

富華創新股份有限公司
Fu Hua Innovation Co., Ltd. Ltd.

公開說明書

(發行一一二年度員工認股權憑證申報用)

- 一、公司名稱：富華創新股份有限公司(原總太地產開發股份有限公司)
- 二、本公開說明書編印目的：發行一一二年度員工認股權憑證
 - (一)發行單位數：發行總額為 3,000 單位。
 - (二)每單位認股權憑證得認購之股數：每單位認股權憑證得認股數為 1,000 股。
 - (三)認股條件：請參閱本公開說明書第 59~63 頁。
 - (四)履約方式：以本公司發行新股方式交付。
- 三、本次資金運用計劃之用途及預計可能產生效益之概要：不適用。
- 四、本次發行之相關費用：
 - (一)承銷費用：無。
 - (二)其他費用(主要包括會計師、律師等費用)：約新臺幣玖萬元。
- 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>

富華創新股份有限公司 編製

中華民國 一 一 二 年 一 月 九 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	0.31%
現 金 增 資	1,429,500,000	41.75%
盈 餘 及 員 工 分 紅 轉 增 資	1,740,310,020	50.85%
發 行 轉 換 公 司 債	193,509,450	5.65%
現 金 增 資 (私 募)	471,250,000	13.77%
員 工 認 股 權	75,817,000	2.22%
減 資 彌 補 虧 損	(498,129,690)	-14.55%
合 計	3,422,756,780	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：不適用。

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：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

地址：台北市松山區東興路8號地下一樓

網址：<http://www.pscnet.com.tw>

電話：(02)2746-3797

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

簽證會計師姓名：蔣淑菁、曾棟鑒會計師

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

地址：台中市西屯區惠中路一段88號22樓

網址：<http://www.deloitte.com.tw>

電話：(04)3705-9988

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十二、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

發言人姓名：黃中信

職稱：法務經理

電話：(04)2302-6018

電子郵件信箱：kb0451@zontgai.com.tw

代理發言人：賴志信

職稱：財務長

電話：(04)2302-6018

電子郵件信箱：kb0513@zontgai.com.tw

十三、公司網址：<https://zte.zongtai.com.tw>

富華創新股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：3,422,756,780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 管理股票日期：—			
負責人：董事長：劉偉如 總經理：蔡晉榮	發言人：黃中信 職稱：法務經理 代理發言人：賴志信 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：台北市松山區東興路8號地下一樓				
股票承銷機構：不適用	電話：不適用 地址：不適用	網址：不適用			
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：不適用	電話：不適用 地址：不適用	網址：不適用			
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：13.37% (112年11月30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：(112年11月30日)					
<u>職稱</u>	<u>姓名</u>	<u>持股比例</u>	<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：劉偉如	10.34%	獨立董事	曹永仁	0.00%
董事	吳舜文	0.80%	獨立董事	李明海	0.00%
董事	吳祚榮	0.85%	獨立董事	溫耀嘉	0.00%
董事	總太建設開發(股)公司 代表人：郭家琦	1.38%	大股東	祚榮投資(股)公司	10.34%
董事	總太建設開發(股)公司 代表人：林正庸	1.38%			
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(111年度)： 內銷100%		參閱本文之頁次 第15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(111)年度	合併營業收入：8,697,505千元 合併稅前純益：2,710,712千元；合併每股盈餘：6.96元		第79~80頁		
本次募集發行有價證券種類及金額	請參閱本公開說明書封面				
發行條件	請參閱本公開說明書封面				
募集資金用途及預計產生效益概述	不適用				
本次公開說明書刊印日期：11'年%月-日	刊印目的：發行一一二年度員工認股權憑證				
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱本公開說明書目錄					

公開說明書目錄

壹、公司概況	1
一、公司簡介.....	1
(一)設立日期.....	1
(二)總公司、分公司地址及電話.....	1
(三)公司沿革.....	1
二、風險事項.....	2
(一)風險因素.....	2
(二)訴訟或非訴訟事件.....	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 公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事.....	5
(四)其他重要事項.....	5
三、公司組織.....	6
(一)關係企業圖.....	6
(二)董事及監察人資料.....	7
四、資本及股份.....	12
(一)股本形成經過.....	12
(二)最近股權分散情形.....	12
(三)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利相關資料.....	13
(四)員工及董事酬勞.....	14
貳、營運概況	15
一、公司之經營.....	15
(一)業務內容.....	15
(二)市場及產銷概況.....	20
二、轉投資事業.....	25
(一)轉投資事業概況.....	25
(二)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公 司股票情形及其設定質權之情形.....	25
三、重要契約.....	26
參、發行計劃及執行情形	29
一、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載 事項.....	29

二、本次受讓他公司股份發行新股應記載下列事項.....	29
三、本次併購發行新股應記載下列事項.....	29
肆、財務概況.....	30
一、最近五年度簡明財務資料.....	30
二、財務報告應記載事項.....	33
三、財務概況及其他重要事項應記載事項.....	33
四、財務狀況及經營結果檢討分析.....	33
伍、特別記載事項.....	36
一、特別計載事項.....	36
二、上市上櫃公司應就公司治理運作情形應記載事項.....	36
附件：	
附件一、一一二年度員工認股權憑證發行及認股辦法.....	59
附件二、110 年度合併財務報告暨會計師查核報告.....	64
附件三、111 年度合併財務報告暨會計師查核報告.....	74
附件四、112 年第三季合併財務報告暨會計師核閱報告.....	84
附件五、110 年度個體財務報告暨會計師查核報告.....	91
附件六、111 年度個體財務報告暨會計師查核報告.....	101
附件七、會計師複核之案件檢查表彙總意見.....	111

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 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 106 年 10 月：	翁毓玲選任為董事長。
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。

日期	重要記事
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。
民國 111 年 08 月：	現金增資新台幣參億壹仟萬元，增資後實收資本額為新台幣貳拾肆億貳仟柒佰壹拾陸萬柒仟零捌拾元整。
民國 111 年 11 月：	員工認股權憑證轉換股份參拾貳萬元，增資後實收資本額為新台幣貳拾肆億貳仟柒佰肆拾捌萬柒仟零捌拾元整。
民國 112 年 04 月：	劉偉如選任為董事長。
民國 112 年 07 月：	公司名稱更名為「富華創新股份有限公司」。
民國 112 年 09 月：	111 年盈餘轉增資玖億玖仟伍佰貳拾陸萬玖仟柒佰拾元，增資後實收資本額為新台幣參拾肆億貳仟貳佰柒拾伍萬陸仟柒佰捌拾元整。

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：

國內融通利率自 2022 年至今已調升 0.75 個百分點，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：

本集團採取穩健保守之投資政策，並未從事高風險及高槓桿之投資，目前亦無資金貸與他人之情事。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。最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司並未有重大的網路攻擊等資安事件，對公司業務及營運產生重大不利影響，也未曾涉入任何與資安事件有關的法律案件或監管調查，故目前本集團尚無因科技改變(包括資通安全風險)及產業變化而對公司財務業務產生重大影響之情事。

6.企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本集團建立「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：無此情形。
- 11.經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。
- 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，仍須視後續判決內容而定。

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。

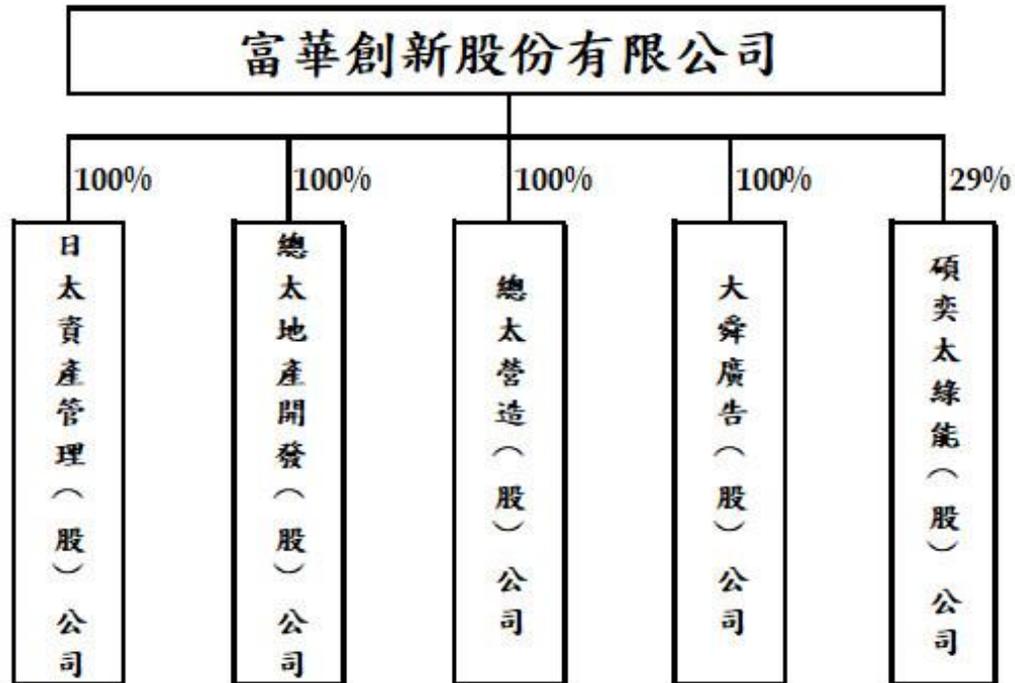
(四)其他重要事項：無。

三、公司組織

(一)關係企業圖

1.關係企業組織圖

富華創新（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

112年09月30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	100,000	100%	967,200	—	—	—
日太資產管理(股)公司	子公司	30,000	100%	300,000	—	—	—
總太地產開發(股)公司(註)	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	29%	18,300	—	—	—

資料來源：112年第三季經會計師核閱簽證之財務報告

註：原名為皮卡電力股份有限公司，於112年8月更名。

(二)董事及監察人資料

1.董事及監察人資料

112年11月30日 單位：股；%

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別年齡	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							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	中華民國	祚榮投資(股)公司 代表人： 劉偉如	-	110.07.30	3年	103.05.20	26,776,123	12.70%	35,395,403	10.34%	-	-	0	0.00%	-	-	-	-	-	-
			女 51~60歲	112.04.20	3年	112.04.20	13,000	0.01%	18,330	0.01%	0	0.00%	0	0.00%	僑光技術學院 永福地產董事長	永福基金會董事	無	無	無	註1
董事兼副董事長	中華民國	吳舜文	女 21~30歲	110.07.30	3年	107.06.08	1,911,000	0.91%	2,733,334	0.80%	0	0.00%	662,169	0.19%	澳洲雪梨大學經濟系 總太地產經理	大舜廣告董事長 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 永福基金會董事	董事	吳祚榮	兄	註2
董事	中華民國	吳祚榮	男 31~40歲	110.07.30	3年	104.06.24	1,850,000	0.88%	2,914,052	0.85%	0	0.00%	0	0.00%	政治大學資管系 總太地產董事長特助 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	董事	吳舜文	妹	
董事	中華民國	總太建設開發(股)公司 代表人： 郭家琦	-	110.07.30	3年	107.06.08	2,165,100	1.03%	4,717,860	1.38%	-	-	0	0.00%	-	-	-	-	-	-
			女 51~60歲	110.07.30	3年	104.06.24	0	0.00%	141,764	0.04%	0	0.00%	0	0.00%	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	
董事	中華民國	代表人： 林正庸	男 51~60歲	110.07.30	3年	110.07.30	0	0.00%	149,640	0.04%	0	0.00%	0	0.00%	僑泰高級中學電子科 工商時報記者 中國時報社長特助 盛華人力資源總經理	盛華人力資源董事長 盛華人力顧問董事長 金裕城投資董事長 皇悅興業董事長 尚鼎建設董事 凱勝綠能科技董事 華豐橡膠(泰國)大眾董事 灑泰國際董事 頂粵吉品董事 環台光電董事 富比服務監察人 盛方開發監察人	無	無	無	

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成 年子女現在 持有股份		利用他人名義 持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人			備註
							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	中華民國	溫耀嘉	男 51-60歲	110.07.30	3年	110.07.30	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	中興大學企業管理碩士 新心管理顧問董事長 新新管理顧問有限公司總經理 銘琦興苑文化藝術執行長 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		
獨立董事	中華民國	曹永仁	男 61~70歲	110.07.30	3年	104.06.24	0	0.00%	0	0.00%	11,421	0.00%	0	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	中華民國	李明海	男 41~50歲	110.07.30	3年	107.06.08	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	逢甲大學財經法律研究所碩士 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MCI Arb 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 逢甲大學兼任助理教授級專業技術人員 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	

註1：董事翁毓鈴於112年4月20日辭任董事長，祚榮投資(股)公司於112年4月20日改派代表人劉偉如就任，同日新任董事長。

註2：112年3月14日辭任副董事長。

2.法人股東之主要股東

112年11月30日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
祚榮投資股份有限公司	吳錫坤(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	吳錫坤(36.2%)、祚榮投資股份有限公司(23.0%)、吳舜文(12.0%)、劉素如(10.0%)、吳祚榮(5.0%)、吳玟燕(3.0%)、巫天森(2.8%)、吳惠珍(2.5%)、巫孟軒(1.8%)、巫孟軒(1.8%)、巫皓鈞(1.7%)

