事項

- (一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。
- (二)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。
- (三)期後事項：無。
- (四)其他：無。

四、財務狀況及經營結果檢討分析

(一)財務狀況

1.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

單位：新臺幣仟元；%

會計科目 \ 年度	109 年度	110 年度	差異	
			金額	%
流動資產	17,110,844	19,480,025	2,369,181	13.85
不動產、廠房及設備	140,895	133,847	(7,048)	(5.00)
無形資產	19,255	19,010	(245)	(1.27)
其他資產	456,728	606,682	149,954	32.83
資產總額	17,727,722	20,239,564	2,511,842	14.17
流動負債	10,326,143	13,058,917	2,732,774	26.46
非流動負債	2,186,560	2,243,539	56,979	2.61
負債總額	12,512,703	15,302,456	2,789,753	22.3
歸屬於母公司業主權益	5,215,019	4,937,108	(277,911)	(5.33)
股本	2,103,341	2,111,499	8,158	0.39
資本公積	816,615	822,657	6,042	0.74
保留盈餘	2,295,063	2,002,952	(292,111)	(12.73)
其他權益	—	—	—	—
庫藏股票	—	—	—	—
非控制權益	—	—	—	—
權益總額	5,215,019	4,937,108	(277,911)	(5.33)

變動比例達百分之二十以上，且變動金額達新臺幣一仟萬元之分析說明：

1.其他非流動資產：主係投資創奕能源科技(股)公司及子公司承租土地供營運使用，致使非流動資產增加所致。

2.流動負債及負債總計：主係 110 年個案融資借款增加及在建個案預收房地款所致。

2.若影響重大者應說明未來因應計畫：

本公司最近二年度資產、負債及權益之變動無重大影響。

(二)財務績效

1.最近二年度營業收入、營業損益及稅前純益重大變動之主要原因及其影響單位：

單位：新臺幣仟元；%

會計科目	年度	109 年度	110 年度	差異	
				金額	%
營業收入		4,684,643	3,647,336	(1,037,307)	(22.14)
營業成本		3,157,914	2,591,490	(566,424)	(17.94)
營業毛利		1,526,729	1,055,846	(470,883)	(30.84)
營業費用		249,981	263,170	13,189	5.28
營業淨利		1,276,748	792,676	(484,072)	(37.91)
營業外收入及支出		(4,315)	6,306	10,621	(246.14)
稅前淨利		1,272,433	798,982	(473,451)	(37.21)
所得稅費用		247,846	163,614	(84,232)	(33.99)
本期淨利		1,024,587	635,368	(389,219)	(37.99)
其他綜合損益		—	—	—	—
綜合損益總額		1,024,587	635,368	(389,219)	(37.99)
變動比例達百分之二十以上，且變動金額達新臺幣一仟萬元之分析說明：					
1.營業收入、營業毛利、營業淨利、稅前淨利、所得稅費用、本期淨利及綜合損益總額：主係110年度完工認列之建案較109年度少所致。					
2.營業外收入及支出：係109年子公司虎頭埤BOT案認列解約損失所致。					

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：

今年度預計建案「共好 Melody」及「總太聚作」完工交屋，持續興建中之建案「心之所向」，因買氣熱絡已於去年度住家完銷。另本公司於近兩年度持續購入營建用地將陸續做為未來推案規劃使用，將有助於未來營業收入及現金流入。

(三)現金流量

1.最近年度現金流量變動之分析說明

單位：新臺幣仟元

項目	年度	109年度	110年度	增(減)變動比率	
				金額	%
營業活動之淨現金流入(流出)		(94,006)	(1,081,962)	(987,956)	(1,050.94)
投資活動之淨現金流入(流出)		(558,330)	(586,091)	(27,761)	(4.97)
籌資活動之淨現金流入(流出)		1,866,781	1,126,899	(739,882)	(39.63)
現金及約當現金增加(減少)數		1,214,445	(541,154)	(1,755,599)	(144.56)
最近年度現金流量變動之主要原因： 1.營業活動：係110年購地規模較大，致使存貨變動較大。 2.投資活動：係110年個案心之所向簽約，致使受限制存款金額增加。 3.籌資活動：係109年發行普通公司債，致使現金流入較大。					

2.最近年度流動性不足之改善計畫：

本公司資金需求將以自有資金、銀行借款或透過資本市場籌募資金，尚無流動性不足之疑慮。

3.未來一年(111年)現金流動性分析

單位：新臺幣仟元

期初現金餘額(1)	預計全年來自營業活動淨現金流量(2)	全年現金流出量(3)	現金剩餘(不足)數額(1)+(2)-(3)	預計現金不足額之補救措施	
				籌資計畫	融資計畫
1,302,800	8,319,713	(7,156,381)	2,466,132	-	-
未來一年現金流量變動情形分析 1.營業活動：預計未來一年興建個案陸續完工交屋，致營業活動產生淨現金流入。 2.融資活動：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。 3.預計現金不足額之補救措施：適時辦理籌資或銀行融資支應。					

(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

1.重大資本支出之運用情形及資金來源：

110年度購入營建用地為本公司未來推案規劃使用，其資金來源以部份自有資金及部份銀行貸款方式支付。

2.預期可能產生收益：

本公司將評估該土地所在地區之發展前景與未來市場需求，並依照本公司推案狀況及營運方針，規劃可締造共好共贏之產品。

(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：

1.轉投資政策

本公司投資政策係為加強營建品質進度控管、多方拓展業務及承接政府或民間BOT案與廣告服務以穩定長期獲利及創造多元收益。

2.最近年度轉投資事業獲利或虧損之主要原因及改善計畫

單位：新台幣仟元

轉投資公司	110年度認列之投資損益	獲利或虧損之主要原因	改善計畫	未來一年投資計畫
總太營造(股)公司	(6,943)	當年度無建案完工交屋	—	—
日太資產管理(股)公司	(1,747)	新冠疫情三級警戒時免租	—	增資 30,000
恣遊實業(股)公司	78	處份投資利益	—	—
大舜廣告(股)公司	(2,594)	管銷支出	—	—
碩奕太綠能(股)公司	(5)	管銷支出	—	增資 18,050

3.未來一年投資計畫

未來本公司對投資計畫仍將審慎評估，以與本公司業務相關產業為主，並依相關法規辦理。

(六)其他重要事項：無。

伍、特別記載事項

一、內部控制制度執行狀況

(一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議：

年度	會計師提出之內部控制改進建議內容	本公司改善情形
108 年度	無重大缺失	不適用
109 年度	無重大缺失	不適用
110 年度	無重大缺失	不適用

(二)最近三年度內部稽核發現重大缺失之改善情形：無。

(三)內部控制聲明書：請參閱附件六。

(四)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、委託經金管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：請參閱附件七。

四、律師法律意見書：請參閱附件八。

五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

六、前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金管會通知應自行改進事項之改進情形：無。

七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項：不適用。

八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形：無。

九、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：

111 年 3 月 15 日第十二屆第 6 次董事會，案由三：送交本公司民國 110 年度盈餘分派之議案，董事吳舜文提出建議現金股利調整為每股配發新台幣 1.5 元，本修正案經全體出席董事無異議同意通過。

十、最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無。

十一、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：請參閱本公開說明書附件九。

十二、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。

十三、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見：無。

十四、其他必要補充事項：無。

十五、上市上櫃公司應就公司治理運作情形應記載事項

(一)董事會運作情形：

最近(110)年度及申請年度(111年)截至公開說明書刊印日止，董事會開會 15 次(A)，董事出席情形如下：

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	祚榮投資(股)公司 代表人：翁毓羚	15	0	100.00%	連任、110/7/30 改選
董事	吳祚榮	15	0	100.00%	連任、110/7/30 改選
董事	吳舜文	15	0	100.00%	連任、110/7/30 改選
董事	點將家投資(股)公司 代表人：陳巍中	9	0	100.00%	連任、110/7/30 改選、 110/12/12 辭任 在職期間共召開 9 次會議
董事	總太建設開發(股)公司 代表人：郭家琦	15	0	100.00%	連任、110/7/30 改選
董事	總太建設開發(股)公司 代表人：馬珊珊	3	1	75.00%	舊任、110/7/30 改選
董事	總太建設開發(股)公司 代表人：林正庸	9	2	81.82%	新任、110/7/30 改選
獨立董事	曹永仁	14	1	93.33%	連任、110/7/30 改選
獨立董事	陳延祚	4	0	100.00%	舊任、110/7/30 改選
獨立董事	李明海	15	0	100.00%	連任、110/7/30 改選
獨立董事	溫耀嘉	10	1	90.91%	新任、110/7/30 改選

其他應記載事項：

1.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：最近年度董事會議案並無獨立董事反對或保留意見之情形。

董事會日期及期別	議案內容	所有獨立董事意見	公司對獨立董事意見之處理
第十一屆 第 19 次 110/01/26	●修訂「薪資報酬委員會組織規程」案	未持反對或保留意見	無，全體出席董事無異議照案通過
	●修訂「董事、功能性委員會及經理人薪酬給付辦法」案		
	●副董事長薪資調整案		

	●「核准權限表」修訂案		
第十一屆 第 20 次 110/03/24	● 出具「內部控制制度聲明書」案	未持反對或 保留意見	無，全體出席 董事無異議照 案通過
	● 簽證會計師公費討論並評估聘任會計師之獨立性及適 任性案		
	● 修訂「股東會議事規則」案		
	● 修訂「董事會議事規則」案		
	● 修訂「審計委員會組織規程」案		
	● 修訂「獨立董事之職責範疇規則」案		
	● 修訂「關係企業相互間財務業務相關作業規範」案		
	● 修訂「道德行為準則」案		
	● 修訂「董事選舉辦法」案		
	● 修訂「董事會績效評估辦法」案		
● 捐贈「財團法人永福教育基金會」案			
第十二屆 第 2 次 110/08/11	● 配合第十二屆董事改選，聘任第五屆「薪資報酬委員 會」委員案	未持反對或 保留意見	無，全體出席 董事無異議照 案通過
第十二屆 第 3 次 110/09/13	● 辦理一一〇年度現金增資發行新股案	未持反對或 保留意見	無，全體出席 董事無異議照 案通過
	● 審議民國 109 年度董事酬勞個人分派案		
第十二屆 第 4 次 110/11/09	● 更換財務報告之簽證會計師案	未持反對或 保留意見	無，全體出席 董事無異議照 案通過
	● 提請通過民國 111 年度稽核計畫案		
	● 修訂內部控制制度案		
第十二屆 第 6 次 111/03/15	● 出具「內部控制制度聲明書」案	未持反對或 保留意見	無，全體出席 董事無異議照 案通過
	● 簽證會計師公費討論並評估聘任會計師之獨立性及適 任性案		
	● 捐贈「財團法人永福教育基金會」案		
	● 修訂「公司章程」案		
	● 修訂「取得或處分資產處理程序」案		
	● 修訂「公司治理實務守則」案		
	● 修訂「企業社會責任實務守則」案		
	● 增訂「編製與申報永續報告書作業辦法」案		
	● 辦理一一一年度現金增資發行新股案		
	● 修訂「股東會議事規則」案		

(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：無此情形。

2.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：

項目	日期	董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
1	110/01/26	吳舜文	副董事長薪資調整案	因本案係決議其自身之薪資利益	依法迴避 離席不參與表決
2	110/03/24	翁毓羚、吳舜文、吳祚榮、郭家琦、馬珊珊	捐贈「財團法人永福教育基金會」案	該基金會董事長吳錫坤為本公司董事吳祚榮、吳舜文之一親等；另為總太建設之董事長，該公司法派郭家琦及馬珊珊兩位董事；董事翁毓羚為該基金會董事	依法迴避 離席不參與表決
3	110/08/11	李明海、曹永仁、溫耀嘉	配合第十二屆董事改選，聘任第五屆「薪資報酬委員會」委員案	因本案係決議其自身之利益	依法迴避 離席不參與表決
4	110/09/13	全體董事	審議民國 109 年度董事酬勞個人分派案	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
5	111/03/15	翁毓羚、吳舜文、吳祚榮、郭家琦、林正庸	捐贈「財團法人永福教育基金會」案	該基金會董事長吳錫坤為本公司董事吳祚榮、吳舜文之一親等；另為總太建設之董事長，該公司法派郭家琦及林正庸兩位董事；董事翁毓羚為該基金會董事	依法迴避 離席不參與表決

3.上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容

等資訊，並填列董事會評鑑執行情形：

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年一次	110年1月1日至110年12月31日	董事會、個別董事成員及各功能性委員會	1.董事會績效自評 2.董事成員自評 3.各功能性委員會成員自評	1.董事會績效評估涵蓋下列五大面向：對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事之選任及持續進修、內部控制。 2.董事自我績效評估涵蓋下列六大面向：公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制。 3.功能性委員會績效評估涵蓋下列五大面向：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、提升功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制。

110年度之評核已於111年3月完成，評鑑結果於111年3月15日之董事會報告。評鑑結果如下：董事會績效自評整體平均分數：4.86分、董事成員自評整體平均分數：4.83分、功能性委員會績效自評整體平均分數：4.93分。介於優(同意)至極優(非常同意)之間，顯示董事對公司董事會涵蓋各功能性委員會現行制度完備與運作良好，且能充分揮發功能。

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：

(1)持續強化董事會結構：

本公司為健全公司治理並強化事職能，以多元性目標提名及選任董事。八名董事會成員中有三名為女性董事(37.5%)，且董事具備執行務所須之專業知識及技能，背景涵蓋產業、財會、法律、人力管理等多層面。

(2)有效發揮董事會職能：

本公司已制定「董事會績效評估辦法」，每年至少評估一次董事會績效。

註1：董事屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註2：(1)年度終了日前有董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

(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：

最近年度(110 年度)及申請年度(111 年度)截至公開說明書刊印日止，審計委員會共召開 8 次(A)，審計委員出席情形如下：

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
召集人	曹永仁	7	1	87.5%	連任、110/7/30 改選
委員	李明海	8	0	100.0%	連任、110/7/30 改選
委員	溫耀嘉	5	0	100.0%	新任、110/7/30 改選
委員	陳延祚	3	0	100.0%	舊任、110/7/30 改選

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項：所有獨立董事決議通過。

審計委員會日期及期別	議案內容	審計委員會決議結果	公司對審計委員會意見之處理
第一屆 第 15 次 110/03/24	<ul style="list-style-type: none"> ●送交民國 109 年度營業報告書及財務報表案 ●出具「內部控制制度聲明書」案 ●簽證會計師公費討論並評估聘任會計師之獨立性及適任性案 ●修訂「股東會議事規則」案 ●修訂「董事會議事規則」案 ●修訂「審計委員會組織規程」案 ●修訂「獨立董事之職責範疇規則」案 ●修訂「關係企業相互間財務業務相關作業規範」案 ●修訂「道德行為準則」案 ●修訂「董事選舉辦法」案 ●修訂「董事會績效評估辦法」案 	全體出席委員無異議照案通過	無，全體出席董事無異議照案通過
第二屆 第 2 次 110/09/13	<ul style="list-style-type: none"> ●辦理一一〇年度現金增資發行新股案 	全體出席委員無異議照案通過	無，全體出席董事無異議照案通過
第二屆 第 3 次 110/11/09	<ul style="list-style-type: none"> ●更換本公司財務報告之簽證會計師案 ●提請通過民國 111 年度稽核計畫案 ●修訂內部控制制度案 	全體出席委員無異議照案通過	無，全體出席董事無異議照案通過
第二屆 第 4 次 111/03/15	<ul style="list-style-type: none"> ●送交民國 110 年度營業報告書及財務報表案 ●出具「內部控制制度聲明書」案 	全體出席委員無異議照案通過	無，全體出席董事無異議照案通過

	<ul style="list-style-type: none"> ●簽證會計師公費討論並評估聘任會計師之獨立性及適任性案 ●修訂「公司章程」案 ●修訂「取得或處分資產處理程序」案 ●修訂「公司治理實務守則」案 ●修訂「企業社會責任實務守則」案 ●增訂「編製與申報永續報告書作業辦法」案 ●辦理一一一年度現金增資發行新股案 ●修訂「股東會議事規則」案 		
--	--	--	--

(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無此情形。

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無此情形。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形(應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等)：

(一)獨立董事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、子公司財務及整體運作情形及內控查核情形向獨立董事報告，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。

(二)會計師審核本公司財務報表，並出具查核意見書報告予獨立董事參酌。

(三)內部稽核主管與審計委員會之溝通：

A. 每月依稽核計畫完成之稽核報告，於次月底前透過電子郵件方式，交付各獨立董事查閱。

B. 內部稽核主管每季與審計委員會委員溝通稽核報告結果，並於審計委員會會議中作內部稽核報告。

C. 有重大特殊情事時，亦會即時向審計委員會委員報告。民國一一〇年度並無上述特殊狀況。

(四)會計師與審計委員會之溝通：

A. 本公司簽證會計師因應相關法令要求之溝通事項於審計委員會中說明並充分溝通意見。

B. 審計委員會對本公司簽證會計師當期財務報表查核情況與結果，亦可充分運用多元溝通管道(如：電話、電子郵件或當面)進行討論。

C. 如有重大意見交流事項，得視情況安排會議。民國一一〇年度並無上述特殊狀況。

(五)獨立董事與稽核主管溝通情形摘要：

日期	溝通重點	結果
110/01/26 審計委員會	109 年度 11-12 月依本年度稽核計畫執行完成之稽核項目，共計 7 項。	無異議
110/03/24 審計委員會	1.110 年度 1-2 月依本年度稽核計畫執行完成之稽核項目，共計 6 項。	無異議
	2.109 年內部控制制度有效性之考核	充分溝通討論，且審計委員會通過 109 年度內部控制制度之設

		計及執行係屬有效。
110/05/10 審計委員會	110 年度 3-4 月依本年度稽核計畫執行完成之稽核項目，共計 7 項。	無異議
110/08/11 審計委員會	110 年度 5-7 月，依本年度稽核計畫執行完成之稽核項目，共計 10 項。	無異議
110/09/13 審計委員會	110 年 8 月依本年度稽核計畫執行完成之稽核項目，共計 4 項。	無異議
110/11/09 審計委員會	1.110 年 9-10 月依本年度稽核計畫執行完成之稽核項目，共計 8 項。	無異議
	2.提報 111 年度之內部稽核計畫。	充分溝通討論，且審計委員會通過「111 年度之內部稽核計畫」，並提請董事會決議。
111/03/15 審計委員會	110 年 11 月至 111 年 2 月依 110 及 111 年度稽核計畫執行完成之稽核項目，共計 13 項。	無異議
	2.110 年內部控制制度有效性之考核	充分溝通討論，且審計委員會通過 110 年度內部控制制度之設計及執行係屬有效。
111/05/10 審計委員會	111 年 3 月 1 日至 4 月 30 日，依 111 年度稽核計畫執行完成之稽核項目，共計 7 項。	無異議

(六)歷次獨立董事、稽核主管與會計師溝通情形摘要：

日期	溝 通 重 點
110/03/24 上午 10:00	<p>一、參加人員： 獨立董事 陳延祚、李明海 稽核主管 黃愛嬪 勤業眾信聯合會計師事務所 顏曉芳會計師、梁右澤經理</p> <p>二、討論事項：</p> <p>1.關鍵查核事項 說明：會計師針對 109 年度收入認列、存貨減損評估查核程序說明。 結論：獨立董事無異議。</p> <p>2.財務報告討論案 說明：會計師針對 109 年財務報告說明查核意見及內容，並對重大項目進行 2 期比較差異分析。 結論：獨立董事無異議。</p> <p>3.公司治理 3.0 永續發展藍圖 說明：會計師報告本公司 110 年起適用應申報英文版股東會議事手冊、年報及年度財務報告。 依實收資本額之規模本公司自 111 年起於年度終了後 75 日內公告申報自結年度財務資訊。 結論：獨立董事無異議。</p>

111/03/15
上午 10:00

一、參加人員：

獨立董事 曹永仁、李明海、溫耀嘉

稽核主管 黃愛嬪

勤業眾信聯合會計師事務所 蔣淑菁會計師、許瑞隆協理

二、討論事項：

1. 關鍵查核事項

說明：會計師針對 110 年度收入認列、存貨減損評估查核程序說明。

結論：獨立董事無異議。

2. 財務報告討論案

說明：會計師針對 110 年財務報告說明查核意見及內容，並對重大項目進行比較差異分析。另提供同業重要財務比率比較。

結論：獨立董事無異議。

3. 公司治理與財會函令更新

說明：

(1) 公開發行公司稽核人員應專任，故子公司稽核人員不得由母公司稽核人員兼任。

(2) 公開發行公司與非屬國內公開發行公司交易金額達公開發行公司總資產百分之十以上應提交股東會同意，以保障股東權益。

(3) 公司治理 3.0 永續發展藍圖，增訂 ESG 資訊揭露指引；並明訂公司應敘明資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源等資訊。

(4) 董事不得於年度/每季財報告公告前 30 日及 15 日之封閉期間交易股票。

(5) 議事手冊應載明股東會召開方式

結論：獨立董事無異議。

註：(1) 年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2) 年度終了日前，如有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(三) 公司治理運作情形及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？	✓		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 6 次。最近一次修訂時間為民國 111 年 3 月 15 日第十二屆第 6 次董事會。其守則於公開資訊觀測站及本公司官方網站「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				
(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？	✓		(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。	無重大差異。
(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？	✓		(二) 本公司依據股東名冊掌握主要股東及其最終控制者，並依證交法第 25 條規定，對董事、經理人及持股 10% 以上大股東之持股變動情形，均按規定於公開資訊觀測站網站申報。	
(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？	✓		(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？	✓		(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。並不定期宣導法令之遵循嚴格保密，不得利用未公開資訊從事內線交易。	
三、董事會之組成及職責				
(一) 董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	✓		(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	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	
<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，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？</p> <p>(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>」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。董事會就成員組成擬訂多元化政策已揭露於年報及公司網站。</p> <p>(二)薪資報酬委員會及審計委員會皆由三位獨立董事組成委員會。除上列功能性委員會外，尚未設置其他功能性委員會。</p> <p>(三)本公司已於109年3月25日第十一屆第12次董事會通過「董事會績效評估辦法」，每年至少評估一次董事會之績效，並於次一年度第一季結束前完成。 本公司已於111年3月完成110年之董事會、個別董事成員及功能性委員會之自我績效評估，評鑑結果提報於111年3月15日之董事會報告，並將績效評估結果作為遴選或提名董事時之參考依據。</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，110年已於審計委員會及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。會計師獨立性評估表請詳註一。</p>	
<p>四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，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、協助董事、</p>	<p>✓</p>	<p>本公司設置財務部辦理公司治理相關事務，並經110年3月24日董事會通過該部門主管兼任公司治理主管，其具備公開發行公司從事財務或股務等單位主管經驗達三年以上。該部門主管負督導之責任，職權範圍包括依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄、協助董事</p>	<p>無重大差異。</p>

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
監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)?			<p>就任及持續進修、提供董事執行業務所需之資料、協助董事遵循法令等。</p> <p>110 年度業務執行重點：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 擬訂董事會議程於七日前通知董事，召集會議並提供會議資料，議題如需利益迴避予以事前提醒，並於會後二十天內完成董事會議事錄。 2. 依法辦理股東會日期事前登記、法定期限內製作開會通知、議事手冊、議事錄並於修章或董事改選辦理變更登記事務。 3. 落實公司治理，依本公司「董事會績效評估辦法」完成年度董事會及個別董事績效評估。 4. 完成年度公司治理評鑑自評。 5. 協助董事執行職務所需資料並安排董事進修。 <p>本公司治理主管 110 年度共計進修 24 小時。</p>	
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？	✓		<p>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。利害關係人可透過溝通管道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，亦可查詢財務、業務及公司治理相關資訊。</p>	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？	✓		<p>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。</p>	無重大差異。
七、資訊公開				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>(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？</p> <p>(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）？</p> <p>(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？</p>	✓		<p>(一)本公司已架設公司網站，並於網站上揭露財務業務及公司治理相關資訊，亦可藉由公開資訊觀測站查詢本公司相關資訊。</p> <p>(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。</p> <p>有關公司治理資訊揭露情形，本公司已將公司重要訊息、財務狀況、股東會召開及股利發放情形、內部稽核組織及運作、公司章程等資訊，放置於本公司網站供投資人參考。</p> <p>(三)本公司各季度、年度財務報告較規定期限前提早於董事會當天公告，各月份營運情形也較規定期限前提早公告。</p>	
<p>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)？</p>	✓		<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提供福利補助，並策畫舉辦休閒育樂活動(如合唱團、親子露營社團)，讓員工於工作之餘同時豐富生活親近自然並充分照顧同仁及保障其生活</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	
			<p>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。另為了提升資訊揭露的透明度與對稱性，除依相關規定於公開資訊觀測站及本公司網站揭露本公司財務業務及公司治理等資訊外，亦藉由舉辦法人說明會及投資人關係服務信箱以回應股東問題及建議。</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> <p>(五)董事進修之情形： 本公司董事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」，鼓勵董事參與進修。進行情形請參閱公開資訊觀測站\公司治理\董事及監察人出(列)席董事會及進修情形。</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。本公司於「董事會議事規範」中明定且全體董事恪遵利益迴避原則，涉有董事利害關係之議案，均採迴避討論及表決；此外，本公司選任3名獨立董事，董事會討論任何議案時，均充分考量獨立董事之意見，有效保護公司利益。 本公司有關營運重大政策、投資案、背書保證、資金貸與、銀行融資等重大議案皆經適當權責部門評估分析及依董事會決議執行，稽核室亦依風險評估結果擬定其年度稽核</p>

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	
			<p>計畫，並確實執行，以落實監督機制及控管各項風險管理之執行。</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： 本公司已為董事投保責任保險並於民國 110 年 11 月 09 日第十二屆第 4 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 110 年度第八屆公司治理評鑑結果，已改善如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 股東常會開會 30 日前上傳英文版議事手冊及會議補充資料。 2. 股東常會開會 16 日前上傳英文版年報。 3. 股東常會開會 16 日前上傳英文版年度財務報告 <p>(二) 依據 110 年度第八屆公司治理評鑑結果，尚未改善需優先加強事項與措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 同步發布英文重大訊息。 2. 年報揭露具體明確的股利政策。 3. 揭露董事及經理人績效評估與酬金之連結。 4. 年報自願揭露總經理及副總經理之個別酬金。 5. 內部稽核人員之任免、考評、薪資報酬經提報至董事會或由稽核主管簽報董事長之核定方式。 			

註一：會計師獨立性評估表

評估項目	評估結果	說明
1. 非為公司或其關係企業之受僱人。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
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、公司直接或間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限)	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
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。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
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。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
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。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
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。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
7. 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
8. 未有公司法第 30 條各款情事之一。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
9. 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
10. 最近七年委任會計師執行財務報告簽證情形，無連續七年未更換會計師之情事。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
11. 是否取具受任會計師所出具之「超然獨立聲明書」。	✓	已取得。
評估結論：經評估後，委任簽證會計師皆未有以上獨立性評估項目所述情事，可確認簽證會計師符合獨立性，出具之財務報告之可信賴度無虞。		

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成及運作情形

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：

薪資報酬委員會委員資料

身分別	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
	姓名			
獨立董事(召集人)	李明海	註	註	0
獨立董事	曹永仁	註	註	3
獨立董事	溫耀嘉	註	註	0

註：參閱第13頁4.董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露相關資料。

2.薪資報酬委員會職責

- (1)訂定並定期檢討本公司董事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。
- (2)定期評估本公司董事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。

3.薪資報酬委員會運作情形資訊

- (1)本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。
- (2)本屆委員任期：110 年 08 月 11 日至 113 年 07 月 29 日；前一屆任期為 107 年 6 月 28 日至 110 年 6 月 7 日，最近年度(110 年度)及申請年度(111 年度)截至公開說明書刊印日止刊印日止薪資報酬委員會開會 3 次(A)，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
召集人	李明海	3	0	100%	連任、110/8/11 改派
委員	曹永仁	3	0	100%	連任、110/8/11 改派
委員	陳延祚	1	0	100%	舊任、110/8/11 改派
委員	溫耀嘉	2	0	100%	新任、110/8/11 改派

其他應記載事項：

一、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。

二、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：無此情形。

(五)提名委員會成員資料及運作情形資訊：本公司未設立提名委員會，故不適用。

(六) 推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因																	
	是	否	摘要說明																		
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	✓		<p>本公司已訂定「永續發展實務守則」，106 年由客服部兼任企業社會責任推動單位，111 年更名為企業永續發展推動單位，秉持同理心服務客戶的觀念結合公益、時節、環保概念來設計活動，以期將永續發展的觀念帶入客戶、員工日常生活中，當年度執行情形於第七項有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊中說明。</p> <p>110 年度企業永續發展執行情形及次年度工作計畫已於 111 年 3 月 15 日向董事會報告，並徵詢董事會就執行方向及目標制定給予建議，相關內容亦於公司網站揭露。</p>	無重大差異。																	
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	✓		<p>本公司從日常營運中辨識可能影響企業永續發展的相關風險，擬訂相關管理策略與因應措施，風險評估邊界涵蓋子公司，以降低營運中斷的可能風險，本公司主要營運據點以台灣為主。依據評估後之風險，制定相關風險管理策略如下：</p> <table border="1" data-bbox="824 853 1702 1396"> <thead> <tr> <th>重大議題</th> <th>風險評估項目</th> <th>風險管理政策或策略</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>環境</td> <td>環境保護及生態保育</td> <td>本公司響應環保政策，優先採購「低污染、省資源、可回收」的節能減碳綠建材，以減少地球資源過度消耗。</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">社會</td> <td rowspan="2">職業安全</td> <td>1. 工地採用進出人臉辨識系統，以期達到有效之人員確認及安全。</td> </tr> <tr> <td>2. 取得施工架防墜托架之專利，施工更安全。</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">社會</td> <td rowspan="2">職業安全</td> <td>3. 為工地現場施工之工程人員投保團體傷害保險，提高安全保障。</td> </tr> <tr> <td>4. 火災偵測警報系統與 LINE 結合通知，一旦偵測到煙霧將同時 LINE 通知相關人員，以期降低火災造成的風險。</td> </tr> <tr> <td>公司治理</td> <td>社會經濟與法令遵循</td> <td>遵循各項法律規範，嚴格遵守商業機密保密，並落實誠信經營及內部控制制度。</td> </tr> </tbody> </table>	重大議題	風險評估項目	風險管理政策或策略	環境	環境保護及生態保育	本公司響應環保政策，優先採購「低污染、省資源、可回收」的節能減碳綠建材，以減少地球資源過度消耗。	社會	職業安全	1. 工地採用進出人臉辨識系統，以期達到有效之人員確認及安全。	2. 取得施工架防墜托架之專利，施工更安全。	社會	職業安全	3. 為工地現場施工之工程人員投保團體傷害保險，提高安全保障。	4. 火災偵測警報系統與 LINE 結合通知，一旦偵測到煙霧將同時 LINE 通知相關人員，以期降低火災造成的風險。	公司治理	社會經濟與法令遵循	遵循各項法律規範，嚴格遵守商業機密保密，並落實誠信經營及內部控制制度。	無重大差異。
重大議題	風險評估項目	風險管理政策或策略																			
環境	環境保護及生態保育	本公司響應環保政策，優先採購「低污染、省資源、可回收」的節能減碳綠建材，以減少地球資源過度消耗。																			
社會	職業安全	1. 工地採用進出人臉辨識系統，以期達到有效之人員確認及安全。																			
		2. 取得施工架防墜托架之專利，施工更安全。																			
社會	職業安全	3. 為工地現場施工之工程人員投保團體傷害保險，提高安全保障。																			
		4. 火災偵測警報系統與 LINE 結合通知，一旦偵測到煙霧將同時 LINE 通知相關人員，以期降低火災造成的風險。																			
公司治理	社會經濟與法令遵循	遵循各項法律規範，嚴格遵守商業機密保密，並落實誠信經營及內部控制制度。																			

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因				
	是	否	摘要說明					
			<table border="1"> <tr> <td>強化董事職能</td> <td> 1.為董事規劃相關進修議題，每年提供董事最新法規資料。 2.為董事投保董事責任險，保障其受到訴訟或求償之情形。 </td> </tr> <tr> <td>利害關係人溝通</td> <td> 1.為避免利害關係人與本公司立場不同，造成誤解引起經營或訴訟風險，於官方網站設置利害關係人專區，並揭露外部溝通信箱及各利害關係人聯絡窗口，以便與利害關係人維持良好的互動。 2.建立各種溝通管道，積極溝通，減少對立與誤解。設投資人信箱，由發言人處理並負責回應。 </td> </tr> </table>	強化董事職能	1.為董事規劃相關進修議題，每年提供董事最新法規資料。 2.為董事投保董事責任險，保障其受到訴訟或求償之情形。	利害關係人溝通	1.為避免利害關係人與本公司立場不同，造成誤解引起經營或訴訟風險，於官方網站設置利害關係人專區，並揭露外部溝通信箱及各利害關係人聯絡窗口，以便與利害關係人維持良好的互動。 2.建立各種溝通管道，積極溝通，減少對立與誤解。設投資人信箱，由發言人處理並負責回應。	
強化董事職能	1.為董事規劃相關進修議題，每年提供董事最新法規資料。 2.為董事投保董事責任險，保障其受到訴訟或求償之情形。							
利害關係人溝通	1.為避免利害關係人與本公司立場不同，造成誤解引起經營或訴訟風險，於官方網站設置利害關係人專區，並揭露外部溝通信箱及各利害關係人聯絡窗口，以便與利害關係人維持良好的互動。 2.建立各種溝通管道，積極溝通，減少對立與誤解。設投資人信箱，由發言人處理並負責回應。							
<p>三、環境議題</p> <p>(一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度?</p> <p>(二) 公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料?</p> <p>(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施?</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 本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。因重視環保、珍惜資源，採購時優先選擇具有綠建材、省水、節能等標章之物料，以期達到空氣、噪音、水及廢棄物等污染情形能有效控制。</p> <p>(二) 本公司透過精準數量計算及控制工期，降低建材耗損並選用合適之環保物料。營建廢棄物清運委由合格廠商回收處理。辦公室重新裝潢時保留原櫃體、辦公桌、窗簾等建材重複使用。紙張重複利用、表單無紙化、垃圾分類、資源回收等政策之落實，以達到節能減碳之目的。本公司於接待中心屋頂建置太陽能板，以其遮陽隔熱效果降低室內溫度，減少冷氣用電量，110年售電予台電115,919度，致力於減少傳統燃煤發電的碳排放量。</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。節能減碳綠建材綠色</p>	<p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p> <p>將氣候變遷風險評估納入營運考量，於本年度規劃溫室氣體盤查。</p>				

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？		✓	採購，110 年共計採購金額 5,496 萬元。 (四) 本公司未特別統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，但在建材採購方面優先選擇有節能或綠建材標章之產品或公司。	今年將針對溫室氣體排放進行盤查並朝低碳排目標前進。
<p>四、社會議題</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) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？</p>		✓	<p>(一) 本公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則。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、反對歧視、霸凌及騷擾提供安全、衛生、健康之工作環境等。另為員工投保團體保險，提供年假、產假、婚假等法定福利，並為員工設置哺(集)乳室，營造有利員工持續哺(集)乳的親善環境。另針對廠商部分強制要求其為員工投保傷害險。</p> <p>(二) 員工福利措施: 本公司之休假制度皆依勞基法規定執行，並設立職工福利委員會，每年公司提撥福利金為同仁規劃並提供優質的各項福利。例如：員工旅遊補助、生日禮金、結婚津貼、生育津貼、喪葬津貼、社團補助金等福利。另訂有「績效考核辦法」、「員工獎懲管理辦法」，針對員工行為及表現設置獎勵及懲戒制度。依本公司章程第 18 條規定，公司年度如有獲利，應提撥 0.1% 至 5% 為員工酬勞，109 年提撥員工酬勞 1.5% 計 19,552 仟元於 110 年發放，110 年擬提撥員工酬勞 1.5% 計 12,287 仟元，預計 111 年下半年發放。 職場多元化與平等: 本公司實現性別平等擁有同工同酬的晉升機會，110 年度女性職員占比為 41.12%，女性主管佔比為 50%。 經營績效反映於員工薪酬: 本公司每年均參與市場薪酬調查，依據市場薪資水準、經濟趨勢及個人</p>	無重大差異

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展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？	✓		<p>績效調薪，以維持整體薪酬競爭力。110 年度平均調薪幅度為 6.71%，其中個人最高達 17.95%。</p> <p>(三) 本公司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。111 年度將進行 40 歲以上員工健康檢查。</p> <p>在工作安全上，本公司藉由每年兩次的品管、工安教育訓練與宣導，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。</p> <p>110 年度職災之件數 3 件(磁磚輕微割傷*2、額頭撞傷*1)，未造成失能傷害。未來將持續往零職災方向目標前進。</p>	
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		<p>(四) 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。每季進行考核時，除主管與同仁共同進行年度工作達成的檢視外，另由主管依同仁工作執行情形，了解同仁的潛力、專業及能力待提升之處，共同制定培訓、輪調、參與專案之發展計畫。</p> <p>本公司除了每月安排月會針對全體員工進行工作所需的教育訓練外，另於 110 年度提供專業進修費用約 51 仟元。</p>	
(五) 針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？	✓		<p>(五) 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，如：客戶買賣契約按買賣定型化契約簽訂、落實履約擔保機制等，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，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。</p>	
(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	✓		<p>(六) 本公司設置採發成控部門與供應商往來前，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。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，與供應商之契約均經法務人員審核，以期達成共同致力提升公共安全及環境衛生等永續發展目標。</p>	

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		✓	本公司未符合「上市公司編製與申報永續報告書作業辦法」第二條規定，故未編製永續報告書，但在年報及官網揭露企業永續報告相關資訊與聯絡信箱，以提供利害關係人良好的資訊回饋與溝通管道，秉持回饋社會精神，強化企業永續經營。	本公司將於 112 年編製
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司已制定永續發展實務守則，並依公司法及證期局相關法規進行公司治理，考量國內外企業之永續發展趨勢，展現企業對員工、股東及消費大眾的承諾，推動各項永續發展活動，並無差異情形。				
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊： (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：1.110 年認養台中市大坑 9 號、9 之 1 號步道，協助環境清潔維護植栽綠地等維護管理事項，共計支出 46 萬元。 2.節能減碳綠建材綠色採購，110 年共計採購金額 5,496 萬元。 3.認養台中北屯區麗園公有停車場，環境清潔，共計支出 26 萬元。 (二) 社區參與：本公司不定期舉辦社區聯誼及相關活動。 執行情形：1.社區趣味運動會，共計支出 8.8 萬元，約 60 人次參與。 2.採果樂(百香果)，共計支出約 7 萬元，約 25 人參與。 3.社區藝能學苑:基礎有氧、MV 舞蹈課程、新春揮毫創作、趣味陶藝、基礎毛線編織、線上美術課程、親子基礎瑜珈、茶道基礎、親子甜點、多肉植物 DIY、居家時髦花藝、夏季咖啡大賞...等課程，共計支出 25 萬，約 150 人次參與。 4.新春耶誕社區市集活動，共計支出 165 萬，約 500 人次參與。 5.節慶活動:元宵賞櫻音樂宴暨櫻花攝影、媽媽手路菜、心之所粽、玉兔相伴...等活動，共計支出 16.6 萬， (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。 執行情形：1.臺中市政府衛生局-新冠肺炎防疫捐款 300 萬元；新冠肺炎快篩試劑 2500 劑。 2.臺中市月園流浪動物照護協會擴建園區，共計 181 萬元。 3.捐贈「110 年喜牛迎春-春節系列活動」及國立臺灣美術館義工換新裝，提昇藝術服務品質，共計 80 萬元。 4.110 年捐贈台中市義勇消防總隊共計 8 萬元；臺中市大台中警察之友會 2 萬元。 5.110 年捐贈財團法人中華民國不孕症基金會「關懷貧困寒冬送暖」10 萬元。 6.110 年捐贈中華希望羽球協會，並協辦羽球錦標賽。共計支出 12.2 萬元。				

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			<p>7.110 年與財團法人向上社會福利基金會及採買教程材料，總計支出 9 萬元；捐贈南台中家扶中心「愛的禮物-胖胖存錢筒」關懷貧困受虐兒童少年家庭；採買財團法人瑪利亞基金會公益活動襪子 100 雙。</p> <p>8.110 年捐贈財團法人永福教育基金會 150 萬元，以推廣全人教育、公益關懷、扶助弱勢為宗旨。</p> <p>9.110 年捐贈社團法人台灣轉變生命國際發展協會 10 萬元，該協會以希望教育、守護健康、協助社區內的弱勢家庭能夠自給自足與經濟獨立為目的。</p> <p>10.捐贈台灣世界展望會國內特殊狀況家庭 5 萬元。</p> <p>(四) 消費者權益：本公司設有客戶服務專線，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。</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，110 年已提撥 385 萬元；另外亦成立職工福利委員會確保員工之權益。</p>	

(七) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

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) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？</p> <p>(三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明定</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 本公司已制訂「公司誠信經營守則」及「防範內線交易管理作業」，明示誠信經營之政策、作法以及董事會與管理階層應積極落實經營政策之承諾。本公司 110 年度舉辦線上「內線交易」內部教育訓練。</p> <p>(二) 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> <p>(三) 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>	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	
作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？				
<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> <p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？</p> <p>(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？</p> <p>(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，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？</p> <p>(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<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> <p>(二) 為了善盡誠信經營之監督責任，本公司董事會建立了各式組織與管道，例如審計委員會、薪酬委員會。本公司指定行政服務中心擔任誠信經營推廣小組，並於 111 年 3 月 15 日向董事會報告 110 年度誠信經營執行情形。</p> <p>(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。</p> <p>(四) 本公司因應營運環境改變及相關法令之修訂，適時有效修改會計制度及內部控制制度；內部稽核人員皆能獨立進行查核工作，且會計師於年度查核財報時，會以抽樣評估本公司內控制度，並就評估結果提供建議書。</p> <p>(五) 本公司 110 年舉辦誠信經營議題相關之教育訓練(包含影片宣導-「幸福 勻勻仔行」、實價登錄操作及相關法規等)，計 230 人次，合計 2 小時。</p>	無重大差異。
<p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(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</p>	<p>✓</p>		<p>(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，得向審計委員會、經理人及內部稽核主管等適當人員呈報。</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	
指派適當之受理專責人員？ (二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？ (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？	✓		(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。如確認有違規情事，立即作成報告向管理階層報告，並視情節輕重進行懲處。 (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 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	✓		本公司設有專人適時揭露誠信經營相關資訊於本公司網站及公開資訊觀測站。	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：				
(一) 本公司「董事會議事運作之管理作業」中訂有董事利益迴避制度，對董事會所列議案，與其自身或其代表之法人有利害關係，致有害公司利益之虞者，得陳述意見及答詢，不加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。				
(二) 本公司訂有「內部重大資訊處理暨內線交易管理作業程序」，明訂董事、經理人及受僱人不得洩露所知悉之內部重大資訊予他人，不得向知悉本公司內部重大資訊之人探詢或蒐集與個人職務不相關之公司未公開內部重大訊息，對於非因執行業務得知本公司未公開之內部重大資訊亦不得向其他人洩露。				
(三) 本公司已制定「公司經營誠信守則」最近於 109 年 3 月 25 日修訂。				

(八) 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。

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。

上述規章另可在公開資訊觀測站其查詢方式如下：公開資訊觀測站\公司治理\訂定公司治理之相關規程規則。

(九)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、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：

111年3月31日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
總經理	楊志鵬	110.01.01	110.12.31	個人生涯規劃

(十)其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊：

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、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。

陸、重要決議

一、重要決議應記載與本次發行有關之決議文（含章程新舊條文對照表及盈餘分配表）：

（一）與本次發行有關之決議文：請參閱本公開說明書附件十。

（二）公司章程及新舊條文對照表：請參閱本公開說明書附件十一。

（三）盈餘分配表：請參閱本公開說明書附件十二。

附件一

一一一年度現金增資股票承銷價格計算書

總太地產開發股份有限公司

一一一年度現金增資股票承銷價格計算書

一、說明

- (一)總太地產開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)截至最近期經濟部商業司登記資料，實收資本額為新臺幣 2,117,167,080 元整，每股面額新臺幣 10 元，已發行普通股計 211,716,708 股。該公司於 111 年 3 月 15 日董事會決議通過辦理現金增資，發行普通股 31,000,000 股，每股面額新臺幣 10 元，預計增資後實收資本額為新臺幣 2,427,167,080 元整。
- (二)本次現金增資發行普通股 31,000,000 股，依公司法第 267 條規定保留增資發行新股總數之 10%，計 3,100,000 股由該公司員工承購；另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥增資發行新股總數之 10%，計 3,100,000 股對外公開承銷；其餘 80%，計 24,800,000 股由原股東按照增資認股基準日股東名簿記載之持有股份比例認購，其認購未滿一股之畸零股，得由股東自行在停止過戶日起五日內逕向該公司股務代理機構辦理拼湊，員工及原股東放棄認購或拼湊後不足一股之畸零股，授權董事長洽特定人按發行價格認購之。
- (三)本次現金增資發行新股之權利義務與原已發行之普通股股份相同。
- (四)本次現金增資發行新股採公開申購方式辦理，原股東、員工、承銷商自行認購部份及本次公開承銷之申購人，均採用同一價格認購。

二、該公司最近三年度及最近期之財務狀況

- (一)最近三年度每股稅後純益及每股股利如下表：

單位：新臺幣元

年度	項目	每股稅後純益(註)	股利分配			
			現金股利	股票股利		合計
				盈餘配股	資本公積	
108 年度		2.25	3.00	—	—	3.00
109 年度		4.90	4.40	—	—	4.40
110 年度		3.01	1.50	—	—	1.50

資料來源：該公司 108~110 年度經會計師查核簽證之財務報告及公開資訊觀測站
註：每股稅後純益係以各該年度普通股之流通在外加權平均股數計算。

- (二)該公司截至 111 年 3 月 31 日止按當時流通在外股數計算每股股東權益：

說 明	金 額
111 年 3 月 31 日歸屬於母公司業主之權益	4,894,222 仟元
111 年 3 月 31 日流通在外股數	211,717 仟股
111 年 3 月 31 日每股淨值	23.12 (元/股)

資料來源：該公司 111 年第一季經會計師核閱之財務報告及公開資訊觀測站

(三)最近三年度及最近期財務資料

1.簡明資產負債表－合併財務報告

單位：新臺幣仟元

項目	年度	最近三年度財務資料(註)			當年度截至111年3月31日財務資料
		108年度	109年度	110年度	
流動資產		13,816,531	17,110,844	19,480,025	21,488,921
不動產、廠房及設備		141,466	140,895	133,847	132,138
無形資產		18,515	19,255	19,010	18,917
其他資產		228,641	456,728	606,682	631,332
資產總額		14,205,153	17,727,722	20,239,564	22,271,308
流動負債		9,349,521	10,326,143	13,058,917	15,136,055
非流動負債		50,373	2,186,560	2,243,539	2,241,031
負債總額		9,399,894	12,512,703	15,302,456	17,377,086
歸屬於母 公司業主之權益		4,805,259	5,215,019	4,937,108	4,894,222
股本		2,092,877	2,103,341	2,111,499	2,117,167
資本公積		814,043	816,615	822,657	824,694
保留盈餘		1,898,339	2,295,063	2,002,952	1,952,361
其他權益		—	—	—	—
庫藏股票		—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—
權益總額		4,805,259	5,215,019	4,937,108	4,894,222

註：各期財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

2.簡明綜合損益表－合併財務報告

單位：新臺幣仟元

項 目	年 度	最 近 三 年 度 財 務 資 料 (註)			當年度截 111 年 3 月 31 日 財務資料
		108 年度	109 年度	110 年度	
營 業 收 入		3,742,423	4,684,643	3,647,336	19,630
營 業 毛 利		737,587	1,526,729	1,055,846	3,029
營 業 損 益		488,243	1,276,748	792,676	(68,217)
營業外收入及支出		19,749	(4,315)	6,306	8,791
稅 前 淨 利		507,992	1,272,433	798,982	(59,426)
繼續營業單位本期淨利		471,367	1,024,587	635,368	(50,591)
停 業 單 位 損 失		—	—	—	—
本 期 淨 利		471,367	1,024,587	635,368	(50,591)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		—	—	—	—
本期綜合損益總額		471,367	1,024,587	635,368	(50,591)
淨利歸屬於母公司業主		471,367	1,024,587	635,368	(50,591)
淨利歸屬於非控制權益		—	—	—	—
綜合損益總額歸 屬於母公司業主		471,367	1,024,587	635,368	(50,591)
綜合損益總額歸 屬於非控制權益		—	—	—	—
每 股 盈 餘 (元)		2.25	4.90	3.01	(0.24)

註：各期財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

(四)最近三年度及最近期簽證會計師姓名及其查核(核閱)意見

年度	會計師事務所	會計師姓名	查核意見	變更會計師原因
108 年度	勤業眾信聯合會計師事務所	顏曉芳、蔣淑菁	無保留意見	—
109 年度	勤業眾信聯合會計師事務所	顏曉芳、蔣淑菁	無保留意見	—
110 年度	勤業眾信聯合會計師事務所	蔣淑菁、曾棟鋆	無保留意見	會計師事務所內部輪調
111 年 第一季	勤業眾信聯合會計師事務所	蔣淑菁、曾棟鋆	保留意見—非重要子公司或採用權益法之投資未經會計師查核或核閱。	—

三、承銷參考價格之計算及說明

(一)承銷價格計算之參考因素

以總太地產開發股份有限公司普通股股票在臺灣證券交易所截至111年6月22日之前一、三及五個營業日之普通股收盤價簡單算術平均數扣除現金股利除息後平均股價，三者擇其一，作為新股發行價格之參考依據，其承銷價格之訂定係依據「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條第一項之規定，以不低於向金管會申報案件日之前一、三、五個營業日擇一計算普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權(或減資除權)及除息後平均股價之七成訂定之。

(二)價格計算之說明

- 1.以111年6月22日為基準日往前計算，該公司於臺灣證券交易所前一、三及五個營業日之普通股收盤價簡單算術平均數扣除現金股利除息(除息日為111年6月23日，每股現金股利1.50元)後平均股價分別為新臺幣30.90元、30.98元及31.45元，三者擇其一者，其參考價為30.90元。
- 2.本次現金增資發行新股，經主辦承銷商考量市場整體情形，並參考該公司近期股價走勢、未來經營績效及展望，與該公司共同議定之發行價格為每股新臺幣23.50元，不低於前述參考價格之七成，故承銷價格之訂定符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條第一項之規定。

主辦承銷商：合作金庫證券股份有限公司



代 表 人：謝政雄



(僅限於總太地產開發股份有限公司一一一年度現金增資發行新股承銷價格計算書使用)

中 華 民 國 一 一 一 年 六 月 二 十 二 日

發行公司：總太地產開發股份有限公司



代 表 人：翁毓羚



(僅限於總太地產開發股份有限公司一一一年度現金增資發行新股承銷價格計算書使用)

中 華 民 國 一 一 一 年 六 月 二 十 三 日

附件二

109 年度合併財務報告暨會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師查核報告
民國109及108年度

地址：新竹縣竹北市福興路875號3樓

電話：(04)23026018

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 表 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、關係企業合併財務報表聲明書	3		-
四、會計師查核報告	4~7		-
五、合併資產負債表	8		-
六、合併綜合損益表	9~10		-
七、合併權益變動表	11		-
八、合併現金流量表	12~13		-
九、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	14		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	14		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	14~16		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	16~27		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	27		五
(六) 重要會計項目之說明	27~47		六~二九
(七) 關係人交易	47~48		三十
(八) 質抵押之資產	49		三一
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	49		三二
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	49		三三
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	50、52~56		三四
2. 轉投資事業相關資訊	50、52~56		三四
3. 大陸投資資訊	50		三四
4. 主要股東資訊	50、57		三四
(十四) 部門資訊	51		三五

關係企業合併財務報告聲明書

本公司民國 109 年度（自民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：總太地產開發股份有限公司

負責人：翁 毓 玲



中 華 民 國 110 年 3 月 24 日

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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 109 年及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 109 年及 108 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 109 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 109 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. 檢視相關建案之使用執照，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之程序均經適當核准。
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 109 年 12 月 31 日存貨—建設業餘額為 13,818,591 仟元，佔總資產 78%。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歸屬到建案。
3. 檢視建案預售明細，了解各建案預售情形，並選樣測試預售款項收款情形。
4. 檢視存貨淨變現價值評估資料，確認相關程序已確實執行並經適當核准，並重新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 109 及 108 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（含審計委員會）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 109 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



顏曉芳

會計師 蔣 淑 菁



蔣淑菁

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1010028123 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 1 0 年 3 月 2 4 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 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	109年12月31日		108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)	\$ 1,843,954	10	\$ 629,509	4
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註四及七)	605,183	4	123,381	1
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產-流動(附註四、六及三一)	636,517	4	530,195	4
1140	合約資產-流動(附註四、二三及三十)	3,425	-	2,860	-
1172	應收票據及帳款(附註四、八、二三及三十)	763	-	907	-
1200	其他應收款(附註四及二五)	644	-	552	-
1320	存貨-建設業(附註四、五、九、三十及三一)	13,818,591	78	12,384,380	87
1470	其他流動資產(附註十六)	184,535	1	131,316	1
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四及二三)	17,232	-	13,431	-
11XX	流動資產總計	<u>17,110,844</u>	<u>97</u>	<u>13,816,531</u>	<u>97</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)	19,665	-	18,845	-
1550	採用權益法之投資(附註四及十一)	-	-	25,435	-
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十二及三一)	140,895	1	141,466	1
1755	使用權資產(附註四及十三)	176,165	1	174,758	2
1760	投資性不動產(附註四、十四及三一)	234,741	1	-	-
1780	無形資產(附註四及十五)	19,255	-	18,515	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二五)	7,452	-	3,395	-
1990	其他非流動資產(附註四、十六及二十)	18,705	-	6,208	-
15XX	非流動資產總計	<u>616,878</u>	<u>3</u>	<u>388,622</u>	<u>3</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$17,727,722</u>	<u>100</u>	<u>\$14,205,153</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期銀行借款(附註十七及三一)	\$ 7,611,740	43	\$ 7,264,270	51
2130	合約負債-流動(附註四、二三、三十及三二)	1,675,428	9	1,573,114	11
2150	應付票據	75,091	-	48,747	-
2170	應付帳款	288,709	2	224,589	2
2219	其他應付款(附註十九)	317,316	2	170,189	1
2230	本期所得稅負債(附註四及二五)	191,922	1	11,789	-
2280	租賃負債-流動(附註四及十三)	4,593	-	1,680	-
2320	一年內到期之長期借款(附註十七及三一)	1,568	-	-	-
2399	其他流動負債(附註十九)	159,776	1	55,143	1
21XX	流動負債總計	<u>10,326,143</u>	<u>58</u>	<u>9,349,521</u>	<u>66</u>
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註十八及三一)	1,996,849	12	-	-
2540	長期銀行借款(附註十七及三一)	128,432	1	-	-
2580	租賃負債-非流動(附註四及十三)	25,279	-	24,373	-
2645	存入保證金(附註三十)	36,000	-	26,000	-
25XX	非流動負債總計	<u>2,186,560</u>	<u>13</u>	<u>50,373</u>	<u>-</u>
2XXX	負債總計	<u>12,512,703</u>	<u>71</u>	<u>9,399,894</u>	<u>66</u>
	歸屬於本公司業主之權益				
	股本				
3110	普通股股本	2,092,877	12	2,092,877	15
3140	預收股本	10,464	-	-	-
3200	資本公積	816,615	4	814,043	6
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	539,031	3	491,894	3
3350	未分配盈餘	1,756,032	10	1,406,445	10
3XXX	權益總計	<u>5,215,019</u>	<u>29</u>	<u>4,805,259</u>	<u>34</u>
	負債及權益總計	<u>\$17,727,722</u>	<u>100</u>	<u>\$14,205,153</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：翁毓鈴



經理人：翁毓鈴



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 109 年及 108 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		109年		108年	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入(附註二三及三十)	\$ 4,684,643	100	\$ 3,742,423	100
5000	營業成本(附註二四)	<u>3,157,914</u>	<u>68</u>	<u>3,004,836</u>	<u>80</u>
5900	營業毛利	<u>1,526,729</u>	<u>32</u>	<u>737,587</u>	<u>20</u>
	營業費用(附註二三、二四及三十)				
6100	推銷費用	124,142	2	177,740	5
6200	管理費用	<u>125,839</u>	<u>3</u>	<u>71,604</u>	<u>2</u>
6000	營業費用合計	<u>249,981</u>	<u>5</u>	<u>249,344</u>	<u>7</u>
6900	營業淨利	<u>1,276,748</u>	<u>27</u>	<u>488,243</u>	<u>13</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	2,966	-	7,780	-
7130	股利收入	645	-	1	-
7190	其他收入	7,126	-	12,923	1
7210	處分不動產、廠房及設備利益(附註四)	349	-	413	-
7225	處分投資利益	19,763	1	3,801	-
7235	透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(附註四)	5,377	-	2,918	-
7510	利息費用	(4,822)	-	(558)	-
7590	什項支出	(28,224)	(1)	(4,236)	-
7630	外幣兌換損失(附註四)	(7,495)	-	(1,517)	-
7770	採用權益法之關聯企業損失份額(附註四)	-	-	(1,776)	-
7000	營業外收入及支出合計	<u>(4,315)</u>	<u>-</u>	<u>19,749</u>	<u>1</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼	109年		108年	
	金 額	%	金 額	%
7900 稅前淨利	\$ 1,272,433	27	\$ 507,992	14
7950 所得稅費用(附註四及二五)	247,846	5	36,625	1
8500 本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,024,587</u>	<u>22</u>	<u>\$ 471,367</u>	<u>13</u>
	每股盈餘(附註二六)			
9750 基 本	<u>\$ 4.90</u>		<u>\$ 2.25</u>	
9850 稀 釋	<u>\$ 4.85</u>		<u>\$ 2.23</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分

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及子公司

合併資產負債表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普通股股本 (附註二二)	預收股本 (附註二二)	資本公積 (附註四及二二)	保留盈餘 (附註二二)		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	
A1	108年1月1日餘額	\$ 2,085,205	\$ -	\$ 812,764	\$ 458,543	\$ 1,282,252	\$ 3,800	\$ 4,642,564
	107年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	-	33,351	(33,351)	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(313,823)	-	(313,823)
M3	處分子公司	-	-	-	-	-	(3,800)	(3,800)
D1	108年度淨利	-	-	-	-	471,367	-	471,367
D3	108年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
D5	108年度綜合損益總額	-	-	-	-	471,367	-	471,367
N1	股份基礎給付交易	7,672	-	1,279	-	-	-	8,951
Z1	108年12月31日餘額	2,092,877	-	814,043	491,894	1,406,445	-	4,805,259
	108年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	-	47,137	(47,137)	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(627,863)	-	(627,863)
D1	109年度淨利	-	-	-	-	1,024,587	-	1,024,587
D3	109年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
D5	109年度綜合損益總額	-	-	-	-	1,024,587	-	1,024,587
N1	股份基礎給付交易	-	10,464	2,572	-	-	-	13,036
Z1	109年12月31日餘額	\$ 2,092,877	\$ 10,464	\$ 816,615	\$ 539,031	\$ 1,756,032	\$ -	\$ 5,215,019

後附之附註係本合併財務報告之一部分

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及子公司

合併現金流量表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		109 年度	108 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$1,272,433	\$ 507,992
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	16,660	11,014
A20200	攤銷費用	437	294
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產利益	(5,377)	(2,918)
A20900	利息費用	4,822	558
A21200	利息收入	(2,966)	(7,780)
A21300	股利收入	(645)	(1)
A21900	員工認股權酬勞成本	2,572	2,627
A22300	採用權益法之關聯企業損失份額	-	1,776
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	(349)	(413)
A23100	處分投資利益	(19,763)	(3,801)
A29900	租賃修改損失	28,088	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	(565)	(2,860)
A31150	應收票據及帳款	144	2,522
A31180	其他應收款	250	(436)
A31200	存 貨	(1,525,514)	(5,091,897)
A31240	其他流動資產	(63,738)	(4,084)
A31270	取得合約之增額成本	(3,801)	30,340
A32125	合約負債	102,314	371,814
A32130	應付票據	26,344	(75,602)
A32150	應付帳款	64,120	6,812
A32180	其他應付款	126,989	29,439
A32230	其他流動負債	105,267	47,800
A33000	營運產生之現金流入(出)	127,722	(4,176,804)
A33100	收取之利息	2,533	8,422
A33300	支付之利息	(152,493)	(91,922)
A33500	支付之所得稅	(71,768)	(75,661)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(94,006)	(4,335,965)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109 年度	108 年度
	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	(\$ 106,322)	(\$ 71,559)
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(2,171,706)	(510,209)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,694,461	390,474
B01800	取得採用權益法之投資	-	(7,500)
B01900	處分採用權益法之投資	44,574	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(4,395)	(240)
B02800	處分不動產、廠房及設備	981	952
B03800	存出保證金(增加)減少	(15,400)	2,035
B04500	取得無形資產	(1,177)	(546)
B06800	其他非流動資產減少	9	6,350
B07600	收取之股利	645	1
BBBB	投資活動之淨現金流出	(558,330)	(190,242)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	462,470	3,993,820
C01200	發行公司債	2,000,000	-
C01600	舉借長期銀行借款	15,000	-
C03000	存入保證金增加	10,000	20,000
C04020	租賃負債本金償還	(3,290)	(2,013)
C04500	發放現金股利	(627,863)	(313,823)
C04800	員工執行認股權	10,464	6,324
CCCC	籌資活動之淨現金流入	1,866,781	3,704,308
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	1,214,445	(821,899)
E00100	年初現金及約當現金餘額	629,509	1,451,408
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$1,843,954	\$ 629,509

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



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(金額除另予註明外，為新台幣及外幣仟元)

一、公司沿革

總太地產開發股份有限公司(以下稱「本公司」)係依照公司法及有關法令規定於 86 年 11 月設立，並於 89 年 7 月 14 日經金融監督管理委員會證券期貨局核准補辦股份公開發行，及經台灣證券交易所核准於 92 年 3 月 3 日股票正式掛牌上市。

本公司主要營業項目為委託營造廠商興建住宅及商業大樓之出租或出售等營業項目。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 110 年 3 月 24 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRSs」)

適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動。

- (二) 110 年適用之金管會認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革—第二階段」	2021 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間生效
IFRS 16 之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	2020 年 6 月 1 日以後開始之年度報導期間生效

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

(三) 國際會計準則理事會 (IASB) 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註2)
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日 (註3)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註6)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註7)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註4)
IAS 37 之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註5)

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 3：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 4：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 5：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

註 6：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 7：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

合併公司從事建造工程部分，其營業週期長於 1 年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由其所控制個體（子公司）之財務報告。合併綜合損益表已納入被收購或被處分子公司於當期自收購日起或至處分日止之營運損益。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。

當合併公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。合併公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

子公司明細、持股比例及營業項目，參閱附註十及附表八。

(五) 外幣

各個體編製財務報告時，以個體功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

(六) 存貨－建設業

投資興建房屋係按各不同工程分別計算成本，工程已售或未售成本之分攤，採售價比例計算；惟同一工程於擇定後之前後年度不得變更。

購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款列記預付土地款，取得所有權後列記營建用地；投入各項工程之營建土地及建築成本列記在建房屋，俟工程完工始結轉為待售房地。

營建用地、在建房屋及待售房地以成本為列帳基礎，於期末如有充分證據顯示淨變現價值低於成本時，其差額提列備抵跌價損失。

(七) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(八) 投資關聯企業

關聯企業係指合併公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之企業。

合併公司對投資關聯企業係採用權益法。

權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨合併公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

當合併公司對關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益時，即停止認列進一步之損失。本公司僅於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。

合併公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額（含商譽）視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失不分攤至構成投資帳面金額組成部分之任何資產，包括商譽。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。

(九) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產。

自有之投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

投資性不動產採直線基礎提列折舊。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十一) 商譽

企業合併所取得之商譽係依收購日所認列之商譽金額作為成本，後續以成本減除累計減損損失後之金額衡量。

為減損測試之目的，商譽分攤至合併公司預期因該合併綜效而受益之各現金產生單位或現金產生單位群組（簡稱「現金產生單位」）。

受攤商譽之現金產生單位每年（及有跡象顯示該單位可能已減損時）藉由包含商譽之該單位帳面金額與其可回收金額之比較，進行該單位之減損測試。若分攤至現金產生單位之商譽係當年度企業合併所取得，則該單位應於當年度結束前進行減損測試。若受攤商譽之現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。任何減損損失直接認列為當期損失。商譽減損損失不得於後續期間迴轉。

處分受攤商譽現金產生單位內之某一營運時，與該被處分營運有關之商譽金額係包含於營運之帳面金額以決定處分損益。

(十二) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十三) 合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。

(十四) 不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產（商譽除外）之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產及無形（商譽除外）資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致基礎分攤至個別現金產生單位。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十五) 金融工具

金融資產與金融負債於合併公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

合併公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產與按攤銷後成本衡量之金融資產。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二九。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

合併公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收票據及帳款、債務工具投資、其他應收款、工程存出保證金及存出保證金）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

b.非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

約當現金包括短期且俱高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款及附買回債券，係用於滿足短期現金承諾。

(2) 金融資產之減損

合併公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

合併公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A.有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B.逾期超過 90 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

合併公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(十六) 收入認列

合併公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

1. 商品銷貨收入

於正常營業範圍內之不動產銷售係分期收取固定交易價格並認列合約負債，於考量重大財務組成部分後，於各該筆不動產完工交付且法定所有權移轉予買方時認列收入。

2. 工程收入

於建造過程中不動產即受客戶控制之不動產建造合約，合併公司係隨時間逐步認列收入。由於建造所投入之成本與履約義務之完成程度直接相關，合併公司係以實際投入成本佔預期總成本比例衡量完成進度。合併公司於建造過程逐步認列合約

資產，於開立帳單時將其轉列為應收帳款。若已收取之工程款超過認列收入之金額，差額係認列為合約負債。依合約條款由客戶扣留之工程保留款旨在確保合併公司完成所有合約義務，於合併公司履約完成前係認列為合約資產。

(十七) 租賃

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 合併公司為出租人

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

融資租賃下，租賃給付包含固定給付。租賃投資淨額係按應收租賃給付及未保證殘值兩者之現值總和加計原始直接成本衡量並表達為應收融資租賃款。融資收益係分攤至各會計期間，以反映合併公司未到期之租賃投資淨額於各期間可獲得之固定報酬率。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因取得營業租賃所發生之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

當租賃同時包含土地及建築物要素時，合併公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。租賃給付按合約成立日土地及建築物租賃權利之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

2. 合併公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於合併資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間變動導致未來租賃給付有變動，合併公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於合併資產負債表。

(十八) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十九) 員工認股權

員工認股權係按給與日權益工具之公允價值及預期既得之最佳估計數量，於既得期間內以直線基礎認列費用，並同時調整資本公積－員工認股權。若其於給與日立即既得，係於給與日全數認列費用。

合併公司於每一資產負債表日修正預期既得之員工認股權估計數量。若有修正原估計數量，其影響數係認列為損益，使累計費用反映修正之估計數，並相對調整資本公積－員工認股權。

(二十) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

合併公司依各所得稅申報轄區所制定之法規決定當期所得（損失），據以計算應付（可回收）之所得稅。

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟合併公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能具有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映合併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

合併公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

合併公司將新型冠狀病毒肺炎疫情造成之經濟影響納入重大會計估計之考量，管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

估計及假設不確定性之主要來源－存貨之減損

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額估計，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

六、現金及約當現金

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 350	\$ 320
銀行存款	2,244,890	1,042,871
約當現金		
銀行定期存款	203,733	116,513
附買回債券	<u>31,498</u>	<u>-</u>
	2,480,471	1,159,704
減：受限制銀行存款	(558,217)	(482,044)
質押定期存款	(78,300)	(16,299)
附買回債券	<u>-</u>	<u>(31,852)</u>
	<u>\$ 1,843,954</u>	<u>\$ 629,509</u>

受限制銀行存款、質押定期存款及附買回債券係帳列按攤銷後成本衡量之金融資產－流動，其質押之資訊參閱附註三一。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	109年12月31日	108年12月31日
<u>金融資產－流動</u>		
基金受益憑證	\$ 575,943	\$ 110,022
國內上市（櫃）股票	29,240	13,359
	<u>\$ 605,183</u>	<u>\$ 123,381</u>
<u>金融資產－非流動</u>		
國內未上市（櫃）股票	\$ 19,665	\$ 18,845

八、應收票據及帳款

合併公司對建案銷售係依合約內容按期收款。

為減輕信用風險，合併公司管理階層訂定授信額度之決定、授信核准及其他監控程序以確保逾期應收帳款之回收已採取適當行動。此外，合併公司於資產負債表日會逐一複核應收帳款之可回收金額以確保無法回收之應收帳款已提列適當減損損失。據此，合併公司管理階層認為合併公司之信用風險已顯著減少。

合併公司按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況。合併公司以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且合併公司無法合理預期可回收金額，合併公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

合併公司衡量應收帳款之備抵損失如下：

未 逾 期	109年12月31日	108年12月31日
預期信用損失率	-	-
總帳面金額	\$ 763	\$ 907
備抵損失(存續期間預期信用損失)	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 763</u>	<u>\$ 907</u>

九、存貨－建設業

	109年12月31日	108年12月31日
營建用地	\$ 9,910,144	\$ 10,129,314
在建房屋	1,248,910	2,062,563
待售房地	2,659,537	192,503
	<u>\$ 13,818,591</u>	<u>\$ 12,384,380</u>

營 建 用 地	109年12月31日	108年12月31日
心之所向	\$ 3,805,558	\$ 3,805,558
鑫新平段 330、331、332 地號	1,902,215	1,901,790
文商段 53 地號	1,535,467	-
總太聚作	1,124,416	1,151,276
共好 Melody	635,805	641,739
女王萬歲	543,773	537,918
溝背段 38 地號	193,570	193,570
總太 2020	-	1,133,752
鑫新平段 261、378 地號	-	329,183
織 築	-	265,191
其 他	169,340	169,337
	<u>\$ 9,910,144</u>	<u>\$ 10,129,314</u>
在 建 房 屋		
總太聚作	\$ 786,698	\$ 64,997
共好 Melody	346,708	85,498
心之所向	75,971	11,946
總太 2020	-	1,353,236
織 築	-	363,254
總太忠孝商城	-	163,607
其 他	39,533	20,025
	<u>\$ 1,248,910</u>	<u>\$ 2,062,563</u>
待 售 房 地		
總太 2020	\$ 1,899,415	\$ -
樹子腳段 1211、1211-3 地號	739,714	-
東方紐約	16,000	146,629
明 日	4,408	4,408
高鐵商貿中心	-	41,466
	<u>\$ 2,659,537</u>	<u>\$ 192,503</u>

利息資本化相關資訊如下：

	109年度	108年度
利息資本化金額	\$ 149,660	\$ 91,196
利息資本化利率(%)	1.55-2.30	1.2-2.30

設定作為借款擔保之存貨金額，參閱附註三一。

十、子公司

本合併財務報告編製主體如下：

子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所持股份（權）百分比（%）	
		109年12月31日	108年12月31日
總太營造股份有限公司 （總太營造公司）	綜合營造業	100	100
日太資產管理股份有限公司 （日太管理公司）	資產管理服務業	100	100
恣遊實業股份有限公司 （恣遊實業公司）	不動產租賃業	100	100
大舜廣告股份有限公司 （大舜廣告公司）	廣告服務業	100	100

上述子公司僅大舜廣告公司之財務報告未經會計師查核，其餘子公司 109 及 108 年度之財務報告均經會計師查核；惟本公司管理階層認為上述被投資公司之財務報告未經會計師查核，尚不致產生重大影響。

十一、採用權益法之投資

被 投 資 公 司 名 稱	109年12月31日	108年12月31日
<u>非上市櫃公司普通股</u>		
永豐泰地產股份有限公司 （永豐泰公司）	\$ -	\$ 20,896
永益發建設股份有限公司 （永益發公司）	-	4,539
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 25,435</u>

合併公司對關聯企業之所有權權益及表決權百分比（%）如下：

被 投 資 公 司 名 稱	109年12月31日	108年12月31日
永豐泰公司	-	25
永益發公司	-	20

合併公司於 108 年 6 月以現金 7,500 仟元增資永豐泰公司 750 仟股，增資後持股比例無異動，並於 109 年 12 月以現金 38,359 仟元出售永豐泰公司全數股權。

合併公司於 109 年 9 月以現金 6,215 仟元出售永益發公司全數股權。

採用權益法之投資及合併公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，除永益發公司係按未經會計師查核之財務報告計算外，其餘係

按各關聯企業同期間經會計師查核之財務報告認列；惟合併公司管理階層認為上述被投資公司財務報告未經會計師查核，尚不致產生重大影響。

十二、不動產、廠房及設備

109年度	年初餘額	增	添	處	分	重	分	類	年底餘額
<u>成 本</u>									
土 地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
建 築 物	101,051	-	-	-	-	-	-	-	101,051
運輸設備	10,448	869	(2,411)	-	-	-	-	-	8,906
其他設備	<u>11,737</u>	<u>3,526</u>	<u>(3,265)</u>	<u>2,894</u>	<u>2,894</u>	<u>2,894</u>	<u>2,894</u>	<u>2,894</u>	<u>14,892</u>
成本合計	<u>168,859</u>	<u>\$ 4,395</u>	<u>(\$ 5,676)</u>	<u>\$ 2,894</u>	<u>\$ 2,894</u>	<u>\$ 2,894</u>	<u>\$ 2,894</u>	<u>\$ 2,894</u>	<u>170,472</u>
<u>累計折舊</u>									
建 築 物	12,155	\$ 3,750	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	15,905
運輸設備	7,864	1,008	(1,779)	-	-	-	-	-	7,093
其他設備	<u>7,374</u>	<u>2,470</u>	<u>(3,265)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,579</u>
累計折舊合計	<u>27,393</u>	<u>\$ 7,228</u>	<u>(\$ 5,044)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>29,577</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$141,466</u>								<u>\$140,895</u>
108年度									
<u>成 本</u>									
土 地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
建 築 物	101,051	-	-	-	-	-	-	-	101,051
運輸設備	14,328	-	(3,880)	-	-	-	-	-	10,448
其他設備	<u>12,840</u>	<u>240</u>	<u>(1,303)</u>	<u>(40)</u>	<u>(40)</u>	<u>(40)</u>	<u>(40)</u>	<u>(40)</u>	<u>11,737</u>
成本合計	<u>173,842</u>	<u>\$ 240</u>	<u>(\$ 5,183)</u>	<u>(\$ 40)</u>	<u>(\$ 40)</u>	<u>(\$ 40)</u>	<u>(\$ 40)</u>	<u>(\$ 40)</u>	<u>168,859</u>
<u>累計折舊</u>									
建 築 物	8,406	\$ 3,749	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	12,155
運輸設備	9,468	1,737	(3,341)	-	-	-	-	-	7,864
其他設備	<u>7,644</u>	<u>1,033</u>	<u>(1,303)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,374</u>
累計折舊合計	<u>25,518</u>	<u>\$ 6,519</u>	<u>(\$ 4,644)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>27,393</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$148,324</u>								<u>\$141,466</u>

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

建 築 物	
廠房主建物	50 年
機電動力設備	10 至 15 年
運輸設備	5 至 6 年
其他設備	3 至 15 年

設定作為應付公司債擔保之不動產、廠房及設備金額，參閱附註三一。

十三、租賃協議

(一) 使用權資產

	109年12月31日	108年12月31日
使用權資產帳面金額		
土地	\$ 165,690	\$ 174,018
建築物	6,991	-
運輸設備	3,484	740
	<u>\$ 176,165</u>	<u>\$ 174,758</u>
	109年度	108年度
使用權資產之增添	<u>\$ 79,121</u>	<u>\$ -</u>
使用權資產之折舊費用		
土地	\$ 3,676	\$ 3,385
建築物	1,015	-
運輸設備	1,186	1,110
	<u>\$ 5,877</u>	<u>\$ 4,495</u>

除認列折舊費用外，合併公司之使用權資產於109及108年度並未發生重大轉租及減損情形。

(二) 租賃負債

	109年12月31日	108年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 4,593</u>	<u>\$ 1,680</u>
非流動	<u>\$ 25,279</u>	<u>\$ 24,373</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	109年12月31日	108年12月31日
土地	1.80%-2.22%	2.00%-2.22%
建築物	1.71%	-
運輸設備	1.77%	2.22%

(三) 重要承租活動及條款

合併公司承租若干土地、建築物及運輸設備以供營運使用，租賃期間為3至70年。於租賃期間終止時，合併公司對所租賃之土地、建築物及運輸設備並無優惠承購權。

合併公司於 104 年 8 月與財政部國有財產署中區分署簽訂國有非公用土地設定地上權契約書，取得台中市南區城隍段 1,830 平方公尺之地上權標的 70 年，並支付地上權權利金 158,880 仟元。

合併公司於 107 年 12 月與台南市政府簽訂之虎頭埤湖濱旅館一案。因集團營運考量於 109 年 12 月解約，並將該案保證金及投資金額轉列為當年度損失。

十四、投資性不動產

	已 完 工 <u>投資性不動產</u>
<u>成 本</u>	
109 年 1 月 1 日餘額	\$ -
自存貨轉列	<u>238,296</u>
109 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 238,296</u>
<u>累計折舊</u>	
109 年 1 月 1 日餘額	\$ -
折舊費用	<u>3,555</u>
109 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 3,555</u>
109 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 234,741</u>

合併公司租地自建之總太忠孝商城於 109 年 7 月完工。

投資性不動產出租之租賃期間為 15 年，承租人有優先續租權，並約定自第 3 年起依消費者物價指數調整租金。承租人於租賃期間結束時不具有投資性不動產之優惠承購權。

以營業租賃出租投資性不動產未來將收取之租賃給付總額如下：

	109年12月31日
不超過 1 年	\$ 12,623
1 至 5 年	59,406
超過 5 年	<u>139,851</u>
	<u>\$ 211,880</u>

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

建築物 8 至 50 年

投資性不動產之公允價值係由獨立評價師展茂不動產估價師聯合事務所於資產負債表日評價。該評價係以參考類似不動產交易價格之證據評估。投資性不動產於109年12月31日評價之公允價值為238,467仟元。

設定作為借款擔保之投資性不動產金額，參閱附註三一。

十五、無形資產

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>每一類別之帳面金額</u>		
商 譽	\$ 17,854	\$ 17,854
電腦軟體	<u>1,401</u>	<u>661</u>
	<u>\$ 19,255</u>	<u>\$ 18,515</u>

電腦軟體係以直線基礎按3年耐用年數計提攤銷費用。

十六、其他資產

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
代 付 款	\$ 112,430	\$ 56,317
留抵稅額	18,985	24,948
存出保證金	18,159	2,759
預付款項	16,354	26,912
工程存出保證金	7,036	3,956
其 他	<u>30,276</u>	<u>22,632</u>
	<u>\$ 203,240</u>	<u>\$ 137,524</u>
流 動	\$ 184,535	\$ 131,316
非 流 動	<u>18,705</u>	<u>6,208</u>
	<u>\$ 203,240</u>	<u>\$ 137,524</u>

十七、銀行借款

(一) 短期銀行借款

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
抵押借款(附註三一)	\$ 7,353,440	\$ 6,673,100
信用借款	<u>258,300</u>	<u>591,170</u>
	<u>\$ 7,611,740</u>	<u>\$ 7,264,270</u>
<u>年 利 率 (%)</u>		
抵押借款	1.55-1.95	2.12-2.20
信用借款	1.87-2.00	1.80-2.30

(二) 長期銀行借款

	109年12月31日	108年12月31日
抵押借款 (附註三一)	\$ 130,000	\$ -
減：列為1年內到期部份	(1,568)	-
	<u>\$ 128,432</u>	<u>\$ -</u>
<u>年利率 (%)</u>		
抵押借款	1.55	-

十八、應付公司債

	109年12月31日
第一次國內有擔保普通公司債 (附註三一)	\$ 2,000,000
應付公司債折價	(3,151)
	<u>1,996,849</u>
減：列為1年內到期部份	-
	<u>\$ 1,996,849</u>

本公司於109年9月29日發行國內有擔保普通公司債2,000,000仟元，發行期間為5年，每年利率為0.62%，每年依票面利率單列計付息一次，自發行日起屆滿5年到期一次還本。

十九、其他負債

	109年12月31日	108年12月31日
<u>其他應付款</u>		
應付工程保留款	\$ 196,389	\$ 126,932
應付員工及董事酬勞	43,237	17,567
應付薪資及獎金	20,851	17,942
應付營業稅	15,060	129
應付利息	5,216	3,228
其他	36,563	4,391
	<u>\$ 317,316</u>	<u>\$ 170,189</u>
<u>其他流動負債</u>		
代收款	\$ 159,273	\$ 53,863
暫收款	503	1,280
	<u>\$ 159,776</u>	<u>\$ 55,143</u>

二十、退職後福利計畫

合併公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

二一、資產負債之到期分析

合併公司與建設業務有關之資產及負債係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 1 年內及超過 1 年後將回收或償付之金額如下：

	預期 1 年內 收回或償付	預期超過 1 年 收回或償付	合 計
<u>109 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
合約資產	\$ -	\$ 3,425	\$ 3,425
應收票據及帳款	35	728	763
其他應收款	644	-	644
存貨－建設業	2,659,538	11,159,053	13,818,591
其他流動資產	167,197	17,338	184,535
取得合約之增額成本	-	17,232	17,232
	<u>\$ 2,827,414</u>	<u>\$ 11,197,776</u>	<u>\$ 14,025,190</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ -	\$ 7,611,740	\$ 7,611,740
合約負債	729,066	946,362	1,675,428
應付票據	75,091	-	75,091
應付帳款	288,709	-	288,709
其他應付款	204,246	113,070	317,316
租賃負債	4,593	25,279	29,872
應付公司債（含一營業週 期內到期部份）	-	1,996,849	1,996,849
長期銀行借款（含一營業 週期內到期部份）	1,568	128,432	130,000
其他流動負債	159,776	-	159,776
	<u>\$ 1,463,049</u>	<u>\$ 10,821,732</u>	<u>\$ 12,284,781</u>
<u>108 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
合約資產	\$ 2,270	\$ 590	\$ 2,860
應收票據及帳款	907	-	907
其他應收款	505	47	552
存貨－建設業	3,800,727	8,583,653	12,384,380
其他流動資產	117,193	14,123	131,316
取得合約之增額成本	8,425	5,006	13,431
	<u>\$ 3,930,027</u>	<u>\$ 8,603,419</u>	<u>\$ 12,533,446</u>