3.法人股東之主要股東屬法人者其主要股東：

112年11月30日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
祚榮投資股份有限公司	吳錫坤(47.2%)、劉素如(34.8%)、吳祚榮(9.0%)、吳舜文(9.0%)

4.董事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
劉偉如	具商務、財務、經營及建設產業相關之能力。歷任永福地產董事長、中山建董事長、總太建設董事、藍圖營造董事、陞霖地產監察人、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、永福基金會董事。 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
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
林正庸	具財務、市場行銷、經營及管理之能力。 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

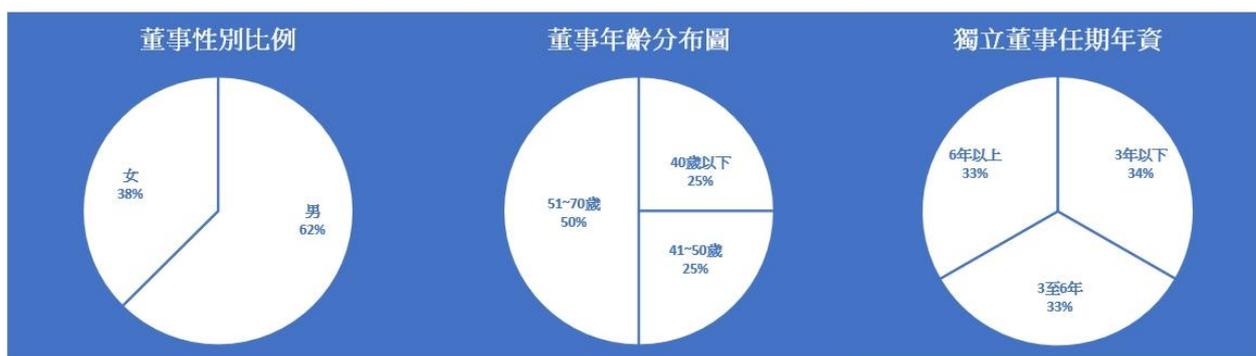
姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
曹永仁	審計委員會召集人及薪酬委員，具有經營管理、會計資訊及財務分析能力且取得會計師執照之專門職業及技術人員。 歷任建智聯合會計師事務所合夥會計師、華頓顧問董事、先進光電科技獨立董事、百和興業董事、盛復工業獨立董事。 未有公司法第30條各款情事。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人未持有本公司股份，配偶持有本公司股數 8,100 股；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；最近 2 年未提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	2
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、妣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.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。
- B.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			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	劉偉如	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。

四、資本及股份

(一)股本形成經過

1.最近五年度及截至公開說明書刊印日止股本變動之情形

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
107.04	8.70	500,000	5,000,000	231,689	2,316,895	認股權轉換	無	107.04.02 經投商字第 10701035910 號
107.11	10.00	500,000	5,000,000	208,521	2,085,205	減 資	無	107.11.23 經投商字第 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 經投商字第 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 經投商字第 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 經投商字第 11001062270 號
111.04	12.20	500,000	5,000,000	211,717	2,117,167	認股權轉換	無	111.04.08 經投商字第 11101052600 號
111.08	23.50	500,000	5,000,000	242,717	2,427,167	現 增	無	111.08.23 經投商字第 11101154590 號
111.11	11.30	500,000	5,000,000	242,749	2,427,487	認股權轉換	無	111.11.17 經投商字第 11101220710 號
112.09	10.00	1,000,000	10,000,000	342,276	3,422,757	股息及紅利	無	112.09.11 經投商字第 11230171010 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。

(二)最近股權分散情形

1.主要股東名單

112年8月26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		35,395,403	10.34%
吳錫坤		15,327,785	4.48%
鄭伊芳		9,275,410	2.71%
趙子雲		8,220,300	2.40%
點將家投資股份有限公司		6,628,298	1.94%
花旗託管柏克萊資本 SBL/PB 投資專戶		5,287,595	1.54%
劉素如		4,944,126	1.44%
總太建設開發股份有限公司		4,717,860	1.38%
立坤投資有限公司		3,948,000	1.15%
花旗託管 BNP 投資操作 SNC 投資專戶		3,271,370	0.96%
合 計		97,016,147	28.34%

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

職 稱	姓 名	111 年度	
		可 認 股 數	實 認 股 數
法人董事暨大股東	祚榮投資股份有限公司	3,136,492	1,569,000
法人董事	總太建設開發股份有限公司	370,155	186,000
	合 計	3,506,647	1,755,000

3.最近二年度及當年度股東放棄現金增資認股，洽關係人認購之情形

日 期	認 購 人 姓 名	與公司、董事、監察人、 持股比例超過百分之十股 東之關係	認 購 股 數	價 格
111 年度	吳樂狗投資有限公司	董事為該公司代表人	300,000	23.50
111 年度	劉廖月珍	董事之二親等	70,000	23.50
111 年度	劉素如	董事之一親等	740,000	23.50
111 年度	吳錫坤	董事之一親等	4,200,568	23.50
		合 計	5,310,568	

(三)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		112 年截至 11 月 30 日 (註 2)	
		110 年	111 年		
每股市價	最 高	44.95	40.85	58.50	
	最 低	35.80	25.55	25.75	
	平 均(註 1)	39.99	32.87	43.06	
每股淨值	分配前	23.39	31.24	20.29	
	分配後	21.88	16.34	不適用	
每股 盈餘	加權平均股數		210,767,283	225,198,798	342,275,678
	追溯調整股數		297,181,869	317,530,305	—
	每股 盈餘	調整前	3.01	9.81	1.04
		調整後	2.14	6.96	—
每股 股利	現金股利		1.50	4.10	不適用
	無償 配股	盈餘配股	—	4.10	—
		資本公積配股	—	—	—
	累積未付股利		—	—	—
投資報酬 分析	本益比(註 3)		13.29	3.35	41.40
	本利比(註 4)		26.66	8.02	不適用
	現金股利殖利率(註 5)		3.75%	12.47%	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：每股淨值、每股盈餘係填列截至本公開說明書刊印日止最近一季經會計師核閱資料。
註3：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。
註4：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。
註5：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

(四)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111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0.3%，董事酬勞0.6%)，並認列為111年度之營業費用。

以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎，係以董事會決議日前一日收盤價計算之。

若嗣後董事會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為董事會決議年度之損益。

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：

本公司112年3月14日董事會決議通過分派員工酬勞8,185仟元及董事酬勞16,370仟元，均以現金方式發放；擬訂分派之金額與認列費用年度估列金額無差異。

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

4. 股東會報告分派酬勞情形及結果：

本公司112年6月19日股東會報告，111年分配員工酬勞0.3%計新台幣8,185仟元及董事酬勞0.6%計新台幣16,370仟元，均以現金方式發放之。

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111年度實際配發員工酬勞12,287仟元及董事酬勞12,287仟元，與110年度認列員工及董事酬勞並無差異。

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；%

業 務 內 容	111 年營業額	營業比重
不動產銷售收入	8,653,201	99.49%
工 程 收 入	26,814	0.31%
其 他	17,490	0.20%
合 計	8,697,505	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)營建業之現況與發展：

房屋建築業係提供資金及土地委託營造廠興建住宅或辦公大樓，完工後再將其出售或出租給一般大眾、消費者或公司行號，由於在整個營建工程過程中，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。

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 2.中長期貸款利率 3.經濟景氣狀況 4.家庭所得變動	5.貨幣供給額變動 6.石油價格變動 7.貸款額度高低 8.投資工具多寡	9.儲蓄率高低 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	

項目	影響因素		
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。

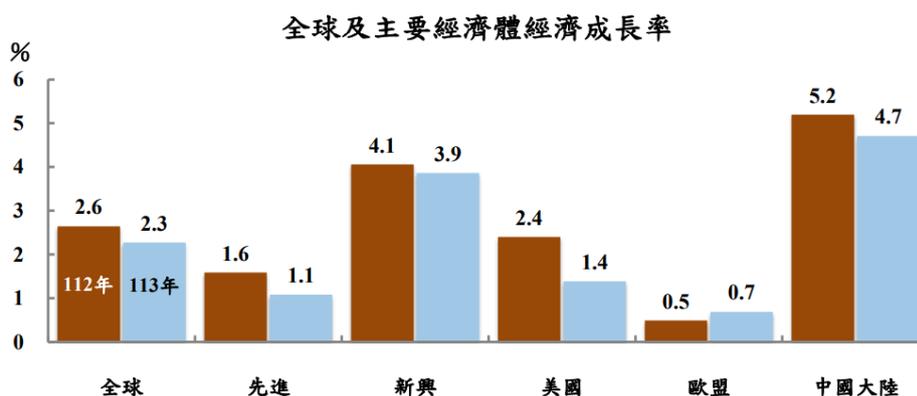
105年房地合一稅正式上路，房地產延續上年度跌勢，因此，央行理監事會議決議連續四季降息半碼，並全面鬆綁信用管制，金管會也解除對銀行不動產貸款的列管措施，加上各銀行延長「青年安心成家購屋貸款」時間與調高額度，為房地市場釋出大量資金。106年政府積極推動都市更新，透過老舊房屋拆除重建，以維護市容及居住安全，同時刺激營建業發展和增加房地產價值。另部分地方政府著手重新審視土地持有稅政策，調降房屋稅、囤房稅，皆有助於房市盡早脫離谷底。107年雨遮、屋簷不登記不計價之政策開始正式實施，目的為杜絕虛坪灌水實坪的行為，將使未來交易資訊更加透明，促進房市健康發展。108年政府持續推動都更及危老政策，特別是修正都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。112年1月10日再次修正平均地權條例，明定預售屋在解約時，應辦理申報，以及私法人購買、移轉住宅用屋管制，並於112年7月1日起預售屋或新建成屋買賣契約除特定情形外，不得轉讓或轉售，進一步遏止預售屋炒作行為。

B. 國際經濟情勢

依據行政院主計處112年11月28日「國民所得統計及國內經濟情勢展望」新聞稿指出，由於全球終端市場需求疲軟，產業鏈庫存調節時間拉長以及廠商備料及購置資本設備減少，112年進出口皆為負成長。各國為控制通膨而連續升息削弱終端消費需求及企業投資動能，加上地緣政治風險升高，約制全球經濟成長力道，預測112年全球經濟成長2.6%(較112年8月預測上修0.1個百分點)，其中先進及新興經濟體分別成長1.6%及4.1%(均下修0.1個百分點)。



資料來源：各國官網及標普全球
備註：歐盟為27國資料(不含英國)

美國方面，金融借貸成本升高，抑制企業及住宅投資動能，但受惠就業市場活絡與家庭所得增加，消費支出強勁成長，預測112年經濟成長2.4%。而歐洲隨能源與食物類價格持續下跌，通膨壓力已漸舒緩，惟終端需求仍弱，拖累工業生產表現，預測112年德國、法國與英國分別負成長0.2%、正成長0.8%及0.5%。中國大陸雖推行擴張財政政策以提振企業投資

與消費者信心，惟出口疲軟與房地產持續低迷，經濟成長步調仍緩，預測112年成長5.2%。

觀察近期國際經濟情勢，美國經濟雖在第三季呈現強勁成長，但經濟數據顯示就業下滑、製造業景氣續呈緊縮、零售銷售放緩，均顯示美國經濟降溫。歐元區受高利率和能源價格波動影響，工業景氣低迷，另奧地利的房產業及零售業龍頭之一西格納集團於112年11月29日宣布破產，該集團在美國、德國、奧地利以及瑞士等歐美地區，持有多個知名地標及商場，視集團後續的重組作業順利與否，恐加重歐洲的房地產及零售業市場危機。

根據台灣經濟研究院2023年11月24日景氣動向調查新聞稿指出，美國商務部經濟分析局(BEA)發佈2023年第三季美國經濟成長數值；第三季國內生產總值(GDP)年增率(yoy)為2.9%，為2022年第二季以來的新高，但在失業率方面，美國於2023年10月的失業率為3.9%，較前一個月失業率上升0.1個百分點，加上零售銷售額年增率下滑，顯示美國消費成長速度出現減緩跡象；至於歐洲經濟展望方面，參考歐盟委員會公佈的綜合經濟觀察指標(ESI)，2023年10月歐盟與歐元區ESI數值製造業與零售業信心指數皆較前月數值下滑，消費者信心指數較前值上揚，而營建業、零售業與前值持平；日本經濟展望方面，日本製造業及服務業的最新PMI數值顯示，製造業仍處於50的臨界點以下，主要係國內外需求減少，產出及新訂單持續下滑；中國方面，因建築業、房地產及服務業商務活動下滑，導致新訂單、售價及投入品價格等指標下跌，房地產相關指標受到市場低迷影響，仍呈現負成長，影響固定資產投資及民間投資表現。

C. 國內景氣概況

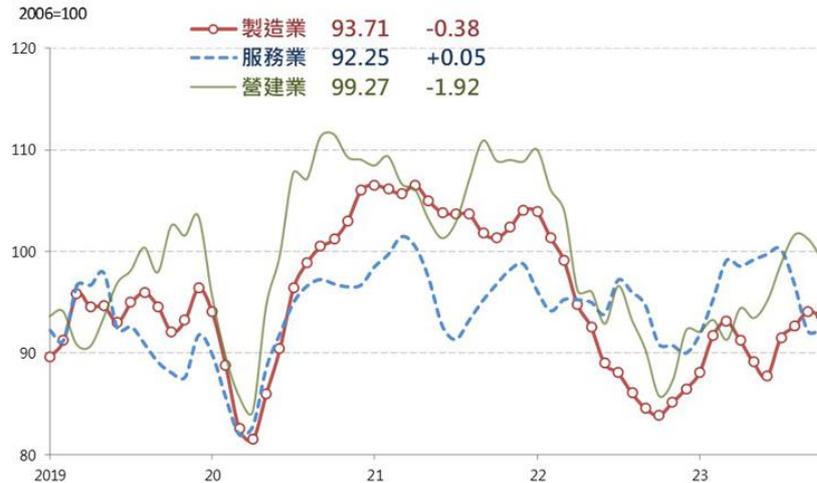
受全球終端商品需求疲弱影響，國際貨幣基金(IMF)10月預測112年世界貿易量成長0.9%較7月時預測下修1.1個百分點，由於外貿動能不振，預測我國全年輸出、入分別衰退3.75%及4.48%(分別下修2.01及3.91個百分點)。

因全球經濟前景不確定性仍高，企業投資計畫審慎，加上基數已高，預測112年固定投資全年負成長9.81%，併計公共投資，112年整體固定投資實質負成長7.62%(下修3.40個百分點)；

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2023年11月24日景氣動向調查新聞稿指出，在國內方面，儘管全球經濟成長平緩，終端市場需求續呈疲軟，惟減幅逐步收斂，10月製造業生產指數92.10年減1.93%，製造業雖續呈衰退態勢，然衰退幅度已逐月縮小。就細部產業來看，除汽車及其零件業與電腦、電子產品及光學製品業表現較好外，其餘產業續呈衰退態勢，其中又以機械設備業減幅最大，其次為化學材料及肥料業、基本金屬業。總計2023年截至10月止，工業生產較去年同期衰退14.24%，其中製造業衰退14.75%。

在營造業方面，受破費預期開徵影響，部分建築材料價格恐出現谷底回升的趨勢，對於營造業者成本壓力增加；不動產整體房市買氣並未出現全面性上揚，不過因推案熱區進入交屋高峰期，尚能對交易量形成支撐效果。經台灣經濟研究院模型試算，營建業2023年10月營業氣候測驗點為99.27點，較9月下跌1.92點，呈現連續第二個月下跌。

營業氣候測驗點(2023年10月)



資料來源：台灣經濟研究院- 2023年11月24日國內景氣動向調查新聞稿

(2) 產業上、中、下游之關聯性

- 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，對於經濟發展有相當重要的指標意義。
- 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。
- 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。
- 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，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。

另現代人對環境破壞的憂慮，環保意識在 21 世紀將更提升且落實到各個層面，因此在土地開發以至於建築物的規劃及施工階段，都需要注意環保的落實，綠建築的思潮近年隨著環保議題、生態理念與政府政策的推動在建築界蔚為風潮。在政府機構推廣下，已帶動風潮，配合鼓勵民間企業跟進，自然形成綠建築產業之市場機制及環境，使社會大眾共同實踐綠建築，以達到有效利用資源、節約能源，以及減少二氧化碳排放之目標，在綠建築符合節能、生態與環保的概念下，綠建築將為未來之趨勢。

(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。

(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 108 至 111 年度分別推出「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	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度
富華創新(A)	87	0	159	0
台中地區推案量(B)	1,820	1,914	2,536	3,158
市場佔有率(A/B)	4.78%	0.00%	6.27%	0.00%

資料來源：108~111 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，111 年全國新推個案市場推案量達 16,002 億元，較 110 年增加 23.09%，在成交價格方面，各縣市皆有較大幅度成長，平均增加了 43.6%，臺中市平均成交價更突破來到 42.48 萬/坪。

111 年受央行升息效應、疫情升溫及平均地權條例修正草案初審通過影響，成交量縮明顯，而高漲房價亦於第四季開始收斂。112 年第一季受前述等因素影響，成交量創五年來新低，而隨著營建成本攀升及 112 年 9 月 21 日行政院通過房屋稅條例修正草案等諸多負面因性影響，112 年前三季相較去年同期呈現價量俱跌的情況。因市場變數仍多，對於房市的影響須持續觀察。

111 年度與 112 年前三季全國各季推案狀況

項目	年度	111 年度					112 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	合計
個案數(件)		231	187	256	233	907	204	243	218	665
總可銷戶數(戶)		20,559	16,473	25,800	25,857	88,689	16,349	22,716	18,700	57,765
總可銷金額 (新臺幣億元)		3,820	2,908	4,586	4,688	16,002	2,669	4,143	3,467	10,279

資料來源：111 年度及 112 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)

111 年度各區推案量與每坪可能成交價

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	16,002	2,789	3,713	3,095	3,158	1,390	1,857
	年變動率(%)	23.09	1.23	12.61	25.12	24.50	84.64	56.97
每坪可能成交價 (新臺幣萬元)	金額	45.97	108.13	51.64	39.98	42.48	30.91	31.02
	年變動率(%)	43.60	16.72	23.57	45.59	54.30	26.00	20.61

資料來源：111 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，111 年底止之全國總戶口為 9,089 仟戶，以全國人口約 23,264 仟人來看，每戶人口約 2.56 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，故雖從 109 年開始人口呈現負成長，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 107 年底至 111 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)
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
111 年底	9,089,450	0.92	23,264,640	-0.47	2.56

資料來源：內政部統計處

111 年 11 月至 112 年 10 月住展風向球連 11 個月綠燈，顯示房市買進穩定，10 月份待售建案個數、議價率、來客組數、成交組數分數持平，但可能受選舉等因素影響，部分業者將推案計畫、銷售資源後移，使預售屋推案量及新成屋戶數下滑。由於受特定地區第二戶限貸及預售屋換約轉售限制等影響，整體房市回歸剛性自住需求。

2023 年 10 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
2022年10月	6.90	3.60	10.83	8.89	6.37	5.63	42.2	●
2022年11月	8.72	3.60	10.38	8.89	5.26	4.69	41.5	●
2022年12月	10.90	3.91	10.38	8.89	5.63	7.04	46.8	●
2023年1月	6.90	4.53	10.38	8.55	5.26	7.04	42.7	●
2023年2月	5.80	3.60	9.93	8.55	6.74	7.51	42.1	●
2023年3月	10.90	4.22	9.48	8.55	7.48	7.51	48.1	●
2023年4月	9.45	3.91	9.48	8.55	8.22	7.98	47.6	●
2023年5月	6.90	4.22	9.48	8.55	6.37	7.51	43	●
2023年6月	6.53	4.22	9.48	8.89	6.74	7.51	43.4	●
2023年7月	9.08	3.91	9.48	8.55	7.11	8.45	46.6	●
2023年8月	6.53	4.22	9.48	8.55	6.74	7.51	43	●
2023年9月	8.35	5.46	9.48	8.55	7.11	7.51	46.5	●
2023年10月	7.99	4.84	9.48	8.55	7.11	7.51	45.5	●

【註1】藍燈(谷底衰退)：32分以下。黃藍燈(衰退注意)：32.1~42分。

綠燈(復甦安全)：42.1~52分。黃紅燈(熱絡注意)：52.1~61分。紅燈(過熱熱車)：61.1分以上。

圖片資料來源：住展雜誌

(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	<ol style="list-style-type: none"> 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地及建築成本不斷升高，大幅增加開發成本。 2. 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、平均地權條例修法。 3. 國稅局針對房地產交易重點查核。 	<ol style="list-style-type: none"> 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。 3. 產品差異化及建立品牌口碑，並朝綠建築發展。
經濟	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物價持續上漲，房地產具保值題材。 2. 台商資金回流與租稅大赦引發資金大回流，加上產業園區人口紅利帶動區域性剛性需求增加。 	通膨影響擴大、地緣政治衝突、經濟前景未明，房地產市場熱度逐漸降溫。	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 疫情導致全球通膨趨勢，在國人購屋觀念和預期物價上漲心理下，房地產仍具有投資保值效果。 2. 各區重劃土地釋出，相較於舊市區有助於規劃設計出符合購屋者需求產品。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原物料、工資上漲趨勢及土地成本不斷提高。 2. 中央地方大規模聯合稽查預售屋建案。 	<ol style="list-style-type: none"> 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.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	110 年度	111 年度	增減變動	變動比率 (%)
營業收入	3,647,336	8,697,505	5,050,169	138.46%
營業毛利	1,055,846	2,999,631	1,943,785	184.10%
毛利率(%)	28.95	34.49	5.54	19.14%
毛利率變動達 20%之說明：不適用。				

(2)申報年度及前一年度興建個案分析表

112年11月30日;單位:新台幣仟元

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積(坪)	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位			估計工程總成本	預計可售總額(未稅)	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	年度	已售戶數 (銷售率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開工日	完工日	累計工程進度	樓層數	戶數	總樓地板面積(坪)							當年度%	年底累(預)計	當年度%	年底累(預)計	當年度%	年底累(預)計
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	已完工	地上15/地下3	280	10,965.48	1,725,724	2,178,533	452,809 21%	全部完工	111	100%	100%	2,178,533	100%	452,809	100%	2,178,533
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	111/8	已完工	地上15/地下3	929+ 18店面	35,671.78	4,107,093	6,656,863	2,549,770 38%	全部完工	111	99%	97%	6,463,559	97%	2,475,744	98%	6,498,592
															112	99%	99%	6,605,776	99%	2,530,209	99%	6,605,776
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	112/6	已完工	地上15/地下4	164+ 5店面	6,471.97	685,143	1,045,373	360,230 34%	全部完工	112	100%	100%	1,045,373	100%	360,230	100%	1,045,373
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	113/12	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	113	100%	-	-	-	-	17%	2,573,743
之序 112年	台中市北屯區鑫新平段330.331.332地號	2,775.33	包工包料	自地自建	112/12	116/11	在建中	地上20/地下3	186+ 4店面	13,468.91	5,913,798	8,444,872	3,173,013 38%	全部完工	116	26%	-	-	-	-	1%	43,629

(3)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

112年11月30日

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(仟元/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(坪)						
—	台中市西屯區鑫港尾段 346 地號(地上權)	545.37	包工包料	自地自建	113 年	113 年	地上 4 / 地下 1	8 戶	1,503.72	—	—	—	全部完工法	131 仟元/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	113 年	117 年	地上 21 / 地下 6	規劃中	規劃中	—	—	—	全部完工法	286 仟元/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	264 仟元/m ²	素地

二、轉投資事業

(一)轉投資事業概況：

112年09月30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	股權比例				投資損益	分配股利	
總太營造(股)公司	綜合營造業	967,200	1,217,666	100,000	100%	1,217,666	-	權益法	218,353	9	無
日太資產管理(股)公司	不動產租賃業	300,000	301,290	30,000	100%	301,290	-	權益法	1,552	-	無
總太地產(股)公司	住宅及大樓開發租售	8,000	6,981	800	100%	6,981	-	權益法	(112)	-	無
大舜廣告(股)公司	廣告服務業	20,000	8,103	2,000	100%	8,103	-	權益法	(5,691)	-	無
碩奕太綠能(股)公司	能源技術服務業	18,300	17,173	1,830	29%	17,173	-	權益法	(960)	-	無

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

三、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)富華創新股份有限公司

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1)	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
	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
	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	無
	隆典工程有限公司	109/10/20 至保固期滿	「總太聚作」泥作工程	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	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
	亞東預拌混凝土(股)公司台中廠	110/11/15 至工程完竣	「之序」混凝土材料-結構體	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
	寶萊室內裝修有限公司	111/03/24 至保固期滿	「心之所向」乾式輕隔間工程	無
	弘笙水電展業有限公司	111/03/30 至保固期滿	「心之所向」機電工程	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	
台灣奧的斯電梯(股)公司	111/06/06 至保固期滿	「心之所向」電梯設備材料	無	

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
	東和鋼鐵企業(股)公司	111/08/23 至工程完竣	「心之所向」鋼筋材料-結構體	無
	志一企業(股)公司	111/08/23 至工程完竣	「心之所向」鋼筋材料-結構體	無
	俊翰興業有限公司	111/08/29 至保固期滿	「心之所向」玄關門、防火門工程	無
	宗科光電科技(股)公司	112/02/05 至保固期滿	「心之所向」弱電工程	無
	齊輝金屬有限公司	112/03/07 至保固期滿	「心之所向」外牆鋁包版工程	無
	凱斯金融建材有限公司	112/04/26 至保固期滿	「心之所向」造型格柵工程	無
	總太營造(股)公司	112/11/15 至保固期滿	「之序」假設、結構新建工程	無
	總太營造(股)公司	112/11/15 至保固期滿	「鑫港尾 346 地號」假設、結構新建工程	無
	東和鋼鐵企業(股)公司	112/11/24 至工程完竣	「之序」鋼筋材料-結構體	無
地上權	財政部國有財產署中區分署	112/05/22-182/05/21	國有非公用土地設定地上權契約	註 2