（接次頁）

(承前頁)

108年12月31日	預期1年內		預期超過1年	計
	收回或償付	收回或償付	合計	
負債				
短期銀行借款	\$ 1,707,830	\$ 5,556,440	\$ 7,264,270	
合約負債	1,227,383	345,731	1,573,114	
應付票據	48,747	-	48,747	
應付帳款	224,589	-	224,589	
其他應付款	136,049	34,140	170,189	
租賃負債	1,680	24,373	26,053	
其他流動負債	54,509	634	55,143	
	<u>\$ 3,400,787</u>	<u>\$ 5,961,318</u>	<u>\$ 9,362,105</u>	

二二、權益

(一) 普通股股本

	109年12月31日	108年12月31日
額定股數(仟股)	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
額定股本	<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>209,288</u>	<u>209,288</u>
已發行股本	<u>\$ 2,092,877</u>	<u>\$ 2,092,877</u>

已發行之普通股每股面額為10元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	109年12月31日	108年12月31日
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>		
股票發行溢價	\$ 616,198	\$ 616,198
公司債轉換溢價	156,115	156,115
<u>僅得以彌補虧損</u>		
其他	33,349	33,349
<u>不得作為任何用途</u>		
員工認股權	<u>10,953</u>	<u>8,381</u>
	<u>\$ 816,615</u>	<u>\$ 814,043</u>

發行溢價之資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二四。

另依據本公司章程規定，股利政策係依據本公司營運狀況、資金需求、內外部整體環境變化並兼顧股東利益，得以全數或部分分派。盈餘之分派得以現金股利或股票股利方式為之，惟現金股利以不低於總股利 50%。

法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司依金管證發字第 1010012865 號函及「採用國際財務報導準則 (IFRSs) 後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」等規定提列及迴轉特別盈餘公積。

本公司於 109 及 108 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 108 及 107 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	108年度	107年度	108年度	107年度
法定盈餘公積	\$ 47,137	\$ 33,351		
現金股利	627,863	313,823	\$ 3.0	\$ 1.5

本公司 110 年 3 月 24 日董事會擬議 109 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 (元)
法定盈餘公積	\$ 102,459	
現金股利	632,372	\$ 3

有關 109 年度之盈餘分配案尚待預計於 110 年 6 月 23 日召開之股東常會決議。

二三、收 入

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
客戶合約收入		
不動產銷售收入	\$ 4,617,207	\$ 3,690,892
工程收入	62,842	51,531
租賃收入	3,712	-
廣告收入	882	-
	<u>\$ 4,684,643</u>	<u>\$ 3,742,423</u>

(一) 合約餘額

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年1月1日</u>
應收票據及帳款（附註八）	<u>\$ 763</u>	<u>\$ 907</u>	<u>\$ 3,429</u>
合約資產			
不動產建造	<u>\$ 3,425</u>	<u>\$ 2,860</u>	<u>\$ -</u>
合約負債			
不動產銷售	\$ 1,675,428	\$ 1,551,872	\$ 1,193,593
不動產建造	<u>-</u>	<u>21,242</u>	<u>7,707</u>
合約負債—流動	<u>\$ 1,675,428</u>	<u>\$ 1,573,114</u>	<u>\$ 1,201,300</u>

(二) 合約成本相關資產

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>流 動</u>		
取得合約之增額成本	<u>\$ 17,232</u>	<u>\$ 13,431</u>

合併公司考量過去歷史經驗及不動產銷售合約之違約條款，認為取得合約所支付之佣金可全數回收。109及108年度認列之費用分別為8,425仟元及36,000仟元。

(三) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊參閱附註三五。

二四、員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>109 年度</u>			
短期員工福利	\$ 85,007	\$ 73,714	\$ 158,721
確定提撥計畫	2,730	2,078	4,808
董事酬金	-	21,433	21,433
其他員工福利	2,454	4,096	6,550
折舊費用	6,050	10,610	16,660
攤銷費用	-	437	437
<u>108 年度</u>			
短期員工福利	58,916	61,898	120,814
確定提撥計畫	2,465	909	3,374
董事酬金	-	9,150	9,150
其他員工福利	2,201	3,442	5,643
折舊費用	-	11,014	11,014
攤銷費用	-	294	294

員工酬勞及董事酬勞

本公司依章程規定係按當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以 0.1% 至 5% 及不高於 2% 提撥員工酬勞及董事酬勞。109 及 108 年度估列之員工酬勞及董事酬勞分別於 110 年 3 月 24 日及 109 年 3 月 25 日經董事會決議如下：

現 金	109 年度		108 年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	1.5%	\$ 19,552	1.5%	\$ 7,759
董事酬勞	1.5%	19,552	1.5%	7,759

年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

108 及 107 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與各該年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二五、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	109年度	108年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 207,381	\$ 30,501
以前年度之調整	(18)	7,134
土地增值稅	<u>44,540</u>	<u>605</u>
	251,903	38,240
遞延所得稅		
本年度產生者	(4,057)	(1,615)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 247,846</u>	<u>\$ 36,625</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	109年度	108年度
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 264,568	\$ 105,795
稅上不可減除之費損	26	5
稅上可計入之費損	(1,538)	(2,000)
調節項目之所得稅影響數		
免稅所得	(61,664)	(73,069)
決定課稅所得時應予調		
減之項目	(720)	-
土地增值稅	44,540	605
未認列之可減除暫時性差異	2,652	(1,845)
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	(18)	7,134
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 247,846</u>	<u>\$ 36,625</u>

(二) 本期所得稅資產與負債

	108年12月31日	108年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款（帳列其他		
應收款）	<u>\$ 6</u>	<u>\$ 9</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 191,922</u>	<u>\$ 11,789</u>

(三) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

109 年度	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
未實現資產減損	\$ 1,538	(\$ 1,538)	\$ -
採用權益法之投資	1,233	5,062	6,295
未實現兌換損失	624	533	1,157
	<u>\$ 3,395</u>	<u>\$ 4,057</u>	<u>\$ 7,452</u>
<u>108 年度</u>			
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
未實現資產減損	\$ 1,538	\$ -	\$ 1,538
採用權益法之投資	3,017	(1,784)	1,233
未實現兌換損失	-	624	624
	<u>\$ 4,555</u>	<u>(\$ 1,160)</u>	<u>\$ 3,395</u>
<u>遞延所得稅負債</u>			
暫時性差異			
確定福利退休計畫	\$ 1,850	(\$ 1,850)	\$ -
未實現兌換利益	925	(925)	-
	<u>\$ 2,775</u>	<u>(\$ 2,775)</u>	<u>\$ -</u>

(四) 所得稅核定情形

本公司、總太營造公司、日太管理公司及恣遊實業公司截至 107 年度止之營利事業所得稅申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

二六、每股盈餘

	本 年 度 淨 利	股 數 (仟 股)	每 股 盈 餘 (元)
<u>109 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 1,024,587	209,307	<u>\$ 4.90</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	573	
員工認股權	-	1,222	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 1,024,587</u>	<u>211,102</u>	<u>\$ 4.85</u>

	<u>本年度淨利</u>	<u>股數(仟股)</u>	<u>每股盈餘(元)</u>
<u>108 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 471,367	209,206	\$ <u>2.25</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	292	
員工認股權	-	1,534	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股 之影響	\$ <u>471,367</u>	<u>211,032</u>	\$ <u>2.23</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二七、股份基礎給付協議

本公司分別於 104 年 12 月 17 日及 107 年 12 月 20 日給與員工認股權 3,000 單位，每一單位可認購普通股 1,000 股。給與對象包含本公司及子公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間分別為 5 年及 4 年，憑證持有人於發行屆滿 2 年之日起，可行使被給與之一定比例之認股權。認股權行使價格為發行當日本公司普通股收盤價格，認股權發行後，遇有本公司普通股股份發生變動時，或本公司發放現金股利，其普通股現金股利占每股時價超過規定比率者，認股權行使價格依規定公式予以調整。

員工認股權之相關資訊如下：

	<u>109年度</u>		<u>108年度</u>	
	單 位	加 權 平 均 執 行 價 格	單 位	加 權 平 均 執 行 價 格
年初流通在外	2,885	\$ 14.8 元	3,809	\$ 14.5 元
本年度給與	-	-	-	-
本年度放棄	(395)	14.2 元	(157)	14.9 元
本年度執行	(625)	13.5 元	(767)	8.2 元
年底流通在外	<u>1,865</u>	13.6 元	<u>2,885</u>	14.8 元
年底可執行之認股權	<u>881</u>	13.6 元	<u>42</u>	7.7 元
本年度給與之認股權加權平 均公允價值(元)	\$ <u>-</u>		\$ <u>-</u>	

流通在外之員工認股權相關資訊如下：

	109年12月31日	108年12月31日
執行價格之範圍（元）	\$ 13.6	\$ 7.7-14.9
加權平均剩餘合約期限（年）	1	2

本公司於 104 年 12 月及 107 年 12 月給與之員工認股權均使用二元樹評價模式，評價模式所採用之輸入值如下：

	107年12月	104年12月
給與日股價	16.10 元	11.70 元
執行價格	16.10 元	11.70 元
預期波動率	23.48%	30.10%
存續期間	4 年	5 年
無風險利率	0.6710%	0.7484%

預期波動率係基於過去 5 年歷史股票價格波動率，且已將提早執行之效果納入考量。

109 及 108 年度認列之酬勞成本分別為 2,572 仟元及 2,627 仟元。

二八、資本風險管理

合併公司進行資本管理以確保集團內各企業能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。

合併公司資本結構係由合併公司之淨債務（即借款減除現金及約當現金）及權益（即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益項目）組成。

合併公司主要管理階層定期檢視集團資本結構，內容包括考量各類資本之成本及相關風險。合併公司依據主要管理階層之建議，將藉由支付股利、發行新股、買回股份及發行新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

二九、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

合併公司非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額均係趨近其公允價值。

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 合併公司之透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動係屬於第一等級公允價值衡量。
2. 109 及 108 年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	109年12月31日	108年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量		
強制透過損益按公允價值		
衡量	\$ 624,848	\$ 142,226
按攤銷後成本衡量之金融資產	2,507,067	1,167,879
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量	10,455,705	7,733,795

按攤銷後成本衡量之金融資產餘額係包含現金及約當現金、債務工具投資、應收票據及帳款、其他應收款、工程存出保證金及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

按攤銷後成本衡量之金融負債餘額係包含短期銀行借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、應付公司債、長期銀行借款及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

合併公司主要金融工具包括權益投資、應收帳款、應付帳款、應付公司債、借款及租賃負債。合併公司之財務部門藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理合併公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險（包含匯率風險及利率風險）、信用風險及流動性風險。

1. 市場風險

合併公司之營運活動使其承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險及利率變動風險。

(1) 匯率風險

合併公司並未從事外幣計價之銷貨與進貨交易，匯率風險僅有美金外幣存款及投資因匯率波動而產生之市場價格波動風險，管理階層評估其風險並不重大。

(2) 利率風險

合併公司係同時以固定及浮動利率借入資金而產生利率暴險，於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 235,231	\$ 164,664
金融負債	2,026,721	26,053
具現金流量利率風險		
金融資產	2,244,830	994,660
金融負債	7,741,740	7,264,270

敏感度分析

下列敏感度分析係依金融工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率變動1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。當利率增加1%，在所有其他變數維持不變之情況下，109及108年度之稅前淨利將分別減少54,969仟元及62,696仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成集團財務損失之風險。截至資產負債表日止，合併公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

合併公司之交易對象均為信用良好之公司組織及個人，且主係在預售時即簽訂合約並按期收款，因此不預期有重大之信用風險。

3. 流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至109年及108年12月31日止，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為595,380仟元及861,920仟元。

附註二一係說明合併公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據合併公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含利息及本金）編製。

三十、關係人交易

本公司及子公司間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。除已於其他附註揭露外，合併公司與其他關係人間之交易如下：

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
張冠中	本公司之法人董事代表（註1）
吳添福	其他關係人
本公司董事之一親等親屬	其他關係人
本公司董事長之二親等親屬	其他關係人
點將家投資股份有限公司（點將家公司）	本公司之法人董事
永豐泰公司	關聯企業（註2）
總太建設開發股份有限公司（總太建設公司）	本公司之法人董事
財團法人永福教育基金會	其他關係人

註1：本公司法人董事於109年10月改派法人董事代表，原法人董事代表解任。

註2：109年12月24日起非為關聯企業。

(二) 本公司於107年度與本公司之法人董事代表簽訂建案－總太2020之預售屋買賣合約價款共計7,100仟元（含稅），截至108年12月31日止預收房地款為1,100仟元。

本公司於 108 年度與其他關係人簽訂建案－總太 2020 之預售屋買賣合約價款共計 5,780 仟元（含稅），並於 109 年度認列營業收入 5,629 仟元。

(三) 合併公司因個案興建向銀行融資需附連帶保證人，而於 108 年度支付融資保證手續費 250 仟元予其他關係人，帳列存貨－建設業。

(四) 合併公司聘請其他關係人培訓專業人才，於 109 年度支付勞務費用 1,500 仟元。

(五) 承攬關係人之工程，係依據預估工程投入成本加計合理利潤，經雙方比、議價後決定，並按合約約定收款，明細如下：

關係人類別	建案名稱	合約總價 (未稅)	工程收入	完工比例 (%)	合約資產	合約負債	應收帳款
<u>109年12月31日</u>							
點將家公司	豐業段 204 地號	\$ 76,190	\$ 16,378	100.00	\$ -	\$ -	\$ 676
永豐泰公司	八大苑	15,562	5,706	100.00	-	-	-
	女王萬歲	131,858	11,959	9.07	-	-	-
<u>108年12月31日</u>							
點將家公司	日月迎賓休閒	22,000	5,119	100.00	-	-	-
	豐業段 204 地號	67,568	36,673	88.52	-	9,242	-
永豐泰公司	八大苑	15,562	9,739	62.58	2,269	-	-

(六) 本公司與本公司之法人董事簽訂行銷顧問合約，於 108 年度支付廣告費用 2,803 仟元。

(七) 本公司於 109 年度捐贈 1,140 仟元予財團法人永福教育基金會。

(八) 其他

帳列項目	關係人類別	109年12月31日	108年12月31日
存入保證金	關聯企業	\$ -	\$ 20,000

(九) 主要管理階層薪酬

	109年度	108年度
短期員工紅利	\$ 28,680	\$ 27,193
退職後福利	912	296
股份基礎給付	1,055	1,278
	<u>\$ 30,647</u>	<u>\$ 28,767</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

三一、質抵押之資產

下列資產業經提供為銀行借款、普通公司債、銀行保證及履約保證之擔保品：

	109年12月31日	108年12月31日
存貨—建設業	\$ 10,665,923	\$ 11,317,322
按攤銷後成本衡量之金融資產	636,517	498,343
不動產、廠房及設備淨額	116,665	-
投資性不動產淨額	234,741	-
	<u>\$ 11,653,846</u>	<u>\$ 11,815,665</u>

三二、重大或有負債及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，於 109 年 12 月 31 日之重大承諾及或有事項如下：

本公司與客戶簽訂之預售房屋買賣合約，明細如下：

建案名稱	合約總價(含稅)	已收總價
總太聚作	\$ 6,517,200	\$ 666,097
總太 2020	2,833,330	610,670
共好 Melody	1,895,780	278,661
	<u>\$ 11,246,310</u>	<u>\$ 1,555,428</u>

三三、具重大影響之外幣資產及負債資訊

以下資訊係按合併公司各個體功能性貨幣以外之外幣彙總表達，所揭露之匯率係指該等外幣換算至功能性貨幣之匯率。具重大影響之外幣資產及負債如下：

外幣資產 貨幣性項目	109年12月31日			108年12月31日		
	外幣	匯率	新台幣	外幣	匯率	新台幣
美金	\$ 5,003	28.480	\$142,496	\$ 4,951	29.980	\$148,438

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外幣	109年度		108年度	
	匯率	淨兌換損失	匯率	淨兌換損失
美金	29.549 (美金：新台幣)	<u>(\$ 7,495)</u>	30.912 (美金：新台幣)	<u>(\$ 1,517)</u>

三四、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 年底持有有價證券情形（不包含投資子公司及關聯企業部分）：
附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表六。
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表七。
11. 被投資公司資訊：附表八。

(三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、年底投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：無。
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：無。

(四) 主要股東資訊：附表九。

三五、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。合併公司之應報導部門如下：

部門收入與營運結果

	部 門 收 入		部 門 損 益	
	109年度	108年度	109年度	108年度
建設部	\$ 4,643,874	\$ 3,690,892	\$ 1,239,908	\$ 483,206
營建部	36,175	51,531	44,353	5,037
其他部門	<u>4,594</u>	<u>-</u>	<u>(7,513)</u>	<u>-</u>
繼續營運單位總額	<u>\$ 4,684,643</u>	<u>\$ 3,742,423</u>	1,276,748	488,243
利息收入			2,966	7,780
股利收入			645	1
其他收入			7,126	12,923
處分不動產、廠房及設備利益			349	413
處分投資利益			19,763	3,801
外幣兌換損失			(7,495)	(1,517)
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產利益			5,377	2,918
採用權益法認列之關聯企業				
損失份額			-	(1,776)
利息費用			(4,822)	(558)
什項支出			<u>(28,224)</u>	<u>(4,236)</u>
繼續營業單位稅前淨利			<u>\$ 1,272,433</u>	<u>\$ 507,992</u>

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含利息收入、股利收入、其他收入、處分不動產、廠房及設備利益、處分投資利益、外幣兌換損失、金融資產評價利益、採用權益法認列之關聯企業損失份額、利息費用、什項支出以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

總太地產開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背 書保證限額	本年度最高 背書保證餘額	年底背書 保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報表淨值 之比率	背書保證 最高限額	屬母公司對 子公司背 書保證	屬子公司對母 公司背書保證	屬對大陸地區 背書保證
		名稱	關係										
0	本公司	總太營造公司	子公司	\$ 521,501 (註一)	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ -	0.19%	\$ 2,086,007 (註一)	Y	—	—
0	本公司	日太管理公司	子公司	521,501 (註一)	161,000	130,000	130,000	-	2.49%	2,086,007 (註一)	Y	—	—
1	總太營造公司	本公司	母公司	2,725,503 (註二)	1,371,508	1,371,508	1,371,508	-	503.21%	3,270,604 (註二)	—	Y	—
1	總太營造公司	永豐泰公司	無	2,725,503 (註二)	341,500	341,500	13,318	341,500	125.30%	3,270,604 (註二)	—	—	—

註一：本公司對單一企業背書保證額度不得超過本公司淨值之 10%，對外背書保證之總額不得超過本公司當年度淨值 40%。

註二：基於承攬工程需要之共同起造人間依合約規定互保，及預售屋銷售合約之履約保證同業連帶擔保，惟個別背書保證限額不得超過總太營造公司當年度淨值之 10 倍，背書保證總額不得超過總太營造公司當年度淨值 12 倍。

總太地產開發股份有限公司及子公司

年底持有有價證券情形

民國 109 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳 列 科 目	年 底				備 註
				股數／單位	帳面金額	持股比例%	公允價值	
本公司	<u>股 票</u>							
	和潤企業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	120	\$ 9,672	-	\$ 9,672	
	大立光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	3	9,585	-	9,585	
	台中國際育樂股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	10,560	-	10,560	
	關網資訊股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	55	1,000	2	1,000	
	凱鋸科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	20	200	-	200	
	<u>基金及受益憑證</u>							
兆豐國際台灣先進通訊基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	500	5,340	-	5,340		
日盛貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	30,772	460,045	-	460,045		
總太營造公司	<u>股 票</u>							
	富邦金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	23	-	23	
	英屬蓋曼群島商中租控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	100	9,960	-	9,960	
	台中國際育樂股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	7,905	-	7,905	
哲旭開發股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,425	-	95	-		
恣遊實業公司	<u>基金及受益憑證</u>							
	日盛貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	7,395	110,558	-	110,558	

總太地產開發股份有限公司及子公司
 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或資本額 20% 以上
 民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元

買賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	年初		買入		賣出				年底	
					股數/單位	金額	股數/單位	金額	股數/單位	售價	帳面成本	處分損益	股數/單位	金額(註)
本公司	基金及受益憑證 日盛貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	-	\$ -	138,849	\$2,070,000	108,077	\$1,612,494	\$1,610,000	\$ 2,494	30,772	\$460,045

註：係指資產負債表日之淨資產價值。

總太地產開發股份有限公司及子公司
 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
 民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	台中市南區樹子腳段 1211 及 1211-3 地號	109 年 7 月 20 日	\$ 739,260 (註)	\$ 739,260	進美實業(股)公司	無	—	—	—	\$ -	議價	營建用地	無
	台中市西屯區文商段 53 地號	109 年 7 月 21 日	1,525,168	1,525,168	自然人	無	—	—	—	-	議價	營建用地	無

註：台中市南區樹子腳段之買賣契約總價款金額為新臺幣 746,880 仟元。經地政機關實地測量後土地實際面積短少，故總價款調整為新臺幣 739,260 仟元。

總太地產開發股份有限公司及子公司
處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20 以上
民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	台中市南區樹子腳段 1211 及 1211-3 地號	109 年 10 月 26 日	109 年 7 月 20 日	\$ 739,715	\$ 791,838 (註)	\$ 120,000	\$ 48,408	元城建設(股)公司	無	獲取處分利益	議價	—

註：台中市南區樹子腳段之買賣契約總價款金額為新臺幣 800,000 仟元。經地政機關實地測量後土地實際面積短少，故總價款調整為新臺幣 791,838 仟元。

總太地產開發股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率		
本公司	總太營造公司(註)	子公司	發包工程	\$ 543,227	12%	依合約規定	\$ -	—	(\$ 29,144)	(9%)	

註：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司
母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額
民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元

編 號	交 易 人 名 稱	交 易 往 來 對 象 (註)	與 交 易 人 之 關 係	交 易 往 來 情 形			
				交 易 科 目	金 額	交 易 條 件	佔 合 併 總 營 收 或 總 資 產 之 比 率 (%)
0	本公司	總太營造公司	母公司對子公司	進 貨	\$ 543,227	依合約規定	12
				在建工程	397,980	依合約規定	2
				應付帳款	29,144	依合約規定	-
0	本公司	大舜廣告公司	母公司對子公司	廣 告 費	592	依合約規定	-
1	總太營造公司	日太管理公司	子公司對子公司	銷貨收入	16,377	依合約規定	-
				應收帳款	780	依合約規定	-

註：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司
被投資公司資訊
民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表八

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被 投 資 公 司 名 稱 (註)	所 在 地 址	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額		年 底 持 有		被 投 資 公 司 本 年 度 (損) 益	本 年 度 認 列 之 投 資 (損) 益	備 註	
				本 年 年 底	去 年 年 底	股 數	比 率 (%)				帳 面 金 額
本公司	總太營造公司	台中市	綜合營造業	\$ 197,110	\$ 197,110	20,100	100	\$ 258,286	\$ 46,824	\$ 52,392	子公司
	日太管理公司	台中市	資產管理服務業	270,000	270,000	27,000	100	269,466	3,581	3,581	子公司
	恣遊實業公司	台南市	不動產租賃業	140,000	140,000	14,000	100	112,306	(27,733)	(27,733)	子公司
	大舜廣告公司	台中市	廣告服務業	20,000	20,000	2,000	100	16,385	(3,611)	(3,611)	子公司

註：屬子公司者之投資業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 109 年 12 月 31 日

附表九

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	26,776,123	12.75%
點將家投資股份有限公司	13,153,094	6.26%
吳 錫 坤	12,484,061	5.94%

註 1：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達 5% 以上資料。本公司合併財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註 2：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過 10% 之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

附件三

110 年度合併財務報告暨會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師查核報告
民國110及109年度

地址：新竹縣竹北市福興路875號3樓

電話：(04)23026018

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 表 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、關係企業合併財務報表聲明書	3		-
四、會計師查核報告	4~7		-
五、合併資產負債表	8		-
六、合併綜合損益表	9~10		-
七、合併權益變動表	11		-
八、合併現金流量表	12~13		-
九、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	14		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	14		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	14~16		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	16~27		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定 性之主要來源	27		五
(六) 重要會計項目之說明	27~46		六~二九
(七) 關係人交易	46~47		三十
(八) 質抵押之資產	47		三一
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	48		三二
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	48		三三
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	48~49、 51~55		三四
2. 轉投資事業相關資訊	48~49、 51~55		三四
3. 大陸投資資訊	49		三四
4. 主要股東資訊	49、56		三四
(十四) 部門資訊	49~50		三五

關係企業合併財務報告聲明書

本公司民國 110 年度（自民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：總太地產開發股份有限公司

負責人：翁 毓 羚



中 華 民 國 111 年 3 月 15 日

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 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 110 年及 109 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 110 年及 109 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 110 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 110 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，由於此不動產銷售收入佔合併營業收入比重高且金額對合併報表整體係屬重大，因此將前述銷售收入列為關鍵查核事項；銷售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. 瞭解並測試銷售循環之主要內部控制的設計及執行有效性。
2. 自本年度已認列之不動產銷售收入明細（客戶繳款彙計表），予以選取樣本核對其相對應之不動產點交及產權登記相關文件，以確認不動產銷售收入認列之適當性。

存貨減損評估

總太集團民國 110 年 12 月 31 日存貨—建設業餘額為 16,188,118 仟元，佔總資產 80%。總太集團係以建案利潤率來評估存貨是否存在減損，並以成本及淨變現價值孰低衡量，淨變現價值係參酌各建案近期成交價格或鄰近區域實際市場行情。因上述存貨淨變現價值評估涉及管理階層重大之會計估計及判斷，是以列為關鍵查核事項；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. 檢視本年度新增加之建案成本，選樣核對至相關憑證，確認上述成本金額已正確歸屬到建案。
2. 檢視年底存貨減損評估資料，核對淨變現價值是否與支持文件一致，並重新計算以驗證管理階層對於存貨減損評估之正確性。

其他事項

總太地產開發股份有限公司業已編製民國 110 及 109 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（含審計委員會）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 110 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 蔣 淑 菁



蔣淑菁

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 1000028068 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 111 年 3 月 15 日

代 碼	資 產	110年12月31日			109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)	\$ 1,302,800		6	\$ 1,843,954		10
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註四及七)	28,634		-	605,183		4
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動 (附註四、六及三一)	1,729,781		9	636,517		4
1140	合約資產—流動 (附註四及二三)	-		-	3,425		-
1172	應收票據及帳款 (附註四、八、二三及三十)	2,795		-	763		-
1200	其他應收款 (附註四及二五)	51		-	644		-
1320	存貨—建設業 (附註四、五、九及三一)	16,188,118		80	13,818,591		78
1470	其他流動資產 (附註十六)	169,942		1	184,535		1
1480	取得合約之增額成本—流動 (附註四及二三)	57,904		-	17,232		-
11XX	流動資產總計	19,480,025		96	17,110,844		97
	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)	97,725		1	19,665		-
1550	採用權益法之投資 (附註四及十一)	245		-	-		-
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十二及三一)	133,847		1	140,895		1
1755	使用權資產 (附註四及十三)	261,447		1	176,165		1
1760	投資性不動產 (附註四、十四及三一)	226,209		1	234,741		1
1780	無形資產 (附註四及十五)	19,010		-	19,255		-
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二五)	4,601		-	7,452		-
1990	其他非流動資產 (附註十六)	16,455		-	18,705		-
15XX	非流動資產總計	759,539		4	616,878		3
1XXX	資 產 總 計	\$20,239,564		100	\$17,727,722		100
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期銀行借款 (附註十七及三一)	\$ 9,680,500		48	\$ 7,611,740		43
2130	合約負債—流動 (附註四、二三及三二)	2,804,993		14	1,675,428		9
2150	應付票據	28,372		-	75,091		-
2170	應付帳款	189,210		1	288,709		2
2219	其他應付款 (附註十九)	265,841		2	317,316		2
2230	本期所得稅負債 (附註四及二五)	57,331		-	191,922		1
2280	租賃負債—流動 (附註四及十三)	9,069		-	4,593		-
2320	一年內到期之長期借款 (附註十七及三一)	6,335		-	1,569		-
2399	其他流動負債 (附註十九)	17,266		-	159,776		1
21XX	流動負債總計	13,058,917		65	10,326,144		58
	非流動負債						
2530	應付公司債 (附註十八及三一)	1,997,513		10	1,996,849		12
2540	長期銀行借款 (附註十七及三一)	122,096		1	128,431		1
2580	租賃負債—非流動 (附註四及十三)	107,694		-	25,279		-
2645	存入保證金	16,236		-	36,000		-
25XX	非流動負債總計	2,243,539		11	2,186,559		13
2XXX	負債總計	15,302,456		76	12,512,703		71
	歸屬於本公司業主之權益						
	股本						
3110	普通股股本	2,107,907		10	2,092,877		12
3140	預收股本	3,592		-	10,464		-
3200	資本公積	822,657		4	816,615		4
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	641,490		3	539,031		3
3350	未分配盈餘	1,361,462		7	1,756,032		10
3XXX	權益總計	4,937,108		24	5,215,019		29
	負債及權益總計	\$20,239,564		100	\$17,727,722		100

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：翁毓玲



經理人：吳舜文



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 110 年及 109 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		110年度		109年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四、二三及三十）	\$ 3,647,336	100	\$ 4,684,643	100
5000	營業成本（附註二四）	<u>2,591,490</u>	<u>71</u>	<u>3,157,914</u>	<u>68</u>
5900	營業毛利	<u>1,055,846</u>	<u>29</u>	<u>1,526,729</u>	<u>32</u>
	營業費用（附註二三、二四及三十）				
6100	推銷費用	159,612	4	124,142	2
6200	管理費用	<u>103,558</u>	<u>3</u>	<u>125,839</u>	<u>3</u>
6000	營業費用合計	<u>263,170</u>	<u>7</u>	<u>249,981</u>	<u>5</u>
6900	營業淨利	<u>792,676</u>	<u>22</u>	<u>1,276,748</u>	<u>27</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	2,598	-	2,966	-
7130	股利收入	851	-	645	-
7190	其他收入	15,899	-	7,126	-
7210	處分不動產、廠房及設備利益（附註四）	198	-	349	-
7225	處分投資利益	-	-	19,763	1
7235	透過損益按公允價值衡量之金融資產利益（附註四）	6,519	-	5,377	-
7510	利息費用	(15,668)	-	(4,822)	-
7590	什項支出	(71)	-	(28,224)	(1)
7630	外幣兌換損失（附註四）	(4,015)	-	(7,495)	-
7770	採用權益法之關聯企業損失份額（附註四）	(5)	-	-	-
7000	營業外收入及支出合計	<u>6,306</u>	<u>-</u>	<u>(4,315)</u>	<u>-</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		110年度		109年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 798,982	22	\$ 1,272,433	27
7950	所得稅費用(附註四及二五)	<u>163,614</u>	<u>5</u>	<u>247,846</u>	<u>5</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 635,368</u>	<u>17</u>	<u>\$ 1,024,587</u>	<u>22</u>
	每股盈餘(附註二六)				
9750	基 本	<u>\$ 3.01</u>		<u>\$ 4.90</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 3.00</u>		<u>\$ 4.85</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：吳舜文



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 110 年及 109 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) 法定盈餘公積	未分配盈餘	權益總計
A1	109年1月1日餘額	\$ 2,092,877	\$ -	\$ 814,043	\$ 491,894	\$ 1,406,445	\$ 4,805,259
	108年度盈餘指撥及分配						
B1	法定盈餘公積	-	-	-	47,137	(47,137)	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(627,863)	(627,863)
D5	109年度綜合損益總額	-	-	-	-	1,024,587	1,024,587
N1	股份基礎給付交易	-	10,464	2,572	-	-	13,036
Z1	109年12月31日餘額	2,092,877	10,464	816,615	539,031	1,756,032	5,215,019
	109年度盈餘指撥及分配						
B1	法定盈餘公積	-	-	-	102,459	(102,459)	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(927,479)	(927,479)
D5	110年度綜合損益總額	-	-	-	-	635,368	635,368
N1	股份基礎給付交易	15,030	(6,872)	6,042	-	-	14,200
Z1	110年12月31日餘額	\$ 2,107,907	\$ 3,592	\$ 822,657	\$ 641,490	\$ 1,361,462	\$ 4,937,108

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：翁毓玲



經理人：吳舜文



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 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		110 年度	109 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 798,982	\$1,272,433
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	23,794	16,660
A20200	攤銷費用	673	437
A20400	透過損益按公允價值衡量之		
	金融資產利益	(6,519)	(5,377)
A20900	利息費用	15,668	4,822
A21200	利息收入	(2,598)	(2,966)
A21300	股利收入	(851)	(645)
A21900	員工認股權酬勞成本	710	2,572
A22300	採用權益法之關聯企業損失		
	份額	5	-
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	(198)	(349)
A23100	處分投資利益	-	(19,763)
A29900	租賃修改損失	-	28,088
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	3,425	(565)
A31150	應收票據及帳款	(2,032)	144
A31180	其他應收款	239	250
A31200	存 貨	(2,223,086)	(1,525,514)
A31240	其他流動資產	(116,448)	(63,738)
A31270	取得合約之增額成本	(40,672)	(3,801)
A32125	合約負債	1,129,565	102,314
A32130	應付票據	(46,719)	26,344
A32150	應付帳款	(99,499)	64,120
A32180	其他應付款	(52,602)	126,989
A32230	其他流動負債	(18,831)	105,267
A33000	營運產生之現金流(出)入	(636,994)	127,722
A33100	收取之利息	2,954	2,533
A33300	支付之利息	(152,566)	(152,493)
A33500	支付之所得稅	(295,356)	(71,768)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(1,081,962)	(94,006)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		110 年度	109 年度
	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	(\$1,093,264)	(\$ 106,322)
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之 金融資產	(2,505,001)	(2,171,706)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之 金融資產	3,010,009	1,694,461
B01800	取得採用權益法之投資	(250)	-
B01900	處分採用權益法之投資	-	44,574
B02700	購置不動產、廠房及設備	(504)	(4,395)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	246	981
B03800	存出保證金減少(增加)	2,250	(15,400)
B04500	購置無形資產	(428)	(1,177)
B06800	其他非流動資產減少	-	9
B07600	收取之股利	851	645
BBBB	投資活動之淨現金流出	(586,091)	(558,330)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	2,068,760	462,470
C01200	發行公司債	-	2,000,000
C01600	舉借長期銀行借款	-	15,000
C01700	償還長期銀行借款	(1,569)	-
C03100	存入保證金(減少)增加	(19,764)	10,000
C04020	租賃負債本金償還	(6,539)	(3,290)
C04500	發放現金股利	(927,479)	(627,863)
C04800	員工執行認股權	13,490	10,464
CCCC	籌資活動之淨現金流入	1,126,899	1,866,781
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	(541,154)	1,214,445
E00100	年初現金及約當現金餘額	1,843,954	629,509
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$1,302,800	\$1,843,954

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：吳舜文



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(金額除另予註明外，為新台幣及外幣仟元)

一、公司沿革

總太地產開發股份有限公司(以下稱「本公司」)係依照公司法及有關法令規定於 86 年 11 月設立，並於 89 年 7 月 14 日經金融監督管理委員會證券期貨局核准補辦股份公開發行，及經台灣證券交易所核准於 92 年 3 月 3 日股票正式掛牌上市。

本公司主要營業項目為委託營造廠商興建住宅及商業大樓之出租或出售等營業項目。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 111 年 3 月 15 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRSs」)

適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動。

- (二) 111 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
「IFRSs 2018-2020 之年度改善」	2022 年 1 月 1 日(註 1)
IFRS 3 之修正「對觀念架構之引述」	2022 年 1 月 1 日(註 2)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日(註 3)
IAS 37 之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日(註 4)

註 1：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 2：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 3：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 4：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) 國際會計準則理事會 (IASB) 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註 2)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 3)
IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	2023 年 1 月 1 日 (註 4)

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 3：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

註 4：除於 2022 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 2022 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

合併公司從事建造工程部分，其營業週期長於 1 年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由其所控制個體（子公司）之財務報告。合併綜合損益表已納入被收購或被處分子公司於當期自收購日起或至處分日止之營運損益。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。

當合併公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。合併公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

子公司明細、持股比例及營業項目，參閱附註十及附表七。

(五) 外幣

各個體編製財務報告時，以個體功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

(六) 存貨－建設業

投資興建房屋係按各不同工程分別計算成本，工程已售或未售成本之分攤，採售價比例計算；惟同一工程於擇定後之前後年度不得變更。

購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款列記預付土地款，取得所有權後列記營建用地；投入各項工程之營建土地及建築成本列記在建房地，俟工程完工始結轉為待售房地。

營建用地、在建房地及待售房地以成本為列帳基礎，於期末如有充分證據顯示淨變現價值低於成本時，其差額提列備抵跌價損失。

(七) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(八) 投資關聯企業

關聯企業係指合併公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之企業。

合併公司對投資關聯企業係採用權益法。

權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨合併公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

當合併公司對關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益時，即停止認列進一步之損失。本公司僅於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。

合併公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額（含商譽）視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失不分攤至構成投資帳面金額組成部分之任何資產，包括商譽。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。

(九) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產。

自有之投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

投資性不動產採直線基礎提列折舊。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十一) 商 譽

企業合併所取得之商譽係依收購日所認列之商譽金額作為成本，後續以成本減除累計減損損失後之金額衡量。

為減損測試之目的，商譽分攤至合併公司預期因該合併綜效而受益之各現金產生單位或現金產生單位群組（簡稱「現金產生單位」）。

受攤商譽之現金產生單位每年（及有跡象顯示該單位可能已減損時）藉由包含商譽之該單位帳面金額與其可回收金額之比較，進行該單位之減損測試。若分攤至現金產生單位之商譽係當年度企業合併所取得，則該單位應於當年度結束前進行減損測試。若受攤商譽之現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。任何減損損失直接認列為當期損失。商譽減損損失不得於後續期間迴轉。

處分受攤商譽現金產生單位內之某一營運時，與該被處分營運有關之商譽金額係包含於營運之帳面金額以決定處分損益。

(十二) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，合併公司至少於每一年度結束日對估

計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十三) 合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。

(十四) 不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產（商譽除外）之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致基礎分攤至個別現金產生單位。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十五) 金融工具

金融資產與金融負債於合併公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

合併公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產與按攤銷後成本衡量之金融資產。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二九。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

合併公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收票據及帳款、其他應收款、工程存出保證金及存出保證金）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

約當現金包括短期且俱高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款及附買回債券，係用於滿足短期現金承諾。

(2) 金融資產之減損

合併公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

合併公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B. 逾期超過 90 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

合併公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(十六) 收入認列

合併公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

1. 商品銷貨收入

於正常營業範圍內之不動產銷售係分期收取固定交易價格並認列合約負債，於考量重大財務組成部分後，於各該筆不動產完工交付且法定所有權移轉予買方時認列收入。

2. 工程收入

於建造過程中不動產即受客戶控制之不動產建造合約，合併公司係隨時間逐步認列收入。由於建造所投入之成本與履約義務之完成程度直接相關，合併公司係以實際投入成本佔預期總成本比例衡量完成進度。合併公司於建造過程逐步認列合約

資產，於開立帳單時將其轉列為應收帳款。若已收取之工程款超過認列收入之金額，差額係認列為合約負債。依合約條款由客戶扣留之工程保留款旨在確保合併公司完成所有合約義務，於合併公司履約完成前係認列為合約資產。

(十七) 租賃

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 合併公司為出租人

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

融資租賃下，租賃給付包含固定給付。租賃投資淨額係按應收租賃給付及未保證殘值兩者之現值總和加計原始直接成本衡量並表達為應收融資租賃款。融資收益係分攤至各會計期間，以反映合併公司未到期之租賃投資淨額於各期間可獲得之固定報酬率。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因取得營業租賃所發生之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

當租賃同時包含土地及建築物要素時，合併公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。租賃給付按合約成立日土地及建築物租賃權利之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

2. 合併公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於合併資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間變動導致未來租賃給付有變動，合併公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於合併資產負債表。

(十八) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十九) 員工認股權

員工認股權係按給與日權益工具之公允價值及預期既得之最佳估計數量，於既得期間內以直線基礎認列費用，並同時調整資本公積－員工認股權。若其於給與日立即既得，係於給與日全數認列費用。

合併公司於每一資產負債表日修正預期既得之員工認股權估計數量。若有修正原估計數量，其影響數係認列為損益，使累計費用反映修正之估計數，並相對調整資本公積－員工認股權。

(二十) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

合併公司依各所得稅申報轄區所制定之法規決定當期所得（損失），據以計算應付（可回收）之所得稅。

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟合併公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能具有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映合併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

合併公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

合併公司將新型冠狀病毒肺炎疫情近期在我國之發展及對經濟環境可能之影響，納入對現金流量推估、成長率、折現率、獲利能力等相關重大會計估計之考量，管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

估計及假設不確定性之主要來源－存貨之減損

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額估計，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