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。

(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~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
承攬合約	富華創新(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
	富華創新(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
	富華創新(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
	富華創新(股)公司台中分公司	112/11/15 至保固期滿	「之序」假設、結構新建工程	無
	富華創新(股)公司台中分公司	112/11/15 至保固期滿	「鑫港尾 346 地號」假設、結構新建工程	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
	國家住宅及都市更新中心	112/06/30 至保固期滿	臺中市北屯區「東光好室」、「松竹好室」社會住宅新建統包工程	
工程合約 (註)	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
	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	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	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	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	無
	寅材工程有限公司	112/12/20 至保固期滿	「之序」模板工程	無

註：工程合約僅列示合約總價(未稅)金額伍仟萬元以上者。

(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
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)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。

參、發行計劃及執行情形

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

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

(二)本次發行員工認股權憑證發行及認股辦法：請參閱第 59~63 頁。

二、本次受讓他公司股份發行新股應記載下列事項：不適用。

三、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) 財務分析－國際財務會計報導準則(合併)

分析項目		最近五年度財務分析					當年度截至 112年9月30 日財務資料
		107年	108年	109年	110年	111年	
財務 結構	負債占資產比率(%)	51.95	66.17	70.58	75.60	63.59	68.09
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率(%)	3,135.93	3,432.36	5,253.25	5,364.81	7,483.11	3,182.00
償 債 能 力	流動比率(%)	185.33	147.77	165.70	149.17	182.49	164.59
	速動比率(%)	41.38	15.03	31.72	25.00	57.46	44.29
	利息保障倍數	45,137.33	911.37	264.88	51.99	150.13	31.98
經 營 能 力	應收款項週轉率(次)	1,033.91	1,726.20	5,610.35	2,050.21	6,042.03	13,538.21
	平均收現日數	0.35	0.21	0.06	0.17	0.06	0.02
	存貨週轉率(次)	0.27	0.30	0.24	0.17	0.38	0.08
	應付款項週轉率(次)	7.28	9.76	9.91	8.91	23.46	3.11
	平均銷貨日數	1,351.85	1,216.66	1,520.83	2,147.05	960.52	4,562.50
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	17.79	25.82	33.18	26.55	65.50	9.43
	總資產週轉率(次)	0.26	0.31	0.29	0.19	0.42	0.09
獲 利 能 力	資產報酬率(%)	3.31	3.95	6.44	3.41	10.82	1.72
	權益報酬率(%)	6.91	9.97	20.45	12.51	35.28	4.88
	稅前純益占實收 資本額比率(%)	19.48	24.27	60.79	37.90	111.66	13.39
	純益率(%)	12.53	12.59	21.87	17.42	25.39	23.79
	每股盈餘(元)	1.03	1.60	3.47	2.14	6.96	1.04
現 金 流 量	現金流量比率(%)	15.66	註 2	註 2	註 2	42.05	註 2
	現金流量允當比率(%)	75.26	40.19	26.46	5.86	註 2	註 2
	現金再投資比率(%)	6.87	註 2	註 2	註 2	43.39	註 2
槓 桿 度	營運槓桿度	1.06	1.04	1.01	1.03	1.01	1.08
	財務槓桿度	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.03

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20%者可免分析)

1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率：係 111 年建案完工交屋戶數較多，致使保留盈餘增加所致。
2. 流動比率、速動比率：係 111 年建案完工償還銀行借款，致使流動負債減少所致。
3. 利息保障倍數及現金流量：係 111 年建案完工交屋戶數較多，致使稅前純益增加所致。
4. 經營能力：係 111 年建案完工交屋戶數較多，致使營業收入及營業成本增加所致。
5. 獲利能力：係 111 年建案完工交屋戶數較多，致使稅後純益增加所致。

註1：107至111年度財務資料係經會計師查核簽證；112年第一季財務資料係經會計師核閱。

註2：因營業活動之淨現金流量為負，故不予表達。

註3：本表財務分析公式如下：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

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

2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力

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

(2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。

(3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。

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

(二) 財務分析－國際財務會計報導準則(個體)

分析項目		最近五年度財務分析				
		107年	108年	109年	110年	111年
財務結構	負債占資產比率(%)	49.55	64.62	69.32	74.60	62.21
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	3,188.24	3,420.68	5,181.01	5,208.75	7,628.40
償債能力	流動比率(%)	183.96	145.43	165.27	149.61	184.38
	速動比率(%)	36.93	11.89	29.86	23.61	57.58
	利息保障倍數	44,347.00	7,272.95	377.96	61.26	195.93
經營能力	應收款項週轉率(次)	3,038.12	註 2	106,142.68	25,085.55	61,808.57
	平均收現日數	0.12	註 2	0.00	0.01	0.00
	存貨週轉率(次)	0.28	0.32	0.25	0.17	0.39
	應付款項週轉率(次)	7.40	10.16	10.95	9.70	27.49
	平均銷貨日數	1,303.57	1,140.62	1,460.00	2,147.05	935.89
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	17.84	25.77	33.00	26.05	66.57
	總資產週轉率(次)	0.26	0.32	0.30	0.19	0.43
獲利能力	資產報酬率(%)	3.39	4.13	6.72	3.54	11.23
	權益報酬率(%)	6.91	9.97	20.45	12.51	35.28
	稅前純益占實收資本額比率(%)	19.14	23.97	60.41	37.69	111.37
	純益率(%)	12.77	12.77	22.19	17.89	25.52
	每股盈餘(元)	1.03	1.60	3.47	2.14	6.96
現金流量	現金流量比率(%)	27.90	註 3	0.33	註 3	44.14
	現金流量允當比率(%)	85.82	46.08	31.11	9.69	3.75
	現金再投資比率(%)	17.29	註 3	註 3	註 3	44.04
槓桿度	營運槓桿度	1.06	1.03	1.01	1.01	1.00
	財務槓桿度	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20%者可免分析)

1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率：係 111 年建案完工交屋戶數較多，致使保留盈餘增加所致。
2. 流動比率、速動比率：係 111 年建案完工償還銀行借款，致使流動負債減少所致。
3. 利息保障倍數及現金流量：係 111 年建案完工交屋戶數較多，致使稅前純益增加所致。
4. 經營能力：係 111 年建案完工交屋戶數較多，致使營業收入及營業成本增加所致。
5. 獲利能力：係 111 年建案完工交屋戶數較多，致使稅後純益增加所致。

註 1：107 至 111 年度之財務資料係經會計師查核簽證。

註 2：107 至 108 年度期末無應收款項，故不予表達。

註 3：因營業活動之淨現金流量為負，故不予表達。

註 4：財務分析公式請詳上表註 3 之說明。

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. 110 年度合併財務報告及會計師查核報告：請詳第 64~73 頁。
2. 111 年度合併財務報告及會計師查核報告：請詳第 74~83 頁。
3. 112 年第三季合併財務報告及會計師核閱報告：請詳第 84~90 頁。

(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. 110 年度個體財務報告暨會計師查核報告：請詳第 91~100 頁。
2. 111 年度個體財務報告暨會計師查核報告：請詳第 101~110 頁。

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

三、財務概況及其他重要事項應記載事項

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

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；%

項 目	年 度	110 年度	111 年度	差 異	
				金 額	%
流動資產		19,480,025	20,023,451	543,426	2.79
不動產、廠房及設備		133,847	131,723	(2,124)	(1.59)
其他非流動資產		625,692	673,577	47,885	7.65
資產總計		20,239,564	20,828,751	589,187	2.91
流動負債		13,058,917	10,971,769	(2,087,148)	(15.98)
非流動負債		2,243,539	2,273,569	30,030	1.34
負債總計		15,302,456	13,245,338	(2,057,118)	(13.44)
股本		2,111,499	2,427,487	315,988	14.97
資本公積		822,657	1,261,649	438,992	53.36
保留盈餘		2,002,952	3,894,277	1,891,325	94.43
權益總計		4,937,108	7,583,413	2,646,305	53.60

增減變動比例分析說明（前後期變動達百分之五十以上，且變動金額達新臺幣一千萬元者）：

- (1)資本公積：主要係本年度辦理現金增資溢價發行所致。
- (2)保留盈餘：主要係 111 年建案完工交屋戶數較多，致使獲利增加所致。

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：

單位：新臺幣仟元；%

會計科目	年度	110 年度	111 年度	差異	
				金額	%
營業收入		3,647,336	8,697,505	5,050,169	138.46
營業成本		2,591,490	5,697,874	3,106,384	119.87
營業毛利		1,055,846	2,999,631	1,943,785	184.10
營業費用		263,170	311,646	48,476	18.42
營業淨利		792,676	2,687,985	1,895,309	239.10
營業外收入及支出		6,306	22,727	16,421	260.40
稅前淨利		798,982	2,710,712	1,911,730	239.27
所得稅費用		163,614	501,812	338,198	206.70
本期淨利		635,368	2,208,900	1,573,532	247.66
其他綜合損益		-	-	-	-
綜合損益總額		635,368	2,208,900	1,573,532	247.66

變動比例達百分之五十以上，且變動金額達新臺幣一仟萬元之分析說明：

(1)營業收入、營業成本、營業毛利、營業淨利、稅前淨利、所得稅費用、本期淨利：
主要係111年建案完工交屋戶數較多，致使獲利增加所致。

(2)營業外收入及支出：主要係美元升值所致。

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：

持續興建中之建案「心之所向」，住家及店面皆已完銷。另本公司規劃以現有營建用地陸續做為未來推案使用，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	110 年度	111 年度	變動金額
營業活動		(1,081,962)	4,613,834	5,695,796
投資活動		(586,091)	(1,790,825)	(1,204,734)
籌資活動		1,126,899	(1,513,516)	(2,640,415)
匯率變動對現金之影響		-	-	-
合計		(541,154)	1,309,493	1,850,647

現金流量變動情形分析：

(1)營業活動：係111年建案完工交屋，資金回收致使淨現金流入。

(2)投資活動：係111年申購貨幣型基金，致使現金流出。

(3)籌資活動：係111年償還銀行借款，致使現金流出。

2.流動性不足之改善計畫：無。

3.未來一年現金流動性分析

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)	全年其他 現金流量 (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
3,224,789	3,368,969	(2,923,989)	3,669,769	-	-

(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

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

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

本公司轉 投資明細	投資 金額	政 策	獲利(虧損) 之主要原因	改善 計畫	未來其 他計畫
總太營造 (股)公司	967,200	整合公司營運確保營 造品質之控管	建案完工交屋， 認列工程收入	無	無
日太資產管 理(股)公司	300,000	多方拓展業務及承接 政府或民間 BOT 案	租賃收入	無	無
總太地產 (股)公司	8,000	土地開發租售	管銷支出	無	無
大舜廣告 (股)公司	20,000	廣告服務	管銷支出	無	無
碩奕太綠能 (股)公司	18,300	能源技術服務	管銷支出	無	無

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、特別計載事項

(一)內部控制制度執行狀況

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

(二)委託經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：不適用。

(四)律師法律意見書：不適用。

(五)由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：請詳第 111 頁。

(六)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：

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

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。

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

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

二、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：

1. 最近年度董事會開會 8 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	8	0	100.00%	
董事	吳祚榮	8	0	100.00%	
董事	吳舜文	8	0	100.00%	
董事	總太建設開發(股)公司 代表人：郭家琦	8	0	100.00%	
董事	總太建設開發(股)公司 代表人：林正庸	7	1	87.50%	
獨立董事	曹永仁	8	0	100.00%	
獨立董事	李明海	8	0	100.00%	
獨立董事	溫耀嘉	7	0	87.50%	請假 1 次

2. 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) 證交法第 14 條之 3 所列事項：

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
第十二屆第 6 次 111/03/15	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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 ● 本公司和總太營造股份有限公司簽訂房屋租賃契約案 ● 修訂「股東會議事規則」案 	未持反對或保留意見	無，全體出席董事無異議同意通過
第十二屆第 10 次 111/08/09	<ul style="list-style-type: none"> ● 審議民國 110 年度董事酬勞個人分派案 ● 本公司和總太營造股份有限公司調整房屋租賃契約案 	未持反對或保留意見	無，全體出席董事無異議同意通過
第十二屆第 11 次 111/11/09	<ul style="list-style-type: none"> ● 提請通過民國 112 年度稽核計畫案 ● 修訂內部控制制度案 ● 修訂「內部重大資訊處理暨內線交易管理作業程序」案 	未持反對或保留意見	無，全體出席董事無異議同意通過

(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。

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

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	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
2	111/08/09	全體董事	審議民國 110 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	依法迴避離席不參與表決

4. 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	111年1月1日至111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。

111年度之評核已於112年3月完成，評鑑結果於112年3月14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：4.89分、董事成員自評整體平均分數：4.87分、功能性委員會績效自評整體平均分數：4.90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。

5. 當年度及最近年度加強董事會職能之目標與執行情形評估：

(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，未來仍持續致力於提升女性董事占比至50%為目標。

(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。

(二)審計委員會運作情形

1. 最近年度審計委員會開會4次(A)，獨立董事出席情形如下：

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
獨立董事(召集人)	曹永仁	4	0	100%	
獨立董事(委員)	李明海	4	0	100%	
獨立董事(委員)	溫耀嘉	4	0	100%	

2. 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、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：

(1) 證交法第 14 條之 5 所列事項：

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 ●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 ●本公司和總太營造股份有限公司簽訂房屋租賃契約案 ●修訂「股東會議事規則」案 	全體出席委員無異議同意通過	無，全體出席董事無異議同意通過
第二屆第 6 次 111/08/09	<ul style="list-style-type: none"> ●本公司和總太營造股份有限公司調整房屋租賃契約 	全體出席委員無異議同意通過	無，全體出席董事無異議同意通過
第二屆第 7 次 111/11/09	<ul style="list-style-type: none"> ●提請通過民國 112 年度稽核計畫案 ●修訂內部控制制度案 ●修訂「內部重大資訊處理暨內線交易管理作業程序」案 	全體出席委員無異議同意通過	無，全體出席董事無異議同意通過

(2) 獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容：無此情形。

(3) 除前開證券交易法第 14 條之 5 所列事項外，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。

3. 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。

4. 獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。民國一一一年度並無上述特殊狀況。

(4) 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。民國一一一年度並無上述特殊狀況。

(5) 獨立董事與稽核主管溝通情形摘要：

日期	溝通重點	結果
111/03/15 審計委員會	1.110年11月-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。 2.110年內部控制制度有效性之考核。	無異議。 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。
111/08/09 審計委員會	111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。
111/11/09 審計委員會	1.111年8-10月，依本年度稽核計畫執行完成之稽核項目，共計12項。 2.提報112年度之內部稽核計畫。	無異議。 充分溝通討論，且審計委員會通過「112年度之內部稽核計畫」，並提請董事會決議。

(6) 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
111/03/15 上午10:15 (審計委員會 會前會)	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。

日期	溝通重點
	<p>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。</p> <p>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) 公開發行公司或其非屬國內公開發行公司與關係人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後，始得簽訂交易契約及支付款項，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。</p>
<p>111/11/09 上午 10:50 (審計委員會 會後溝通)</p>	<p>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</p> <p>二、討論事項： 1.辨認顯著風險及關鍵查核事項 說明：會計師針對 111 年度顯著風險_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.審計品質指標(AQI)報告 說明：金管會發布 AQI 揭露架構，揭露架構提供一套衡量審計品質的完整且具可比性的量化指標，包括專業性、獨立性、品質控管、監督、創新能力等 5 大構面及 13 項指標，以協助企業及審計委員會於選任簽證會計師時，能更有效客觀的評估會計師事務所及查核團隊。 結論：獨立董事無異議。</p>

(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 7 次。最近一次修訂時間為民國 112 年 3 月 14 日第十二屆第 12 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				無重大差異。
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		(一) 本公司設有發言人及服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)，針對股東檢舉處理流程依據「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」實施。	
(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				無重大差異。
(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「公司治理實務守則」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。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。	
(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？		✓	(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。	
(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	✓		(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 112 年 3 月完成 111 年之董事會、個別董事成員及功能性委員會之自我	

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>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>績效評估，評鑑結果介於優(同意)至極優(非常同意)之間，已提報 112 年 3 月 14 日之董事會，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，111 年已於審計委員會及董事會提請討論通過，並由簽證會計師出具「超然獨立性聲明書」，會計師之輪替亦遵守相關規定辦理。111 年會計師獨立性評估表請詳註一。112 年會計師之獨立性及適任性評估，業已參考審計品質指標(AQIs)進行評估。</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、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>	✓		<p>本公司於 110 年 3 月 24 日董事會通過設置公司治理主管，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。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>112 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 111 年度共計進修 23 小時。</p>	無重大差異。
<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>	✓		<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。

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	
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司係委任統一綜合證券公司股務代理部代辦股東會事務。	無重大差異。
七、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (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）？ (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？	✓ ✓		(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。 (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。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。 (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。	無重大差異。
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）？	✓		(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。 (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(如羽球社團、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條件。 (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。	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>(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112年11月09日第十二屆第16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111年度第九屆公司治理評鑑結果，已改善如下：</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. 將多元化政策之具體管理目標與落實情形揭露於公司網站及年報。 4. 揭露董事及經理人績效評估與酬金之連結。 5. 年報自願揭露總經理及副總經理之個別酬金。 				

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	
(二) 依據 111 年度第九屆公司治理評鑑結果，尚未改善需優先加強事項與措施：			
1. 九月底前編製並於公開資訊觀測站及公司網站上傳永續報告書。			
2. 揭露過去兩年溫室氣體年排放量、用水量及廢棄物總重量。			
3. 依氣候相關財務揭露建議書 (TCFD) 架構，揭露企業對氣候相關風險與機會之治理情況、策略、風險管理、指標和目標之相關資訊。			

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：

1.薪資報酬委員會委員資料

身分別	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薪資報酬委員會成員家數
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9-10頁董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露相關資料。

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1) 本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。因以善良管理人之注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論：

- A. 定期檢討本規程並提出修正建議，最近修訂於 110 年 1 月 26 日。
- B. 訂定並定期檢討董事及經理人績效評估標準、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。
- C. 定期評估本公司及經理人之績效目標達成情形，並依據績效評估標準所得之評估結果，訂定其個別薪資報酬之內容及數額。

(2) 本屆委員任期：110 年 8 月 11 日至 113 年 7 月 29 日；111 年度薪資報酬委員會開會 2 次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(B/A)	備註
召集人	李明海	2	0	100%	
委員	曹永仁	2	0	100%	
委員	溫耀嘉	2	0	100%	

(3) 薪資報酬委員會 111 年度討論及決議情形：

薪資報酬委員會日期及期別	議案內容	公司對薪酬委員會意見之處理
第五屆第 2 次 111/03/15	1.審議本公司民國一一〇年度董事酬勞分配案。 2.本公司經理人一一〇年年終獎金分配乙案。	全體出席委員無異議照案同意通過
第五屆第 3 次 111/08/09	審議民國 110 年董事酬勞個人分派案。	全體出席委員無異議照案同意通過

- (4) 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。
- (5) 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)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										
<p>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？ (上市上櫃公司應填報執行情形，非屬遵循或解釋。)</p>	✓		<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，由董事長帶領一級主管組成負責推動。對內，永續發展推廣小組定期向董事會報告永續推動計畫，由董事會監督辨別之永續相關風險、各項計畫制訂及目標達成情形。對外，統籌永續報告書撰寫與審核，經董事長審查完畢送至董事會通過後，於官網及公開資訊觀測站發布，並且各群組定期與負責之利害關係人合議。</p> <p>111年度企業永續發展執行情形已於112年3月14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。									
<p>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？ (上市上櫃公司應填報執行情形，非屬遵循或解釋。)</p>	✓		<p>本公司111年永續報告書，專章(第2章第2.3節)針對重大性原則，與永續經營風險議題鑑別。永續發展推廣小組統籌及擬定風險管理政策及執行方針，辨識可能影響企業永續發展之相關風險，協調各部門執行風險管理。</p> <p>本公司風險評估邊界涵蓋子公司總太營造股份有限公司，以降低營運中斷的可能風險，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="846 1007 1738 1305"> <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>社會</td> <td>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。 2. 取得施工架防墜托架之專利，施工更安全。</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。	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。											

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>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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>	
<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>(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>	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																												
(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？	✓		(二) 本公司新建案導入 BIM 技術，精準數量計算及控制工期，降低建材耗損。建材選用實施建材履歷制度，並多選用在地生產產品及綠色標章建材，主要原料之鋼筋材料增加廢鋼採購比率。營建廢棄物清運委由合格廠商回收處理。111 年綠色建材採購金額 114,476 仟元，並榮獲 2022 年【台中市政府-綠色採購金額績優企業】。 因配合政府無紙化政策推行，實行開立電子發票多年，本公司與子公司總太營造皆榮獲 2022 年【國稅局-開立統一發票績優營業人】。																												
(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？	✓		(三) 本公司依照 TCFD 建議書架構，評估氣候變遷對於公司的風險與機會，於 111 年底完成最新的氣候風險評估，從氣候風險變遷項目中聚焦出 5 個風險、4 個機會。在氣候變遷減緩面向，依綠色營運、能源管理、物料管理及綠建築等項目發展；在氣候變遷調適面向，本公司已實施強化基礎措施、建構永續營運能力及充分運用綠建築等措施。本公司氣候變遷風險與機會分析之詳細說明，已揭露於本公司永續報告書。																												
(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？	✓		(四) 本公司過去兩年度溫室氣體排放量、用水量盤查資料如下： <table border="1" data-bbox="907 949 1729 1273"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>說明</th> <th>111 年度</th> <th>110 年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">溫室氣體</td> <td>範疇一(噸 CO2e)</td> <td>18</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>範疇二(噸 CO2e)</td> <td>792</td> <td>807</td> </tr> <tr> <td>排放量總計(噸 CO2e)</td> <td>810</td> <td>821</td> </tr> <tr> <td>排放強度(噸 CO2e/仟元)</td> <td>0.0093%</td> <td>0.0225%</td> </tr> <tr> <td>用水量</td> <td>全年用水總量(m³)</td> <td>52,466</td> <td>14,314</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">廢棄物</td> <td>非有害廢棄物總重量(m³)</td> <td>21,383</td> <td>37,385</td> </tr> <tr> <td>非有害廢棄物總重量(噸)</td> <td>7</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		種類	說明	111 年度	110 年度	溫室氣體	範疇一(噸 CO2e)	18	14	範疇二(噸 CO2e)	792	807	排放量總計(噸 CO2e)	810	821	排放強度(噸 CO2e/仟元)	0.0093%	0.0225%	用水量	全年用水總量(m ³)	52,466	14,314	廢棄物	非有害廢棄物總重量(m ³)	21,383	37,385	非有害廢棄物總重量(噸)	7
種類	說明	111 年度	110 年度																												
溫室氣體	範疇一(噸 CO2e)	18	14																												
	範疇二(噸 CO2e)	792	807																												
	排放量總計(噸 CO2e)	810	821																												
	排放強度(噸 CO2e/仟元)	0.0093%	0.0225%																												
用水量	全年用水總量(m ³)	52,466	14,314																												
廢棄物	非有害廢棄物總重量(m ³)	21,383	37,385																												
	非有害廢棄物總重量(噸)	7	-																												

註 1：資料涵蓋本公司及子公司總太營造

註 2：溫室氣體排放強度=排放量(噸 CO2e)/營業收入(仟元)

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	
			本公司溫室氣體減量政策包含公務車需汰換時改購電動車、辦公室午休關燈 1.5 小時等。節水行動則有節約用水宣導、定期檢修管路降低漏水率、工區內洗車裝置規劃沉澱池再利用於澆灌植栽等。營運活動中所產生之廢棄物主要為建築工地廢土石方及其他營建廢棄物。廢棄物分類收集後委由專業合格之清理業者進行清運處理，且全數採離場處置。	
<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>✓</p> <p>✓</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) <u>員工福利措施</u>：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，110 年擬提撥員工酬勞 1.5%計 12,287 仟元於 111 年發放；111 年擬提撥員工酬勞 8,185 仟元，預計 112 年下半年發放。</p> <p><u>職場多元化與平等</u>：本公司實現性別平等擁有同工同酬的晉升機會，111 年度女性職員占比為 39%，女性主管佔比為 38%。</p>	<p>未來朝向依照相關法規及國際人權公約訂定相關政策與程序。</p> <p>無重大差異。</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	
(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><u>經營績效反映於員工薪酬</u>：本公司每年均參與市場薪酬調查，依據市場薪資水準、經濟趨勢及個人績效調薪，以維持整體薪酬競爭力。</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 年已完成 40 歲以上員工健康檢查，112 年度將進行 40 歲以下員工健康檢查。</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。111 年度員工職災之件數 0 件，未來將持續保持零職災為目標。子公司總太營造亦榮獲勞動部「2022 年第 16 屆優良工程金安獎」民間工程組佳作。</p>	無重大差異。
(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。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 111 年度提供專業進修費用約 1,219 仟元。</p>	無重大差異。
(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>	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	
(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？	✓		(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。	無重大差異。
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？		✓	本公司委託專業機構依據全球永續性報告協會(GRI)發布 GRI 準則為主要架構編製永續報告書，暨參考 TCFD、美國永續會計準則(SASB)與國內外重要法規進行揭露，亦同步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，強化企業永續經營。本報告書未經由第三方驗證單位確信。	未來視需求通過第三方驗證單位確信。
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) 111 年度企業永續發展執行情形已揭露於公司官網「關係人中心-企業社會責任」中，內容包括： 1. 環境保護：大坑步道及公有停車場協助清潔支出 61.7 萬、綠色採購金額 11,447 萬元。 2. 社區參與：舉辦伙樂陶趣、社區藝能學苑、聖誕市集及節慶活動等共計支出 108.2 萬元，線上及實體參加人數達 11,500 人。 3. 社會公益：捐款教育基金會、運動發展協會及流浪動物協會等公益捐款共計 654 萬元。 4. 文化發展：贊助國立台灣美術館春節活動 20 萬元、太平國小口琴隊 30 萬元、新光國小薩克斯風 9 支共 22 萬元。 (二) 個案心之所向榮獲 2022 年國家卓越建設獎【最佳規劃設計類住宅類-特別獎】。				