六、現金及約當現金

	110年12月31日	109年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 251	\$ 350
銀行存款	2,823,369	2,244,890
約當現金		
銀行定期存款	69,600	203,733
附買回債券	139,361	31,498
	3,032,581	2,480,471
減：受限制銀行存款	(1,678,881)	(558,217)
質押定期存款	(50,900)	(78,300)
	\$ 1,302,800	\$ 1,843,954

受限制銀行存款及質押定期存款係帳列按攤銷後成本衡量之金融資產－流動，其質押之資訊參閱附註三一。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	110年12月31日	109年12月31日
<u>金融資產—流動</u>		
基金受益憑證	\$ -	\$ 575,943
國內上市(櫃)股票	28,634	29,240
	<u>\$ 28,634</u>	<u>\$ 605,183</u>
<u>金融資產—非流動</u>		
國內未上市(櫃)股票	\$ 97,725	\$ 19,665

八、應收票據及帳款

合併公司對建案銷售係依合約內容按期收款。

為減輕信用風險，合併公司管理階層訂定授信額度之決定、授信核准及其他監控程序以確保逾期應收帳款之回收已採取適當行動。此外，合併公司於資產負債表日會逐一複核應收帳款之可回收金額以確保無法回收之應收帳款已提列適當減損損失。據此，合併公司管理階層認為合併公司之信用風險已顯著減少。

合併公司按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況。合併公司以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且合併公司無法合理預期可回收金額，合併公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

合併公司衡量應收帳款之備抵損失如下：

未 逾 期	110年12月31日	109年12月31日
預期信用損失率	-	-
總帳面金額	\$ 2,795	\$ 763
備抵損失(存續期間預期信用損失)	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 2,795</u>	<u>\$ 763</u>

九、存貨—建設業

	110年12月31日	109年12月31日
營建用地	\$ 12,677,017	\$ 9,910,144
在建房屋	3,358,097	1,248,910
待售房地	153,004	2,659,537
	<u>\$ 16,188,118</u>	<u>\$ 13,818,591</u>

營 建 用 地	110年12月31日	109年12月31日
心之所向	\$ 3,807,991	\$ 3,805,558
文商段 15 地號	2,754,359	-
鑫新平段 330、331、332 地號	2,050,401	1,902,215
文商段 53 地號	1,535,453	1,535,467
總太聚作	1,124,416	1,124,416
共好 Melody	637,363	635,805
女王萬歲	551,653	543,773
溝背段 38 地號	193,570	193,570
其 他	21,811	169,340
	<u>\$ 12,677,017</u>	<u>\$ 9,910,144</u>
<u>在 建 房 屋</u>		
總太聚作	\$ 2,111,937	\$ 786,698
共好 Melody	816,788	346,708
心之所向	326,623	75,971
其 他	102,749	39,533
	<u>\$ 3,358,097</u>	<u>\$ 1,248,910</u>
<u>待 售 房 地</u>		
總太 2020	\$ 132,596	\$ 1,899,415
東方紐約	16,000	16,000
明 日	4,408	4,408
樹子腳段 1211、1211-3 地號	-	739,714
	<u>\$ 153,004</u>	<u>\$ 2,659,537</u>

利息資本化相關資訊如下：

	110年度	109年度
利息資本化金額	\$ 138,688	\$ 149,660
利息資本化利率(%)	1.55-2.00	1.55-2.30

設定作為借款擔保之存貨金額，參閱附註三一。

十、子公司

本合併財務報告編製主體如下：

子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所持股份(權)百分比(%)	
		110年12月31日	109年12月31日
總太營造股份有限公司 (總太營造公司)	綜合營造業	100	100
日太資產管理股份有限公司 (日太管理公司)	不動產租賃業	100	100
恣遊實業股份有限公司 (恣遊實業公司)	不動產租賃業	100	100
大舜廣告股份有限公司 (大舜廣告公司)	廣告服務業	100	100

上述子公司僅大舜廣告公司之財務報告未經會計師查核，其餘子公司 110 及 109 年度之財務報告均經會計師查核；惟本公司管理階層認為上述被投資公司之財務報告未經會計師查核，尚不致產生重大影響。

十一、採用權益法之投資

<u>被投資公司名稱</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>非上市櫃公司普通股</u>		
碩奕太綠能股份有限公司 (碩奕太公司)	\$ <u>245</u>	\$ <u>-</u>

合併公司對關聯企業之所有權權益及表決權百分比(%)如下：

<u>被投資公司名稱</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
碩奕太公司	25	-

合併公司於 110 年 8 月投資碩奕太公司 25% 股權計 250 仟元。

採用權益法之投資及合併公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師查核之財務報告計算，惟合併公司管理階層認為上述被投資公司財務報告未經會計師查核，尚不致產生重大影響。

十二、不動產、廠房及設備

<u>110年度</u>	<u>年初餘額</u>	<u>增</u>	<u>添</u>	<u>處</u>	<u>分</u>	<u>重</u>	<u>分</u>	<u>類</u>	<u>年底餘額</u>
<u>成 本</u>									
土 地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
建 築 物	101,051	-	-	-	-	-	-	-	101,051
運輸設備	8,906	36	(712)	-	-	-	-	-	8,230
其他設備	<u>14,892</u>	<u>468</u>	<u>(325)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,035</u>
成本合計	<u>170,472</u>	<u>\$ 504</u>	<u>(\$ 1,037)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>169,939</u>
<u>累計折舊</u>									
建 築 物	15,905	\$ 3,749	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	19,654
運輸設備	7,093	875	(664)	-	-	-	-	-	7,304
其他設備	<u>6,579</u>	<u>2,880</u>	<u>(325)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,134</u>
累計折舊合計	<u>29,577</u>	<u>\$ 7,504</u>	<u>(\$ 989)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>36,092</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$140,895</u>								<u>\$133,847</u>

109年度	年初餘額	增	添	處	分	重	分	類	年底餘額
<u>成本</u>									
土地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
建築物	101,051	-	-	-	-	-	-	-	101,051
運輸設備	10,448	869	(2,411)						8,906
其他設備	<u>11,737</u>	<u>3,526</u>	<u>(3,265)</u>				<u>2,894</u>		<u>14,892</u>
成本合計	<u>168,859</u>	<u>\$ 4,395</u>	<u>(\$ 5,676)</u>				<u>\$ 2,894</u>		<u>170,472</u>
<u>累計折舊</u>									
建築物	12,155	\$ 3,750	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	15,905
運輸設備	7,864	1,008	(1,779)						7,093
其他設備	<u>7,374</u>	<u>2,470</u>	<u>(3,265)</u>						<u>6,579</u>
累計折舊合計	<u>27,393</u>	<u>\$ 7,228</u>	<u>(\$ 5,044)</u>				<u>\$ -</u>		<u>29,577</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$141,466</u>								<u>\$140,895</u>

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

建築物	
廠房主建物	50年
機電動力設備	10至15年
運輸設備	5至6年
其他設備	3至15年

設定作為應付公司債擔保之不動產、廠房及設備金額，參閱附註三一。

十三、租賃協議

(一) 使用權資產

	110年12月31日	109年12月31日
使用權資產帳面金額		
土地	\$ 163,644	\$ 165,690
建築物	95,391	6,991
運輸設備	<u>2,412</u>	<u>3,484</u>
	<u>\$ 261,447</u>	<u>\$ 176,165</u>
	110年度	109年度
使用權資產之增添	<u>\$ 92,323</u>	<u>\$ 79,121</u>
使用權資產之折舊費用		
土地	\$ 3,265	\$ 3,676
建築物	3,421	1,015
運輸設備	<u>1,072</u>	<u>1,186</u>
	<u>\$ 7,758</u>	<u>\$ 5,877</u>

除認列折舊費用外，合併公司之使用權資產於 110 及 109 年度並未發生重大轉租及減損情形。

(二) 租賃負債

	110年12月31日	109年12月31日
租賃負債帳面金額		
流 動	\$ 9,069	\$ 4,593
非流動	\$ 107,694	\$ 25,279

租賃負債之折現率區間如下：

	110年12月31日	109年12月31日
土 地	1.550%-2.220%	1.800%-2.220%
建築物	1.710%-2.095%	1.710%
運輸設備	1.770%	1.770%

(三) 重要承租活動及條款

合併公司承租若干土地、建築物及運輸設備以供營運使用，租賃期間為 3 至 70 年。於租賃期間終止時，合併公司對所租賃之土地、建築物及運輸設備並無優惠承購權。

十四、投資性不動產

	110年12月31日	109年12月31日
建築物	\$ 238,296	\$ 238,296
減：累計折舊	(12,087)	(3,555)
	\$ 226,209	\$ 234,741

投資性不動產出租之租賃期間為 15 年，承租人有優先續租權，並約定自第 3 年起依消費者物價指數調整租金。承租人於租賃期間結束時不具有投資性不動產之優惠承購權。

以營業租賃出租投資性不動產未來將收取之租賃給付總額如下：

	110年12月31日	109年12月31日
不超過 1 年	\$ 16,040	\$ 12,623
1 至 5 年	59,406	59,406
超過 5 年	124,999	139,851
	\$ 200,445	\$ 211,880

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

建築物 8至50年

投資性不動產之公允價值係由獨立評價師展茂不動產估價師聯合事務所於資產負債表日評價。該評價係以參考類似不動產交易價格之證據評估，投資性不動產於110及109年12月31日評價之公允價值分別為268,985仟元及238,467仟元。

設定作為借款擔保之投資性不動產金額，參閱附註三一。

十五、無形資產

	110年12月31日	109年12月31日
<u>每一類別之帳面金額</u>		
商譽	\$ 17,854	\$ 17,854
電腦軟體	1,156	1,401
	<u>\$ 19,010</u>	<u>\$ 19,255</u>

電腦軟體係以直線基礎按3年耐用年數計提攤銷費用。

十六、其他資產

	110年12月31日	109年12月31日
留抵稅額	\$ 108,935	\$ 18,985
預付款項	26,596	16,354
代付款	20,669	112,430
存出保證金	15,909	18,159
工程存出保證金	1,911	7,036
其他	12,377	30,276
	<u>\$ 186,397</u>	<u>\$ 203,240</u>
流動	\$ 169,942	\$ 184,535
非流動	16,455	18,705
	<u>\$ 186,397</u>	<u>\$ 203,240</u>

十七、銀行借款

(一) 短期銀行借款

	110年12月31日	109年12月31日
抵押借款(附註三一)	\$ 8,865,340	\$ 7,353,440
信用借款	815,160	258,300
	<u>\$ 9,680,500</u>	<u>\$ 7,611,740</u>
<u>年利率(%)</u>		
抵押借款	1.55-1.95	1.55-1.95
信用借款	1.87-2.00	1.87-2.00

(二) 長期銀行借款

	110年12月31日	109年12月31日
抵押借款 (附註三一)	\$ 128,431	\$ 130,000
減：列為1年內到期部份	(6,335)	(1,569)
	<u>\$ 122,096</u>	<u>\$ 128,431</u>
<u>年利率 (%)</u>		
抵押借款	1.55	1.55

十八、應付公司債

	110年12月31日	109年12月31日
第一次國內有擔保普通公司債 (附註三一)	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000
應付公司債折價	(2,487)	(3,151)
	1,997,513	1,996,849
減：列為1年內到期部份	-	-
	<u>\$ 1,997,513</u>	<u>\$ 1,996,849</u>

本公司於109年9月29日發行國內有擔保普通公司債2,000,000仟元，發行期間為5年，每年利率為0.62%，每年依票面利率單利計付息一次，自發行日起屆滿5年到期一次還本。

十九、其他負債

	110年12月31日	109年12月31日
<u>其他應付款</u>		
應付工程保留款	\$ 203,824	\$ 196,389
應付員工及董事酬勞	27,262	43,237
應付薪資及獎金	21,467	20,851
應付利息	6,356	5,216
應付營業稅	-	15,060
其他	6,932	36,563
	<u>\$ 265,841</u>	<u>\$ 317,316</u>
<u>其他流動負債</u>		
代收款	\$ 15,793	\$ 159,273
其他	1,473	503
	<u>\$ 17,266</u>	<u>\$ 159,776</u>

二十、退職後福利計畫

合併公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

二一、資產負債之到期分析

合併公司與建設業務有關之資產及負債係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 1 年內及超過 1 年後將回收或償付之金額如下：

	預期 1 年內 收回或償付	預期超過 1 年 收回或償付	合 計
<u>110 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 2,795	\$ -	\$ 2,795
其他應收款	51	-	51
存貨－建設業	4,843,508	11,344,610	16,188,118
其他流動資產	167,588	2,354	169,942
取得合約之增額成本	35,530	22,374	57,904
	<u>\$ 5,049,472</u>	<u>\$ 11,369,338</u>	<u>\$ 16,418,810</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 2,085,700	\$ 7,594,800	\$ 9,680,500
合約負債	1,388,937	1,416,056	2,804,993
應付票據	28,372	-	28,372
應付帳款	189,210	-	189,210
其他應付款	157,116	108,725	265,841
租賃負債	9,069	107,694	116,763
應付公司債（含一營業週 期內到期部份）	-	1,997,513	1,997,513
長期銀行借款（含一營業 週期內到期部份）	6,335	122,096	128,431
其他流動負債	17,266	-	17,266
	<u>\$ 3,882,005</u>	<u>\$ 11,346,884</u>	<u>\$ 15,228,889</u>
<u>109 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
合約資產	\$ -	\$ 3,425	\$ 3,425
應收票據及帳款	35	728	763
其他應收款	644	-	644
存貨－建設業	2,659,538	11,159,053	13,818,591
其他流動資產	167,197	17,338	184,535
取得合約之增額成本	-	17,232	17,232
	<u>\$ 2,827,414</u>	<u>\$ 11,197,776</u>	<u>\$ 14,025,190</u>

（接次頁）

(承前頁)

	預期 1 年內 收回或償付	預期超過 1 年 收回或償付	合 計
<u>110 年 12 月 31 日</u>			
負 債			
短期銀行借款	\$ -	\$ 7,611,740	\$ 7,611,740
合約負債	729,066	946,362	1,675,428
應付票據	75,091	-	75,091
應付帳款	288,709	-	288,709
其他應付款	204,246	113,070	317,316
租賃負債	4,593	25,279	29,872
應付公司債(含一營業週 期內到期部份)	-	1,996,849	1,996,849
長期銀行借款(含一營業 週期內到期部份)	1,569	128,431	130,000
其他流動負債	<u>159,776</u>	<u>-</u>	<u>159,776</u>
	<u>\$ 1,463,050</u>	<u>\$ 10,821,731</u>	<u>\$ 12,284,781</u>

二二、權 益

(一) 普通股股本

	110年12月31日	109年12月31日
額定股數(仟股)	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
額定股本	<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>210,791</u>	<u>209,288</u>
已發行股本	<u>\$ 2,107,907</u>	<u>\$ 2,092,877</u>
預收股款之約當發行股數 (仟股)	<u>294</u>	<u>775</u>
預收股款	<u>\$ 3,592</u>	<u>\$ 10,464</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司股本變動主要係員工執行認股權所致。

(二) 資本公積

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>		
股票發行溢價	\$ 621,530	\$ 616,198
公司債轉換溢價	156,115	156,115
<u>僅得以彌補虧損</u>		
其他	33,349	33,349
<u>不得作為任何用途</u>		
員工認股權	11,663	10,953
	<u>\$ 822,657</u>	<u>\$ 816,615</u>

發行溢價之資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二四。

另依據本公司章程規定，股利政策係依據本公司營運狀況、資金需求、內外部整體環境變化並兼顧股東利益，得以全數或部分分派。盈餘之分派得以現金股利或股票股利方式為之，惟現金股利以不低於總股利 50%。

法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司於 110 年 7 月 30 日及 109 年 6 月 19 日舉行股東常會，分別決議通過 109 及 108 年度盈餘分配案如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>		<u>每 股 股 利 (元)</u>	
	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
法定盈餘公積	\$ 102,459	\$ 47,137		
現金股利	927,479	627,863	\$ 4.4	\$ 3.0

本公司 111 年 3 月 15 日董事會擬議 110 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	<u>盈餘分配案</u>	<u>每股股利(元)</u>
法定盈餘公積	\$ 63,536	
現金股利	317,575	\$ 1.5

有關 110 年度之盈餘分配案尚待預計於 111 年 6 月 8 日召開之股東常會決議。

二三、收 入

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
客戶合約收入		
不動產銷售收入	\$ 3,549,606	\$ 4,617,207
工程收入	84,247	62,842
租賃收入	13,352	3,712
廣告收入	131	882
	<u>\$ 3,647,336</u>	<u>\$ 4,684,643</u>

(一) 合約餘額

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>109年1月1日</u>
應收票據及帳款(附註八)	\$ 2,795	\$ 763	\$ 907
合約資產—流動			
不動產建造	\$ -	\$ 3,425	\$ 2,860
合約負債—流動			
不動產銷售	\$ 2,793,773	\$ 1,675,428	\$ 1,551,872
不動產建造	11,220	-	21,242
	<u>\$ 2,804,993</u>	<u>\$ 1,675,428</u>	<u>\$ 1,573,114</u>

(二) 合約成本相關資產

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>流 動</u>		
取得合約之增額成本	\$ 57,904	\$ 17,232

合併公司考量過去歷史經驗及不動產銷售合約之違約條款，認為取得合約所支付之佣金可全數回收。110 及 109 年度認列之費用分別為 0 仟元及 8,425 仟元。

(三) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊請參閱附註三五。

二四、員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>110 年度</u>			
短期員工福利	\$ 81,695	\$ 69,778	\$ 151,473
確定提撥計畫	2,910	914	3,824
董事酬金	-	13,773	13,773
其他員工福利	2,591	3,257	5,848
折舊費用	11,043	12,751	23,794
攤銷費用	-	673	673
<u>109 年度</u>			
短期員工福利	85,007	73,714	158,721
確定提撥計畫	2,730	2,078	4,808
董事酬金	-	21,433	21,433
其他員工福利	2,454	4,096	6,550
折舊費用	6,050	10,610	16,660
攤銷費用	-	437	437

員工酬勞及董事酬勞

本公司依章程規定係按當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以 0.1% 至 5% 及不高於 2% 提撥員工酬勞及董事酬勞。110 及 109 年度估列之員工酬勞及董事酬勞分別於 111 年 3 月 15 日及 110 年 3 月 24 日經董事會決議如下：

現 金	110年度		109年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	1.5%	\$ 12,287	1.5%	\$ 19,552
董事酬勞	1.5%	12,287	1.5%	19,552

年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

109 及 108 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與各該年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二五、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	110年度	109年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 161,084	\$ 207,381
以前年度之調整	(321)	(18)
土地增值稅	-	44,540
	<u>160,763</u>	<u>251,903</u>
遞延所得稅		
本年度產生者	2,851	(4,057)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 163,614</u>	<u>\$ 247,846</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	110年度	109年度
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 166,057	\$ 264,568
稅上不可減除之費損	10	26
稅上可計入之費損	-	(1,538)
調節項目之所得稅影響數		
免稅所得	(1,433)	(61,664)
決定課稅所得時應予		
調減之項目	-	(720)
土地增值稅	-	44,540
未認列之暫時性差異	(699)	2,652
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	(321)	(18)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 163,614</u>	<u>\$ 247,846</u>

(二) 本期所得稅資產與負債

	110年12月31日	109年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款(帳列其他		
應收款)	<u>\$ 8</u>	<u>\$ 6</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 57,331</u>	<u>\$ 191,922</u>

(三) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

110 年度	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
採用權益法之投資	\$ 6,295	(\$ 4,603)	\$ 1,692
未實現兌換損失	1,157	(339)	818
虧損抵減	-	2,091	2,091
	<u>\$ 7,452</u>	<u>(\$ 2,851)</u>	<u>\$ 4,601</u>
109 年度			
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
未實現資產減損	\$ 1,538	(\$ 1,538)	\$ -
採用權益法之投資	1,233	5,062	6,295
未實現兌換損失	624	533	1,157
	<u>\$ 3,395</u>	<u>\$ 4,057</u>	<u>\$ 7,452</u>

(四) 所得稅核定情形

合併公司截至 108 年度止之營利事業所得稅申報案件皆業經稅捐稽徵機關核定。

二六、每股盈餘

	本 年 度 淨 利	股 數 (仟 股)	每 股 盈 餘 (元)
<u>110 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 635,368	210,767	<u>\$ 3.01</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	407	
員工認股權	-	646	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 635,368</u>	<u>211,820</u>	<u>\$ 3.00</u>
<u>109 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 1,024,587	209,307	<u>\$ 4.90</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	573	
員工認股權	-	1,222	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 1,024,587</u>	<u>211,102</u>	<u>\$ 4.85</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二七、股份基礎給付協議

本公司分別於 104 年 12 月 17 日及 107 年 12 月 20 日給與員工認股權 3,000 單位，每一單位可認購普通股 1,000 股。給與對象包含本公司及子公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間分別為 5 年及 4 年，憑證持有人於發行屆滿 2 年之日起，可行使被給與之一定比例之認股權。認股權行使價格為發行當日本公司普通股收盤價格，認股權發行後，遇有本公司普通股股份發生變動時，或本公司發放現金股利，其普通股現金股利占每股時價超過規定比率者，認股權行使價格依規定公式予以調整。

員工認股權之相關資訊如下：

員工認股權	110年度		109年度	
	單位	加權平均 執行價格	單位	加權平均 執行價格
年初流通在外	1,865	\$ 13.6 元	2,885	\$ 14.8 元
本年度給與	-	-	-	-
本年度放棄	(5)	13.6 元	(395)	14.2 元
本年度執行	(936)	13.5 元	(625)	13.5 元
年底流通在外	<u>924</u>	12.2 元	<u>1,865</u>	13.6 元
年底可執行之認股權	<u>870</u>	12.2 元	<u>881</u>	13.6 元
本年度給與之認股權加權平均公允價值 (元)	<u>\$ -</u>		<u>\$ -</u>	

流通在外之員工認股權相關資訊如下：

	110年12月31日	109年12月31日
執行價格之範圍 (元)	\$ 12.2	\$ 13.6
加權平均剩餘合約期限 (年)	-	1

本公司於 104 年 12 月及 107 年 12 月給與之員工認股權均使用二元樹評價模式，評價模式所採用之輸入值如下：

	107年12月	104年12月
給與日股價	16.10 元	11.70 元
執行價格	16.10 元	11.70 元
預期波動率	23.48%	30.10%
存續期間	4 年	5 年
無風險利率	0.6710%	0.7484%

預期波動率係基於過去 5 年歷史股票價格波動率，且已將提早執行之效果納入考量。

110 及 109 年度認列之酬勞成本分別為 710 仟元及 2,572 仟元。

二八、資本風險管理

合併公司進行資本管理以確保集團內各企業能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。

合併公司資本結構係由合併公司之淨債務（即借款減除現金及約當現金）及權益（即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益項目）組成。

合併公司主要管理階層定期檢視集團資本結構，內容包括考量各類資本之成本及相關風險。合併公司依據主要管理階層之建議，將藉由支付股利、發行新股、買回股份及發行新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

二九、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

合併公司非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額均係趨近其公允價值。

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 合併公司之透過損益按公允價值衡量之金融資產係屬於第一等級公允價值衡量。
2. 110 及 109 年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	110年12月31日	109年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量		
強制透過損益按公允價值 衡量	\$ 126,359	\$ 624,848
按攤銷後成本衡量之金融資產	3,053,239	2,507,067
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量	12,306,103	10,455,705

按攤銷後成本衡量之金融資產餘額係包含現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產－流動、應收票據及帳款、其他應收款、工程存出保證金及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

按攤銷後成本衡量之金融負債餘額係包含短期銀行借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、應付公司債、長期銀行借款及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

合併公司主要金融工具包括權益投資、應收票據及帳款、應付票據、應付帳款、應付公司債、借款及租賃負債。合併公司之財務部門藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理合併公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險（包含匯率風險及利率風險）、信用風險及流動性風險。

1. 市場風險

合併公司之營運活動使其承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險及利率變動風險。

(1) 匯率風險

合併公司並未從事外幣計價之銷貨與進貨交易，匯率風險僅有美金外幣存款及投資因匯率波動而產生之市場價格波動風險，管理階層評估其風險並不重大。

(2) 利率風險

合併公司係同時以固定及浮動利率借入資金而產生利率暴險，於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	110年12月31日	109年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 208,961	\$ 235,231
金融負債	2,114,276	2,026,721
具現金流量利率風險		
金融資產	2,823,298	2,244,830
金融負債	9,808,931	7,741,740

敏感度分析

下列敏感度分析係依金融工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率變動1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。當利率增加1%，在所有其他變數維持不變之情況下，110及109年度之稅前淨利將分別減少69,856仟元及54,969仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成集團財務損失之風險。截至資產負債表日止，合併公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

合併公司之交易對象均為信用良好之公司組織及個人，且主係在預售時即簽訂合約並按期收款，因此不預期有重大之信用風險。

3. 流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至110年及109年12月31日止，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為1,409,930仟元及595,380仟元。

附註二一係說明合併公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據合併公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含利息及本金）編製。

三十、關係人交易

本公司及子公司間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。除已於其他附註揭露外，合併公司與其他關係人間之交易如下：

(一) 關係人名稱及其關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 合 併 公 司 之 關 係</u>
本公司董事之一親等親屬	其他關係人
本公司董事長之二親等親屬	其他關係人
點將家投資股份有限公司（點將家公司）	本公司之法人董事（註1）
總太建設開發股份有限公司（總太建設公司）	本公司之法人董事
永豐泰地產股份有限公司（永豐泰公司）	關聯企業（註2）
財團法人永福教育基金會	其他關係人

註1：該法人董事於110年12月辭任。

註2：109年12月24日起非為關聯企業。

(二) 本公司於108年度與其他關係人簽訂建案－總太2020之預售屋買賣合約價款共計5,780仟元（含稅），並於109年度認列營業收入5,629仟元。

(三) 本公司於110年度支付其他關係人土地介紹費7,918仟元。

(四) 承攬關係人之工程，係依據預估工程投入成本加計合理利潤，經雙方比、議價後決定，並按合約約定收款，明細如下：

關係人類別	建築名稱	合約總價	工程收入	完工比例	應收帳款
		(未稅)	(%)	(%)	
<u>109年12月31日</u>					
點將家公司	豐業段204地號	\$ 76,190	\$ 16,378	100.00	\$ 676
永豐泰公司	八大苑	15,562	5,706	100.00	-
	女王萬歲	131,858	11,959	9.07	-

(五) 本公司與本公司之法人董事簽訂行銷顧問合約，於 110 年度支付廣告費用 952 仟元。

(六) 合併公司聘請其他關係人培訓專業人才，於 109 年度支付勞務費用 1,500 仟元。

(七) 本公司於 110 及 109 年度分別捐贈 1,500 仟元及 1,140 仟元予財團法人永福教育基金會。

(八) 主要管理階層薪酬

	110年度	109年度
短期員工紅利	\$ 37,909	\$ 28,680
退職後福利	309	912
股份基礎給付	282	1,055
	<u>\$ 38,500</u>	<u>\$ 30,647</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

三一、質抵押之資產

下列資產業經提供為銀行借款、普通公司債、銀行保證及履約保證之擔保品：

	110年12月31日	109年12月31日
存貨－建設業	\$ 15,846,300	\$ 10,665,923
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,729,781	636,517
不動產、廠房及設備淨額	115,101	116,665
投資性不動產淨額	226,209	234,741
	<u>\$ 17,917,391</u>	<u>\$ 11,653,846</u>

三二、重大或有負債及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，於 110 年 12 月 31 日之重大承諾及或有事項如下：

本公司與客戶簽訂之預售房屋買賣合約，明細如下：

建 案 名 稱	合約總價 (含稅)	已 收 總 價
心之所向	\$ 15,566,380	\$ 1,403,405
總太聚作	6,535,440	987,589
共好 Melody	<u>2,237,820</u>	<u>401,149</u>
	<u>\$ 24,339,640</u>	<u>\$ 2,792,143</u>

三三、具重大影響之外幣資產及負債資訊

以下資訊係按合併公司各個體功能性貨幣以外之外幣彙總表達，所揭露之匯率係指該等外幣換算至功能性貨幣之匯率。具重大影響之外幣資產及負債如下：

外 幣 資 產 貨幣性項目	110年12月31日			109年12月31日		
	外 幣	匯 率	新 台 幣	外 幣	匯 率	新 台 幣
美 金	\$ 5,037	27.680	\$139,432	\$ 5,003	28.480	\$142,496

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外 幣	110年度		109年度	
	匯 率	淨兌換損失	匯 率	淨兌換損失
美 金	28.009 (美金：新台幣)	<u>(\$ 4,015)</u>	29.549 (美金：新台幣)	<u>(\$ 7,495)</u>

三四、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 年底持有有價證券情形（不包含投資子公司及關聯企業部分）：
附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表六。
11. 被投資公司資訊：附表七。

(三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、年底投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：無。
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：無。

(四) 主要股東資訊：附表八。

三五、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。合併公司之應報導部門如下：

部門收入與營運結果

	部 門 收 入		部 門 損 益	
	110年度	109年度	110年度	109年度
營 建 部	\$ 3,633,853	\$ 4,680,049	\$ 799,529	\$ 1,284,261
其他部門	13,483	4,594	(6,853)	(7,513)
繼續營運單位總額	<u>\$ 3,647,336</u>	<u>\$ 4,684,643</u>	792,676	1,276,748
利息收入			2,598	2,966
股利收入			851	645
其他收入			15,899	7,126
處分不動產、廠房及設備利益			198	349
處分投資利益			-	19,763
外幣兌換損失			(4,015)	(7,495)
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產利益			6,519	5,377
採用權益法認列之關聯企業				
損失之份額			(5)	-
利息費用			(15,668)	(4,822)
什項支出			(71)	(28,224)
繼續營業單位稅前淨利			<u>\$ 798,982</u>	<u>\$ 1,272,433</u>

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含利息收入、股利收入、其他收入、處分不動產、廠房及設備利益、處分投資利益、外幣兌換損失、金融資產評價利益、採用權益法認列之關聯企業損失份額、利息費用、什項支出以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

總太地產開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背 書保證限額	本年度最高 背書保證餘額	年底背書 保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報表淨值 之比率	背書保證 最高限額	屬母公司對 子公司背 書保證	屬子公司對母 公司背書保證	屬對大陸地區 背書保證
		名稱	關係										
0	本公司	總太營造公司	子公司	\$ 493,710 (註一)	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ -	0.20%	\$ 1,974,843 (註一)	Y	—	—
0	本公司	日太管理公司	子公司	493,710 (註一)	130,000	128,431	128,431	-	2.60%	1,974,843 (註一)	Y	—	—
1	總太營造公司	本公司	母公司	2,598,390 (註二)	1,371,508	1,371,508	1,371,508	-	527.83%	3,118,068 (註二)	—	Y	—
1	總太營造公司	永豐泰公司	無	2,598,390 (註二)	341,500	341,500	25,612	341,500	131.43%	3,118,068 (註二)	—	—	—

註一：本公司對單一企業背書保證額度不得超過本公司淨值之 10%，對外背書保證之總額不得超過本公司當期淨值 40%。

註二：基於承攬工程需要之共同起造人間依合約規定互保，及預售屋銷售合約之履約保證同業連帶擔保，惟個別背書保證限額不得超過總太營造公司當年度淨值之 10 倍，背書保證總額不得超過總太營造公司當年度淨值 12 倍。

總太地產開發股份有限公司及子公司

年底持有有價證券情形

民國 110 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳 列 科 目	年 底				備 註	
				股數／單位	帳面金額	持股比例%	公允價值		
本公司	股票								
		和潤企業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	120	\$ 11,064	-	\$ 11,064	
		大立光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	3	7,395	-	7,395	
		台中國際育樂股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	12,300	-	12,300	
		關網資訊股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	55	1,000	2	1,000	
		凱鋸科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	20	200	-	200	
	創奕能源科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,000	75,000	2	75,000		
總太營造公司	股票								
		富邦金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	23	-	23	乙種特別股
		富邦金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	1	-	1	丙種特別股
		富邦金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	1	-	1	
		英屬蓋曼群島商中租控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	100	10,150	-	10,150	
	台中國際育樂股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	9,225	-	9,225		

總太地產開發股份有限公司及子公司

累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或資本額 20% 以上

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元

買賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	年初		入賣				出		年底	
					股數/單位	金額(註)	股數/單位	金額	股數/單位	售價	帳面成本	處分損益	股數/單位	金額
本公司	基金及受益憑證 日盛貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	30,772	\$460,045	149,060	\$2,230,000	179,832	\$2,693,498	\$2,690,000	\$ 3,498	-	\$ -

總太地產開發股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	台中市西屯區文商段 15 地號	110 年 9 月 13 日	\$ 2,750,267	\$ 2,750,267	自然人	無	—	—	—	\$ -	議價	營建用地	無

總太地產開發股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收（付）票據、帳款		備註
			進（銷）貨	金額	佔總進（銷）貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率	
本公司	總太營造公司（註）	子公司	發包工程	\$ 687,289	14%	依合約規定	\$ -	—	(\$ 3,131)	(2%)	

註：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司
母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額
民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元

編號	交易人名稱	交易往來對象（註）	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率（%）
0	本公司	總太營造公司	母公司對子公司	進貨	\$ 687,289	依合約規定	19
				在建工程	1,085,270	依合約規定	5
				應付帳款	3,131	依合約規定	-
0	本公司	大舜廣告公司	母公司對子公司	廣告費	2,286	依合約規定	-

註：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱 (註)	所在地	主要營業項目	原始投資金額		年底持有			被投資公司 本年度(損)益	本年度認列之 投資(損)益	備註
				本年年底	去年年底	股數	比率(%)	帳面金額			
本公司	總太營造公司	台中市	綜合營造業	\$ 197,110	\$ 197,110	20,100	100	\$ 209,420	\$ 29,213	(\$ 6,943)	子公司
	日太管理公司	台中市	不動產租賃業	270,000	270,000	27,000	100	267,719	(1,747)	(1,747)	子公司
	恣遊實業公司	台中市	不動產租賃業	8,000	140,000	800	100	8,117	78	78	子公司
	大舜廣告公司	台中市	廣告服務業	20,000	20,000	2,000	100	13,791	(2,594)	(2,594)	子公司
	碩奕太公司	新竹縣	能源技術服務業	250	-	25	25	245	(20)	(5)	-

註：屬子公司者之投資業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 110 年 12 月 31 日

附表九

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	26,776,123	12.69%
點將家投資股份有限公司	13,871,094	6.57%
吳錫坤	12,985,061	6.15%

註 1：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達 5% 以上資料。本公司合併財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註 2：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過 10% 之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

附件三之一

111 年第一季合併財務報告暨會計師核閱報告

總太地產開發股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告
民國111及110年第1季

地址：新竹縣竹北市福興路875號3樓

電話：(04)23026018

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 表 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師核閱報告	3~4		-
四、合併資產負債表	5		-
五、合併綜合損益表	6~7		-
六、合併權益變動表	8		-
七、合併現金流量表	9~10		-
八、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	11		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	11		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	11~12		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	12~13		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	13		五
(六) 重要會計項目之說明	13~31		六~二八
(七) 關係人交易	31~32		二九
(八) 質抵押之資產	32		三十
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	32		三一
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	33		三二
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	33~38		三三
2. 轉投資事業相關資訊	33~38		三三
3. 大陸投資資訊	34		三三
4. 主要投東資訊	34、39		三三
(十四) 部門資訊	34		三四

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 111 年及 110 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 111 年及 110 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所述，列入上開合併財務報表之非重要子公司同期間財務報表未經會計師核閱，其民國 111 年及 110 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣（以下同）2,742,626 仟元及 2,007,806 仟元，分別占合併資產總額之 12% 及 11%；負債總額分別為 824,705 仟元及 760,299 仟元，分別占合併負債總額之 5% 及 6%；其民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損

益總額分別為(1,856)仟元及(4,542)仟元，分別占合併綜合損益總額之 4%及(1%)。又如合併財務報表附註十一所述，民國 111 年及 110 年 3 月 31 日採用權益法之投資分別為 18,285 仟元及 0 仟元；及其民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列損失之份額分別為 9 仟元及 0 仟元；暨合併財務報表附註揭露該等子公司及被投資公司之相關資訊係以其同期間未經會計師核閱之財務報表為依據。

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及被投資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 111 年及 110 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 111 年及 110 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 蔣 淑 菁



蔣淑菁

會計師 曾 棟 堃



曾棟堃

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1000028068 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 111 年 5 月 10 日



民國 111 年 3 月 31 日 暨 民國 110 年 12 月 31 日 及 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	111年3月31日		110年12月31日		110年3月31日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 1,110,579	5	\$ 1,302,800	6	\$ 3,074,314	17
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註七)	1,310,660	6	28,634	-	1,751,998	10
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產-流動(附註六及三十)	1,651,818	7	1,729,781	9	510,344	3
1140	合約資產-流動(附註二二)	-	-	-	-	9,908	-
1172	應收票據及帳款(附註八、二二及二九)	406	-	2,795	-	1,860	-
1200	其他應收款	60	-	51	-	217	-
1320	存貨-建設業(附註九、二九及三十)	17,101,479	77	16,188,318	80	11,800,994	66
1470	其他流動資產(附註十六)	218,302	1	169,942	1	86,186	1
1480	取得合約之增額成本-流動(附註二二)	95,617	-	57,908	-	33,674	-
11XX	流動資產總計	<u>21,488,921</u>	<u>96</u>	<u>19,480,025</u>	<u>96</u>	<u>17,269,025</u>	<u>92</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(附註七)	97,600	1	97,725	1	21,325	-
1550	採用權益法之投資(附註十一)	18,285	-	245	-	-	-
1600	不動產、廠房及設備(附註十二及三十)	132,138	1	133,847	1	139,295	1
1755	使用權資產(附註十三)	258,389	1	261,447	1	175,795	1
1760	投資性不動產(附註十四及三十)	234,076	1	226,209	1	232,608	1
1780	無形資產(附註十五)	18,917	-	19,010	-	19,103	-
1840	遞延所得稅資產(附註四)	16,527	-	4,601	-	6,678	-
1990	其他非流動資產(附註十六)	16,455	-	16,455	-	16,221	-
15XX	非流動資產總計	<u>762,387</u>	<u>4</u>	<u>739,539</u>	<u>4</u>	<u>611,025</u>	<u>3</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$22,271,308</u>	<u>100</u>	<u>\$20,239,564</u>	<u>100</u>	<u>\$17,880,120</u>	<u>100</u>
	負債及權益						
	流動負債						
2102	短期銀行借款(附註十七及三十)	\$11,034,430	50	\$ 9,680,500	48	\$ 7,611,740	43
2130	合約負債-流動(附註二二及三一)	3,222,834	15	2,804,993	14	1,106,049	6
2150	應付票據	90,103	-	28,372	-	58,386	1
2170	應付帳款	174,488	1	189,210	1	181,268	1
2219	其他應付款(附註十九)	311,275	1	265,841	2	325,035	2
2230	本期所得稅負債(附註四)	59,375	-	57,331	-	383,813	2
2280	租賃負債-流動(附註十三)	9,194	-	9,069	-	4,488	-
2320	一年內到期之長期借款(附註十七及三十)	6,219	-	6,335	-	3,143	-
2399	其他流動負債(附註十九)	228,137	1	17,266	-	32,916	-
21XX	流動負債總計	<u>15,136,055</u>	<u>68</u>	<u>13,058,917</u>	<u>65</u>	<u>9,706,838</u>	<u>55</u>
	非流動負債						
2530	應付公司債(附註十八及三十)	1,997,678	9	1,997,513	10	1,997,015	11
2540	長期銀行借款(附註十七及三十)	120,638	1	122,096	1	126,857	1
2570	遞延所得稅負債(附註四)	1,041	-	-	-	56	-
2580	租賃負債-非流動(附註十三)	105,438	-	107,694	-	25,628	-
2645	存入保證金	16,236	-	16,236	-	36,000	-
25XX	非流動負債總計	<u>2,241,031</u>	<u>10</u>	<u>2,243,539</u>	<u>11</u>	<u>2,185,556</u>	<u>12</u>
2XXX	負債總計	<u>17,377,086</u>	<u>78</u>	<u>15,302,456</u>	<u>76</u>	<u>11,892,394</u>	<u>67</u>
	歸屬於本公司業主之權益						
	股 本						
3110	普通股股本	2,117,167	9	2,107,907	10	2,107,907	12
3140	預收股本	-	-	3,592	-	-	-
3200	資本公積	824,694	4	822,657	4	822,128	4
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	641,490	3	641,490	3	539,031	3
3350	未分配盈餘	1,310,871	6	1,361,462	7	2,518,660	14
3XXX	權益總計	<u>4,894,222</u>	<u>22</u>	<u>4,937,108</u>	<u>24</u>	<u>5,987,726</u>	<u>33</u>
	負債及權益總計	<u>\$22,271,308</u>	<u>100</u>	<u>\$20,239,564</u>	<u>100</u>	<u>\$17,880,120</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 111 年 5 月 10 日核閱報告)

董事長：翁敏玲



經理人：吳尚文



會計主管：洪怡靜



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 111 年及 110 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