(六)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>	<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 111 年年初於月會中進行全體員工訓練宣導，內部人不得於年度財務報告公告前三十日，和每季財務報告公告前十五日之封閉期間買賣股票。111 年度已舉辦線上「內線交易」內部教育訓練，共計 200 人次參加。</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」，於 112 年 3 月 14 日新修訂增加檢舉管道、明訂檢舉人須提供之資料及受理層級等。</p>	無重大差異。
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p>	<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。111 年針對供應商實地訪查 29 次。</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	
<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>(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 112 年 3 月 14 日向董事會報告 111 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 111 年舉辦誠信經營議題相關之教育訓練(包含影音影片宣導-「約定」0.5 小時、資訊安全宣導 1 小時)，計 176 人次。</p>	
<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，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p>	<p>✓</p> <p>✓</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，另訂定「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」詳述檢舉管道及受理單位。</p> <p>(二) 本公司「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」規範受理檢舉處理程序及相關保密機制。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。</p> <p>(三) 本公司「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」承諾保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置。</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	
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>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？</p>	✓		本公司網站建置公司財務、業務相關資訊及公司治理資訊，以利股東及利害關係人等參考。	無重大差異。
<p>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：</p> <p>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，截至目前為止尚無重大差異情形。</p> <p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>				

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

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

(八)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：

職 稱	姓 名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
副董事長	吳舜文	109/12/03	112/03/14	辭職：個人生涯規劃
董 事 長	翁毓羚	106/10/03	112/04/20	辭職：個人生涯規劃

(九)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解之重要資訊，得一併揭露：

本公司亦訂有「內部重大資訊處理暨內線交易管理作業程序」，作為本公司之董事、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。

富華創新股份有限公司

一一二年度員工認股權憑證發行及認股辦法

一、發行目的

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

二、發行期間

本員工認股權憑證於主管機關申報生效通知到達之日起二年內，得視實際需求一次或分次發行，實際發行日期由董事會授權董事長訂定之。

三、認股權人資格條件

以認股資格基準日前到職之本公司及子公司全職員工為限，「子公司」之定義依金管會 107 年 12 月 27 日金管證發字第 1070121068 號函規定辦理。認股基準日由董事長決定。實際得為認股權人之員工及得認股之數量，將參酌年資、職級、工作績效考核、過去及預期整體貢獻、特殊貢獻功績及發展潛力等因素擬定之分配標準，經由董事長核定後，並經董事會同意後認定之。惟具經理人或兼任本公司董事之員工者，應先經薪資報酬委員會之同意；非經理人身分之員工應先提報審計委員會同意。

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

四、發行總數

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

五、認股條件

(一) 認股價格：依發行當日本公司普通股收盤價格為認股價格。

(二) 權利期間：

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

- (2) 認股權憑證不得質押、贈予他人或作其他方式之處分。
- (3) 認股權人自被授予員工認股權憑證屆滿二年後可依下列認股權憑證授予期間及比例行使認股權：

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

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

(三) 認購股份之種類：本公司普通股股票。

(四) 認股權人因故離職、退休、留職停薪、一般死亡、受職業災害殘疾或死亡者及調職時，應於認股權憑證存續期間內依下列方式處理：

(1) 離職（含自願離職、資遣）：

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

(2) 退休：

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

(3) 留職停薪：

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

(4) 一般死亡：

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

(5) 因受職業災害殘疾或死亡者：

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

之有效存續期間。未於前述期間內行使權利者，視同放棄其認股權利。

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

(6) 調職人員

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

(7) 其他終止僱傭關係

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

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

六、履約方式

以本公司發行新股方式交付。

七、認股價格之調整

(一) 本認股權憑證發行後，除本公司所發行具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券換發普通股股份、發行限制員工權利新股或因員工酬勞發行新股者外，遇有本公司普通股份發生變動時(含私募)(即辦理現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併、公司分割、股票分割、受讓其他公司股份發行新股及辦理現金增資參與發行海外存託憑證等)，認股價格依下列公式調整之(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)。如係因股票面額變更致已發行普通股股份增加，於新股換發基準日調整之，但有實際繳款作業於股款繳足日調整之。

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

股票面額變更時：

調整後之認股價格 = 調整前認股價格 × 股票面額變更前已發行股數 / (股票面額變更後已發行股數)

- (1) 已發行股數係指普通股已發行股份總數，不含「未註銷或未轉讓之庫藏股」及「認股權股款繳納憑證」之股數。
- (2) 每股繳款金額如係屬無償配股或股票分割，則其繳款金額為零。

- (3) 每股時價之訂定，應以除權基準日、訂價基準日或股票分割基準日之前一、三、五個營業日擇一計算普通股收盤價之簡單算術平均數為準。
- (4) 與他公司合併時，增資新股每股繳款金額為合併基準日前第 45 個營業日起連續 30 個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數。
- (5) 如係本公司受讓他公司股份發行新股，其金額為受讓股份過戶完成日前第 45 個營業日起連續 30 個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數。
- (二) 認股權憑證發行後，如遇有當年度發放普通股現金股利占每股時價之比率如有超過百分之一點五者，應按所占每股時價之比率於除息基準日按下列公式調整認股價格（計算至新台幣角為止，分以下四捨五入）。
- 調整後認股價格＝調整前認股價格×（1-發放普通股現金股利占每股時價（註）之比率）
- 註：每股時價之訂定，應以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日擇一計算普通股收盤價之簡單算術平均數為準。
- (三) 本認股權憑證發行後，遇有本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股減少股份時，認股價格應依下列公式於減資基準日調整之（計算至新台幣角為止，分以下四捨五入），如係因股票面額變更致普通股股份減少，於新股換發基準日調整之。
- (1) 減資彌補虧損時：
- 調整後認股價格＝調整前認股價格×(減資前已發行普通股股數／減資後已發行普通股股數)
- (2) 現金減資時：
- 調整後認股價格＝〔調整前認股價格×（1-每股退還現金金額占換發新股前最後交易日收盤價之比率）〕×（減資前已發行普通股股數／減資後已發行普通股股數）
- (3) 股票面額變更時：
- 調整後認股價格＝調整前認股價格×（面額變更前已發行普通股股數／面額變更後已發行普通股股數）
- (四) 遇有同時發放現金股利及股票股利(含盈餘轉增資及資本公積轉增資)時，則先扣除現金股利後，再依股票股利金額調整認購價格。
- (五) 本條前述四項遇有調整後之認股價格高於調整前認股價格時，則不予調整。

八、行使認股權之程序

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

- (二) 本公司股務代理機構於確認收足股款後，將其認購之股數登載於本公司股東名簿，並於五個營業日內以集保劃撥方式發給新發行之普通股。
- (三) 新發行之普通股自向認股權人交付之日起上市買賣。

九、辦理資本額變更登記

- (一) 除約定停止認股期間外，本公司將每季至少一次向主管機關辦理資本額變更登記。辦理資本變更登記之基準日由董事會另行訂定之。
- (二) 為配合股本變更登記，凡認股權人將認股申請書送達本公司股務代理機構，並於基準日完成繳款者，參與該次資本額變更登記。

十、本公司所交付之新發行普通股其權利義務與本公司普通股股票相同。

十一、稅賦

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

十二、簽約及保密

- (一) 本公司完成法定發行程序後，即由承辦部門通知認股權人簽署「員工認股權憑證受領同意書」，經認股權人完成「員工認股權憑證受領同意書」簽署完成後，即視為取得受領權利；未依規定完成簽署者，即視同放棄受領權利。
- (二) 凡經通知簽署後，均應遵守保密規定，不得探詢他人或將本案相關內容及個人權益告知他人，若有違反，本公司有權收回並註銷其尚未具行使權之認股權憑證。

十三、其他重要事項

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



勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
11073 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche
20F, Taipei Nan Shan Plaza
No. 100, Songren Rd.,
Xinyi Dist., Taipei 11073, Taiwan

Tel :+886 (2) 2725-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

總太地產開發股份有限公司及子公司（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

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 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)	\$ 1,302,800	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	<u>19,480,025</u>	<u>96</u>	<u>17,110,844</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)	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	<u>759,539</u>	<u>4</u>	<u>616,878</u>	<u>3</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$20,239,564</u>	<u>100</u>	<u>\$17,727,722</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)	\$ 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	<u>13,058,917</u>	<u>65</u>	<u>10,326,144</u>	<u>58</u>
	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	<u>2,243,539</u>	<u>11</u>	<u>2,186,559</u>	<u>13</u>
2XXX	負債總計	<u>15,302,456</u>	<u>76</u>	<u>12,512,703</u>	<u>71</u>
	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	<u>4,937,108</u>	<u>24</u>	<u>5,215,019</u>	<u>29</u>
	負債及權益總計	<u>\$20,239,564</u>	<u>100</u>	<u>\$17,727,722</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：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）	(<u>5</u>)	-	-	-
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)		權益總計	
				法定盈餘公積	未分配盈餘		
A1	109 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,092,877	\$ -	\$ 814,043	\$ 491,894	\$ 1,406,445	\$ 4,805,259
B1	108 年度盈餘指撥及分配 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
B1	109 年度盈餘指撥及分配 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





勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
11073 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche
20F, Taipei Nan Shan Plaza
No. 100, Songren Rd.,
Xinyi Dist., Taipei 11073, Taiwan

Tel :+886 (2) 2725-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

總太地產開發股份有限公司及子公司（總太集團）民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 111 年及 110 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 111 年及 110 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 111 年及 110 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 111 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 111 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，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 111 年 12 月 31 日存貨—建設業餘額為 13,679,701 仟元，佔總資產 66%。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。

其他事項

總太地產開發股份有限公司業已編製民國 111 及 110 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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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 111 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



會計師 曾 棟 鋆



蔣淑菁

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 112 年 3 月 14 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 111 年及 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	111年12月31日		110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)	\$ 2,612,293	13	\$ 1,302,800	6
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註四及七)	1,651,479	8	28,634	-
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動(附註四、六及三十)	1,880,829	9	1,729,781	9
1172	應收票據及帳款(附註四及二二)	84	-	2,795	-
1200	其他應收款(附註四及二四)	244	-	51	-
1320	存貨—建設業(附註四、五、八、二九及三十)	13,679,701	66	16,188,118	80
1470	其他流動資產(附註十五)	92,927	-	169,942	1
1480	取得合約之增額成本—流動(附註四及二二)	105,894	-	57,904	-
11XX	流動資產總計	<u>20,023,451</u>	<u>96</u>	<u>19,480,025</u>	<u>96</u>
	非流動資產				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註四及七)	98,050	-	97,725	1
1550	採用權益法之投資(附註四及十)	18,101	-	245	-
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十一及三十)	131,723	1	133,847	1
1755	使用權資產(附註四及十二)	301,479	2	261,447	1
1760	投資性不動產(附註四、十三及三十)	217,676	1	226,209	1
1780	無形資產(附註四及十四)	18,371	-	19,010	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二四)	3,145	-	4,601	-
1990	其他非流動資產(附註十五)	16,755	-	16,455	-
15XX	非流動資產總計	<u>805,300</u>	<u>4</u>	<u>759,539</u>	<u>4</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 20,828,751</u>	<u>100</u>	<u>\$ 20,239,564</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期銀行借款(附註十六及三十)	\$ 7,774,800	37	\$ 9,680,500	48
2130	合約負債—流動(附註四、二二及三一)	2,134,172	11	2,804,993	14
2150	應付票據	46,708	-	28,372	-
2170	應付帳款	221,304	1	189,210	1
2219	其他應付款(附註十八)	326,524	2	265,841	2
2230	本期所得稅負債(附註四及二四)	415,453	2	57,331	-
2280	租賃負債—流動(附註四及十二)	10,945	-	9,069	-
2320	一年內到期之長期借款(附註十六及三十)	6,112	-	6,335	-
2399	其他流動負債(附註十八)	35,751	-	17,266	-
21XX	流動負債總計	<u>10,971,769</u>	<u>53</u>	<u>13,058,917</u>	<u>65</u>
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註十七及三十)	1,998,176	10	1,997,513	10
2540	長期銀行借款(附註十六及三十)	116,148	-	122,096	1
2570	遞延所得稅負債(附註四及二四)	3,139	-	-	-
2580	租賃負債—非流動(附註四及十二)	149,888	1	107,694	-
2645	存入保證金	6,218	-	16,236	-
25XX	非流動負債總計	<u>2,273,569</u>	<u>11</u>	<u>2,243,539</u>	<u>11</u>
2XXX	負債總計	<u>13,245,338</u>	<u>64</u>	<u>15,302,456</u>	<u>76</u>
	歸屬於本公司業主之權益				
	股本				
3110	普通股股本	2,427,487	11	2,107,907	10
3140	預收股本	-	-	3,592	-
3200	資本公積	1,261,649	6	822,657	4
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	705,026	4	641,490	3
3350	未分配盈餘	3,189,251	15	1,361,462	7
3XXX	權益總計	<u>7,583,413</u>	<u>36</u>	<u>4,937,108</u>	<u>24</u>
	負債及權益總計	<u>\$ 20,828,751</u>	<u>100</u>	<u>\$ 20,239,564</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 111 年及 110 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		111年度		110年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二二）	\$ 8,697,505	100	\$ 3,647,336	100
5000	營業成本（附註二三）	<u>5,697,874</u>	<u>66</u>	<u>2,591,490</u>	<u>71</u>
5900	營業毛利	<u>2,999,631</u>	<u>34</u>	<u>1,055,846</u>	<u>29</u>
	營業費用（附註二二、二三及二九）				
6100	推銷費用	182,227	2	159,612	4
6200	管理費用	<u>129,419</u>	<u>1</u>	<u>103,558</u>	<u>3</u>
6000	營業費用合計	<u>311,646</u>	<u>3</u>	<u>263,170</u>	<u>7</u>
6900	營業淨利	<u>2,687,985</u>	<u>31</u>	<u>792,676</u>	<u>22</u>
	營業外收入及支出				
7050	財務成本	(18,176)	-	(15,668)	-
7100	利息收入	9,490	-	2,598	-
7130	股利收入	1,400	-	851	-
7190	其他收入	9,685	-	15,899	-
7210	處分不動產、廠房及設備利益（附註四）	-	-	198	-
7230	外幣兌換利益（損失）（附註四）	15,253	-	(4,015)	-
7235	透過損益按公允價值衡量之金融資產利益（附註四）	5,630	-	6,519	-
7590	什項支出	(362)	-	(71)	-
7770	採用權益法之關聯企業損失份額（附註四）	(<u>193</u>)	-	(<u>5</u>)	-
7000	營業外收入及支出合計	<u>22,727</u>	-	<u>6,306</u>	-