每股盈餘為元

代 碼		111年1月1日至3月31日		110年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入 (附註二三)	\$ 19,630	100	\$3,568,026	100
5000	營業成本 (附註二四)	<u>16,601</u>	<u>85</u>	<u>2,520,374</u>	<u>71</u>
5900	營業毛利	<u>3,029</u>	<u>15</u>	<u>1,047,652</u>	<u>29</u>
	營業費用 (附註二三及二四)				
6100	推銷費用	52,021	265	49,626	1
6200	管理費用	<u>19,225</u>	<u>98</u>	<u>44,406</u>	<u>1</u>
6000	營業費用合計	<u>71,246</u>	<u>363</u>	<u>94,032</u>	<u>2</u>
6900	營業淨利 (損)	(<u>68,217</u>)	(<u>348</u>)	<u>953,620</u>	<u>27</u>
	營業外收入及支出				
7050	財務成本	(4,325)	(22)	(3,885)	-
7100	利息收入	271	1	430	-
7130	股利收入	93	1	-	-
7190	其他收入	2,694	14	1,246	-
7230	外幣兌換利益	4,762	24	282	-
7235	透過損益按公允價值衡 量之金融資產利益	5,305	27	3,715	-
7770	採用權益法之關聯企業 損失份額	(<u>9</u>)	-	-	-
7000	營業外收入及支出 合計	<u>8,791</u>	<u>45</u>	<u>1,788</u>	<u>-</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		111年1月1日至3月31日		110年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利(損)	(\$ 59,426)	(303)	\$ 955,408	27
7950	所得稅費用(利益)(附註四及二五)	(8,835)	(45)	192,780	6
8500	本期綜合損益總額	(\$ 50,591)	(258)	\$ 762,628	21
	每股盈餘(附註二六)				
9750	基 本	(\$ 0.24)		\$ 3.62	
9850	稀 釋	(\$ 0.24)		\$ 3.60	

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111年5月10日核閱報告)

董事長：翁毓玲



經理人：吳舜文



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國 111 年及 110 年 3 月 31 日

(僅供核閱，未經一般公認審計準則查核)

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) 法定盈餘公積	未分配盈餘	權益總計
A1	110 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,092,877	\$ 10,464	\$ 816,615	\$ 539,031	\$ 1,256,032	\$ 5,215,019
D5	110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日綜合損益總額	-	-	-	-	762,628	762,628
N1	股份基礎給付交易	15,030	(10,464)	5,513	-	-	10,079
Z1	110 年 3 月 31 日餘額	\$ 2,107,907	\$ -	\$ 822,128	\$ 539,031	\$ 2,518,660	\$ 5,987,726
A1	111 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,107,907	\$ 3,592	\$ 822,657	\$ 641,490	\$ 1,361,462	\$ 4,937,108
D5	111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日綜合損益總額	-	-	-	-	(50,591)	(50,591)
N1	股份基礎給付交易	9,260	(3,592)	2,037	-	-	7,705
Z1	111 年 3 月 31 日餘額	\$ 2,117,167	\$ -	\$ 824,694	\$ 641,490	\$ 1,310,871	\$ 4,894,222

後附之附註係本合併財務報告之一部分

(永勤勤業眾信聯合會計師事務所民國 111 年 5 月 10 日核閱報告)

董事長：翁毓鈞



經理人：吳舜文



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 111 年及 110 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		111 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	110 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)	(\$ 59,426)	\$ 955,408
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	6,884	5,813
A20200	攤銷費用	187	152
A20400	透過損益按公允價值衡量之 金融資產利益	(5,305)	(3,715)
A20900	財務成本	4,325	3,885
A21200	利息收入	(271)	(430)
A21300	股利收入	(93)	-
A21900	員工認股權酬勞成本	-	181
A22300	採用權益法之關聯企業損失份額	9	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	-	(6,483)
A31150	應收票據及帳款	2,389	(1,097)
A31180	其他應收款	9	104
A31200	存 貨	(858,541)	2,052,256
A31240	其他流動資產	(54,709)	98,359
A31270	取得合約之增額成本	(37,713)	(16,442)
A32125	合約負債	417,841	(569,379)
A32130	應付票據	61,731	(16,705)
A32150	應付帳款	(14,722)	(107,441)
A32180	其他應付款	43,270	4,785
A32230	其他流動負債	210,871	(126,860)
A33000	營運產生之現金流(出)入	(283,264)	2,272,391
A33100	收取之利息	258	750
A33300	支付之利息	(50,329)	(35,454)
A33500	支付之所得稅	(11)	(56)
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	(333,346)	2,237,631

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
	投資活動之現金流量		
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	\$ 77,963	\$ 126,174
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之 金融資產	(1,315,000)	(1,150,000)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之 金融資產	38,404	5,640
B01800	取得採用權益法之投資	(18,050)	-
B02700	購置不動產、廠房及設備	-	(320)
B03800	存出保證金減少	-	2,484
B04500	購置無形資產	(94)	-
B07600	收取之股利	93	-
BBBB	投資活動之淨現金流出	(1,216,684)	(1,016,022)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	1,353,930	-
C01700	償還長期銀行借款	(1,574)	-
C04020	租賃負債本金償還	(2,252)	(1,147)
C04800	員工執行認股權	7,705	9,898
CCCC	籌資活動之淨現金流入	1,357,809	8,751
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	(192,221)	1,230,360
E00100	期初現金及約當現金餘額	1,302,800	1,843,954
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 1,110,579	\$ 3,074,314

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111年5月10日核閱報告)

董事長：翁毓玲



經理人：吳舜文



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 111 年及 110 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)

(金額除另予註明外，為新台幣及外幣仟元)

一、公司沿革

總太地產開發股份有限公司(以下稱「本公司」)係依照公司法及有關法令規定於 86 年 11 月設立，並於 89 年 7 月 14 日經金融監督管理委員會證券期貨局核准補辦股份公開發行，及經台灣證券交易所核准於 92 年 3 月 3 日股票正式掛牌上市。

本公司主要營業項目為委託營造廠商興建住宅及商業大樓之出租或出售等營業項目。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 111 年 5 月 10 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRSs」)

適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動。

- (二) 國際會計準則理事會(IASB)已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日

(接次頁)

(承前頁)

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB發布之生效日(註1)</u>
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註 2)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 3)
IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債 有關之遞延所得稅」	2023 年 1 月 1 日 (註 4)

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 3：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

註 4：除於 2022 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 2022 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過日止，合併公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IAS 34「期中財務報導」編製。本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRSs 揭露資訊。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）。

2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。

3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由其所控制個體（子公司）之財務報告。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十及附表六。

(四) 其他重大會計政策

除下列說明外，參閱 110 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

請參閱 110 年度合併財務報告之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源說明。

六、現金及約當現金

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
庫存現金及週轉金	\$ 259	\$ 251	\$ 294
銀行存款	2,548,297	2,823,369	3,350,825
約當現金			
銀行定期存款	101,431	69,600	156,865
附買回債券	<u>112,410</u>	<u>139,361</u>	<u>76,674</u>
	2,762,397	3,032,581	3,584,658
減：受限制銀行存款	(1,600,918)	(1,678,881)	(432,044)
質押定期存款	(<u>50,900</u>)	(<u>50,900</u>)	(<u>78,300</u>)
	<u>\$ 1,110,579</u>	<u>\$ 1,302,800</u>	<u>\$ 3,074,314</u>

受限制銀行存款及質押定期存款係帳列按攤銷後成本衡量之金融資產－流動，其質押之資訊參閱附註三十。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
<u>金融資產—流動</u>			
基金受益憑證	\$ 1,280,610	\$ -	\$ 1,721,433
國內上市(櫃)股票	30,050	28,634	30,165
	<u>\$ 1,310,660</u>	<u>\$ 28,634</u>	<u>\$ 1,751,598</u>
<u>金融資產—非流動</u>			
國內未上市(櫃)股票	\$ 97,600	\$ 97,725	\$ 21,325

八、應收票據及帳款

合併公司對建案銷售係依合約內容按期收款。

為減輕信用風險，合併公司管理階層訂定授信額度之決定、授信核准及其他監控程序以確保逾期應收帳款之回收已採取適當行動。此外，合併公司於資產負債表日會逐一複核應收帳款之可回收金額以確保無法回收之應收帳款已提列適當減損損失。據此，合併公司管理階層認為合併公司之信用風險已顯著減少。

合併公司按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況。合併公司以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且合併公司無法合理預期可回收金額，合併公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

合併公司衡量應收帳款之備抵損失如下：

<u>未逾期</u>	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
預期信用損失率	-	-	-
總帳面金額	\$ 406	\$ 2,795	\$ 1,860
備抵損失(存續期間預期 信用損失)	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 406</u>	<u>\$ 2,795</u>	<u>\$ 1,860</u>

九、存貨－建設業

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
營建用地	\$ 12,693,516	\$ 12,677,017	\$ 9,912,720
在建房屋	4,254,959	3,358,097	1,731,617
待售房地	153,004	153,004	156,657
	<u>\$ 17,101,479</u>	<u>\$ 16,188,118</u>	<u>\$ 11,800,994</u>
<u>營 建 用 地</u>	<u>111年3月31日</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>110年3月31日</u>
心之所向	\$ 3,807,991	\$ 3,807,991	\$ 3,805,558
文商段 15 地號	2,769,359	2,754,359	-
鑫新平段 330、331、332 地號	2,050,401	2,050,401	2,050,344
文商段 53 地號	1,535,453	1,535,453	1,535,467
總太聚作	1,124,416	1,124,416	1,124,416
共好 Melody	637,363	637,363	635,805
女王萬歲	553,152	551,653	545,748
溝背段 38 地號	193,570	193,570	193,570
其 他	21,811	21,811	21,812
	<u>\$ 12,693,516</u>	<u>\$ 12,677,017</u>	<u>\$ 9,912,720</u>
<u>在 建 房 屋</u>			
總太聚作	\$ 2,425,588	\$ 2,111,937	\$ 1,116,561
共好 Melody	924,353	816,788	465,881
心之所向	782,180	326,623	98,199
其 他	122,838	102,749	50,976
	<u>\$ 4,254,959</u>	<u>\$ 3,358,097</u>	<u>\$ 1,731,617</u>
<u>待 售 房 地</u>			
總太 2020	\$ 132,596	\$ 132,596	\$ 136,249
東方紐約	16,000	16,000	16,000
明 日	4,408	4,408	4,408
	<u>\$ 153,004</u>	<u>\$ 153,004</u>	<u>\$ 156,657</u>

利息資本化相關資訊如下：

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
利息資本化金額	\$ 48,334	\$ 34,669
利息資本化利率(%)	1.55-2.00	1.55-2.00

設定作為借款擔保之存貨金額，參閱附註三十。

十、子公司

本合併財務報告編製主體如下：

子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所持股份（權）百分比（%）		
		111年 3月31日	110年 12月31日	110年 3月31日
總太營造股份有限公司 （總太營造公司）	綜合營造業	100	100	100
日太資產管理股份有限公司 （日太管理公司）	不動產租賃業	100	100	100
皮卡電力股份有限公司 （皮卡電力公司）（註）	機電工程業	100	100	100
大舜廣告股份有限公司 （大舜廣告公司）	廣告服務業	100	100	100

註：該公司於111年3月更名完成，原名為恣遊實業股份有限公司。

納入合併財務報告之子公司均係非重要子公司，其財務報告均未經會計師核閱。

十一、採用權益法之投資

被 投 資 公 司 名 稱	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
<u>非上市櫃公司普通股</u>			
碩奕太綠能股份有限公司 （碩奕太公司）	\$ 18,285	\$ 245	\$ -

合併公司對關聯企業之所有權權益及表決權百分比（%）如下：

被 投 資 公 司 名 稱	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
碩奕太公司	30	25	-

合併公司於110年8月投資碩奕太公司25%股權計250仟元，並於111年1月現金增資18,050仟元，增資後持股比例變動為30%。

採用權益法之投資及合併公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師核閱之財務報告計算。

十二、不動產、廠房及設備

<u>111年1月1日至3月31日</u>	<u>期 初 餘 額</u>	<u>增</u>	<u>添 處</u>	<u>分</u>	<u>期 末 餘 額</u>
<u>成 本</u>					
土 地	\$ 45,623	\$ -	\$ -		\$ 45,623
建 築 物	101,051	-	-		101,051
運輸設備	8,230	-	-		8,230
其他設備	<u>15,035</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>15,035</u>
成本合計	<u>169,939</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>		<u>169,939</u>
<u>累計折舊</u>					
建 築 物	19,654	\$ 937	\$ -		20,591
運輸設備	7,304	80	-		7,384
其他設備	<u>9,134</u>	<u>692</u>	<u>-</u>		<u>9,826</u>
累計折舊合計	<u>36,092</u>	<u>\$ 1,709</u>	<u>\$ -</u>		<u>37,801</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$133,847</u>				<u>\$132,138</u>
<u>110年1月1日至3月31日</u>					
<u>成 本</u>					
土 地	\$ 45,623	\$ -	\$ -		\$ 45,623
建 築 物	101,051	-	-		101,051
運輸設備	8,906	-	-		8,906
其他設備	<u>14,892</u>	<u>320</u>	<u>(24)</u>		<u>15,188</u>
成本合計	<u>170,472</u>	<u>\$ 320</u>	<u>(\$ 24)</u>		<u>170,768</u>
<u>累計折舊</u>					
建 築 物	15,905	\$ 937	\$ -		16,842
運輸設備	7,093	260	-		7,353
其他設備	<u>6,579</u>	<u>723</u>	<u>(24)</u>		<u>7,278</u>
累計折舊合計	<u>29,577</u>	<u>\$ 1,920</u>	<u>(\$ 24)</u>		<u>31,473</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$140,895</u>				<u>\$139,295</u>

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

建 築 物	
廠房主建物	50 年
機電動力設備	10 至 15 年
運輸設備	5 至 6 年
其他設備	3 至 15 年

設定作為應付公司債擔保之不動產、廠房及設備金額，參閱附註三十。

十三、租賃協議

(一) 使用權資產

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
使用權資產帳面金額			
土地	\$ 163,016	\$ 163,644	\$ 166,129
建築物	93,124	95,391	6,450
運輸設備	2,249	2,412	3,216
	<u>\$ 258,389</u>	<u>\$ 261,447</u>	<u>\$ 175,795</u>
	111年1月1日	110年1月1日	
	至3月31日	至3月31日	
使用權資產之增添	<u>\$ -</u>	<u>\$ 134</u>	
使用權資產之折舊費用			
土地	\$ 628	\$ 817	
建築物	2,129	675	
運輸設備	285	268	
	<u>\$ 3,042</u>	<u>\$ 1,760</u>	

除認列折舊費用外，合併公司之使用權資產於 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日並未發生重大轉租及減損情形。

(二) 租賃負債

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
租賃負債帳面金額			
流動	<u>\$ 9,194</u>	<u>\$ 9,069</u>	<u>\$ 4,488</u>
非流動	<u>\$ 105,438</u>	<u>\$ 107,694</u>	<u>\$ 25,628</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
土地	1.550%	1.550%-2.220%	1.550%-2.220%
建築物	1.710%-2.095%	1.710%-2.095%	1.710%
運輸設備	1.770%	1.770%	1.770%

(三) 重要承租活動及條款

合併公司承租若干土地、建築物及運輸設備以供營運使用，租賃期間為 3 至 70 年。於租賃期間終止時，合併公司對所租賃之土地、建築物及運輸設備並無優惠承購權。

十四、投資性不動產

	<u>111年3月31日</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>110年3月31日</u>
建築物	\$ 238,296	\$ 238,296	\$ 238,296
減：累計折舊	(14,220)	(12,087)	(5,688)
	<u>\$ 224,076</u>	<u>\$ 226,209</u>	<u>\$ 232,608</u>

投資性不動產出租之租賃期間為 15 年，承租人有優先續租權，並約定自第 3 年起依消費者物價指數調整租金。承租人於租賃期間結束時不具有投資性不動產之優惠承購權。

以營業租賃出租投資性不動產未來將收取之租賃給付總額如下：

	<u>111年3月31日</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>110年3月31日</u>
不超過 1 年	\$ 15,594	\$ 16,040	\$ 13,737
1 至 5 年	59,406	59,406	59,406
超過 5 年	<u>121,286</u>	<u>124,999</u>	<u>136,138</u>
	<u>\$ 196,286</u>	<u>\$ 200,445</u>	<u>\$ 209,281</u>

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

建築物 8 至 50 年

合併公司之投資性不動產於 110 及 109 年 12 月 31 日之公允價值分別為 268,985 仟元及 238,467 仟元，該公允價值係參考類似不動產交易價格之證據評估。經合併公司管理階層評估，相較於 110 及 109 年 12 月 31 日，111 及 110 年 3 月 31 日之公允價值並無重大變動。

設定作為借款擔保之投資性不動產金額，參閱附註三十。

十五、無形資產

	<u>111年3月31日</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>110年3月31日</u>
<u>每一類別之帳面金額</u>			
商譽	\$ 17,854	\$ 17,854	\$ 17,854
電腦軟體	<u>1,063</u>	<u>1,156</u>	<u>1,249</u>
	<u>\$ 18,917</u>	<u>\$ 19,010</u>	<u>\$ 19,103</u>

電腦軟體係以直線基礎按 3 年耐用年數計提攤銷費用。

十六、其他資產

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
留抵稅額	\$ 143,425	\$ 108,935	\$ 27,903
預付款項	41,303	26,596	15,927
代付款	20,762	20,669	16,694
存出保證金	15,909	15,909	15,675
工程存出保證金	10,193	1,911	7,437
其他	3,165	12,377	18,771
	<u>\$ 234,757</u>	<u>\$ 186,397</u>	<u>\$ 102,407</u>
流動	\$ 218,302	\$ 169,942	\$ 86,186
非流動	16,455	16,455	16,221
	<u>\$ 234,757</u>	<u>\$ 186,397</u>	<u>\$ 102,407</u>

十七、銀行借款

(一) 短期銀行借款

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
抵押借款(附註三十)	\$ 9,045,340	\$ 8,865,340	\$ 7,353,440
信用借款	1,989,090	815,160	258,300
	<u>\$ 11,034,430</u>	<u>\$ 9,680,500</u>	<u>\$ 7,611,740</u>
<u>年利率(%)</u>			
抵押借款	1.79-1.95	1.55-1.95	1.55-1.95
信用借款	1.87-2.00	1.87-2.00	1.87-2.00

(二) 長期銀行借款

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
抵押借款(附註三十)	\$ 126,857	\$ 128,431	\$ 130,000
減：列為1年內到期部份	(6,219)	(6,335)	(3,143)
	<u>\$ 120,638</u>	<u>\$ 122,096</u>	<u>\$ 126,857</u>
<u>年利率(%)</u>			
抵押借款	1.55	1.55	1.55

十八、應付公司債

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
第一次國內有擔保普通 公司債(附註三十)	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000
應付公司債折價	(2,322)	(2,487)	(2,985)
	1,997,678	1,997,513	\$ 1,997,015
減：列為1年內到期部份	-	-	-
	<u>\$ 1,997,678</u>	<u>\$ 1,997,513</u>	<u>\$ 1,997,015</u>

本公司於 109 年 9 月 29 日發行國內有擔保普通公司債 2,000,000 仟元，發行期間為 5 年，每年利率為 0.62%，每年依票面利率單利計付息一次，自發行日起屆滿 5 年到期一次還本。

十九、其他負債

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
<u>其他應付款</u>			
應付工程保留款	\$ 262,072	\$ 203,824	\$ 203,898
應付員工及董事酬勞	28,455	27,262	73,696
應付薪資及獎金	8,629	21,467	8,949
應付利息	8,511	6,356	8,316
其他	3,608	6,932	30,176
	<u>\$ 311,275</u>	<u>\$ 265,841</u>	<u>\$ 325,035</u>
<u>其他流動負債</u>			
代收款	\$ 227,670	\$ 15,793	\$ 32,470
暫收款	467	1,473	446
	<u>\$ 228,137</u>	<u>\$ 17,266</u>	<u>\$ 32,916</u>

二十、退職後福利計畫

合併公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

二一、資產負債之到期分析

合併公司與建設業務有關之資產及負債係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 1 年內及超過 1 年後將回收或償付之金額如下：

	預期 1 年內 收回或償付	預期超過 1 年 收回或償付	合 計
<u>111 年 3 月 31 日</u>			
<u>資 產</u>			
應收票據及帳款	\$ 406	\$ -	\$ 406
其他應收款	60	-	60
存貨－建設業	5,264,725	11,836,754	17,101,479
其他流動資產	216,019	2,283	218,302
取得合約之增額成本	36,166	59,451	95,617
	<u>\$ 5,517,376</u>	<u>\$ 11,898,488</u>	<u>\$ 17,415,864</u>

	預期 1 年內 收回或償付	預期超過 1 年 收回或償付	合 計
<u>111 年 3 月 31 日</u>			
負 債			
短期銀行借款	\$ 3,259,630	\$ 7,774,800	\$ 11,034,430
合約負債	1,607,620	1,615,214	3,222,834
應付票據	90,103	-	90,103
應付帳款	174,488	-	174,488
其他應付款	131,510	179,765	311,275
租賃負債	9,194	105,438	114,632
應付公司債（含一營業週期內到期部份）	-	1,997,678	1,997,678
長期銀行借款（含一營業週期內到期部份）	6,219	120,638	126,857
其他流動負債	228,137	-	228,137
	<u>\$ 5,506,901</u>	<u>\$ 11,793,533</u>	<u>\$ 17,300,434</u>
<u>110 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 2,795	\$ -	\$ 2,795
其他應收款	51	-	51
存貨－建設業	4,843,508	11,344,610	16,188,118
其他流動資產	167,588	2,354	169,942
取得合約之增額成本	35,530	22,374	57,904
	<u>\$ 5,049,472</u>	<u>\$ 11,369,338</u>	<u>\$ 16,418,810</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 2,085,700	\$ 7,594,800	\$ 9,680,500
合約負債	1,388,937	1,416,056	2,804,993
應付票據	28,372	-	28,372
應付帳款	189,210	-	189,210
其他應付款	157,116	108,725	265,841
租賃負債	9,069	107,694	116,763
應付公司債（含一營業週期內到期部份）	-	1,997,513	1,997,513
長期銀行借款（含一營業週期內到期部份）	6,335	122,096	128,431
其他流動負債	17,266	-	17,266
	<u>\$ 3,882,005</u>	<u>\$ 11,346,884</u>	<u>\$ 15,228,889</u>

	預期 1 年內 收回或償付	預期超過 1 年 收回或償付	合 計
<u>110 年 3 月 31 日</u>			
資 產			
合約資產	\$ -	\$ 9,908	\$ 9,908
應收票據及帳款	1,860	-	1,860
其他應收款	217	-	217
存貨－建設業	156,657	11,644,337	11,800,994
其他流動資產	70,640	15,546	86,186
取得合約之增額成本	-	33,674	33,674
	<u>\$ 229,374</u>	<u>\$ 11,703,465</u>	<u>\$ 11,932,839</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ -	\$ 7,611,740	\$ 7,611,740
合約負債	2,025	1,104,024	1,106,049
應付票據	58,386	-	58,386
應付帳款	181,268	-	181,268
其他應付款	205,234	119,801	325,035
租賃負債	4,488	25,628	30,116
應付公司債（含一營業週期內到期部份）	-	1,997,015	1,997,015
長期銀行借款（含一營業週期內到期部份）	3,143	126,857	130,000
其他流動負債	32,916	-	32,916
	<u>\$ 487,460</u>	<u>\$ 10,985,065</u>	<u>\$ 11,472,525</u>

二二、權 益

(一) 普通股股本

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
額定股數（仟股）	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
額定股本	<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>
已發行且已收足股款之 股數（仟股）	<u>211,717</u>	<u>210,791</u>	<u>210,791</u>
已發行股本	<u>\$ 2,117,167</u>	<u>\$ 2,107,907</u>	<u>\$ 2,107,907</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司股本變動主要係員工執行認股權所致。

(二) 資本公積

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>			
股票發行溢價	\$ 623,567	\$ 621,530	\$ 621,530
公司債轉換溢價	156,115	156,115	156,115
<u>僅得以彌補虧損</u>			
其他	33,349	33,349	33,349
<u>不得作為任何用途</u>			
員工認股權	11,663	11,663	11,134
	<u>\$ 824,694</u>	<u>\$ 822,657</u>	<u>\$ 822,128</u>

發行溢價之資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二四。

另依據本公司章程規定，股利政策係依據本公司營運狀況、資金需求、內外部整體環境變化並兼顧股東利益，得以全數或部分分派。盈餘之分派得以現金股利或股票股利方式為之，惟現金股利以不低於總股利 50%。

法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司於 111 年 3 月 15 日舉行董事會及 110 年 7 月 30 日舉行股東常會，分別擬議及決議通過 110 及 109 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	110年度	109年度	110年度	109年度
法定盈餘公積	\$ 63,536	\$ 102,459		
現金股利	317,575	927,479	\$ 1.5	\$ 4.4

有關 110 年度之盈餘分配案尚待預計於 111 年 6 月 8 日召開之股東常會決議。

二三、收 入

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
客戶合約收入		
不動產銷售收入	\$ -	\$ 3,543,899
工程收入	15,170	20,327
租賃收入	4,460	3,728
廣告收入	-	72
	<u>\$ 19,630</u>	<u>\$ 3,568,026</u>

(一) 合約餘額

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日	110年1月1日
應收票據及帳款 (附註八)	<u>\$ 406</u>	<u>\$ 2,795</u>	<u>\$ 1,860</u>	<u>\$ 763</u>
合約資產—流動 不動產建造	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,908</u>	<u>\$ 3,425</u>
合約負債—流動 不動產銷售	\$ 3,212,280	\$ 2,793,773	\$ 1,106,049	\$ 1,675,428
不動產建造	10,554	11,220	-	-
	<u>\$ 3,222,834</u>	<u>\$ 2,804,993</u>	<u>\$ 1,106,049</u>	<u>\$ 1,675,428</u>

(二) 合約成本相關資產

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
<u>流 動</u> 取得合約之增額成本	<u>\$ 95,617</u>	<u>\$ 57,904</u>	<u>\$ 33,674</u>

合併公司考量過去歷史經驗及不動產銷售合約之違約條款，認為取得合約所支付之佣金可全數回收。111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日皆未認列費用。

(三) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊請參閱附註三四。

二四、員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 營 業 成 本 者	於 屬 營 業 費 用 者	於 合 計
<u>111年1月1日至3月31日</u>			
短期員工福利	\$ 15,643	\$ 34,020	\$ 49,663
確定提撥計畫	710	247	957
其他員工福利	625	1,024	1,649
折舊費用	2,761	4,123	6,884
攤銷費用	-	187	187
<u>110年1月1日至3月31日</u>			
短期員工福利	20,969	36,113	57,082
確定提撥計畫	758	210	968
其他員工福利	688	17,303	17,991
折舊費用	2,761	3,052	5,813
攤銷費用	-	152	152

員工酬勞及董事酬勞

本公司依章程規定係按當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以 0.1% 至 5% 及不高於 2% 提撥員工酬勞及董事酬勞。111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日因為稅前淨損，毋須估列員工酬勞及董事酬勞。110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日估列之員工酬勞及董事酬勞如下：

現 金	<u>110年1月1日至3月31日</u>	
	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	1.5%	\$ 14,736
董事酬勞	1.5%	14,736

年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

本公司於 111 年 3 月 15 日及 110 年 3 月 24 日舉行董事會，分別決議通過 110 及 109 年度員工酬勞及董事酬勞如下：

現 金	110 年度		109 年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	1.5%	\$ 12,287	1.5%	\$ 19,552
董事酬勞	1.5%	12,287	1.5%	19,552

110 及 109 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與各該年度合併財務報告認列之金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二五、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅（利益）費用主要組成項目

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 2,050	\$ 191,950
遞延所得稅		
本年度產生者	(10,885)	830
認列於損益之所得稅（利益） 費用	(\$ 8,835)	\$ 192,780

(二) 所得稅核定情形

合併公司截至 109 年度止之營利事業所得稅申報案件皆業經稅捐稽徵機關核定。

二六、每股盈餘（虧損）

	本期淨利(損)	股數(仟股)	每股盈餘 (虧損)(元)
<u>111年1月1日至3月31日</u>			
基本每股虧損			
本期淨損	(\$ 50,591)	211,568	(\$ 0.24)
<u>110年1月1日至3月31日</u>			
基本每股盈餘			
本期淨利	\$ 762,628	210,681	\$ 3.62
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	803	
員工認股權	-	638	
稀釋每股盈餘			
本期淨利加潛在普通股之 影響	\$ 762,628	212,122	\$ 3.60

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

本公司計算稀釋每股虧損時，因員工酬勞及員工認股權將產生反稀釋作用，故不列入計算。

二七、股份基礎給付協議

本公司於 107 年 12 月 20 日給與員工認股權 3,000 單位，每一單位可認購普通股 1,000 股。給與對象包含本公司及子公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間為 4 年，憑證持有人於發行屆滿 2 年之日起，可行使被給與之一定比例之認股權。認股權行使價格為發行當日本公司普通股收盤價格，認股權發行後，遇有本公司普通股股份發生變動時，或本公司發放現金股利，其普通股現金股利占每股時價超過規定比率者，認股權行使價格依規定公式予以調整。

員工認股權之相關資訊如下：

員工認股權	111年1月1日至3月31日		110年1月1日至3月31日	
	單位	加權平均 執行價格	單位	加權平均 執行價格
期初流通在外	924	\$12.2 元	1,865	\$13.6 元
本期放棄	(24)	12.2 元	(5)	13.6 元
本期執行	(868)	12.2 元	(878)	13.6 元
期末流通在外	<u>32</u>	12.2 元	<u>982</u>	13.6 元
期末可執行之認股權	<u>32</u>	-	<u>-</u>	-
本期給與之認股權加權平均 公允價值(元)	<u>\$ -</u>		<u>\$ -</u>	

流通在外之員工認股權相關資訊如下：

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
執行價格之範圍(元)	\$ 12.2	\$ 12.2	\$ 13.6
加權平均剩餘合約期限(年)	-	-	0.75

本公司於 107 年 12 月給與之員工認股權使用二元樹評價模式，評價模式所採用之輸入值如下：

	107 年 12 月
給與日股價	16.10 元
執行價格	16.10 元
預期波動率	23.48%
存續期間	4 年
無風險利率	0.6710%

預期波動率係基於過去 5 年歷史股票價格波動率，且已將提早執行之效果納入考量。

111年及110年1月1日至3月31日認列之酬勞成本分別為0仟元及181仟元。

二八、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

合併公司非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額均係趨近其公允價值。

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 合併公司之透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動係屬於第一等級公允價值衡量。
2. 111年及110年1月1日至3月31日無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	<u>111年3月31日</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>110年3月31日</u>
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡量			
強制透過損益按公允價值衡量	\$ 1,408,260	\$ 126,359	\$ 1,772,923
按攤銷後成本衡量之金融資產	2,788,952	3,053,239	3,609,844
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量	13,751,067	12,306,103	10,339,444

按攤銷後成本衡量之金融資產餘額係包含現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產－流動、應收票據及帳款、其他應收款、工程存出保證金及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

按攤銷後成本衡量之金融負債餘額係包含短期銀行借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、應付公司債、長期銀行借款及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

1. 市場風險

合併公司之營運活動使其承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險及利率變動風險。

(1) 匯率風險

合併公司並未從事外幣計價之銷貨與進貨交易，匯率風險僅有美金外幣存款及投資因匯率波動而產生之市場價格波動風險，管理階層評估其風險並不重大。

(2) 利率風險

合併公司係同時以固定及浮動利率借入資金而產生利率暴險，於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 213,841	\$ 208,961	\$ 233,539
金融負債	2,112,310	2,114,276	2,027,131
具現金流量利率風險			
金融資產	2,548,226	2,823,298	3,350,765
金融負債	11,161,287	9,808,931	7,741,740

敏感度分析

下列敏感度分析係依金融工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率變動1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。當利率增加1%，在所有其他變數維持不變之情況下，111年及110年1月1日至3月31日之稅前淨利將分別減少21,533仟元及10,977仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成集團財務損失之風險。截至資產負債表日止，合併公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

合併公司之交易對象均為信用良好之公司組織及個人，且主係在預售時即簽訂合約並按期收款，因此不預期有重大之信用風險。

3. 流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至111年3月31日暨110年12月31日及3月31日止，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為221,430仟元、1,409,930仟元及895,710仟元。

附註二一係說明合併公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據合併公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含利息及本金）編製。

二九、關係人交易

本公司及子公司間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。除已於其他附註揭露外，合併公司與其他關係人間之交易如下：

(一) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與合併公司之關係
本公司董事之一親等親屬	其他關係人
點將家投資股份有限公司（點將家公司）	本公司之法人董事（註）

註：該法人董事於110年12月辭任。

(二) 合併公司於111年及110年1月1日至3月31日分別支付其他關係人土地介紹費7,000仟元及7,918仟元。

(三) 承攬關係人之工程，係依據預估工程投入成本加計合理利潤，經雙方比、議價後決定，並按合約約定收款，明細如下：

關係人類別	建案名稱	合約總價 (未稅)	工程收入	完工比例 (%)	應收帳款
<u>110年3月31日</u>					
點將家公司	豐業段204地號	\$ 76,190	\$ -	100.00	\$ 676

(四) 主要管理階層薪酬

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
短期員工紅利	\$ 14,698	\$ 10,219
退職後福利	68	63
股份基礎給付	-	72
	<u>\$ 14,766</u>	<u>\$ 10,354</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

三十、質抵押之資產

下列資產業經提供為銀行借款、普通公司債、銀行保證及履約保證之擔保品：

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
存貨—建設業	\$ 16,724,795	\$ 15,846,300	\$ 11,269,422
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,651,818	1,729,781	510,344
不動產、廠房及設備淨額	114,710	115,101	116,274
投資性不動產淨額	224,076	226,209	232,608
	<u>\$ 18,715,399</u>	<u>\$ 17,917,391</u>	<u>\$ 12,128,648</u>

三一、重大或有負債及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，於 111 年 3 月 31 日之重大承諾及或有事項如下：

本公司與客戶簽訂之預售房屋買賣合約，明細如下：

建 案 名 稱	合約總價(含稅)	已 收 總 價
心之所向	\$ 15,942,220	\$ 1,604,660
總太聚作	6,723,340	1,150,751
共好 Melody	2,237,820	456,669
	<u>\$ 24,903,380</u>	<u>\$ 3,212,080</u>

三二、具重大影響之外幣資產及負債資訊

以下資訊係按合併公司各個體功能性貨幣以外之外幣彙總表達，所揭露之匯率係指該等外幣換算至功能性貨幣之匯率。具重大影響之外幣資產及負債如下：

外幣資產 貨幣性項目	111年3月31日			110年12月31日		
	外幣	匯率	新台幣	外幣	匯率	新台幣
美金	\$ 5,041	28.625	\$144,289	\$ 5,037	27.680	\$139,432

外幣資產 貨幣性項目	110年3月31日		
	外幣	匯率	新台幣
美金	\$ 5,022	28.535	\$143,305

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外幣	111年1月1日至3月31日		110年1月1日至3月31日	
	匯率	淨兌換利益	匯率	淨兌換利益
美金	27.994 (美金：新台幣)	\$ 4,762	28.366 (美金：新台幣)	\$ 282

三三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二) 轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司及關聯企業部分）：
附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。

10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表五。

11. 被投資公司資訊：附表六。

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：無。

2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：無。

(四) 主要股東資訊：附表七。

三四、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。合併公司應報導部門如下：

部門收入與營運結果

	部 門 收 入		部 門 損 益	
	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
營建部門	\$ 15,170	\$ 3,564,226	(\$ 69,750)	\$ 956,259
其他部門	4,460	3,800	1,533	(2,639)
繼續營運單位總額	<u>\$ 19,630</u>	<u>\$ 3,568,026</u>	(68,217)	953,620
財務成本			(4,325)	(3,885)
利息收入			271	430
股利收入			93	-
其他收入			2,694	1,246
外幣兌換利益			4,762	282
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產利益			5,305	3,715
採用權益法之關聯企業損失				
份額			(9)	-
繼續營業單位稅前淨利(淨損)			<u>(\$ 59,426)</u>	<u>\$ 955,408</u>

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含財務成本、利息收入、股利收入、其他收入、外幣兌換利益、金融資產評價利益、採用權益法之關聯企業損失份額及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

總太地產開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背 書保證限額	本期最高背書 保證餘額	期 末 背 書 保 證 餘 額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報表淨值 之 比 率	背 書 保 證 最 高 限 額	屬 母 公 司 對 子 公 司 背 書 保 證	屬 子 公 司 對 母 公 司 背 書 保 證	屬 對 大 陸 地 區 背 書 保 證
		名 稱	關 係										
0	本公司	總太營造公司	子公司	\$ 489,422 (註一)	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ -	0.20%	\$ 1,957,688 (註一)	Y	—	—
0	本公司	日太管理公司	子公司	489,422 (註一)	127,907	126,857	126,857	-	2.59%	1,957,688 (註一)	Y	—	—
1	總太營造公司	本公司	母公司	2,598,390 (註二)	1,371,508	1,371,508	1,371,508	-	527.83%	3,118,068 (註二)	—	Y	—
1	總太營造公司	永豐泰地產股份 有限公司	無	2,598,390 (註二)	341,500	341,500	78,544	341,500	131.43%	3,118,068 (註二)	—	—	—

註一：本公司對單一企業背書保證額度不得超過本公司淨值之 10%，對外背書保證之總額不得超過本公司當年度淨值 40%。

註二：基於承攬工程需要之共同起造人間依合約規定互保，及預售屋銷售合約之履約保證同業連帶擔保，惟個別背書保證限額不得超過總太營造公司當年度淨值之 10 倍，背書保證總額不得超過總太營造公司當年度淨值 12 倍。

總太地產開發股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 111 年 3 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳 列 科 目	期				備 註
				股數 / 單位	帳面金額	持股比例 %	公允價值	
本公司	<u>股票</u>							
	和潤企業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	120	\$ 14,220	-	\$ 14,220	
	大立光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	3	5,655	-	5,655	
	台中國際育樂股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	14,600	-	14,600	
	關網資訊股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	55	1,000	2	1,000	
	創奕能源科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,000	75,000	2	75,000	
	<u>基金及受益憑證</u>							
	日盛貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	76,055	1,140,547	-	1,140,547	
總太營造公司	<u>股票</u>							
	富邦金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	23	-	23	乙種特別股
	富邦金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	1	-	1	丙種特別股
	富邦金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	1	-	1	
	英屬蓋曼群島商中租控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	100	10,150	-	10,150	
	台中國際育樂股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	7,000	-	7,000	
	<u>基金及受益憑證</u>							
	日盛貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	9,340	140,063	-	140,063	

總太地產開發股份有限公司及子公司
 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或資本額 20% 以上
 民國 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

買賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初		入賣				出		期末	
					股數/單位	金額(註)	股數/單位	金額	股數/單位	售價	帳面成本	處分損益	股數/單位	金額(註)
本公司	基金及受益憑證 日盛貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	-	\$ -	76,055	\$1,140,000	-	\$ -	\$ -	\$ -	76,055	\$1,140,547

註：係指資產負債表日之淨資產價值。

總太地產開發股份有限公司及子公司
 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
 民國 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形			交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	總太營造公司(註)	子公司	發包工程	\$ 239,483	27%	依合約規定	\$ -	-	\$ -	-

註：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司
 母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額
 民國 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

編號	交易人名稱	交易往來對象 (註)	與交易人之關係	交易往來情形		
				科目	金額	交易條件
0	本公司	總太營造公司	母公司對子公司	進貨 在建工程	\$ 239,483 1,324,753	依合約規定 依合約規定
佔合併總營收或總資產之比率(%)						
1,220 6						

註：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司
 被投資公司資訊
 民國 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱 (註)	所在地	主要營業項目	原始投資金額		年底持		帳面金額	被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	備註
				本期	期末	股數	比率(%)				
本公司	總太營造公司	台中市	綜合營造業	\$ 197,110	\$ 197,110	20,100	100	\$ 180,467	\$ 12,853	(\$ 2,661)	子公司
	日太管理公司	台中市	不動產租賃業	300,000	270,000	30,000	100	298,564	844	844	子公司
	皮卡電力公司	台中市	機電工程業	8,000	8,000	800	100	8,039	(7)	(7)	子公司
	大舜廣告公司	台中市	廣告服務業	20,000	20,000	2,000	100	13,808	17	17	子公司
	碩奕太公司	新竹縣	能源技術服務業	18,300	250	1,830	30	18,285	(30)	(9)	—

註：屬子公司者之投資業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 111 年 3 月 31 日

附表七

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	26,776,123	12.64%
點將家投資股份有限公司	13,871,094	6.55%
吳錫坤	11,803,061	5.57%

註 1：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達 5% 以上資料。本公司合併財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註 2：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過 10% 之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

附件四

109 年度個體財務報告暨會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告
民國109及108年度

地址：新竹縣竹北市福興路875號3樓

電話：(04)23026018

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 表 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師查核報告	3~6		-
四、個體資產負債表	7		-
五、個體綜合損益表	8~9		-
六、個體權益變動表	10		-
七、個體現金流量表	11~12		-
八、個體財務報表附註			
(一) 公司沿革	13		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	13		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13~15		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	15~26		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	26		五
(六) 重要會計項目之說明	26~44		六~二五
(七) 關係人交易	44~46		二六
(八) 質抵押之資產	46		二七
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	46		二八
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	46		二九
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	47~52		三十
2. 轉投資事業相關資訊	47~52		三十
3. 大陸投資資訊	47		三十
4. 主要股東資訊	47、53		三十
(十四) 部門資訊	-		-
九、重要會計項目明細表	54~65		-