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		111年度		110年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 2,710,712	31	\$ 798,982	22
7950	所得稅費用(附註四及二四)	<u>501,812</u>	<u>6</u>	<u>163,614</u>	<u>5</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 2,208,900</u>	<u>25</u>	<u>\$ 635,368</u>	<u>17</u>
	每股盈餘(附註二五)				
9750	基 本	<u>\$ 9.81</u>		<u>\$ 3.01</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 9.79</u>		<u>\$ 3.00</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 111 年及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普通股股本	預收股本	資本公積	保留盈餘 (附註二一)		權益總計
		(附註二一)	(附註二一)	(附註二一)	法定盈餘公積	未分配盈餘	
A1	110 年 1 月 1 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
	110 年度盈餘指撥及分配						
B1	法定盈餘公積	-	-	-	63,536	(63,536)	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(317,575)	(317,575)
D5	111 年度綜合損益總額	-	-	-	-	2,208,900	2,208,900
E1	現金增資	310,000	-	418,500	-	-	728,500
N1	股份基礎給付交易	9,580	(3,592)	20,492	-	-	26,480
Z1	111 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,427,487	\$ -	\$ 1,261,649	\$ 705,026	\$ 3,189,251	\$ 7,583,413

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：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 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		111 年度	110 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 2,710,712	\$ 798,982
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	29,958	23,794
A20200	攤銷費用	733	673
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產利益	(5,630)	(6,519)
A20900	財務成本	18,176	15,668
A21200	利息收入	(9,490)	(2,598)
A21300	股利收入	(1,400)	(851)
A21900	員工認股權酬勞成本	18,414	710
A22300	採用權益法之關聯企業損失份額	193	5
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	-	(198)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	-	3,425
A31150	應收票據及帳款	2,711	(2,032)
A31180	其他應收款	4	239
A31200	存 貨	2,711,656	(2,223,086)
A31240	其他流動資產	72,553	(116,448)
A31270	取得合約之增額成本	(47,990)	(40,672)
A32125	合約負債	(670,821)	1,129,565
A32130	應付票據	18,336	(46,719)
A32150	應付帳款	32,094	(99,499)
A32180	其他應付款	61,722	(52,602)
A32230	其他流動負債	<u>18,485</u>	<u>(18,831)</u>
A33000	營運產生之現金流入(出)	4,960,416	(636,994)
A33100	收取之利息	9,293	2,954
A33300	支付之利息	(216,780)	(152,566)
A33500	支付之所得稅	<u>(139,095)</u>	<u>(295,356)</u>
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>4,613,834</u>	<u>(1,081,962)</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		111 年度	110 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	(\$ 151,048)	(\$ 1,093,264)
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(2,717,346)	(2,505,001)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,099,807	3,010,009
B01800	取得採用權益法之投資	(18,050)	(250)
B02700	購置不動產、廠房及設備	(5,194)	(504)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	246
B03800	存出保證金減少	-	2,250
B04500	購置無形資產	(94)	(428)
B06800	其他非流動資產增加	(300)	-
B07600	收取之股利	<u>1,400</u>	<u>851</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(1,790,825)</u>	<u>(586,091)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加(減少)	(1,905,700)	2,068,760
C01700	償還長期銀行借款	(6,171)	(1,569)
C03100	存入保證金減少	(10,018)	(19,764)
C04020	租賃負債本金償還	(10,618)	(6,539)
C04500	發放現金股利	(317,575)	(927,479)
C04600	現金增資	728,500	-
C04800	員工執行認股權	<u>8,066</u>	<u>13,490</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>(1,513,516)</u>	<u>1,126,899</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	1,309,493	(541,154)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>1,302,800</u>	<u>1,843,954</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 2,612,293</u>	<u>\$ 1,302,800</u>

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：吳舜文



會計主管：傅怡靜





勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
11073 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche
20F, Taipei Nan Shan Plaza
No. 100, Songren Rd.,
Xinyi Dist., Taipei 11073, Taiwan

Tel :+886 (2) 2725-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

會計師核閱報告

富華創新股份有限公司 公鑒：

前 言

富華創新股份有限公司（原名總太地產開發股份有限公司）及子公司（富華集團）民國 112 年及 111 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 112 年及 111 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日合併權益變動表與合併現金流量表，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，本會計師係依照核閱準則 2410 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九所述，列入上開合併財務報表之部分非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，其民國 112 年及 111 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣（以下同）476,099 仟元及 2,103,753 仟元，分別占合併

資產總額之 2%及 10%；負債總額分別為 159,579 仟元及 827,529 仟元，分別占合併負債總額之 1%及 6%；其民國 112 年及 111 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為(193)仟元、32,941 仟元、(2,102)仟元及 41,918 仟元，分別占合併綜合損益總額之(0.1%)、3%、(1%)及 3%。又如合併財務報表附註十所述，民國 112 年及 111 年 9 月 30 日採用權益法之投資為 17,173 仟元及 18,228 仟元；及其民國 112 年及 111 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列損益之份額為(411)仟元、(61)仟元、(960)仟元及(66)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，致無法允當表達富華集團民國 112 年及 111 年 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 112 年及 111 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，以及民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 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



會計師 曾 棟 墾



蔣淑菁

曾棟墾

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 112 年 11 月 9 日

富華創新股份有限公司及子公司
(原名總大地產開發股份有限公司)

合併資產負債表

民國 112 年 9 月 30 日 暨 民國 111 年 12 月 31 日 及 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	112年9月30日			111年12月31日			111年9月30日		
		金	額	%	金	額	%	金	額	%
	流動資產									
1100	現金及約當現金(附註六)	\$	3,054,113	14	\$	2,612,293	13	\$	1,850,165	9
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註七)		1,017,272	5		1,651,479	8		876,612	4
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動(附註六及二九)		1,249,886	6		1,880,829	9		1,731,189	9
1140	合約資產—流動(附註二二)		2,988	-		-	-		-	-
1172	應收票據及帳款(附註二二)		210	-		84	-		135	-
1200	其他應收款		305	-		244	-		3,210	-
1320	存 貨(附註八、二八及二九)		15,064,254	69		13,679,701	66		14,707,018	72
1470	其他流動資產(附註十五)		182,900	1		92,927	-		212,283	1
1480	取得合約之增額成本—流動(附註二二)		57,886	-		105,894	-		102,882	1
11XX	流動資產總計		<u>20,629,814</u>	<u>95</u>		<u>20,023,451</u>	<u>96</u>		<u>19,483,494</u>	<u>96</u>
	非流動資產									
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註七)		87,400	-		98,050	1		98,950	-
1550	採用權益法之投資(附註十)		17,173	-		18,101	-		18,228	-
1600	不動產、廠房及設備(附註十一及二九)		289,969	1		131,723	1		133,471	1
1755	使用權資產(附註十二及二九)		336,933	2		301,479	1		303,967	2
1760	投資性不動產(附註十三及二九)		368,158	2		217,676	1		219,810	1
1780	無形資產(附註十四)		20,182	-		18,371	-		18,543	-
1840	遞延所得稅資產(附註四)		4,348	-		3,145	-		3,357	-
1990	其他非流動資產(附註十五)		6,477	-		16,755	-		16,755	-
15XX	非流動資產總計		<u>1,130,640</u>	<u>5</u>		<u>805,300</u>	<u>4</u>		<u>813,081</u>	<u>4</u>
1XXX	資 產 總 計		<u>\$21,760,454</u>	<u>100</u>		<u>\$20,828,751</u>	<u>100</u>		<u>\$20,296,575</u>	<u>100</u>
	負債及權益									
	流動負債									
2102	短期銀行借款(附註十六及二九)	\$	9,032,900	42	\$	7,774,800	38	\$	7,774,800	39
2130	合約負債—流動(附註二二及三十)		2,583,578	12		2,134,172	10		2,412,313	12
2150	應付票據		53,712	-		46,708	-		34,390	-
2170	應付帳款		433,544	2		221,304	1		256,624	1
2219	其他應付款(附註十八)		328,237	2		326,524	2		340,639	2
2230	本期所得稅負債(附註四)		62,545	-		415,453	2		216,808	1
2280	租賃負債—流動(附註十二)		8,484	-		10,945	-		11,609	-
2320	一年內到期之長期借款(附註十六及二九)		6,158	-		6,112	-		6,148	-
2399	其他流動負債(附註十八)		24,477	-		35,751	-		179,313	1
21XX	流動負債總計		<u>12,533,635</u>	<u>58</u>		<u>10,971,769</u>	<u>53</u>		<u>11,232,644</u>	<u>56</u>
	非流動負債									
2527	合約負債—非流動(附註二二)		1,482	-		-	-		-	-
2530	應付公司債(附註十七及二九)		1,998,673	9		1,998,176	10		1,998,010	10
2540	長期銀行借款(附註十六及二九)		112,072	-		116,148	-		117,636	-
2570	遞延所得稅負債(附註四)		3,342	-		3,139	-		4,199	-
2580	租賃負債—非流動(附註十二)		161,679	1		149,888	1		150,658	1
2645	存入保證金		6,253	-		6,218	-		6,294	-
25XX	非流動負債總計		<u>2,283,501</u>	<u>10</u>		<u>2,273,569</u>	<u>11</u>		<u>2,276,797</u>	<u>11</u>
2XXX	負債總計		<u>14,817,136</u>	<u>68</u>		<u>13,245,338</u>	<u>64</u>		<u>13,509,441</u>	<u>67</u>
	歸屬於本公司業主之權益									
	股 本									
3110	普通股股本		3,422,757	16		2,427,487	11		2,427,167	12
3140	預收股本		-	-		-	-		362	-
3200	資本公積		1,261,682	6		1,261,649	6		1,261,608	6
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積		925,916	4		705,026	4		705,026	3
3350	未分配盈餘		1,332,963	6		3,189,251	15		2,392,971	12
3XXX	權益總計		<u>6,943,318</u>	<u>32</u>		<u>7,583,413</u>	<u>36</u>		<u>6,787,134</u>	<u>33</u>
	負 債 及 權 益 總 計		<u>\$21,760,454</u>	<u>100</u>		<u>\$20,828,751</u>	<u>100</u>		<u>\$20,296,575</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 112 年 11 月 9 日核閱報告)

董事長：劉偉如

經理人：蔡晉榮

會計主管：傅怡靜

富華創新股份有限公司及子公司
(原名總太興實業股份有限公司)
合併綜合損益表

民國 112 年及 111 年 7 月 1 日至 9 月 30 日以及民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