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 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 109 年及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 109 年及 108 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 109 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 109 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. 檢視相關建案之使用執照，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之程序均經適當核准。
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 109 年 12 月 31 日存貨－建設業餘額為 13,245,622 仟元，佔總資產 78%。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、五及八。

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歸屬到建案。
3. 檢視建案預售明細，了解各建案預售情形，並選樣測試預售款項收款情形。
4. 檢視存貨淨變現價值評估資料，確認相關程序已確實執行並經適當核准，並重新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（含審計委員會）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 109 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

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1010028123 號

會計師 蔣 淑 菁



蔣淑菁

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 110 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109年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	109年12月31日			108年12月31日		
		金 額	%	金 額	%	金 額	
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 1,661,723	10	\$ 451,661	3		
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註四及七)	484,642	3	13,335	-		
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動(附註四、六及二七)	620,217	3	482,044	4		
1172	應收票據及帳款(附註十九)	87	-	-	-		
1200	其他應收款(附註四)	145	-	442	-		
1320	存貨—建設業(附註四、五、八、二六及二七)	13,245,622	78	11,718,232	86		
1470	其他流動資產(附註十二)	142,870	1	88,899	1		
1480	取得合約之增額成本—流動(附註四及十九)	17,232	-	13,431	-		
11XX	流動資產總計	<u>16,172,538</u>	<u>95</u>	<u>12,768,044</u>	<u>94</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)	11,760	-	11,300	-		
1550	採用權益法之投資(附註四及九)	656,443	4	654,797	5		
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十及二七)	139,300	1	140,499	1		
1755	使用權資產(附註四及十一)	8,747	-	2,250	-		
1780	無形資產(附註四)	1,401	-	661	-		
1840	遞延所得稅資產(附註四及二一)	6,787	-	1,452	-		
1990	其他非流動資產(附註十二)	5,505	-	6,208	-		
15XX	非流動資產總計	<u>829,943</u>	<u>5</u>	<u>817,167</u>	<u>6</u>		
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 17,002,481</u>	<u>100</u>	<u>\$ 13,585,211</u>	<u>100</u>		
	負 債 及 權 益						
	流動負債						
2100	短期銀行借款(附註十三及二七)	\$ 7,195,840	42	\$ 6,813,370	50		
2130	合約負債—流動(附註四、十九、二六及二八)	1,675,428	10	1,551,872	12		
2150	應付票據	72,486	-	46,006	-		
2170	應付帳款(附註二六)	269,364	2	187,450	1		
2219	其他應付款(附註十五)	221,155	1	115,473	1		
2230	本期所得稅負債(附註四及二一)	188,142	1	9,768	-		
2280	租賃負債—流動(附註四及十一)	3,512	-	1,503	-		
2399	其他流動負債(附註十五)	159,401	1	53,738	1		
21XX	流動負債總計	<u>9,785,328</u>	<u>57</u>	<u>8,779,180</u>	<u>65</u>		
	非流動負債						
2530	應付公司債(附註十四及二七)	1,996,849	12	-	-		
2580	租賃負債—非流動(附註四及十一)	5,285	-	772	-		
25XX	非流動負債總計	<u>2,002,134</u>	<u>12</u>	<u>772</u>	<u>-</u>		
2XXX	負債總計	<u>11,787,462</u>	<u>69</u>	<u>8,779,952</u>	<u>65</u>		
	權 益						
	股 本						
3110	普通股股本	2,092,877	12	2,092,877	15		
3140	預收股本	10,464	-	-	-		
3200	資本公積	816,615	5	814,043	6		
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	539,031	3	491,894	4		
3350	未分配盈餘	1,756,032	11	1,406,445	10		
3XXX	權益總計	<u>5,215,019</u>	<u>31</u>	<u>4,805,259</u>	<u>35</u>		
	負 債 及 權 益 總 計	<u>\$ 17,002,481</u>	<u>100</u>	<u>\$ 13,585,211</u>	<u>100</u>		

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：翁毓鈴



經理人：翁毓鈴



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 109 年及 108 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		109年度		108年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四、十九及二六）	\$ 4,617,207	100	\$ 3,690,892	100
5000	營業成本（附註二十及二六）	<u>3,152,038</u>	<u>69</u>	<u>2,974,608</u>	<u>81</u>
5900	營業毛利	<u>1,465,169</u>	<u>31</u>	<u>716,284</u>	<u>19</u>
	營業費用（附註十九、二十及二六）				
6100	推銷費用	123,547	3	175,108	5
6200	管理費用	<u>109,516</u>	<u>2</u>	<u>60,830</u>	<u>1</u>
6000	營業費用合計	<u>233,063</u>	<u>5</u>	<u>235,938</u>	<u>6</u>
6900	營業淨利	<u>1,232,106</u>	<u>26</u>	<u>480,346</u>	<u>13</u>
	營業外收入及支出				
7070	採用權益法認列之子公司及關聯企業利益份額（附註四）	24,629	1	7,322	1
7100	利息收入	1,755	-	5,324	-
7130	股利收入	629	-	-	-
7190	其他收入（附註十六）	5,805	-	5,979	-
7210	處分不動產、廠房及設備利益（附註四）	115	-	-	-
7225	處分投資利益	1,676	-	3,801	-
7235	透過損益按公允價值衡量之金融資產利益（附註四）	4,522	-	2,896	-
7510	利息費用	(3,354)	-	(69)	-

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		109年度		108年度	
		金 額	%	金 額	%
7590	什項支出	(\$ 1)	-	(\$ 4,236)	-
7630	外幣兌換利益(損失)	(3,538)	-	402	-
7000	營業外收入及支出 合計	<u>32,238</u>	<u>1</u>	<u>21,419</u>	<u>1</u>
7900	稅前淨利	1,264,344	27	501,765	14
7950	所得稅費用(附註四及二一)	<u>239,757</u>	<u>5</u>	<u>30,398</u>	<u>1</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,024,587</u>	<u>22</u>	<u>\$ 471,367</u>	<u>13</u>
	每股盈餘(附註二二)				
9750	基 本	<u>\$ 4.90</u>		<u>\$ 2.25</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 4.85</u>		<u>\$ 2.23</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

個體資產負債表

民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普通股股本 (附註十八)	預收股本 (附註十八)	資本公積 (附註十八)	保留盈餘 (附註十八)		其他權益項目	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	
A1	108 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,085,205	\$ -	\$ 812,764	\$ 458,543	\$ 1,282,252	\$ 3,800	\$ 4,642,564
	107 年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	-	33,351	(33,351)	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(313,823)	-	(313,823)
M3	處分子公司	-	-	-	-	-	(3,800)	(3,800)
D1	108 年度淨利	-	-	-	-	471,367	-	471,367
D3	108 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
D5	108 年度綜合損益總額	-	-	-	-	471,367	-	471,367
N1	股份基礎給付交易	7,672	-	1,279	-	-	-	8,951
Z1	108 年 12 月 31 日餘額	2,092,877	-	814,043	491,894	1,406,445	-	4,805,259
	108 年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	-	47,137	(47,137)	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(627,863)	-	(627,863)
D1	109 年度淨利	-	-	-	-	1,024,587	-	1,024,587
D3	109 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
D5	109 年度綜合損益總額	-	-	-	-	1,024,587	-	1,024,587
N1	股份基礎給付交易	-	10,464	2,572	-	-	-	13,036
Z1	109 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,092,877	\$ 10,464	\$ 816,615	\$ 539,031	\$ 1,756,032	\$ -	\$ 5,215,019

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

個體現金流量表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		109 年度	108 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 1,264,344	\$ 501,765
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	9,440	7,426
A20200	攤銷費用	437	294
A20400	透過損益按公允價值衡量之金 融資產利益	(4,522)	(2,896)
A20900	利息費用	3,354	69
A21200	利息收入	(1,755)	(5,324)
A21300	股利收入	(629)	-
A21900	員工認股權酬勞成本	1,783	1,821
A22400	採用權益法之子公司及關聯企 業利益份額	(24,629)	(7,322)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	(115)	-
A23100	處分投資利益	(1,676)	(3,801)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	(87)	-
A31180	其他應收款	297	5,599
A31200	存 貨	(1,386,539)	(4,946,753)
A31240	其他流動資產	(54,002)	16,955
A31270	取得合約之增額成本	(3,801)	30,340
A32125	合約負債	123,556	358,279
A32130	應付票據	26,480	(72,921)
A32150	應付帳款	81,914	(45,396)
A32180	其他應付款	100,544	22,132
A32230	其他流動負債	<u>105,663</u>	<u>47,821</u>
A33000	營運產生之現金流入(出)	240,057	(4,091,912)
A33100	收取之利息	1,754	5,324
A33300	支付之利息	(142,183)	(81,784)
A33500	支付之所得稅	(<u>66,718</u>)	(<u>66,314</u>)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>32,910</u>	(<u>4,234,686</u>)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109 年度	108 年度
	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	(\$ 138,174)	(\$ 87,555)
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(2,161,706)	(300,209)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,694,461	290,070
B01800	取得採用權益法之投資	-	(20,000)
B01900	處分採用權益法之投資	6,215	-
B02400	採用權益法之被投資公司減資退回股款	-	55
B02700	取得不動產、廠房及設備	(2,844)	(211)
B02800	處分不動產、廠房及設備	210	-
B03800	存出保證金(增加)減少	(2,200)	2,000
B04500	取得無形資產	(1,177)	(546)
B06800	其他非流動資產減少	9	6,349
B07600	收取之股利	<u>19,862</u>	<u>27,689</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(585,344)</u>	<u>(82,358)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	382,470	3,950,420
C01200	發行公司債	2,000,000	-
C03000	存入保證金減少	-	(6,000)
C04020	租賃負債本金償還	(2,575)	(1,840)
C04500	發放現金股利	(627,863)	(313,823)
C04800	員工執行認股權	<u>10,464</u>	<u>6,324</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>1,762,496</u>	<u>3,635,081</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	1,210,062	(681,963)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>451,661</u>	<u>1,133,624</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,661,723</u>	<u>\$ 451,661</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

個體財務報表附註

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(金額除另予註明外，為新台幣及外幣仟元)

一、公司沿革

總太地產開發股份有限公司(以下稱「本公司」)係依照公司法及有關法令規定於 86 年 11 月設立，並於 89 年 7 月 14 日經金融監督管理委員會證券期貨局核准補辦股份公開發行，及經台灣證券交易所核准於 92 年 3 月 3 日股票正式掛牌上市。

本公司主要營業項目為委託營造廠商興建住宅及商業大樓之出租或出售等營業項目。

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 110 年 3 月 24 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRSs」)

適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動。

- (二) 110 年適用之金管會認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革—第二階段」	2021 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間生效
IFRS 16 之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	2020 年 6 月 1 日以後開始之年度報導期間生效

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

(三) 國際會計準則理事會 (IASB) 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註2)
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日 (註3)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註6)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註7)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註4)
IAS 37 之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註5)

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 3：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 4：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 5：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

註 6：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 7：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司或關聯企業係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司及關聯企業損益份額」、「採用權益法之子公司及關聯企業其他綜合損益份額」。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；

2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

本公司從事建造工程部分，其營業週期長於 1 年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四) 外 幣

編製本公司個體財務報告時，以本公司功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

(五) 存貨－建設業

投資興建房屋係按各不同工程分別計算成本，工程已售或未售成本之分攤，採售價比例計算；惟同一工程於擇定後之前後年度不得變更。

購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款列記預付土地款，取得所有權後列記營建用地；投入各項工程之營建土地及建築成本列記在建房屋，俟工程完工始結轉為待售房地。

營建用地、在建房屋及待售房地以成本為列帳基礎，於期末如有充分證據顯示淨變現價值低於成本時，其差額提列備抵跌價損失。

(六) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(七) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益（包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益）時，係繼續按持股比例認列損失。

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(八) 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之企業。

本公司對投資關聯企業係採用權益法。

權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益時，即停止認列進一步之損失。本公司僅於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。

本公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失不分攤至構成投資帳面金額組成部分之任何資產，包括商譽。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。

(九) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十一) 合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。

(十二) 不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產（商譽除外）之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致之基礎分攤至個別現金產生單位。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十三) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產與按攤銷後成本衡量之金融資產。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為透過損益按公允價值衡量

之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二五。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收票據及帳款、債務工具投資、其他應收款、工程存出保證金及存出保證金）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

約當現金包括短期且俱高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款及附買回債券，係用於滿足短期現金承諾。

(2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B. 逾期超過 90 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(十四) 收入認列

本公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

商品銷貨收入

於正常營業範圍內之不動產銷售係分期收取固定交易價格並認列合約負債，於考量重大財務組成部分後，於各該筆不動產完工交付且法定所有權移轉予買方時認列收入。

(十五) 租賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 本公司為出租人

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

融資租賃下，租賃給付包含固定給付。租賃投資淨額係按應收租賃給付及未保證殘值兩者之現值總和加計原始直接成本衡量並表達為應收融資租賃款。融資收益係分攤至各會計期間，以反映本公司未到期之租賃投資淨額於各期間可獲得之固定報酬率。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因取得營業租賃所發生之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

當租賃同時包含土地及建築物要素時，本公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。租賃給付按合約成立日土地及建築物租賃權利之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

2. 本公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於個體資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間變動導致未來租賃給付有變動，本公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於個體資產負債表。

(十六) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十七) 員工認股權

1. 給與員工之員工認股權

員工認股權係按給與日權益工具之公允價值及預期既得之最佳估計數量，於既得期間內以直線基礎認列費用，並同時調整資本公積－員工認股權。若其於給與日立即既得，係於給與日全數認列費用。

本公司於每一資產負債表日修正預期既得之員工認股權估計數量。若有修正原估計數量，其影響數係認列為損益，使累計費用反映修正之估計數，並相對調整資本公積－員工認股權。

2. 給與子公司員工之員工認股權

本公司給與子公司員工以本公司權益工具交割之員工認股權，係視為對子公司之資本投入，並以給與日權益工具之公允價值衡量，於既得期間內認列為對子公司投資帳面金額之增加，並相對調整資本公積－員工認股權。

(十八) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

本公司依各所得稅申報轄區所制定之法規決定當期所得（損失），據以計算應付（可回收）之所得稅。

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依個體財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能具有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

本公司將新型冠狀病毒肺炎疫情造成之經濟影響納入重大會計估計之考量，管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

估計及假設不確定性之主要來源－存貨之減損

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額估計，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

六、現金及約當現金

	109年12月31日	108年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 240	\$ 180
銀行存款	2,152,884	863,684
約當現金		
銀行定期存款	97,318	69,841
附買回債券	31,498	-
	<u>2,281,940</u>	<u>933,705</u>
減：受限制銀行存款	(558,217)	(482,044)
質押定期存款	(62,000)	-
	<u>\$ 1,661,723</u>	<u>\$ 451,661</u>

受限制銀行存款及質押定期存款係帳列按攤銷後成本衡量之金融資產－流動，其質押之資訊參閱附註二七。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>金融資產—流動</u>		
基金受益憑證	\$ 465,385	\$ -
國內上市(櫃)股票	<u>19,257</u>	<u>13,335</u>
	<u>\$ 484,642</u>	<u>\$ 13,335</u>
<u>金融資產—非流動</u>		
國內未上市(櫃)股票	<u>\$ 11,760</u>	<u>\$ 11,300</u>

八、存貨—建設業

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
營建用地	\$ 9,366,972	\$ 9,591,995
在建房屋	1,219,113	1,933,734
待售房地	<u>2,659,537</u>	<u>192,503</u>
	<u>\$ 13,245,622</u>	<u>\$ 11,718,232</u>

<u>營 建 用 地</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
心之所向	\$ 3,805,558	\$ 3,805,558
鑫新平段 330、331、332 地號	1,902,215	1,901,790
文商段 53 地號	1,535,467	-
總太聚作	1,124,416	1,151,276
共好 Melody	635,805	641,739
溝背段 38 地號	193,570	193,570
總太 2020	-	1,133,752
鑫新平段 261、378 地號	-	329,183
織 築	-	265,191
其 他	<u>169,941</u>	<u>169,936</u>
	<u>\$ 9,366,972</u>	<u>\$ 9,591,995</u>

<u>在 建 房 屋</u>		
總太聚作	\$ 765,525	\$ 60,695
共好 Melody	338,084	93,905
心之所向	75,971	11,947
總太 2020	-	1,381,788
織 築	-	378,550
其 他	<u>39,533</u>	<u>6,849</u>
	<u>\$ 1,219,113</u>	<u>\$ 1,933,734</u>

<u>待 售 房 地</u>		
總太 2020	\$ 1,899,415	\$ -
樹子腳段 1211、1211-3 地號	739,714	-
東方紐約	16,000	146,629
明 日	4,408	4,408
高鐵商貿中心	-	41,466
	<u>\$ 2,659,537</u>	<u>\$ 192,503</u>

利息資本化相關資訊如下：

	109年度	108年度
利息資本化金額	\$ 140,818	\$ 82,179
利息資本化利率(%)	1.55-2.30	2.12-2.30

設定作為借款擔保之存貨金額，參閱附註二七。

九、採用權益法之投資

	109年12月31日	108年12月31日
投資子公司	\$ 656,443	\$ 650,258
投資關聯企業	-	4,539
	<u>\$ 656,443</u>	<u>\$ 654,797</u>

(一) 投資子公司

被投資公司名稱	109年12月31日		108年12月31日	
	金額	持股(%)	金額	持股(%)
<u>非上市櫃公司普通股</u>				
日太資產管理股份有限公司(日太管理公司)	\$ 269,466	100	\$ 265,885	100
總太營造股份有限公司(總太營造公司)	258,286	100	223,990	100
恣遊實業股份有限公司(恣遊實業公司)	112,306	100	140,387	100
大舜廣告股份有限公司(大舜廣告公司)	16,385	100	19,996	100
	<u>\$ 656,443</u>		<u>\$ 650,258</u>	

本公司於108年11月投資20,000仟元設立大舜廣告公司。

109及108年度採用權益法認列之子公司損益及其他綜合損益份額，除大舜廣告公司未經會計師查核之財務報告計算外，其餘係依據同期間經會計師查核之財務報告計算；惟本公司管理階層認為上述子公司財務報告倘經會計師查核，尚不致產生重大之調整。

(二) 投資關聯企業

被投資公司名稱	109年12月31日		108年12月31日	
	金額	持股(%)	金額	持股(%)
非上市櫃公司普通股				
永益發建設股份有限公司 (永益發公司)	\$ -	-	\$ 4,539	20

本公司於 109 年 9 月以現金 6,215 仟元出售永益發公司全數股權。

十、不動產、廠房及設備

109年度	年初餘額	增	添	處	分重分類	年底餘額
<u>成本</u>						
土地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
建築物	101,051	-	-	-	-	101,051
運輸設備	4,792	-	(570)	-	-	4,222
其他設備	7,112	2,844	(85)	2,894		12,765
成本合計	<u>158,578</u>	<u>\$ 2,844</u>	<u>(\$ 655)</u>	<u>\$ 2,894</u>		<u>163,661</u>
<u>累計折舊</u>						
建築物	12,155	\$ 3,750	\$ -	\$ -		15,905
運輸設備	3,123	735	(475)	-		3,383
其他設備	2,801	2,357	(85)	-		5,073
累計折舊合計	<u>18,079</u>	<u>\$ 6,842</u>	<u>(\$ 560)</u>	<u>\$ -</u>		<u>24,361</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$140,499</u>					<u>\$139,300</u>
<u>108年度</u>						
<u>成本</u>						
土地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
建築物	101,051	-	-	-	-	101,051
運輸設備	4,792	-	-	-	-	4,792
其他設備	8,166	211	(1,225)	(40)		7,112
成本合計	<u>159,632</u>	<u>\$ 211</u>	<u>(\$ 1,225)</u>	<u>(\$ 40)</u>		<u>158,578</u>
<u>累計折舊</u>						
建築物	8,406	\$ 3,749	\$ -	\$ -		12,155
運輸設備	2,324	799	-	-		3,123
其他設備	3,013	1,013	(1,225)	-		2,801
累計折舊合計	<u>13,743</u>	<u>\$ 5,561</u>	<u>(\$ 1,225)</u>	<u>\$ -</u>		<u>18,079</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$145,889</u>					<u>\$140,499</u>

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

建築物	
廠房主建物	50年
機電動力設備	10至15年
運輸設備	6年
其他設備	3至15年

設定作為應付公司債擔保之不動產、廠房及設備金額，參閱附註二七。

十一、租賃協議

(一) 使用權資產

	109年12月31日	108年12月31日
使用權資產帳面金額		
土地	\$ 755	\$ 1,510
建築物	4,508	-
運輸設備	3,484	740
	<u>\$ 8,747</u>	<u>\$ 2,250</u>
	109年度	108年度
使用權資產之增添	<u>\$ 9,095</u>	<u>\$ -</u>
使用權資產之折舊費用		
土地	\$ 755	\$ 755
建築物	657	-
運輸設備	1,186	1,110
	<u>\$ 2,598</u>	<u>\$ 1,865</u>

除認列折舊費用外，本公司之使用權資產於109及108年度並未發生重大轉租及減損情形。

(二) 租賃負債

	109年12月31日	108年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 3,512</u>	<u>\$ 1,503</u>
非流動	<u>\$ 5,285</u>	<u>\$ 772</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	109年12月31日	108年12月31日
土地	2.22%	2.22%
建築物	1.71%	-
運輸設備	1.77%	2.22%

(三) 重要承租活動及條款

本公司承租若干土地、建築物及運輸設備以供營運使用，租賃期間為 3 到 4 年。於租賃期間終止時，本公司對所租賃之土地、建築物及運輸設備並無優惠承購權。

十二、其他資產

	109年12月31日	108年12月31日
代付款	\$ 110,303	\$ 55,847
暫付款	26,921	19,183
存出保證金	4,959	2,759
預付款項	4,149	5,456
工程存出保證金	1,497	1,923
留抵稅額	-	9,309
其他	546	630
	<u>\$ 148,375</u>	<u>\$ 95,107</u>
流動	\$ 142,870	\$ 88,899
非流動	5,505	6,208
	<u>\$ 148,375</u>	<u>\$ 95,107</u>

十三、短期銀行借款

	109年12月31日	108年12月31日
抵押借款（附註二七）	\$ 6,937,540	\$ 6,257,200
信用借款	258,300	556,170
	<u>\$ 7,195,840</u>	<u>\$ 6,813,370</u>
<u>年利率（%）</u>		
抵押借款	1.55-1.95	2.12-2.20
信用借款	1.87-2.00	2.30

十四、應付公司債

	<u>109年12月31日</u>
第一次國內有擔保普通公司債 (附註二七)	\$ 2,000,000
應付公司債折價	(3,151)
	<u>1,996,849</u>
減：列為1年內到期部份	<u>-</u>
	<u>\$ 1,996,849</u>

本公司於109年9月29日發行國內有擔保普通公司債2,000,000仟元，發行期間為5年，每年利率為0.62%，每年依票面利率單列計付息一次，自發行日起屆滿5年到期一次還本。

十五、其他負債

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>其他應付款</u>		
應付工程保留款	\$ 133,067	\$ 84,081
應付員工及董事酬勞	39,104	15,518
應付營業稅	14,776	129
應付薪資及獎金	9,118	9,403
其他	<u>25,090</u>	<u>6,342</u>
	<u>\$ 221,155</u>	<u>\$ 115,473</u>
<u>其他流動負債</u>		
代收款	\$ 158,898	\$ 53,092
暫收款	<u>503</u>	<u>646</u>
	<u>\$ 159,401</u>	<u>\$ 53,738</u>

十六、退職後福利計畫

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

十七、資產負債之到期分析

本公司與建設業務有關之資產及負債係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 1 年內及超過 1 年後將回收或償付之金額如下：

	預期 1 年內 收回或償付	預期超過 1 年 收回或償付	合 計
<u>109 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 87	\$ -	\$ 87
其他應收款	145	-	145
存貨－建設業	2,659,537	10,586,085	13,245,622
其他流動資產	126,149	16,721	142,870
取得合約之增額成本	-	17,232	17,232
	<u>\$ 2,785,918</u>	<u>\$ 10,620,038</u>	<u>\$ 13,405,956</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ -	\$ 7,195,840	\$ 7,195,840
合約負債	729,066	946,362	1,675,428
應付票據	72,486	-	72,486
應付帳款	266,232	3,132	269,364
其他應付款	166,882	54,273	221,155
租賃負債	3,512	5,285	8,797
應付公司債（含一營業週期內到期部份）	-	1,996,849	1,996,849
其他流動負債	159,401	-	159,401
	<u>\$ 1,397,579</u>	<u>\$ 10,201,741</u>	<u>\$ 11,599,320</u>
<u>108 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
其他應收款	\$ 442	\$ -	\$ 442
存貨－建設業	3,680,968	8,037,264	11,718,232
其他流動資產	75,286	13,613	88,899
取得合約之增額成本	8,425	5,006	13,431
	<u>\$ 3,765,121</u>	<u>\$ 8,055,883</u>	<u>\$ 11,821,004</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,672,830	\$ 5,140,540	\$ 6,813,370
合約負債	1,206,141	345,731	1,551,872
應付票據	46,006	-	46,006
應付帳款	187,450	-	187,450
其他應付款	85,188	30,285	115,473
租賃負債	1,503	772	2,275
其他流動負債	53,738	-	53,738
	<u>\$ 3,252,856</u>	<u>\$ 5,517,328</u>	<u>\$ 8,770,184</u>

十八、權益

(一) 普通股股本

	109年12月31日	108年12月31日
額定股數(仟股)	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
額定股本	<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>209,288</u>	<u>209,288</u>
已發行股本	<u>\$ 2,092,877</u>	<u>\$ 2,092,877</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	109年12月31日	108年12月31日
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>		
股票發行溢價	\$ 616,198	\$ 616,198
公司債轉換溢價	156,115	156,115
<u>僅得以彌補虧損</u>		
其他	33,349	33,349
<u>不得作為任何用途</u>		
員工認股權	<u>10,953</u>	<u>8,381</u>
	<u>\$ 816,615</u>	<u>\$ 814,043</u>

發行溢價之資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二十。

另依據本公司章程規定，股利政策係依據本公司營運狀況、資金需求、內外部整體環境變化並兼顧股東利益，得以全數或部分分派。盈餘之分派得以現金股利或股票股利方式為之，惟現金股利以不低於總股利 50%。

法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司依金管證發字第 1010012865 號函及「採用國際財務報導準則 (IFRSs) 後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」等規定提列及迴轉特別盈餘公積。

本公司於 109 及 108 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 108 及 107 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	108年度	107年度	108年度	107年度
法定盈餘公積	\$ 47,137	\$ 33,351		
現金股利	627,863	313,823	\$ 3.0	\$ 1.5

本公司 110 年 3 月 24 日董事會擬議 109 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 (元)
法定盈餘公積	\$ 102,459	
現金股利	632,372	\$ 3

有關 109 年度之盈餘分配案尚待預計於 110 年 6 月 23 日召開之股東常會決議。

十九、收 入

	109年度	108年度
客戶合約收入		
不動產銷售收入	\$ 4,617,207	\$ 3,690,892

(一) 合約餘額

	109年12月31日	108年12月31日	108年1月1日
應收票據及帳款	\$ 87	\$ -	\$ -
合約負債			
不動產銷售	\$ 1,675,428	\$ 1,551,872	\$ 1,193,593

(二) 合約成本相關資產

	109年12月31日	108年12月31日
<u>流動</u>		
取得合約之增額成本	\$ 17,232	\$ 13,431

本公司考量過去歷史經驗及不動產銷售合約之違約條款，認為取得合約所支付之佣金可全數回收。109及108年度認列之費用分別8,425仟元為36,000仟元。

二十、員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>109 年度</u>			
短期員工福利			
薪資費用	\$ 18,486	\$ 62,150	\$ 80,636
勞健保費用	1,560	2,946	4,506
確定提撥計畫	809	1,867	2,676
董事酬金	-	20,156	20,156
其他員工福利	759	3,568	4,327
折舊費用	-	9,440	9,440
攤銷費用	-	437	437
<u>108 年度</u>			
短期員工福利			
薪資費用	20,080	54,739	74,819
勞健保費用	1,815	2,674	4,489
確定提撥計畫	932	865	1,797
董事酬金	-	8,445	8,445
其他員工福利	866	3,119	3,985
折舊費用	-	7,426	7,426
攤銷費用	-	294	294

本公司 109 及 108 年度之平均員工人數分別為 71 人及 74 人，其中未兼任員工之董事均為 6 人，其計算基礎與員工福利費用一致。

本公司 109 及 108 年度之平均員工福利費用分別為 1,417,607 元及 1,251,324 元；本公司 109 及 108 年度之平均員工薪資費用分別為 1,240,560 元及 1,100,285 元，其平均員工薪資費用調整變動情形為 13%。

本公司董事、經理人及員工之報酬，依其職責、貢獻之價值及其績效並參酌同業通常水準訂定之。依本公司章程規定，董事及經理人之酬金經薪酬委員會審議後提請董事會決議之。其報酬除參考同業通常水準、公司經營績效、公司財務狀況及公司未來發展規劃外，亦依其個人對本公司營運參與程度、擔負之責任及績效目標達成情形給予合理報酬。本公司並適時的檢討相關績效考核標準及報酬內容之合理性，降低未來風險及落實公司永續經營之策略。

本公司成立審計委員會取代監察人。

員工酬勞及董事酬勞

本公司依章程規定係按當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以 0.1% 至 5% 及不高於 2% 提撥員工酬勞及董事酬勞。109 及 108 年度估列之員工酬勞及董事酬勞分別於 110 年 3 月 24 日及 109 年 3 月 25 日經董事會決議如下：

現	金	109年度		108年度	
		估	列	估	列
員工酬勞		1.5%	\$ 19,552	1.5%	\$ 7,759
董事酬勞		1.5%	19,552	1.5%	7,759

年度個體財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

108 及 107 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與各該年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二一、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	109年度	108年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 200,570	\$ 24,568
以前年度之調整	(18)	6,449
土地增值稅	<u>44,540</u>	<u>605</u>
	245,092	31,622
遞延所得稅		
本年度產生者	(5,335)	(1,224)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 239,757</u>	<u>\$ 30,398</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	109年度	108年度
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 252,869	\$ 100,353
稅上不可減除之費損	1	-
稅上可計入之費損	-	(2,000)
調節項目之所得稅影響數		
免稅所得	(58,425)	(73,164)
決定課稅所得時應予		
調減之項目	(4)	-
土地增值稅	44,540	605
未認列之暫時性差異	794	(1,845)
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	(18)	6,449
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 239,757</u>	<u>\$ 30,398</u>

(二) 本期所得稅負債

	109年12月31日	108年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 188,142</u>	<u>\$ 9,768</u>

(三) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

<u>109 年度</u>	<u>年 初 餘 額</u>	<u>認 列 於 損 益</u>	<u>年 底 餘 額</u>
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
採用權益法之投資	\$ 913	\$ 5,382	\$ 6,295
未實現兌換損失	539	(47)	492
	<u>\$ 1,452</u>	<u>\$ 5,335</u>	<u>\$ 6,787</u>
<u>108 年度</u>			
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
採用權益法之投資	\$ 2,962	(\$ 2,049)	\$ 913
未實現兌換損失	-	539	539
	<u>\$ 2,962</u>	<u>(\$ 1,510)</u>	<u>\$ 1,452</u>
<u>遞延所得稅負債</u>			
暫時性差異			
確定福利退休計畫	\$ 1,850	(\$ 1,850)	\$ -
未實現兌換利益	884	(884)	-
	<u>\$ 2,734</u>	<u>(\$ 2,734)</u>	<u>\$ -</u>

(四) 所得稅核定情形

本公司截至 107 年度止之營利事業所得稅申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

二二、每股盈餘

	<u>本 年 度 淨 利</u>	<u>股 數 (仟 股)</u>	<u>每 股 盈 餘 (元)</u>
<u>109 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 1,024,587	209,307	<u>\$ 4.90</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	573	
員工認股權	-	1,222	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 1,024,587</u>	<u>211,102</u>	<u>\$ 4.85</u>

	<u>本年度淨利</u>	<u>股數 (仟股)</u>	<u>每股盈餘(元)</u>
<u>108 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 471,367	209,206	\$ <u>2.25</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	292	
員工認股權	-	<u>1,534</u>	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股 之影響	\$ <u>471,367</u>	<u>211,032</u>	\$ <u>2.23</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二三、股份基礎給付協議

本公司分別於 104 年 12 月 17 日及 107 年 12 月 20 日給與員工認股權 3,000 單位，每一單位可認購普通股 1,000 股。給與對象包含本公司及子公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間分別為 5 年及 4 年，憑證持有人於發行屆滿 2 年之日起，可行使被給與之一定比例之認股權。認股權行使價格為發行當日本公司普通股收盤價格，認股權發行後，遇有本公司普通股股份發生變動時，或本公司發放現金股利，其普通股現金股利占每股時價超過規定比率者，認股權行使價格依規定公式予以調整。

員工認股權之相關資訊如下：

	<u>109年度</u>		<u>108年度</u>	
	單位	加權平均 執行價格	單位	加權平均 執行價格
年初流通在外	2,885	\$ 14.8 元	3,809	\$ 14.5 元
本年度給與	-	-	-	-
本年度放棄	(395)	14.2 元	(157)	14.9 元
本年度執行	(<u>625</u>)	13.5 元	(<u>767</u>)	8.2 元
年底流通在外	<u>1,865</u>	13.6 元	<u>2,885</u>	14.8 元
年底可執行之認股權	<u>881</u>	13.6 元	<u>42</u>	7.7 元
本年度給與之認股權加權 平均公允價值 (元)	\$ <u>-</u>		\$ <u>-</u>	

流通在外之員工認股權相關資訊如下：

	109年12月31日	108年12月31日
執行價格之範圍（元）	\$ 13.6	\$ 7.7-14.9
加權平均剩餘合約期限（年）	1	2

本公司於 104 年 12 月及 107 年 12 月給與之員工認股權均使用二元樹評價模式，評價模式所採用之輸入值如下：

	107年12月	104年12月
給與日股價	16.10 元	11.70 元
執行價格	16.10 元	11.70 元
預期波動率	23.48%	30.10%
存續期間	4 年	5 年
無風險利率	0.6710%	0.7484%

預期波動率係基於過去 5 年歷史股票價格波動率，且已將提早執行之效果納入考量。

109 及 108 年度認列之酬勞成本分別為 1,783 仟元及 1,821 仟元。

二四、資本風險管理

本公司進行資本管理以確保能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。

本公司資本結構係由淨債務（即借款減除現金及約當現金）及權益（即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益項目）組成。

本公司主要管理階層定期檢視集團資本結構，內容包括考量各類資本之成本及相關風險。本公司依據主要管理階層之建議，將藉由支付股利、發行新股、買回股份及發行新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

二五、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

本公司非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額均係趨近其公允價值。

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產係屬於第一等級公允價值衡量。
2. 109 及 108 年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	109年12月31日	108年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量		
強制透過損益按公允價值		
衡量	\$ 496,402	\$ 24,635
按攤銷後成本衡量之金融資產	2,288,628	938,829
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量	9,755,694	7,162,299

按攤銷後成本衡量之金融資產餘額係包含現金及約當現金、債務工具投資、應收票據及帳款、其他應收款、工程存出保證金及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

按攤銷後成本衡量之金融負債餘額係包含短期銀行借款、應付票據、應付帳款、其他應付款及應付公司債等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括權益投資、應收帳款、應付帳款、應付公司債、借款及租賃負債。本公司之財務部門藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理本公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險（包含匯率風險及利率風險）、信用風險及流動性風險。

1. 市場風險

本公司之營運活動使其承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險及利率變動風險。

(1) 匯率風險

本公司並未從事外幣計價之銷貨與進貨交易，匯率風險僅有美金外幣存款及採用權益法之投資因匯率波動而產生之市場價格波動風險，管理階層評估其風險並不重大。

(2) 利率風險

本公司係同時以固定及浮動利率借入資金而產生利率暴險，於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 128,816	\$ 69,841
金融負債	2,005,646	2,275
具現金流量利率風險		
金融資產	2,152,854	863,654
金融負債	7,195,840	6,813,370

敏感度分析

下列敏感度分析係依金融工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率變動1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。當利率增加1%，在所有其他變數維持不變之情況下，109及108年度之稅前淨利將分別減少50,430仟元及59,497仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成財務損失之風險。截至資產負債表日止，本公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於個體資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

本公司之交易對象均為信用良好之公司組織及個人，且主係在預售時即簽訂合約並按期收款，因此不預期有重大之信用風險。

3. 流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 109 年及 108 年 12 月 31 日止，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為 595,380 仟元及 837,120 仟元。

附註十七係說明本公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據本公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含利息及本金）編製。

二六、關係人交易

除已於其他附註揭露外，本公司與關係人間之交易如下：

(一) 關係人名稱及其關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 本 公 司 之 關 係</u>
張冠中	本公司之法人董事代表（註）
本公司董事長之二親等親屬	其他關係人
總太建設開發股份有限公司 （總太建設公司）	本公司之法人董事
財團法人永福教育基金會	其他關係人
總太營造公司	子公司
大舜廣告公司	子公司

註：本公司法人董事於 109 年 10 月改派法人董事代表，原法人董事代表解任。

(二) 本公司於 107 年度與本公司之法人董事代表簽訂建案－總太 2020 之預售屋買賣合約價款共計 7,100 仟元（含稅），截至 108 年 12 月 31 日止預收房地款為 1,100 仟元。

本公司於 108 年度與其他關係人簽訂建案－總太 2020 之預售屋買賣合約價款共計 5,780 仟元（含稅），並於 109 年度認列營業收入 5,629 仟元。

(三) 本公司與總太營造公司簽訂之外包工程合約明細如下：

建 案 名 稱	合 約 總 價 (未 稅)	本 年 度 工 程 成 本	累 計 工 程 成 本	應 付 工 程 款
<u>109 年 12 月 31 日</u>				
東方紐約	\$ 83,400	\$ -	\$ 83,400	\$ 417
織 築	108,771	7,614	108,771	544
總太 2020	639,286	150,783	639,286	28,183
總太聚作	762,864	282,260	282,260	-
共好 Melody	263,000	102,570	115,720	-
	<u>\$ 1,857,321</u>	<u>\$ 543,227</u>	<u>\$ 1,229,437</u>	<u>\$ 29,144</u>
<u>108 年 12 月 31 日</u>				
美 樂 地	\$ 257,933	\$ 48,551	\$ 257,933	\$ 2,380
織 築	108,771	30,456	101,157	-
總太 2020	626,286	281,829	488,503	-
總太聚作	762,864	-	-	-
共好 Melody	263,000	13,150	13,150	-
東方紐約	83,400	20,850	83,400	5,004
	<u>\$ 2,102,254</u>	<u>\$ 394,836</u>	<u>\$ 944,143</u>	<u>\$ 7,384</u>

對關係人之工程外包，係經雙方議價後決定，並按合約約定收款。

(四) 本公司與子公司簽訂廣告行銷合約，於 109 年度支付廣告費用 592 仟元。

(五) 本公司與本公司之法人董事簽訂行銷顧問合約，於 108 年度支付廣告費用 2,803 仟元。

(六) 本公司於 109 年度捐贈 1,140 仟元予財團法人永福教育基金會。

(七) 主要管理階層薪酬

	109年度	108年度
短期員工紅利	\$ 16,605	\$ 20,151
退職後福利	735	195
股份基礎給付	622	858
	<u>\$ 17,962</u>	<u>\$ 21,204</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

二七、質抵押之資產

下列資產業經提供為短期銀行借款、普通公司債、銀行保證及履約保證之擔保品：

	109年12月31日	108年12月31日
存貨－建設業	\$ 10,122,151	\$ 10,659,644
按攤銷後成本衡量之金融資產	620,217	482,044
不動產、廠房及設備淨額	116,665	-
	<u>\$ 10,859,033</u>	<u>\$ 11,141,688</u>

二八、重大或有負債及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，於 109 年 12 月 31 日之重大承諾及或有事項如下：

本公司與客戶簽訂之預售房屋買賣合約，明細如下：

建 案 名 稱	合約總價(含稅)	已 收 總 價
總太聚作	\$ 6,517,200	\$ 666,097
總太 2020	2,833,330	610,670
共好 Melody	1,895,780	278,661
	<u>\$ 11,246,310</u>	<u>\$ 1,555,428</u>

二九、具重大影響之外幣資產及負債資訊

以下資訊係按本公司功能性貨幣以外之外幣彙總表達，所揭露之匯率係指該等外幣換算至功能性貨幣之匯率。具重大影響之外幣資產及負債如下：

外 幣 資 產	109年12月31日			108年12月31日		
	外 幣 匯 率	新 台 幣		外 幣 匯 率	新 台 幣	
貨幣性項目						
美 金	\$ 2,366	28.480	\$ 67,379	\$ 2,332	29.980	\$ 69,913

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外 幣 匯	109年度		108年度	
	匯 率	淨兌換損失	匯 率	淨兌換利益
美 金	29.549 (美金：新台幣)	(\$ 3,538)	30.912 (美金：新台幣)	\$ 402

三十、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 年底持有有價證券情形（不包含投資子公司及關聯企業部分）：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表六。
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 被投資公司資訊：附表七。

(三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、本年度損益及認列之投資損益、年底投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：無。
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：無。

(四) 主要股東資訊：附表八。

總太地產開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背 書保證限額	本年度最高 背書保證餘額	年底背書 保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報表淨值 之比率	背書保證 最高限額	屬母公司對 子公司背 書保證	屬子公司對母 公司背書保證	屬對大陸地區 背書保證
		名稱	關係										
0	本公司	總太營造公司	子公司	\$ 521,501 (註一)	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ -	0.19%	\$ 2,086,007 (註一)	Y	—	—
0	本公司	日太管理公司	子公司	521,501 (註一)	161,000	130,000	130,000	-	2.49%	2,086,007 (註一)	Y	—	—
1	總太營造公司	本公司	母公司	2,725,503 (註二)	1,371,508	1,371,508	1,371,508	-	503.21%	3,270,604 (註二)	—	Y	—
1	總太營造公司	永豐泰公司	無	2,725,503 (註二)	341,500	341,500	13,318	341,500	125.30%	3,270,604 (註二)	—	—	—

註一：本公司對單一企業背書保證額度不得超過本公司淨值之 10%，對外背書保證之總額不得超過本公司當年度淨值 40%。

註二：基於承攬工程需要之共同起造人間依合約規定互保，及預售屋銷售合約之履約保證同業連帶擔保，惟個別背書保證限額不得超過總太營造公司當年度淨值之 10 倍，背書保證總額不得超過總太營造公司當年度淨值 12 倍。

總太地產開發股份有限公司及子公司

年底持有有價證券情形

民國 109 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳 列 科 目	年 底				備 註
				股數 / 單位	帳 面 金 額	持 股 比 例 %	公 允 價 值	
本公司	<u>股 票</u>							
	和潤企業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	120	\$ 9,672	-	\$ 9,672	
	大立光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	3	9,585	-	9,585	
	台中國際育樂股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	10,560	-	10,560	
	關網資訊股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	55	1,000	2	1,000	
	凱鋸科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	20	200	-	200	
	<u>基金及受益憑證</u>							
兆豐國際台灣先進通訊基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	500	5,340	-	5,340		
日盛貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	30,772	460,045	-	460,045		
總太營造公司	<u>股 票</u>							
	富邦金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	23	-	23	
	英屬蓋曼群島商中租控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	100	9,960	-	9,960	
	台中國際育樂股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	7,905	-	7,905	
哲旭開發股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,425	-	95	-		
恣遊實業公司	<u>基金及受益憑證</u>							
	日盛貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	7,395	110,558	-	110,558	

總太地產開發股份有限公司及子公司
 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或資本額 20% 以上
 民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元

買賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	年初		買入		賣出			年底		
					股數/單位	金額	股數/單位	金額	股數/單位	售價	帳面成本	處分損益	股數/單位	金額(註)
本公司	基金及受益憑證 日盛貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	-	\$ -	138,849	\$2,070,000	108,077	\$1,612,494	\$1,610,000	\$ 2,494	30,772	\$460,045

註：係指資產負債表日之淨資產價值。

總太地產開發股份有限公司及子公司
 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
 民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	台中市南區樹子腳段 1211 及 1211-3 地號	109 年 7 月 20 日	\$ 739,260 (註)	\$ 739,260	進美實業(股)公司	無	—	—	—	\$ -	議價	營建用地	無
	台中市西屯區文商段 53 地號	109 年 7 月 21 日	1,525,168	1,525,168	自然人	無	—	—	—	-	議價	營建用地	無

註：台中市南區樹子腳段之買賣契約總價款金額為新臺幣 746,880 仟元。經地政機關實地測量後土地實際面積短少，故總價款調整為新臺幣 739,260 仟元。

總太地產開發股份有限公司及子公司
處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20 以上
民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	台中市南區樹子腳段 1211 及 1211-3 地號	109 年 10 月 26 日	109 年 7 月 20 日	\$ 739,715	\$ 791,838 (註)	\$ 120,000	\$ 48,408	元城建設(股)公司	無	獲取處分利益	議價	—

註：台中市南區樹子腳段之買賣契約總價款金額為新臺幣 800,000 仟元。經地政機關實地測量後土地實際面積短少，故總價款調整為新臺幣 791,838 仟元。

總太地產開發股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率		
本公司	總太營造公司	子公司	發包工程	\$ 543,227	12%	依合約規定	\$ -	—	(\$ 29,144)	(9%)	

總太地產開發股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原始投資金額		年底持		帳面金額	被投資公司 本年度(損)益	本年度認列之 投資(損)益	備註
				本年年底	去年年底	股數	比率(%)				
本公司	總太營造公司	台中市	綜合營造業	\$ 197,110	\$ 197,110	20,100	100	\$ 258,286	\$ 46,824	\$ 52,392	子公司
	日太管理公司	台中市	資產管理服務業	270,000	270,000	27,000	100	269,466	3,581	3,581	子公司
	恣遊實業公司	台南市	不動產租賃業	140,000	140,000	14,000	100	112,306	(27,733)	(27,733)	子公司
	大舜廣告公司	台中市	廣告服務業	20,000	20,000	2,000	100	16,385	(3,611)	(3,611)	子公司

總太地產開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 109 年 12 月 31 日

附表八

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	26,776,123	12.75%
點將家投資股份有限公司	13,153,094	6.26%
吳錫坤	12,484,061	5.94%

註 1：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達 5% 以上資料。本公司個體財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註 2：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過 10% 之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

附件五

110 年度個體財務報告暨會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告
民國110及109年度

地址：新竹縣竹北市福興路875號3樓

電話：(04)23026018

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 表 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師查核報告	3~6		-
四、個體資產負債表	7		-
五、個體綜合損益表	8~9		-
六、個體權益變動表	10		-
七、個體現金流量表	11~12		-
八、個體財務報表附註			
(一) 公司沿革	13		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	13		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13~15		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	15~26		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	26		五
(六) 重要會計項目之說明	26~43		六~二五
(七) 關係人交易	43~45		二六
(八) 質抵押之資產	45		二七
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	45		二八
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	45		二九
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	46~50		三十
2. 轉投資事業相關資訊	46~50		三十
3. 大陸投資資訊	46		三十
4. 主要股東資訊	46、51		三十
(十四) 部門資訊	-		-
九、重要會計項目明細表	52~63		-

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 110 年及 109 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 110 年及 109 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 110 年及 109 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 110 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 110 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. 瞭解並測試銷售循環之主要內部控制的設計及執行有效性。
2. 自本年度已認列之不動產銷貨收入明細，予以選取樣本核對其相對應之不動產點交及產權登記相關文件，以確認不動產銷貨收入認列之適當性。

存貨減損評估

總太地產開發股份有限公司民國 110 年 12 月 31 日存貨—建設業餘額為 15,750,701 仟元，佔總資產 81%。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，並以成本及淨變現價值孰低衡量，淨變現價值係參酌各建案近期成交價格或鄰近區域實際市場行情。因上述存貨淨變現價值評估涉及管理階層重大之會計估計及判斷，是以列為關鍵查核事項；存貨相關資訊請參閱個體財務報告附註四、五及八。

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. 檢視本年度新增加之建案成本，選樣核對至相關憑證，確認上述成本金額已正確歸屬到建案。
2. 檢視年底存貨減損評估資料，核對淨變現價值是否與支持文件一致，並重新計算以驗證管理階層對於存貨減損評估之正確性。

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（含審計委員會）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 110 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 蔣 淑 菁



蔣淑菁

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 1000028068 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 1 1 1 年 3 月 1 5 日

總太地產開發股份有限公司

個體資產負債表

民國 110 年及 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	110年12月31日		109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)	\$ 1,026,588	5	\$ 1,661,723	10
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註四及七)	18,459	-	484,642	3
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產-流動(附註四、六及二七)	1,728,481	9	620,217	3
1172	應收票據及帳款(附註四及十九)	196	-	87	-
1200	其他應收款(附註四)	6	-	145	-
1320	存貨-建設業(附註四、五、八及二七)	15,750,701	81	13,245,622	78
1470	其他流動資產(附註十二)	127,717	1	142,870	1
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四及十九)	57,904	-	17,232	-
11XX	流動資產總計	<u>18,710,052</u>	<u>96</u>	<u>16,172,538</u>	<u>95</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)	88,500	-	11,760	-
1550	採用權益法之投資(附註四及九)	499,292	3	656,443	4
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十及二七)	133,183	1	139,300	1
1755	使用權資產(附註四及十一)	5,200	-	8,747	-
1780	無形資產(附註四)	1,156	-	1,401	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二一)	2,076	-	6,787	-
1990	其他非流動資產(附註十二)	3,005	-	5,505	-
15XX	非流動資產總計	<u>732,412</u>	<u>4</u>	<u>829,943</u>	<u>5</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 19,442,464</u>	<u>100</u>	<u>\$ 17,002,481</u>	<u>100</u>
	負 債 及 權 益				
	流動負債				
2100	短期銀行借款(附註十三及二七)	\$ 9,264,600	48	\$ 7,195,840	42
2130	合約負債-流動(附註四、十九及二八)	2,793,773	15	1,675,428	10
2150	應付票據	24,260	-	72,486	-
2170	應付帳款(附註二六)	149,570	1	269,364	2
2219	其他應付款(附註十五)	199,566	1	221,155	1
2230	本期所得稅負債(附註四及二一)	54,073	-	188,142	1
2280	租賃負債-流動(附註四及十一)	2,806	-	3,512	-
2399	其他流動負債(附註十五)	16,637	-	159,401	1
21XX	流動負債總計	<u>12,505,285</u>	<u>65</u>	<u>9,785,328</u>	<u>57</u>
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註十四及二七)	1,997,513	10	1,996,849	12
2580	租賃負債-非流動(附註四及十一)	2,478	-	5,285	-
2645	存入保證金	80	-	-	-
25XX	非流動負債總計	<u>2,000,071</u>	<u>10</u>	<u>2,002,134</u>	<u>12</u>
2XXX	負債總計	<u>14,505,356</u>	<u>75</u>	<u>11,787,462</u>	<u>69</u>
	權 益				
	股 本				
3110	普通股股本	2,107,907	11	2,092,877	12
3140	預收股本	3,592	-	10,464	-
3200	資本公積	822,657	4	816,615	5
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	641,490	3	539,031	3
3350	未分配盈餘	1,361,462	7	1,756,032	11
3XXX	權益總計	<u>4,937,108</u>	<u>25</u>	<u>5,215,019</u>	<u>31</u>
	負 債 及 權 益 總 計	<u>\$ 19,442,464</u>	<u>100</u>	<u>\$ 17,002,481</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：吳舜文



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 110 年及 109 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		110年度		109年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四、十九及二六）	\$ 3,549,606	100	\$ 4,617,207	100
5000	營業成本（附註二十及二六）	<u>2,501,895</u>	<u>71</u>	<u>3,152,038</u>	<u>69</u>
5900	營業毛利	<u>1,047,711</u>	<u>29</u>	<u>1,465,169</u>	<u>31</u>
	營業費用（附註十九、二十及二六）				
6100	推銷費用	156,094	4	123,547	3
6200	管理費用	<u>90,785</u>	<u>3</u>	<u>109,516</u>	<u>2</u>
6000	營業費用合計	<u>246,879</u>	<u>7</u>	<u>233,063</u>	<u>5</u>
6900	營業淨利	<u>800,832</u>	<u>22</u>	<u>1,232,106</u>	<u>26</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	2,005	-	1,755	-
7130	股利收入	715	-	629	-
7190	其他收入	12,426	-	5,805	-
7210	處分不動產、廠房及設備利益（附註四）	199	-	115	-
7225	處分投資利益	-	-	1,676	-
7235	透過損益按公允價值衡量之金融資產利益（附註四）	4,695	-	4,522	-
7510	利息費用	(13,185)	-	(3,354)	-
7590	什項支出	-	-	(1)	-
7630	外幣兌換損失（附註四）	(1,896)	-	(3,538)	-
7770	採用權益法認列之子公司及關聯企業利益（損失）份額（附註四）	(<u>11,211</u>)	-	<u>24,629</u>	<u>1</u>
7000	營業外收入及支出合計	(<u>6,252</u>)	-	<u>32,238</u>	<u>1</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		110年度		109年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 794,580	22	\$ 1,264,344	27
7950	所得稅費用(附註四及二一)	<u>159,212</u>	<u>4</u>	<u>239,757</u>	<u>5</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 635,368</u>	<u>18</u>	<u>\$ 1,024,587</u>	<u>22</u>
	每股盈餘(附註二二)				
9750	基 本	<u>\$ 3.01</u>		<u>\$ 4.90</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 3.00</u>		<u>\$ 4.85</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：吳舜文



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 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普通股股本 (附註十八)	預收股本 (附註十八)	資本公積 (附註十八)	保留盈餘 (附註十八) 法定盈餘公積	未分配盈餘	權益總計
A1	109年1月1日餘額	\$ 2,092,877	\$ -	\$ 814,043	\$ 491,894	\$ 1,406,445	\$ 4,805,259
	108年度盈餘指撥及分配						
B1	法定盈餘公積	-	-	-	47,137	(47,137)	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(627,863)	(627,863)
D5	109年度綜合損益總額	-	-	-	-	1,024,587	1,024,587
N1	股份基礎給付交易	-	10,464	2,572	-	-	13,036
Z1	109年12月31日餘額	2,092,877	10,464	816,615	539,031	1,756,032	5,215,019
	109年度盈餘指撥及分配						
B1	法定盈餘公積	-	-	-	102,459	(102,459)	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(927,479)	(927,479)
D5	110年度綜合損益總額	-	-	-	-	635,368	635,368
N1	股份基礎給付交易	15,030	(6,872)	6,042	-	-	14,200
Z1	110年12月31日餘額	\$ 2,107,907	\$ 3,592	\$ 822,657	\$ 641,490	\$ 1,361,462	\$ 4,937,108

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：翁毓鈴



經理人：吳舜文



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 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		110 年度	109 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 794,580	\$ 1,264,344
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	10,597	9,440
A20200	攤銷費用	673	437
A20400	透過損益按公允價值衡量之金 融資產利益	(4,695)	(4,522)
A20900	利息費用	13,185	3,354
A21200	利息收入	(2,005)	(1,755)
A21300	股利收入	(715)	(629)
A21900	員工認股權酬勞成本	492	1,783
A22400	採用權益法之子公司及關聯企 業損失(利益)份額	11,211	(24,629)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	(199)	(115)
A23100	處分投資利益	-	(1,676)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	(109)	(87)
A31180	其他應收款	158	297
A31200	存 貨	(2,376,432)	(1,386,539)
A31240	其他流動資產	(106,365)	(54,002)
A31270	取得合約之增額成本	(40,672)	(3,801)
A32125	合約負債	1,118,345	123,556
A32130	應付票據	(48,226)	26,480
A32150	應付帳款	(119,794)	81,914
A32180	其他應付款	(22,729)	100,544
A32230	其他流動負債	(19,085)	105,663
A33000	營運產生之現金流(出)入	(791,785)	240,057
A33100	收取之利息	1,985	1,754
A33300	支付之利息	(142,190)	(142,183)
A33500	支付之所得稅	(288,569)	(66,718)
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	(1,220,559)	32,910

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		110 年度	109 年度
	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	(\$ 1,108,264)	(\$ 138,174)
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(2,305,000)	(2,161,706)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	2,699,138	1,694,461
B01800	取得採用權益法之投資	(250)	-
B01900	處分採用權益法之投資	104,267	6,215
B02700	購置不動產、廠房及設備	(958)	(2,844)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	246	210
B03800	存出保證金減少(增加)	2,500	(2,200)
B04500	購置無形資產	(428)	(1,177)
B06800	其他非流動資產減少	-	9
B07600	收取之股利	42,856	19,862
BBBB	投資活動之淨現金流出	(565,893)	(585,344)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	2,068,760	382,470
C01200	發行公司債	-	2,000,000
C03000	存入保證金增加	80	-
C04020	租賃負債本金償還	(3,534)	(2,575)
C04500	發放現金股利	(927,479)	(627,863)
C04800	員工執行認股權	13,490	10,464
CCCC	籌資活動之淨現金流入	1,151,317	1,762,496
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	(635,135)	1,210,062
E00100	年初現金及約當現金餘額	1,661,723	451,661
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 1,026,588	\$ 1,661,723

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：吳舜文



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體財務報表附註

民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(金額除另予註明外，為新台幣及外幣仟元)

一、公司沿革

總太地產開發股份有限公司(以下稱「本公司」)係依照公司法及有關法令規定於 86 年 11 月設立，並於 89 年 7 月 14 日經金融監督管理委員會證券期貨局核准補辦股份公開發行，及經台灣證券交易所核准於 92 年 3 月 3 日股票正式掛牌上市。

本公司主要營業項目為委託營造廠商興建住宅及商業大樓之出租或出售等營業項目。

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 111 年 3 月 15 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRSs」)

適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動。

- (二) 111 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
「IFRSs 2018-2020 之年度改善」	2022 年 1 月 1 日(註 1)
IFRS 3 之修正「對觀念架構之引述」	2022 年 1 月 1 日(註 2)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日(註 3)
IAS 37 之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日(註 4)

註 1：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 2：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 3：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 4：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) 國際會計準則理事會 (IASB) 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註 2)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 3)
IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	2023 年 1 月 1 日 (註 4)

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 3：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

註 4：除於 2022 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 2022 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司或關聯企業係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司及關聯企業損益份額」、「採用權益法之子公司及關聯企業其他綜合損益份額」。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及

3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

本公司從事建造工程部分，其營業週期長於 1 年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四) 外 幣

編製本公司個體財務報告時，以本公司功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

(五) 存貨－建設業

投資興建房屋係按各不同工程分別計算成本，工程已售或未售成本之分攤，採售價比例計算；惟同一工程於擇定後之前後年度不得變更。

購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款列記預付土地款，取得所有權後列記營建用地；投入各項工程之營建土地及建築成本列記在建房地，俟工程完工始結轉為待售房地。

營建用地、在建房地及待售房地以成本為列帳基礎，於期末如有充分證據顯示淨變現價值低於成本時，其差額提列備抵跌價損失。

(六) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(七) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益（包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益）時，係繼續按持股比例認列損失。

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(八) 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之企業。

本公司對投資關聯企業係採用權益法。

權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益時，即停止認列進一步之損失。本公司僅於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。

本公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失不分攤至構成投資帳面金額組成部分之任何資產，包括商譽。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。

(九) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十一) 合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。

(十二) 不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產（商譽除外）之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致之基礎分攤至個別現金產生單位。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十三) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產與按攤銷後成本衡量之金融資產。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二五。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收票據及帳款、其他應收款、工程存出保證金及存出保證金）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

約當現金包括短期且俱高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款及附買回債券，係用於滿足短期現金承諾。

(2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B. 逾期超過 90 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(十四) 收入認列

本公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

商品銷貨收入

於正常營業範圍內之不動產銷售係分期收取固定交易價格並認列合約負債，於考量重大財務組成部分後，於各該筆不動產完工交付且法定所有權移轉予買方時認列收入。

(十五) 租賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 本公司為出租人

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

融資租賃下，租賃給付包含固定給付。租賃投資淨額係按應收租賃給付及未保證殘值兩者之現值總和加計原始直接成本衡量並表達為應收融資租賃款。融資收益係分攤至各會計期間，以反映本公司未到期之租賃投資淨額於各期間可獲得之固定報酬率。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因取得營業租賃所發生之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

當租賃同時包含土地及建築物要素時，本公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。租賃給付按合約成立日土地及建築物租賃權利之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

2. 本公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於個體資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間變動導致未來租賃給付有變動，本公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於個體資產負債表。

(十六) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十七) 員工認股權

1. 給與員工之員工認股權

員工認股權係按給與日權益工具之公允價值及預期既得之最佳估計數量，於既得期間內以直線基礎認列費用，並同時調整資本公積－員工認股權。若其於給與日立即既得，係於給與日全數認列費用。

本公司於每一資產負債表日修正預期既得之員工認股權估計數量。若有修正原估計數量，其影響數係認列為損益，使累計費用反映修正之估計數，並相對調整資本公積－員工認股權。

2. 給與子公司員工之員工認股權

本公司給與子公司員工以本公司權益工具交割之員工認股權，係視為對子公司之資本投入，並以給與日權益工具之公允價值衡量，於既得期間內認列為對子公司投資帳面金額之增加，並相對調整資本公積－員工認股權。

(十八) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

本公司依各所得稅申報轄區所制定之法規決定當期所得（損失），據以計算應付（可回收）之所得稅。

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依個體財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能具有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

本公司將新型冠狀病毒肺炎疫情近期在我國之發展及對經濟環境可能之影響，納入對現金流量推估、成長率、折現率、獲利能力等相關重大會計估計之考量，管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

估計及假設不確定性之主要來源－存貨之減損

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額估計，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

六、現金及約當現金

	110年12月31日	109年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 171	\$ 240
銀行存款	2,639,663	2,152,884
約當現金		
銀行定期存款	49,600	97,318
附買回債券	65,635	31,498
	2,755,069	2,281,940
減：受限制銀行存款	(1,678,881)	(558,217)
質押定期存款	(49,600)	(62,000)
	\$ 1,026,588	\$ 1,661,723

受限制銀行存款及質押定期存款係帳列按攤銷後成本衡量之金融資產－流動，其質押之資訊參閱附註二七。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>金融資產－流動</u>		
基金受益憑證	\$ -	\$ 465,385
國內上市（櫃）股票	18,459	19,257
	<u>\$ 18,459</u>	<u>\$ 484,642</u>
<u>金融資產－非流動</u>		
國內未上市（櫃）股票	\$ 88,500	\$ 11,760

八、存貨－建設業

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
營建用地	\$ 12,125,364	\$ 9,366,972
在建房屋	3,472,333	1,219,113
待售房地	153,004	2,659,537
	<u>\$ 15,750,701</u>	<u>\$ 13,245,622</u>

<u>營 建 用 地</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
心之所向	\$ 3,807,991	\$ 3,805,558
文商段 15 地號	2,754,359	-
鑫新平段 330、331、332 地號	2,050,401	1,902,215
文商段 53 地號	1,535,453	1,535,467
總太聚作	1,124,416	1,124,416
共好 Melody	637,363	635,805
溝背段 38 地號	193,570	193,570
其 他	21,811	169,941
	<u>\$ 12,125,364</u>	<u>\$ 9,366,972</u>

<u>在 建 房 屋</u>		
總太聚作	\$ 2,181,027	\$ 765,525
共好 Melody	817,845	338,084
心之所向	370,712	75,971
其 他	102,749	39,533
	<u>\$ 3,472,333</u>	<u>\$ 1,219,113</u>

<u>待 售 房 地</u>		
總太 2020	\$ 132,596	\$ 1,899,415
東方紐約	16,000	16,000
明 日	4,408	4,408
樹子腳段 1211、1211-3 地號	-	739,714
	<u>\$ 153,004</u>	<u>\$ 2,659,537</u>

利息資本化相關資訊如下：

	110年度	109年度
利息資本化金額	\$ 130,808	\$ 140,818
利息資本化利率(%)	1.55-2.00	1.55-2.30

設定作為借款擔保之存貨金額，參閱附註二七。

九、採用權益法之投資

	110年12月31日	109年12月31日
投資子公司	\$ 499,047	\$ 656,443
投資關聯企業	245	-
	<u>\$ 499,292</u>	<u>\$ 656,443</u>

(一) 投資子公司

被投資公司名稱	110年12月31日		109年12月31日	
	金 額	持股(%)	金 額	持股(%)
<u>非上市櫃公司普通股</u>				
日太資產管理股份有限公司 (日太管理公司)	\$ 267,719	100	\$ 269,466	100
總太營造股份有限公司 (總太營造公司)	209,420	100	258,286	100
恣遊實業股份有限公司 (恣遊實業公司)	8,117	100	112,306	100
大舜廣告股份有限公司 (大舜廣告公司)	13,791	100	16,385	100
	<u>\$ 499,047</u>		<u>\$ 656,443</u>	

恣遊實業公司於110年5月董事會決議辦理減資彌補虧損及退還股款，減資比例為94.29%，減資基準日為110年5月17日，並已完成變更登記。

採用權益法認列之子公司損益及其他綜合損益份額，除大舜廣告公司未經會計師查核之財務報告計算外，其餘係依據同期間經會計師查核之財務報告計算；惟本公司管理階層認為上述子公司財務報告未經會計師查核，尚不致產生重大之調整。

(二) 投資關聯企業

被投資公司名稱	110年12月31日		109年12月31日	
	金額	持股(%)	金額	持股(%)
<u>非上市櫃公司普通股</u>				
碩奕太綠能股份有限公司 (碩奕太公司)	\$ 245	25	\$ -	-

本公司於 110 年 8 月投資碩奕太公司 25% 股權計 250 仟元。

十、不動產、廠房及設備

110年度	年初餘額	增	添	處	分	重	分	類	年底餘額
<u>成本</u>									
土地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
建築物	101,051	-	-	-	-	-	-	-	101,051
運輸設備	4,222	760	(567)	-	-	-	-	-	4,415
其他設備	12,765	198	(301)	-	-	-	-	-	12,662
成本合計	163,661	\$ 958	(\$ 868)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	163,751
<u>累計折舊</u>									
建築物	15,905	\$ 3,749	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	19,654
運輸設備	3,383	627	(520)	-	-	-	-	-	3,490
其他設備	5,073	2,652	(301)	-	-	-	-	-	7,424
累計折舊合計	24,361	\$ 7,028	(\$ 821)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	30,568
不動產、廠房及設備淨額	\$139,300								\$133,183
<u>109年度</u>									
<u>成本</u>									
土地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
建築物	101,051	-	-	-	-	-	-	-	101,051
運輸設備	4,792	-	(570)	-	-	-	-	-	4,222
其他設備	7,112	2,844	(85)	2,894	-	-	-	-	12,765
成本合計	158,578	\$ 2,844	(\$ 655)	\$ 2,894	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	163,661
建築物	12,155	\$ 3,750	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	15,905
運輸設備	3,123	735	(475)	-	-	-	-	-	3,383
其他設備	2,801	2,357	(85)	-	-	-	-	-	5,073
累計折舊合計	18,079	\$ 6,842	(\$ 560)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	24,361
不動產、廠房及設備淨額	\$140,499								\$139,300

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

建築物	50年
廠房主建物	10至15年
機電動力設備	6年
運輸設備	3至15年
其他設備	

設定作為應付公司債擔保之不動產、廠房及設備金額，參閱附註二七。

十一、租賃協議

(一) 使用權資產

	110年12月31日	109年12月31日
使用權資產帳面金額		
土地	\$ -	\$ 755
建築物	2,788	4,508
運輸設備	<u>2,412</u>	<u>3,484</u>
	<u>\$ 5,200</u>	<u>\$ 8,747</u>
	110年度	109年度
使用權資產之增添	<u>\$ 134</u>	<u>\$ 9,095</u>
使用權資產之折舊費用		
土地	\$ 755	\$ 755
建築物	1,742	657
運輸設備	<u>1,072</u>	<u>1,186</u>
	<u>\$ 3,569</u>	<u>\$ 2,598</u>

除認列折舊費用外，本公司之使用權資產於110及109年度並未發生重大轉租及減損情形。

(二) 租賃負債

	110年12月31日	109年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 2,806</u>	<u>\$ 3,512</u>
非流動	<u>\$ 2,478</u>	<u>\$ 5,285</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	110年12月31日	109年12月31日
土地	2.22%	2.22%
建築物	1.71%	1.71%
運輸設備	1.77%	1.77%

(三) 重要承租活動及條款

本公司承租若干土地、建築物及運輸設備以供營運使用，租賃期間為 3 到 4 年。於租賃期間終止時，本公司對所租賃之土地、建築物及運輸設備並無優惠承購權。

十二、其他資產

	110年12月31日	109年12月31日
留抵稅額	\$ 90,072	\$ -
代付款	17,726	110,303
暫付款	11,831	26,921
預付款項	6,277	4,149
存出保證金	2,459	4,959
工程存出保證金	1,811	1,497
其他	546	546
	<u>\$ 130,722</u>	<u>\$ 148,375</u>
流動	\$ 127,717	\$ 142,870
非流動	3,005	5,505
	<u>\$ 130,722</u>	<u>\$ 148,375</u>

十三、短期銀行借款

	110年12月31日	109年12月31日
抵押借款（附註二七）	\$ 8,449,440	\$ 6,937,540
信用借款	815,160	258,300
	<u>\$ 9,264,600</u>	<u>\$ 7,195,840</u>
年利率（%）		
抵押借款	1.55-1.95	1.55-1.95
信用借款	1.87-2.00	1.87-2.00

十四、應付公司債

	110年12月31日	109年12月31日
第一次國內有擔保普通公司債 （附註二七）	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000
應付公司債折價	(2,487)	(3,151)
	1,997,513	1,996,849
減：列為 1 年內到期部份	-	-
	<u>\$ 1,997,513</u>	<u>\$ 1,996,849</u>

本公司於 109 年 9 月 29 日發行國內有擔保普通公司債 2,000,000 仟元，發行期間為 5 年，每年利率為 0.62%，每年依票面利率單利計付息一次，自發行日起屆滿 5 年到期一次還本。

十五、其他負債

	110年12月31日	109年12月31日
<u>其他應付款</u>		
應付工程保留款	\$ 153,382	\$ 133,067
應付員工及董事酬勞	24,574	39,104
應付薪資及獎金	10,015	9,118
應付營業稅	-	14,776
其他	11,595	25,090
	<u>\$ 199,566</u>	<u>\$ 221,155</u>
<u>其他流動負債</u>		
代收款	\$ 15,147	\$ 158,898
其他	1,490	503
	<u>\$ 16,637</u>	<u>\$ 159,401</u>

十六、退職後福利計畫

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

十七、資產負債之到期分析

本公司與建設業務有關之資產及負債係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 1 年內及超過 1 年後將回收或償付之金額如下：

	預期 1 年內 收回或償付	預期超過 1 年 收回或償付	合 計
<u>110 年 12 月 31 日</u>			
<u>資 產</u>			
應收票據及帳款	\$ 196	\$ -	\$ 196
其他應收款	6	-	6
存貨－建設業	4,913,656	10,837,045	15,750,701
其他流動資產	126,663	1,054	127,717
取得合約之增額成本	35,530	22,374	57,904
	<u>\$ 5,076,051</u>	<u>\$ 10,860,473</u>	<u>\$ 15,936,524</u>

(接次頁)

(承前頁)

	預期1年內 收回或償付	預期超過1年 收回或償付	合 計
<u>110年12月31日</u>			
負 債			
短期銀行借款	\$ 2,085,700	\$ 7,178,900	\$ 9,264,600
合約負債	1,388,937	1,404,836	2,793,773
應付票據	24,260	-	24,260
應付帳款	149,570	-	149,570
其他應付款	131,511	68,055	199,566
租賃負債	2,806	2,478	5,284
應付公司債(含一營業 週期內到期部份)	-	1,997,513	1,997,513
其他流動負債	16,637	-	16,637
	<u>\$ 3,799,421</u>	<u>\$ 10,651,782</u>	<u>\$ 14,451,203</u>
<u>109年12月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 87	\$ -	\$ 87
其他應收款	145	-	145
存貨—建設業	2,659,537	10,586,085	13,245,622
其他流動資產	126,149	16,721	142,870
取得合約之增額成本	-	17,232	17,232
	<u>\$ 2,785,918</u>	<u>\$ 10,620,038</u>	<u>\$ 13,405,956</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ -	\$ 7,195,840	\$ 7,195,840
合約負債	729,066	946,362	1,675,428
應付票據	72,486	-	72,486
應付帳款	266,232	3,132	269,364
其他應付款	166,882	54,273	221,155
租賃負債	3,512	5,285	8,797
應付公司債(含一營業 週期內到期部份)	-	1,996,849	1,996,849
其他流動負債	159,401	-	159,401
	<u>\$ 1,397,579</u>	<u>\$ 10,201,741</u>	<u>\$ 11,599,320</u>

十八、權益

(一) 普通股股本

	110年12月31日	109年12月31日
額定股數(仟股)	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
額定股本	<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>210,791</u>	<u>209,288</u>
已發行股本	<u>\$ 2,107,907</u>	<u>\$ 2,092,877</u>
預收股款之約當發行股數 (仟股)	<u>294</u>	<u>775</u>
預收股款	<u>\$ 3,592</u>	<u>\$ 10,464</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司股本變動主要係員工執行認股權所致。

(二) 資本公積

	110年12月31日	109年12月31日
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>		
股票發行溢價	\$ 621,530	\$ 616,198
公司債轉換溢價	156,115	156,115
<u>僅得以彌補虧損</u>		
其他	33,349	33,349
<u>不得作為任何用途</u>		
員工認股權	<u>11,663</u>	<u>10,953</u>
	<u>\$ 822,657</u>	<u>\$ 816,615</u>

發行溢價之資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二十。

另依據本公司章程規定，股利政策係依據本公司營運狀況、資金需求、內外部整體環境變化並兼顧股東利益，得以全數或部分分派。盈餘之分派得以現金股利或股票股利方式為之，惟現金股利以不低於總股利 50%。

法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司於 110 年 7 月 30 日及 109 年 6 月 19 日舉行股東常會，分別決議通過 109 及 108 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	109 年度	108 年度	109 年度	108 年度
法定盈餘公積	\$ 102,459	\$ 47,137		
現金股利	927,479	627,863	\$ 4.4	\$ 3.0

本公司 111 年 3 月 15 日董事會擬議 110 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 (元)
	法定盈餘公積	\$ 63,536
現金股利	317,575	\$ 1.5

有關 110 年度之盈餘分配案尚待預計於 111 年 6 月 8 日召開之股東常會決議。

十九、收 入

	110年度	109年度
客戶合約收入		
不動產銷售收入	\$ 3,549,606	\$ 4,617,207

(一) 合約餘額

	110年12月31日	109年12月31日	109年1月1日
應收票據及帳款	\$ 196	\$ 87	\$ -
合約負債—流動 不動產銷售	\$ 2,793,773	\$ 1,675,428	\$ 1,551,872

(二) 合約成本相關資產

	110年12月31日	109年12月31日
<u>流動</u>		
取得合約之增額成本	\$ 57,904	\$ 17,232

本公司考量過去歷史經驗及不動產銷售合約之違約條款，認為取得合約所支付之佣金可全數回收。110及109年度認列之費用分別為0仟元及8,425仟元。

二十、員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>110 年度</u>			
短期員工福利			
薪資費用	\$ 20,140	\$ 61,046	\$ 81,186
勞健保費用	1,720	2,984	4,704
確定提撥計畫	820	861	1,681
董事酬金	-	12,981	12,981
其他員工福利	786	2,855	3,641
折舊費用	-	10,597	10,597
攤銷費用	-	673	673
<u>109 年度</u>			
短期員工福利			
薪資費用	18,486	62,150	80,636
勞健保費用	1,560	2,946	4,506
確定提撥計畫	809	1,867	2,676
董事酬金	-	20,156	20,156
其他員工福利	759	3,568	4,327
折舊費用	-	9,440	9,440
攤銷費用	-	437	437

本公司110及109年度之平均員工人數分別為68人及71人，其中未兼任員工之董事均為6人，其計算基礎與員工福利費用一致。

本公司110及109年度之平均員工福利費用分別為1,471仟元及1,418仟元；本公司110及109年度之平均員工薪資費用分別為1,309仟元及1,241仟元，其平均員工薪資費用調整變動情形為增加6%。

本公司董事、經理人及員工之報酬，依其職責、貢獻之價值及其績效並參酌同業通常水準訂定之。依本公司章程規定，董事及經理人之酬金經薪酬委員會審議後提請董事會決議之。其報酬除參考同業通常水準、公司經營績效、公司財務狀況及公司未來發展規劃外，亦依其個人對本公司營運參與程度、擔負之責任及績效目標達成情形給予合理報酬。本公司並適時的檢討相關績效考核標準及報酬內容之合理性，降低未來風險及落實公司永續經營之策略。

員工酬勞及董事酬勞

本公司依章程規定係按當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以 0.1% 至 5% 及不高於 2% 提撥員工酬勞及董事酬勞。110 及 109 年度估列之員工酬勞及董事酬勞分別於 111 年 3 月 15 日及 110 年 3 月 24 日經董事會決議如下：

現 金	110年度		109年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	1.5%	\$ 12,287	1.5%	\$ 19,552
董事酬勞	1.5%	12,287	1.5%	19,552

年度個體財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

109 及 108 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與各該年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二一、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	110年度	109年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 154,501	\$ 200,570
以前年度之調整	-	(18)
土地增值稅	-	44,540
	154,501	245,092
遞延所得稅		
本年度產生者	4,711	(5,335)
認列於損益之所得稅費用	\$ 159,212	\$ 239,757

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	110年度	109年度
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 158,916	\$ 252,869
稅上不可減除之費損	2	1
調節項目之所得稅影響數		
免稅所得	(1,097)	(58,425)
決定課稅所得時應予調		
增(減)之項目	-	(4)
土地增值稅	-	44,540
未認列之暫時性差異	1,391	794
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	-	(18)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 159,212</u>	<u>\$ 239,757</u>

(二) 本期所得稅負債

	110年12月31日	109年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 54,073</u>	<u>\$ 188,142</u>

(三) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

110年度	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
採用權益法之投資	\$ 6,295	(\$ 4,603)	\$ 1,692
未實現兌換損失	<u>492</u>	<u>(108)</u>	<u>384</u>
	<u>\$ 6,787</u>	<u>(\$ 4,711)</u>	<u>\$ 2,076</u>
<u>109年度</u>			
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
採用權益法之投資	\$ 913	\$ 5,382	\$ 6,295
未實現兌換損失	<u>539</u>	<u>(47)</u>	<u>492</u>
	<u>\$ 1,452</u>	<u>\$ 5,335</u>	<u>\$ 6,787</u>

(四) 所得稅核定情形

本公司截至 108 年度止之營利事業所得稅申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

二二、每股盈餘

	本年度淨利	股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>110 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 635,368	210,767	\$ <u>3.01</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	407	
員工認股權	-	646	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股之影響	\$ <u>635,368</u>	<u>211,820</u>	\$ <u>3.00</u>
<u>109 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 1,024,587	209,307	\$ <u>4.90</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	573	
員工認股權	-	1,222	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股之影響	\$ <u>1,024,587</u>	<u>211,102</u>	\$ <u>4.85</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二三、股份基礎給付協議

本公司分別於 104 年 12 月 17 日及 107 年 12 月 20 日給與員工認股權 3,000 單位，每一單位可認購普通股 1,000 股。給與對象包含本公司及子公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間分別為 5 年及 4 年，憑證持有人於發行屆滿 2 年之日起，可行使被給與之一定比例之認股權。認股權行使價格為發行當日本公司普通股收盤價格，認股權發行後，遇有本公司普通股股份發生變動時，或本公司發放現金股利，其普通股現金股利占每股時價超過規定比率者，認股權行使價格依規定公式予以調整。

員工認股權之相關資訊如下：

員工認股權	110年度		109年度	
	單位	加權平均執行價格	單位	加權平均執行價格
年初流通在外	1,865	\$ 13.6 元	2,885	\$ 14.8 元
本年度給與	-	-	-	-
本年度放棄	(5)	13.6 元	(395)	14.2 元
本年度執行	(936)	13.5 元	(625)	13.5 元
年底流通在外	<u>924</u>	12.2 元	<u>1,865</u>	13.6 元
年底可執行之認股權	<u>870</u>	12.2 元	<u>881</u>	13.6 元
本年度給與之認股權加權平均公允價值 (元)	<u>\$ -</u>		<u>\$ -</u>	

流通在外之員工認股權相關資訊如下：

	110年12月31日	109年12月31日
執行價格之範圍 (元)	\$ 12.2	\$ 13.6
加權平均剩餘合約期限 (年)	-	1

本公司於 104 年 12 月及 107 年 12 月給與之員工認股權均使用二元樹評價模式，評價模式所採用之輸入值如下：

	107年12月	104年12月
給與日股價	16.10 元	11.70 元
執行價格	16.10 元	11.70 元
預期波動率	23.48%	30.10%
存續期間	4 年	5 年
無風險利率	0.6710%	0.7484%

預期波動率係基於過去 5 年歷史股票價格波動率，且已將提早執行之效果納入考量。

110 及 109 年度認列之酬勞成本分別為 492 仟元及 1,783 仟元。

二四、資本風險管理

本公司進行資本管理以確保能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。

本公司資本結構係由淨債務（即借款減除現金及約當現金）及權益（即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益項目）組成。

本公司主要管理階層定期檢視集團資本結構，內容包括考量各類資本之成本及相關風險。本公司依據主要管理階層之建議，將藉由支付股利、發行新股、買回股份及發行新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

二五、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

本公司非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額均係趨近其公允價值。

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產係屬於第一等級公允價值衡量。
2. 110 及 109 年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量		
強制透過損益按公允價值 衡量	\$ 106,959	\$ 496,402
按攤銷後成本衡量之金融資產	2,759,541	2,288,628
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量	11,635,589	9,755,694

按攤銷後成本衡量之金融資產餘額係包含現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產－流動、應收票據及帳款、其他應收款、工程存出保證金及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

按攤銷後成本衡量之金融負債餘額係包含短期銀行借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、應付公司債及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括權益投資、應收票據及帳款、應付票據、應付帳款、應付公司債、借款及租賃負債。本公司之財務部門藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理本公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險（包含匯率風險及利率風險）、信用風險及流動性風險。

1. 市場風險

本公司之營運活動使其承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險及利率變動風險。

(1) 匯率風險

本公司並未從事外幣計價之銷貨與進貨交易，匯率風險僅有美金外幣存款及採用權益法之投資因匯率波動而產生之市場價格波動風險，管理階層評估其風險並不重大。

(2) 利率風險

本公司係同時以固定及浮動利率借入資金而產生利率暴險，於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	110年12月31日	109年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 115,235	\$ 128,816
金融負債	2,002,797	2,005,646
具現金流量利率風險		
金融資產	2,639,633	2,152,854
金融負債	9,264,600	7,195,840

敏感度分析

下列敏感度分析係依金融工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率變動1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評

估。當利率增加 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，110 及 109 年度之稅前淨利將分別減少 66,250 仟元及 50,430 仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成財務損失之風險。截至資產負債表日止，本公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於個體資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

本公司之交易對象均為信用良好之公司組織及個人，且主係在預售時即簽訂合約並按期收款，因此不預期有重大之信用風險。

3. 流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 110 年及 109 年 12 月 31 日止，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為 1,409,930 仟元及 595,380 仟元。

附註十七係說明本公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據本公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含利息及本金）編製。

二六、關係人交易

除已於其他附註揭露外，本公司與關係人間之交易如下：

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
本公司董事之一親等親屬	其他關係人
本公司董事長之二親等親屬	其他關係人
總太建設開發股份有限公司（總太建設公司）	本公司之法人董事
財團法人永福教育基金會	其他關係人
總太營造公司	子公司
大舜廣告公司	子公司

(二) 本公司於 108 年度與其他關係人簽訂建案－總太 2020 之預售屋買賣合約價款共計 5,780 仟元(含稅)，並於 109 年度認列營業收入 5,629 仟元。

(三) 本公司與總太營造公司簽訂之外包工程合約明細如下：

建 案 名 稱	合 約 總 價 (未 稅)	本 年 度 工 程 成 本	累 計 工 程 成 本	應 付 工 程 款
<u>110 年 12 月 31 日</u>				
總太 2020	\$ 639,286	\$ -	\$ 639,286	\$ 3,131
共好 Melody	281,804	120,980	236,700	-
總太聚作 心之所向	762,864	411,946	694,206	-
	<u>1,816,040</u>	<u>154,363</u>	<u>154,363</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,499,994</u>	<u>\$ 687,289</u>	<u>\$ 1,724,555</u>	<u>\$ 3,131</u>
<u>109 年 12 月 31 日</u>				
東方紐約	\$ 83,400	\$ -	\$ 83,400	\$ 417
織 築	108,771	7,614	108,771	544
總太 2020	639,286	150,783	639,286	28,183
共好 Melody	263,000	102,570	115,720	-
總太聚作	<u>762,864</u>	<u>282,260</u>	<u>282,260</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,857,321</u>	<u>\$ 543,227</u>	<u>\$ 1,229,437</u>	<u>\$ 29,144</u>

對關係人之工程外包，係經雙方議價後決定，並按合約約定收款。

(四) 本公司於 110 年度支付其他關係人土地介紹費 7,918 仟元。

(五) 本公司與子公司簽訂廣告行銷合約，於 110 及 109 年度分別支付廣告費用 2,286 仟元及 592 仟元。

(六) 本公司與本公司之法人董事簽訂行銷顧問合約，於 110 年度支付廣告費 952 仟元。

(七) 本公司於 110 及 109 年度分別捐贈 1,500 仟元及 1,140 仟元予財團法人永福教育基金會。

(八) 主要管理階層薪酬

	110年度	109年度
短期員工紅利	\$ 27,732	\$ 16,605
退職後福利	254	735
股份基礎給付	<u>168</u>	<u>622</u>
	<u>\$ 28,154</u>	<u>\$ 17,962</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

二七、質抵押之資產

下列資產業經提供為短期銀行借款、普通公司債、銀行保證及履約保證之擔保品：

	110年12月31日	109年12月31日
存貨－建設業	\$ 15,294,647	\$ 10,122,151
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,728,481	620,217
不動產、廠房及設備淨額	<u>115,101</u>	<u>116,665</u>
	<u>\$ 17,138,229</u>	<u>\$ 10,859,033</u>

二八、重大或有負債及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，於 110 年 12 月 31 日之重大承諾及或有事項如下：

本公司與客戶簽訂之預售房屋買賣合約，明細如下：

建 案 名 稱	合約總價 (含稅)	已 收 總 價
心之所向	\$ 15,566,380	\$ 1,403,405
總太聚作	6,535,440	987,589
共好 Melody	<u>2,237,820</u>	<u>401,149</u>
	<u>\$ 24,339,640</u>	<u>\$ 2,792,143</u>

二九、具重大影響之外幣資產及負債資訊

以下資訊係按本公司功能性貨幣以外之外幣彙總表達，所揭露之匯率係指該等外幣換算至功能性貨幣之匯率。具重大影響之外幣資產及負債如下：

外 幣 資 產	110年12月31日			109年12月31日		
	外 幣 匯 率	新 台 幣		外 幣 匯 率	新 台 幣	
<u>貨幣性項目</u>						
美 金	\$ 2,374	27.680	\$ 65,704	\$ 2,366	28.480	\$ 67,379

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外 幣	110年度		109年度	
	匯 率	淨兌換損失	匯 率	淨兌換損失
美 金	28.009 (美金：新台幣)	(<u>\$ 1,896</u>)	29.549 (美金：新台幣)	(<u>\$ 3,538</u>)

三十、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 年底持有有價證券情形（不包含投資子公司及關聯企業部分）：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 被投資公司資訊：附表六。

(三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、本年度損益及認列之投資損益、年底投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：無。
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：無。

(四) 主要股東資訊：附表七。

總太地產開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額	本年度最高 背書保證餘額	年底背書 保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報表淨值 之比率	背書保證 最高限額	屬母公司對 子公司背 書保證	屬子公司對母 公司背書保證	屬對大陸地區 背書保證
		名稱	關係										
0	本公司	總太營造公司	子公司	\$ 493,710 (註一)	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ -	0.20%	\$ 1,974,843 (註一)	Y	—	—
0	本公司	日太管理公司	子公司	493,710 (註一)	130,000	128,431	128,431	-	2.60%	1,974,843 (註一)	Y	—	—
1	總太營造公司	本公司	母公司	2,598,390 (註二)	1,371,508	1,371,508	1,371,508	-	527.83%	3,118,068 (註二)	—	Y	—
1	總太營造公司	永豐泰地產股份 有限公司	無	2,598,390 (註二)	341,500	341,500	25,612	341,500	131.43%	3,118,068 (註二)	—	—	—

註一：本公司對單一企業背書保證額度不得超過本公司淨值之 10%，對外背書保證之總額不得超過本公司當期淨值 40%。

註二：基於承攬工程需要之共同起造人間依合約規定互保，及預售屋銷售合約之履約保證同業連帶擔保，惟個別背書保證限額不得超過總太營造公司當期淨值之 10 倍，背書保證總額不得超過總太營造公司當期淨值 12 倍。

總太地產開發股份有限公司及子公司

年底持有有價證券情形

民國 110 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	年底				備註
				年股數／單位	帳面金額	持股比例%	公允價值	
本公司	<u>股票</u>							
	和潤企業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	120	\$ 11,064	-	\$ 11,064	
	大立光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	3	7,395	-	7,395	
	台中國際育樂股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	12,300	-	12,300	
	關網資訊股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	55	1,000	2	1,000	
	凱颯科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	20	200	-	200	
	創奕能源科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,000	75,000	2	75,000	
總太營造公司	<u>股票</u>							
	富邦金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	23	-	23	乙種特別股
	富邦金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	1	-	1	丙種特別股
	富邦金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	1	-	1	
	英屬蓋曼群島商中租控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	100	10,150	-	10,150	
	台中國際育樂股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	9,225	-	9,225	

總太地產開發股份有限公司及子公司

累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或資本額 20% 以上

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元

買賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	年初		入賣				出		年底	
					股數/單位	金額(註)	股數/單位	金額	股數/單位	售價	帳面成本	處分損益	股數/單位	金額
本公司	基金及受益憑證 日盛貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	30,772	\$460,045	149,060	\$2,230,000	179,832	\$2,693,498	\$2,690,000	\$ 3,498	-	\$ -

總太地產開發股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	台中市西屯區文商段 15 地號	110 年 9 月 13 日	\$ 2,750,267	\$ 2,750,267	自然人	無	—	—	—	\$ -	議價	營建用地	無

總太地產開發股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形			交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收（付）票據、帳款		備註	
			進（銷）貨金額	佔總進（銷）貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率		
本公司	總太營造公司	子公司	發包工程	\$ 687,289	14%	依合約規定	\$ -	—	(\$ 3,131)	(2%)	

總太地產開發股份有限公司及子公司
被投資公司資訊
民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原始投資金額		年底持有		被投資公司本年度（損）益	本年度認列之投資（損）益	備註	
				本年年底	去年年底	股數	比率（%）				帳面金額
本公司	總太營造公司	台中市	綜合營造業	\$ 197,110	\$ 197,110	20,100	100	\$ 209,420	\$ 29,213	(\$ 6,943)	子公司
	日太管理公司	台中市	不動產租賃業	270,000	270,000	27,000	100	267,719	(1,747)	(1,747)	子公司
	恣遊實業公司	台中市	不動產租賃業	8,000	140,000	800	100	8,117	78	78	子公司
	大舜廣告公司	台中市	廣告服務業	20,000	20,000	2,000	100	13,791	(2,594)	(2,594)	子公司
	碩奕太公司	新竹縣	能源技術服務業	250	-	25	25	245	(20)	(5)	—

總太地產開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 110 年 12 月 31 日

附表七

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	26,776,123	12.69%
點將家投資股份有限公司	13,871,094	6.57%
吳錫坤	12,985,061	6.15%

註 1：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達 5% 以上資料。本公司個體財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註 2：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過 10% 之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

§重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
	現金及約當現金明細表	明細表一
	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動 變動明細表	明細表二
	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動明細表	附註六
	存貨－建設業變動明細表	明細表三
	其他流動資產明細表	附註十二
	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流 動變動明細表	明細表四
	採用權益法之投資變動明細表	明細表五
	不動產、廠房及設備變動明細表	附註十
	不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表	附註十
	使用權資產變動明細表	明細表六
	使用權資產累計折舊變動明細表	明細表六
	遞延所得稅資產明細表	附註二一
	其他非流動資產明細表	附註十二
	短期銀行借款明細表	明細表七
	應付票據明細表	明細表八
	應付帳款明細表	明細表九
	其他應付款明細表	附註十五
	其他流動負債明細表	附註十五
	應付公司債明細表	附註十四
	租賃負債明細表	附註十一
損益項目明細表		
	營業收入明細表	明細表十
	營業成本明細表	個體綜合損益表
	推銷費用明細表	明細表十一
	管理費用明細表	明細表十一
	其他收益及費損淨額明細表	個體綜合損益表
	本年度發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷 費用功能別彙總表	附註二十

總太地產開發股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國 110 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣仟元

項 目	金 額
庫存現金及週轉金	\$ 171
銀行存款	
支票存款	30
活期存款	2,639,564
外幣活期存款(註)	69
約當現金	
定期存款	49,600
附買回債券(註)	<u>65,635</u>
	2,755,069
減：受限制銀行存款	(1,678,881)
質押定期存款	(<u>49,600</u>)
	<u>\$ 1,026,588</u>

註：合計美金 2,374 仟元，兌換率 USD1=NT\$27.68。

總太地產開發股份有限公司
 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動變動明細表
 民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元及仟股

投資種類及名稱	年 初 股 數	餘 額 公 允 價 值	增 股 數	加 金 額	減 股 數	少 金 額	公 允 價 值 變 動	年 底 股 數	餘 額 公 允 價 值	提 供 擔 保 或 質 押 情 形
國內上市櫃公司股票										
和潤企業股份有限公司	120	\$ 9,672	-	\$ -	-	\$ -	\$ 1,392	120	\$ 11,064	無
大立光電股份有限公司	3	9,585	-	-	-	-	(2,190)	3	7,395	無
		<u>19,257</u>		<u>-</u>		<u>-</u>	<u>(798)</u>		<u>18,459</u>	
基金及受益憑證										
兆豐國際台灣先進通訊基金	500	5,340	-	-	500	5,640	300	-	-	無
日盛貨幣市場基金	30,772	460,045	149,060	2,230,000	179,832	2,693,498	3,453	-	-	無
		<u>465,385</u>		<u>2,230,000</u>		<u>2,699,138</u>	<u>3,753</u>		<u>-</u>	
		<u>\$ 484,642</u>		<u>\$ 2,230,000</u>		<u>\$ 2,699,138</u>	<u>\$ 2,955</u>		<u>\$ 18,459</u>	

總太地產開發股份有限公司

存貨－建設業變動明細表

民國 110 年 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元

名 稱	年 初 餘 額	土 地 成 本	工 程 成 本	利 息 資 本 化	轉 列 成 本	年 底 餘 額
心之所向	\$ 3,881,529	\$ 2,433	\$ 239,257	\$ 55,484	\$ -	\$ 4,178,703
總太聚作	1,889,941	-	1,395,612	19,890	-	3,305,443
文商段 15 地號	-	2,754,358	-	1,171	-	2,755,529
鑫新平段 330、331、332 地號	1,935,841	148,186	9,976	24,840	-	2,118,843
文商段 53 地號	1,541,374	(15)	7,143	20,088	-	1,568,590
共好 Melody	973,889	1,559	470,425	9,335	-	1,455,208
溝背段 38 地號	193,570	-	-	-	-	193,570
總太 2020	1,899,415	-	-	-	(1,766,819)	132,596
東方紐約	16,000	-	-	-	-	16,000
文北段 101 地號	15,081	-	-	-	-	15,081
明 日	4,408	-	-	-	-	4,408
樹子腳段 1211、1211-3 地號	739,714	3,477	15	-	(743,206)	-
容積移轉用地	154,860	(148,130)	-	-	-	6,730
	<u>\$ 13,245,622</u>	<u>\$ 2,761,868</u>	<u>\$ 2,122,428</u>	<u>\$ 130,808</u>	<u>(\$ 2,510,025)</u>	<u>\$ 15,750,701</u>

總太地產開發股份有限公司
 透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動變動明細表
 民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表四

單位：新台幣仟元及仟股

投資種類及名稱	年初		增		減		少		公允價值變動	年底		提供擔保或質押情形
	股數	餘額 公允價值	股數	金額	股數	金額	股數	金額		股數	餘額 公允價值	
國內未上市(櫃)股票												
台中國際育樂股份有限公司	-	\$ 10,560	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	\$ 1,740	-	\$ 12,300	無
關網資訊股份有限公司	55	1,000	-	-	-	-	-	-	-	55	1,000	無
凱鋁科技股份有限公司	20	200	-	-	-	-	-	-	-	20	200	無
創奕能源科技股份有限公司	-	-	1,000	75,000	-	-	-	-	-	1,000	75,000	無
		<u>\$ 11,760</u>		<u>\$ 75,000</u>		<u>\$ -</u>		<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,740</u>		<u>\$ 88,500</u>	

總太地產開發股份有限公司
採用權益法之投資變動明細表
民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣仟元／仟股

被投資公司名稱	年初餘額		增 股 數	加		減 少 股 數	(註) 金額	採用權益法 認列之子公司 及關聯企業 損益之份額	資本公積－ 員工認股權	發 放 現 金 股 利	年底餘額		市價或 股權淨值
	股 數	金 額		金 額	金 額						股 數	持 股 %	
總太營造公司	20,100	\$258,286	-	\$-	-	\$-	(\$ 6,943)	\$ 218	(\$ 42,141)	20,100	100	\$209,420	\$191,566
日太資產管理公司	27,000	269,466	-	-	-	-	(1,747)	-	-	27,000	100	267,719	267,719
恣遊實業公司	14,000	112,306	-	-	13,200	104,267	78	-	-	800	100	8,117	8,117
大舜廣告公司	2,000	16,385	-	-	-	-	(2,594)	-	-	2,000	100	13,791	13,791
碩奕太公司	-	-	25	250	-	-	(5)	-	-	25	25	245	245
		<u>\$656,443</u>		<u>\$ 250</u>		<u>\$104,267</u>	<u>(\$ 11,211)</u>	<u>\$ 218</u>	<u>(\$ 42,141)</u>			<u>\$499,292</u>	<u>\$481,438</u>

註：104,267 仟元係減資退還股款。

總太地產開發股份有限公司

使用權資產變動明細表

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣仟元

	<u>年 初 餘 額</u>	<u>本 年 度 增 加</u>	<u>本 年 度 減 少</u>	<u>年 底 餘 額</u>
成 本				
土 地	\$ 2,265	\$ -	\$ 2,265	\$ -
建 築 物	5,165	134	134	5,165
運輸設備	<u>3,931</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,931</u>
成本合計	<u>11,361</u>	<u>\$ 134</u>	<u>\$ 2,399</u>	<u>9,096</u>
累 計 折 舊				
土 地	1,510	\$ 755	\$ 2,265	-
建 築 物	657	1,742	22	2,377
運輸設備	<u>447</u>	<u>1,072</u>	<u>-</u>	<u>1,519</u>
累計折舊合計	<u>2,614</u>	<u>\$ 3,569</u>	<u>\$ 2,287</u>	<u>3,896</u>
使用權資產淨額	<u>\$ 8,747</u>			<u>\$ 5,200</u>

總太地產開發股份有限公司

短期銀行借款明細表

民國 110 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣仟元

借 款 種 類 及 銀 行	借 款 到 期 日 (註)	年 利 率 (%)	金 額
抵押借款			
台灣土地銀行北屯分行	115.12.15	1.79-1.95	\$ 4,576,440
永豐商業銀行西屯分行	115.05.21	1.55-1.79	1,601,000
台灣土地銀行中港分行	113.10.17	1.87	1,330,000
合作金庫商業銀行北屯分行	115.05.21	1.79	538,000
玉山銀行台中分行	115.05.21	1.79	<u>404,000</u>
			8,449,440
信用借款			
台灣土地銀行北屯分行	114.03.30	1.87-2.00	<u>815,160</u>
			<u>\$ 9,264,600</u>

註：所列借款到期日係多筆借款中之最後到期日。

總太地產開發股份有限公司

應付票據明細表

民國 110 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣仟元

廠 商 名 稱	金 額
台灣櫻花股份有限公司	\$ 5,786
典彰工程有限公司	3,284
亞東預拌混凝土股份有限公司台中廠	3,246
宜韋室內裝修股份有限公司	2,249
華宥建材有限公司	2,138
金統興業有限公司	1,748
聯洋建材股份有限公司	1,553
三合順室內裝璜有限公司	1,430
其 他 (註)	<u>2,826</u>
	<u>\$ 24,260</u>

註：各戶餘額皆未超過本科目餘額 5%。

總太地產開發股份有限公司

應付帳款明細表

民國 110 年 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣仟元

廠 商 名 稱	金 額
台灣奧的斯電梯股份有限公司	\$ 8,892
弘笙水電展業有限公司	8,670
其 他 (註)	<u>132,008</u>
	<u>\$ 149,570</u>

註：各戶餘額皆未超過本科目餘額 5%。

總太地產開發股份有限公司

營業收入明細表

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表十

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
出售房地收入			
土地收入		\$ 1,491,918	
房屋收入		<u>2,057,688</u>	
		<u>\$ 3,549,606</u>	

總太地產開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表十一

單位：新台幣仟元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
薪資及獎金	\$ 39,424	\$ 22,483	\$ 61,907
租金支出	3,183	486	3,669
廣告費	25,390	278	25,668
稅 捐	22,408	40	22,448
折 舊	756	9,841	10,597
佣金支出	40,042	-	40,042
勞務費	1,569	2,922	4,491
董事酬勞	-	12,981	12,981
職工福利	-	1,868	1,868
其他費用	<u>23,322</u>	<u>39,886</u>	<u>63,208</u>
	<u>\$ 156,094</u>	<u>\$ 90,785</u>	<u>\$ 246,879</u>

附件六
內部控制聲明書

總太地產開發股份有限公司
內部控制制度聲明書

日期：111年3月15日

- 本公司民國 110 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：
- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標之達成，提供合理的確保。
 - 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
 - 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及 5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
 - 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
 - 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國 110 年 12 月 31 日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
 - 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
 - 七、本聲明書業經本公司民國 111 年 3 月 15 日董事會通過，出席董事 8 人中，有 0 人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

總太地產開發股份有限公司



董事長：翁毓羚簽章



總經理：吳舜文簽章



附件七

證券承銷商評估總結意見

承 銷 商 總 結 意 見

總太地產開發股份有限公司本次為辦理一一一年度現金增資發行普通股31,000仟股，每股面額新臺幣10元，發行總面額新臺幣310,000仟元，依法向金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解總太地產開發股份有限公司之營運狀況，與公司董事、經理人、及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，總太地產開發股份有限公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

合作金庫證券股份有限公司



負 責 人：謝 政 雄



承銷部門主管：曾 郁 芬



中 華 民 國 一 一 一 年 五 月 五 日

附件八

律師法律意見書

遠東聯合法律事務所
FAR EAST LAW OFFICES

4TH FL., CHIEN TAI BUILDING
176 CHUNG HSIAO EAST RD., SEC. 1
TAIPEI 10050 TAIWAN R.O.C.



TEL : (02)2392-8811
FAX : (02)2321-4414
E-mail : charles@felo.com.tw

律師法律意見書

總太地產開發股份有限公司本次為募集與發行普通股 31,000,000 股，每股面額新臺幣 10 元，依面額計本次發行總面額新臺幣 310,000,000 元，依法向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，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法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

總太地產開發股份有限公司

邱雅文律師



遠東聯合法律事務所

中 華 民 國 1 1 1 年 五 月 五 日

附件九

不得退還或收取承銷相關費用之聲明書

聲明書

本公司受總太地產開發股份有限公司（下稱總太公司）委託，擔任總太公司募集與發行一一一年度現金增資發行新股乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、總太公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：合作金庫證券股份有限公司

負責人：謝政雄



中 華 民 國 一 一 一 年 五 月 五 日

聲明書

本公司受總太地產開發股份有限公司（下稱總太公司）委託，擔任總太公司募集與發行一一一年度現金增資發行新股案件之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、總太公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：臺灣土地銀行股份有限公司

代 表 人：董事長 謝娟娟

代 理 人：證券部經理 謝瑞員



中 華 民 國 一 一 一 年 六 月 二 十 二 日

聲明書

本公司受總太地產開發股份有限公司（下稱總太公司）委託，擔任總太公司募集與發行一一一年度現金增資發行新股案件之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、總太公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：第一金證券股份有限公司



負責人：陳致全



中華民國 一 一 一 年 六 月 二十 日

聲明書

本公司受總太地產開發股份有限公司（下稱總太公司）委託，擔任總太公司募集與發行一一一年度現金增資發行新股案件之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、總太公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：富邦綜合證券股份有限公司



負責人：韓蔚廷



中華民國 一 一 一 年 六 月 二十 二 日

聲明書

本公司受總太地產開發股份有限公司（下稱總太公司）委託，擔任總太公司募集與發行一一一年度現金增資發行新股案件之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、總太公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：統一綜合證券股份有限公司



負責人：林寬成



中華民國 一 一 一 年 六 月 二十 二 日

聲明書

本公司、本公司之總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行一一一年度現金增資發行新股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

發行人：總太地產開發股份有限公司



負責人：翁毓羚



總經理：吳舜文



副總經理：林瑞祥



協理：陳清泉



財務主管：柯惠文



會計主管：傅怡靜



中 華 民 國 一 一 一 年 五 月 五 日

聲明書

本公司祚榮投資股份有限公司為總太地產開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事，於該公司申報募集與發行一一一年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一一年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：祚榮投資股份有限公司

負責人：吳錫坤



中 華 民 國 一 一 一 年 五 月 五 日

聲明書

本人翁毓羚為總太地產開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事代表人，於該公司申報募集與發行一一一年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一一年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：翁毓羚



中 華 民 國 一 一 一 年 五 月 五 日

聲明書

本人吳舜文為總太地產開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之董事，於該公司申報募集與發行一一一年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一一年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：吳舜文



中 華 民 國 一 一 一 年 五 月 五 日

聲明書

本人吳祚榮為總太地產開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之董事，於該公司申報募集與發行一一一年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一一年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：吳祚榮



中 華 民 國 一 一 一 年 五 月 五 日

聲明書

本人郭家琦為總太地產開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事代表人，於該公司申報募集與發行一一一年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一一年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：郭家琦



中 華 民 國 一 一 一 年 五 月 五 日

聲明書

本人林正庸為總太地產開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事代表人，於該公司申報募集與發行一一一年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一一年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：林正庸



中 華 民 國 一 一 一 年 五 月 五 日

聲明書

本人溫耀嘉為總太地產開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行一一一年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一一年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：溫耀嘉



中 華 民 國 一 一 一 年 五 月 五 日

聲明書

本人李明海為總太地產開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行一一一年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一一年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：李明海



中 華 民 國 一 一 一 年 五 月 五 日

聲明書

本人曹永仁為總太地產開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之獨立董事，於該公司申報募集與發行一一一年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一一年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：曹永仁



中 華 民 國 一 一 一 年 五 月 五 日

聲明書

本公司總太建設開發股份有限公司為總太地產開發股份有限公司(以下簡稱該公司)之法人董事，於該公司申報募集與發行一一一年度現金增資發行新股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行一一一年度現金增資發行新股乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：總太建設開發股份有限公司

負責人：吳錫坤



中 華 民 國 一 一 一 年 五 月 五 日

附件十

與本次發行有關之決議文

總太地產開發股份有限公司
第十二屆第9次董事會(節錄)

時間：中華民國 111 年 06 月 08 日(星期三)下午十二時十五分
地點：台中市北屯區崇德五路 345 號(新天地餐廳)
出席董事：翁毓羚、吳舜文、吳祚榮、郭家琦、林正庸、李明海、曹永仁、
溫耀嘉
列席人員：柯惠文(公司治理主管)、黃愛嬪(稽核主管)
主席：翁毓羚 紀錄：柯惠文

壹、報告事項(略)

貳、討論事項

- 一. 上次會議保留之討論事項：無。
- 二. 本次會議討論事項：

案由二：訂定本公司 111 年度現金增資發行新股案之發行價格區間調整及認股基準日相關作業事宜，敬請討論決議。

- 說明：
1. 本公司辦理現金增資發行普通股新股 31,000,000 股乙案，業經金融監督管理委員會 111 年 5 月 23 日金管證發字第 1110342355 號函生效在案。
 2. 本次現金增資發行新股除依公司法第 267 條保留 10%，計 3,100,000 股予本公司員工認購外，並依證券交易法第 28 條之 1 規定提撥發行股數之 10%，計 3,100,000 股對外公開發售，其餘 80%計 24,800,000 股由原股東按增資認股基準日股東名簿記載之持股比例認購，每仟股可認購暫定為 117.13766114 股，嗣後如因本公司流通在外股數變動致認股率發生變動時，授權董事長全權辦理認股率調整事宜，並另行公告之；其認購未滿一股之畸零股，得由股東自行在停止過戶日起五日內逕向本公司股務代理機構辦理拼湊。員工及原股東放棄認購或拼湊後不足一股之畸零股，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購之。
 3. 本公司前於 111 年 3 月 15 日經董事會決議通過，實際發行價格及募資金額俟呈奉主管機關申報生效後，授權董事長在每股新臺幣 33.0 元~38.8 元範圍內調整之，惟參酌目前市場價格變化，擬將發行價格區間調整為每股新臺幣 27 元~36 元，並依「中華民國證券商業同業公會承銷商輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」規定，於訂價基準日(111 年 6 月 22 日)授權董事長與證券承銷商議定之。

總太地產開發股份有限公司
第十二屆第9次董事會(節錄)

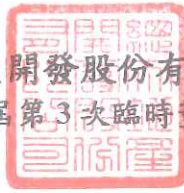
4. 擬訂定本次現金增資認股基準日等相關日程如下：
- (1) 除權交易日：111年6月29日。
 - (2) 股票最後過戶日：111年6月30日。
 - (3) 股票停止過戶期間：111年7月1日至111年7月5日。
 - (4) 現金增資認股權利基準日：111年7月5日。
 - (5) 原股東及員工繳納股款期間：111年7月13日至111年7月19日。
 - (6) 特定人繳納股款期間：111年7月20日至111年7月25日。
 - (7) 現金增資基準日：111年7月26日。
 - (8) 本次增資繳款期間未滿1個月，故依公司法第266條第3項準用第142條之規定，茲擬訂定催繳期間為111年7月20日至111年8月20日。
 - (9) 代收款與儲存專戶銀行：俟正式簽約後另行公告。
5. 本次現金增資之其他未盡事宜，授權董事長全權處理之。

決議：本案經全體出席董事無異議同意通過。

參、臨時動議

肆、散會

總太地產開發股份有限公司
第十二屆第3次臨時董事會



時間：中華民國 111 年 06 月 22 日(星期三)上午十一時三十五分
地點：台中市西區民權路 239 號 3 樓會議室(視訊會議)
出席董事：翁毓羚、吳舜文(視訊)、吳祚榮(視訊)、郭家琦(視訊)、林正庸(視訊)、
李明海(視訊)、曹永仁(視訊)
列席人員：柯惠文(公司治理主管)、黃愛嬪(稽核主管)
主席：翁毓羚

紀錄：傅怡靜



壹、報告事項

- 一、第十二屆第 9 次董事會會議紀錄及執行情形：
案由一：本公司 110 年度盈餘分配案之現金股利除息日事宜討論案，
敬請 審議。
執行情形：本案經全體出席董事無異議同意通過。
案由二：訂定本公司 111 年度現金增資發行新股案之發行價格區間調
整及認股基準日相關作業事宜，敬請 討論決議。
執行情形：本案經全體出席董事無異議同意通過。
- 二、內部稽核業務報告：無。
- 三、重要財務業務報告：無。
- 四、其他重要報告事項：無。

貳、討論事項

- 一、上次會議保留之討論事項：無。
- 二、本次會議討論事項：
案由一：訂定本公司 111 年度現金增資發行新股案之發行價格，敬請 討論決
議。
說明：1. 本公司辦理現金增資發行普通股新股 31,000,000 股乙案，業經
金融監督管理委員會 111 年 5 月 23 日金管證發字第
1110342355 號函生效在案。
2. 本次現金增資發行價格訂為每股新台幣 23.50 元，擬以 111 年
6 月 22 日訂價基準日，訂價基準日之前一、三、五個營業日之
普通股收盤價扣除除息後之簡單算術平均數平均股價分別為
30.90 元、30.98 元及 31.45 元，並以訂價基準日前 1 個營業日
之簡單算術平均數價格 30.90 元 76.05% 為之。

日期	111/6/15	111/6/16	111/6/17	111/6/20	111/6/21
收盤價	34.10	33.20	32.95	32.10	32.40
扣除息 1.5 元後	32.60	31.70	31.45	30.60	30.90

3. 本次現金增資之其他未盡事宜，授權董事長全權處理之。
決議：本案經全體出席董事無異議同意通過。

參、臨時動議

肆、散會

附件十一

公司章程及新舊條文對照表



總太地產開發股份有限公司

公司章程

111年6月8日股東會通過施行

第一章 總則

第一條 本公司依照公司法規定組織之，定名為總太地產開發股份有限公司。

第二條

本公司所營事業如左：

- 一、CC01080 電子零組件製造業。
- 二、F113020 電器批發業。
- 三、F119010 電子材料批發業。
- 四、F213010 電器零售業。
- 五、F219010 電子材料零售業。
- 六、F401010 國際貿易業。
- 七、IZ99990 其他工商服務業（積體電路研發）。
- 八、F601010 智慧財產權業。
- 九、H701010 住宅及大樓開發租售業。
- 十、H701020 工業廠房開發租售業。
- 十一、H701040 特定專業區開發業。
- 十二、H701050 投資興建公共建設業。
- 十三、H701060 新市鎮、新社區開發業。
- 十四、H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
- 十五、H701080 都市更新業。
- 十六、E801010 室內裝潢業。
- 十七、I503010 景觀、室內設計業。
- 十八、F111090 建材批發業。
- 十九、C901990 其他非金屬礦物製品製造業(石英磚、石英板、石英管棒)
- 二十、CB01990 其他機械製造業。(石英專用鑽石鋸帶)
- 二十一、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

第三條

本公司設總公司於中華民國臺灣省新竹縣，且因應其業務活動之需求，經董事會決議且經主管機關同意後於中華民國領域內及領域外，設立代表人辦事處及分公司。

第四條

本公司之公告方法依中華民國公司法、證券交易法及其他相關法令規定行之。

第四條之一 本公司因業務或投資事業需要，經董事會通過得為對外背書及保證。

第四條之二 本公司得視業務上之必要為他公司有限責任股東，轉投資總額得不受公司法第十三條有關轉投資比例之限制。

第二章 股份

第五條 本公司資本總額定為新臺幣伍拾億元，分為伍億股，每股金額新臺幣壹拾元，其中保留新臺幣陸仟萬元供發行員工認股權憑證之用，未發行之股份，授權董事會分次發行。

第六條 本公司印製之股票，應均為記名股票，並依中華民國公司法及其他相關法令規定發行之。本公司發行新股時得就該次發行總數合併印製股票，亦得免印製股票。倘本公司印製股票時，應依中華民國公司法及其他相關法令規定發行之。

第七條 股票之更名過戶，自股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內或公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日前五日內均停止之。

第三章 股東會

第八條 股東會分股東常會及股東臨時會二種，股東常會每年召開一次，於每會計年度終結後六個月內，由董事會依法召開之。股東臨時會之召開依中華民國公司法及相關法令規定行之。

第九條 股東因故不能出席股東會時，得出具本公司印發之委託書載明授權範圍，簽名或蓋章委託代理人出席。有關委託書使用悉依公司法第一七七條及證券交易法第二十五條之一主管機關頒定之「公開發行公司出席股東會使用委託書規則」辦理。

第九條之一 本公司股東會開會時得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式為之，其股東以視訊參與會議者，視為親自出席。

第十條 本公司各股東，除有公司法第一七九條規定之股份無表決權之情形外，每股有一表決權，得採以書面或電子方式行使之。公司依法自己持有之股份無表決權。

第十一條 股東會之決議，除相關法令另有規定者外，應有代表已發行股份總數過半數之股東親自或代理出席，以出席股東表決權過半數之同意行之。

第十一條之一 股東會之議決事項，應作成議事錄，並依公司法第一八三條規定辦理。

第四章 董事及審計委員會

第十二條 本公司設董事 9 至 13 人，董事人數授權由董事會議定之，任期三年，連選得連任。董事選舉採公司法第一百九十二條之一候選人提名制，董事候選人提名之受理方式及公告等相關事宜，悉依公司法及證券交易法相關法令規定辦理。全體董事所持有本公司記名股票之股份總額悉依行政院金融監督管理委員會證券期貨局頒佈之「公開發行公司董事、監察人股數成數及查核實施規則」所規定之標準訂定之。本公司得為董事於任期內就執行業務範圍依法應負之賠償責任為其購買責任保險。

第十二條之一 依證券交易法相關規定，前條董事名額，其中獨立董事人數不得少於三人，且不得少於董事席次五分之一。有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵行事項，依證券主管機關之相關規定。

第十二條之二 本公司董事會依法設置薪資報酬委員會，該委員會之職責組織規章，職權行使及其他應遵行事項悉依證券主管機關及本公司之相關規定。

第十二條之三 本公司依法設置審計委員會，由全體獨立董事組成，相關組織規程由董事會決議訂之；其職權行使及其他應遵循事項依相關法令及本公司規章之規定辦理。

第十三條 董事會由董事組織之，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互推董事長一人及副董事長一人，董事長對外代表本公司。

第十四條 董事長請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二〇八條規定辦理。董事會開會時，董事應親自出席，請假或因故不能出席可委託其他董事代理出席。

第十四條之一 董事會之召集，依公司法二〇四條規定辦理，緊急情事之召集，得以傳真或電子郵件方式替代書面通知。

第十五條 本公司董事之報酬，不論公司營業盈虧，授權董事會依其公司營運參與程度及貢獻之價值，並參酌同業通常水準議定之。

第五章 經理人

第十六條 本公司得設總經理一人，副總經理及經理若干人，其委任、解任及報酬依照公司法第二十九條規定辦理。

第六章 會計

第十七條 本公司應於每會計年度終了，由董事會造具（一）營業報告書（二）財務報表（三）盈餘分派或虧損彌補之議案等各項表冊，依法提交股東常會，請求承認。

第十八條 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。

第十八條之一 公司無盈餘時，不得分派股息及股利。
本公司年度總決算如有盈餘，應依下列順序計算「可供分配盈餘」，視業務狀況及資金需求酌予保留一部份後，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會分派之：
（一）提繳稅款。
（二）彌補累積虧損。
（三）提列法定盈餘公積。
（四）依法提列或迴轉特別盈餘公積。
（五）連同期初累積未分配盈餘及「當年度未分配盈餘調整數額」。
分派股息及紅利之全部或一部分如以發放現金之方式為之，授權董事會以三分之二以上董事出席，及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會，不適用前項應經股東會決議之規定。
本公司股利政策係依據本公司營運狀況、資金需求、內外部整體環

境變化並兼顧股東利益，得以全數或部份分派。盈餘之分派得以現金股利或股票股利方式為之，股利分派額度維持於當年度可分配盈餘之 20%至 100%間，惟現金股利以不低於總股利 50%。

第七章 附 則

- 第十九條 本章程未訂事項，悉依公司法規辦理。
- 第二十條 本章程訂立於中華民國八十六年十月二十日
第一次修正於民國八十七年五月十八日
第二次修正於民國八十七年七月十五日
第三次修正於民國八十九年三月六日
第四次修正於民國八十九年十一月十日
第五次修正於民國九十年六月十五日
第六次修正於民國九十一年四月十五日
第七次修正於民國九十三年六月十五日
第八次修正於民國九十五年六月十九日
第九次修正於民國九十六年六月二十八日
第十次修正於民國九十七年六月十九日
第十一次修正於民國九十八年六月十九日
第十二次修正於民國九十九年五月二十八日
第十三次修正於民國九十九年十一月十日
第十四次修正於民國一〇〇年六月二十八日
第十五次修正於民國一〇一年五月十六日
第十六次修正於民國一〇三年五月二十日
第十七次修正於民國一〇四年六月二十四日
第十八次修正於民國一〇五年六月十五日
第十九次修正於民國一〇六年六月十三日
第二十次修正於民國一〇七年六月八日
第二十一次修正於民國一〇八年六月十二日
第二十二次修正於民國一一一年六月八日

總太地產開發股份有限公司
 公司章程修正條文對照表



修正後條文	原條文	說明
<p>第十二條 本公司設董事9至13人，董事人數授權由董事會議定之，任期三年，連選得連任。<u>董事選舉採公司法第一百九十二條之一候選人提名制，董事候選人提名之受理方式及公告等相關事宜，悉依公司法及證券交易法相關法令規定辦理。</u>全體董事所持有本公司記名股票之股份總額悉依行政院金融監督管理委員會證券期貨局頒佈之「公開發行公司董事、監察人股數成數及查核實施規則」所規定之標準訂定之。本公司得為董事於任期內就執行業務範圍依法應負之賠償責任為其購買責任保險。</p>	<p>第十二條 本公司設董事9至13人，董事人數授權由董事會議定之，<u>並設置審計委員會</u>，任期三年，連選得連任。<u>其選任之資格，應符合公司法及證券交易法等相關法令規定。</u>全體董事所持有本公司記名股票之股份總額悉依行政院金融監督管理委員會證券期貨局頒佈之「公開發行公司董事、監察人股數成數及查核實施規則」所規定之標準訂定之。本公司得為董事於任期內就執行業務範圍依法應負之賠償責任為其購買責任保險。</p>	<p>配合公司法第 192-1 條公司董事選舉，採候選人提名制度者，應載明於章程。</p>
<p>第十二條之一 依證券交易法相關規定，前條董事名額，其中獨立董事人數不得少於三人，且不得少於董事席次五分之一。有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵行事項，依證券主管機關之相關規定。</p>	<p>第十二條之一 依證券交易法相關規定，前條董事名額，其中獨立董事人數不得少於三人，且不得少於董事席次五分之一，<u>其選任採公司法第一九二條之一候選人提名制度。</u>有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵行事項，依證券主管機關之相關規定。</p>	<p>配合公司法第 192-1 條公司董事選舉，採候選人提名制度者，應載明於章程。</p>
<p>第二十條 (略) 第二十次修正於民國一〇七年六月八日 第二十一一次修正於民國一〇八年六月十二日</p>	<p>第二十條 (略) 第二十次修正於民國一〇七年六月八日</p>	<p>增列修訂日。</p>

附件十二

盈餘分配表



總太地產開發股份有限公司

民國 110 年盈餘分配表

單位:新台幣元

項 目	金 額
期初未分配盈餘	726,094,825
加：一一〇年稅後盈餘	635,368,925
減：提列 10%法定盈餘公積	(63,536,893)
(提列)迴轉特別盈餘公積	-
本期可供分配盈餘	1,297,926,857
分配項目	
股東紅利(現金股利每股 1.5 元)	(317,575,062)
期末未分配盈餘	980,351,795

董事長：翁毓羚



經理人：吳舜文



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司



董事長：翁毓羚