單位：新台幣仟元，惟

每股盈餘為元

代 碼		112年7月1日至9月30日		111年7月1日至9月30日		112年1月1日至9月30日		111年1月1日至9月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入(附註二二及二八)	\$ 679,689	100	\$ 3,834,455	100	\$ 1,492,588	100	\$ 5,936,565	100
5000	營業成本(附註二三)	<u>423,015</u>	<u>62</u>	<u>2,347,981</u>	<u>61</u>	<u>883,006</u>	<u>59</u>	<u>4,003,008</u>	<u>67</u>
5900	營業毛利	<u>256,674</u>	<u>38</u>	<u>1,486,474</u>	<u>39</u>	<u>609,582</u>	<u>41</u>	<u>1,933,557</u>	<u>33</u>
	營業費用(附註二二、二三及二八)								
6100	推銷費用	38,722	6	37,011	1	122,395	8	116,119	2
6200	管理費用	<u>23,473</u>	<u>3</u>	<u>65,175</u>	<u>2</u>	<u>74,509</u>	<u>5</u>	<u>124,089</u>	<u>2</u>
6000	營業費用合計	<u>62,195</u>	<u>9</u>	<u>102,186</u>	<u>3</u>	<u>196,904</u>	<u>13</u>	<u>240,208</u>	<u>4</u>
6900	營業淨利	<u>194,479</u>	<u>29</u>	<u>1,384,288</u>	<u>36</u>	<u>412,678</u>	<u>28</u>	<u>1,693,349</u>	<u>29</u>
	營業外收入及支出								
7050	財務成本	(4,992)	(1)	(4,679)	-	(14,798)	(1)	(13,476)	-
7100	利息收入	4,035	1	1,121	-	19,962	1	2,622	-
7130	股利收入	3,441	-	1,035	-	4,164	-	1,275	-
7190	其他收入(附註二八)	2,821	-	2,155	-	6,366	-	6,545	-
7210	處分不動產、廠房及設備利益	305	-	-	-	305	-	-	-
7230	外幣兌換利益	5,907	1	10,266	-	8,151	1	20,549	-
7235	透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	(2,089)	-	(2,735)	-	23,257	2	2,671	-
7590	什項支出	(127)	-	(58)	-	(674)	-	(362)	-
7770	採用權益法之關聯企業損失份額	(411)	-	(61)	-	(960)	-	(66)	-
7000	營業外收入及支出合計	<u>8,890</u>	<u>1</u>	<u>7,044</u>	<u>-</u>	<u>45,773</u>	<u>3</u>	<u>19,758</u>	<u>-</u>
7900	稅前淨利	203,369	30	1,391,332	36	458,451	31	1,713,107	29
7950	所得稅費用(利益)(附註四及二四)	<u>51,562</u>	<u>8</u>	<u>262,999</u>	<u>7</u>	<u>103,309</u>	<u>7</u>	<u>300,487</u>	<u>5</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 151,807</u>	<u>22</u>	<u>\$ 1,128,333</u>	<u>29</u>	<u>\$ 355,142</u>	<u>24</u>	<u>\$ 1,412,620</u>	<u>24</u>
	每股盈餘(附註二五)								
9750	基 本	<u>\$ 0.44</u>		<u>\$ 3.42</u>		<u>\$ 1.04</u>		<u>\$ 4.57</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 0.44</u>		<u>\$ 3.41</u>		<u>\$ 1.04</u>		<u>\$ 4.56</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 112 年 11 月 9 日核閱報告)

董事長：劉偉如



經理人：蔡晉榮



會計主管：傅怡靜



富華創新股份有限公司及子公司
(原名總太地產開發股份有限公司)

合併權益變動表

民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代碼		普通股股本 (附註二一)	預收股本 (附註二一)	資本公積 (附註二一)	保留盈餘 (附註二一)		權益總計
					法定盈餘公積	未分配盈餘	
A1	111 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,107,907	\$ 3,592	\$ 822,657	\$ 641,490	\$ 1,361,462	\$ 4,937,108
	110 年度盈餘指撥及分配						
B1	法定盈餘公積	-	-	-	63,536	(63,536)	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(317,575)	(317,575)
D5	111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益總額	-	-	-	-	1,412,620	1,412,620
E1	現金增資	310,000	-	418,500	-	-	728,500
N1	股份基礎給付交易	9,260	(3,230)	20,451	-	-	26,481
Z1	111 年 9 月 30 日餘額	\$ 2,427,167	\$ 362	\$ 1,261,608	\$ 705,026	\$ 2,392,971	\$ 6,787,134
A1	112 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,427,487	\$ -	\$ 1,261,649	\$ 705,026	\$ 3,189,251	\$ 7,583,413
	111 年度盈餘指撥及分配						
B1	法定盈餘公積	-	-	-	220,890	(220,890)	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(995,270)	(995,270)
B9	普通股股票股利	995,270	-	-	-	(995,270)	-
C7	採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	-	33	-	-	33
D5	112 年 1 月 1 日至 9 月 30 日綜合損益總額	-	-	-	-	355,142	355,142
Z1	112 年 9 月 30 日餘額	\$ 3,422,757	\$ -	\$ 1,261,682	\$ 925,916	\$ 1,332,963	\$ 6,943,318

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 112 年 11 月 9 日核閱報告)

董事長：劉偉如



經理人：蔡晉榮



會計主管：傅怡靜



富華創新股份有限公司及子公司
 (原名總太地產開發股份有限公司)
 合併現金流量表

民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	112 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	111 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
營業活動之現金流量		
A10000	\$ 458,451	\$ 1,713,107
A20010	收益費損項目：	
A20100	33,771	22,036
A20200	548	561
A20400	透過損益按公允價值衡量之金	
	融資產利益	
	(23,257)	(2,671)
A20900	財務成本	
	14,798	13,476
A21200	利息收入	
	(19,962)	(2,622)
A21300	股利收入	
	(4,164)	(1,275)
A21900	員工認股權酬勞成本	
	-	18,414
A22300	採用權益法之關聯企業損失份額	
	960	66
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	
	(305)	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數	
A31125	合約資產	
	(2,988)	-
A31150	應收票據及帳款	
	(125)	2,660
A31180	其他應收款	
	51	13
A31200	存 貨	
	(1,232,452)	1,637,878
A31240	其他流動資產	
	(118,573)	(44,503)
A31270	取得合約之增額成本	
	473	(44,978)
A32125	合約負債	
	450,888	(392,680)
A32130	應付票據	
	7,004	6,018
A32150	應付帳款	
	212,240	67,414
A32180	其他應付款	
	(13,723)	79,045
A32230	其他流動負債	
	(11,274)	162,047
A33000	營運產生之現金	
	(247,639)	3,234,006
A33100	收取之利息	
	19,846	2,314
A33300	支付之利息	
	(148,545)	(171,429)
A33500	支付之所得稅	
	(457,211)	(138,430)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	
	(833,549)	2,926,461

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		112 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	111 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
	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	\$ -	(\$ 1,408)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	630,943	-
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(2,273,000)	(1,876,013)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	2,941,113	1,029,480
B01800	取得採用權益法之投資	-	(18,050)
B02700	購置不動產、廠房及設備	(124,441)	(5,025)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	305	-
B03800	存出保證金減少	9,978	-
B04500	購置無形資產	(2,359)	(94)
B06700	其他非流動資產減少(增加)	300	(300)
B07600	收取之股利	4,164	1,275
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>1,187,003</u>	<u>(870,135)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00200	短期銀行借款增加(減少)	1,258,100	(1,905,700)
C01700	償還長期借款	(4,030)	(4,647)
C03100	存入保證金增加(減少)	35	(9,942)
C04020	租賃負債本金償還	(170,469)	(7,664)
C04500	發放現金股利	(995,270)	(317,575)
C04600	發行本公司新股	-	728,500
C04800	員工執行認股權	-	8,067
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>88,366</u>	<u>(1,508,961)</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加	441,820	547,365
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>2,612,293</u>	<u>1,302,800</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 3,054,113</u>	<u>\$ 1,850,165</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 112 年 11 月 9 日核閱報告)

董事長：劉偉如



經理人：蔡晉榮



會計主管：傅怡靜





勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
11073 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche
20F, Taipei Nan Shan Plaza
No. 100, Songren Rd.,
Xinyi Dist., Taipei 11073, Taiwan

Tel :+886 (2) 2725-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

總太地產開發股份有限公司民國 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	<u>42,856</u>	<u>19,862</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(565,893)</u>	<u>(585,344)</u>
	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	<u>13,490</u>	<u>10,464</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>1,151,317</u>	<u>1,762,496</u>
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	<u>1,661,723</u>	<u>451,661</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,026,588</u>	<u>\$ 1,661,723</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





勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
11073 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche
20F, Taipei Nan Shan Plaza
No. 100, Songren Rd.,
Xinyi Dist., Taipei 11073, Taiwan

Tel :+886 (2) 2725-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

總太地產開發股份有限公司民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 111 年及 110 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 111 年及 110 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 111 年及 110 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 111 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 111 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售收入明細，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，以確認不動產銷售收入認列之適當性。

存貨減損評估

總太地產開發股份有限公司民國 111 年 12 月 31 日存貨—建設業餘額為 13,179,998 仟元，佔總資產 66%。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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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 111 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



會計師 曾 棟 墾



蔣淑菁

曾棟墾

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 112 年 3 月 14 日

總太地產開發股份有限公司

個體資產負債表

民國 111 年及 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	111年12月31日			110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）	\$	2,463,256	12	\$	1,026,588	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動（附註四及七）		1,510,981	8		18,459	-
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動（附註四、六及二七）		1,879,530	9		1,728,481	9
1172	應收票據及帳款（附註四及十九）		84	-		196	-
1200	其他應收款（附註四）		23	-		6	-
1320	存貨—建設業（附註四、五、八、二六及二七）		13,179,998	66		15,750,701	81
1470	其他流動資產（附註十二）		41,834	-		127,717	1
1480	取得合約之增額成本—流動（附註四及十九）		105,894	1		57,904	-
11XX	流動資產總計		<u>19,181,600</u>	<u>96</u>		<u>18,710,052</u>	<u>96</u>
	非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動（附註四及七）		90,700	-		88,500	-
1550	採用權益法之投資（附註四及九）		567,957	3		499,292	3
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十及二七）		126,751	1		133,183	1
1755	使用權資產（附註四、十一及二六）		99,709	-		5,200	-
1780	無形資產（附註四）		517	-		1,156	-
1840	遞延所得稅資產（附註四及二一）		1,515	-		2,076	-
1990	其他非流動資產（附註十二）		3,305	-		3,005	-
15XX	非流動資產總計		<u>890,454</u>	<u>4</u>		<u>732,412</u>	<u>4</u>
1XXX	資 產 總 計		<u>\$ 20,072,054</u>	<u>100</u>		<u>\$ 19,442,464</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）	\$	7,358,900	37	\$	9,264,600	48
2130	合約負債—流動（附註四、十九及二八）		2,124,866	11		2,793,773	15
2150	應付票據		44,718	-		24,260	-
2170	應付帳款（附註二六）		197,215	1		149,570	1
2219	其他應付款（附註十五）		213,009	1		199,566	1
2230	本期所得稅負債（附註四及二一）		414,383	2		54,073	-
2280	租賃負債—流動（附註四、十一及二六）		14,555	-		2,806	-
2399	其他流動負債（附註十五）		35,324	-		16,637	-
21XX	流動負債總計		<u>10,402,970</u>	<u>52</u>		<u>12,505,285</u>	<u>65</u>
	非流動負債						
2530	應付公司債（附註十四及二七）		1,998,176	10		1,997,513	10
2570	遞延所得稅負債（附註四及二一）		1,526	-		-	-
2580	租賃負債—非流動（附註四、十一及二六）		85,729	-		2,478	-
2645	存入保證金		240	-		80	-
25XX	非流動負債總計		<u>2,085,671</u>	<u>10</u>		<u>2,000,071</u>	<u>10</u>
2XXX	負債總計		<u>12,488,641</u>	<u>62</u>		<u>14,505,356</u>	<u>75</u>
	權 益						
	股 本						
3110	普通股股本		2,427,487	12		2,107,907	11
3140	預收股本		-	-		3,592	-
3200	資本公積		1,261,649	6		822,657	4
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積		705,026	4		641,490	3
3350	未分配盈餘		3,189,251	16		1,361,462	7
3XXX	權益總計		<u>7,583,413</u>	<u>38</u>		<u>4,937,108</u>	<u>25</u>
	負 債 及 權 益 總 計		<u>\$ 20,072,054</u>	<u>100</u>		<u>\$ 19,442,464</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 111 年及 110 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		111年度		110年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及十九）	\$ 8,653,201	100	\$ 3,549,606	100
5000	營業成本（附註二十及二六）	<u>5,715,485</u>	<u>66</u>	<u>2,501,895</u>	<u>71</u>
5900	營業毛利	<u>2,937,716</u>	<u>34</u>	<u>1,047,711</u>	<u>29</u>
	營業費用（附註十九、二十 及二六）				
6100	推銷費用	182,545	2	156,094	4
6200	管理費用	<u>113,221</u>	<u>2</u>	<u>90,785</u>	<u>3</u>
6000	營業費用合計	<u>295,766</u>	<u>4</u>	<u>246,879</u>	<u>7</u>
6900	營業淨利	<u>2,641,950</u>	<u>30</u>	<u>800,832</u>	<u>22</u>
	營業外收入及支出				
7050	財務成本（附註二六）	(13,870)	-	(13,185)	-
7070	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）	46,978	1	(11,211)	-
7100	利息收入	7,806	-	2,005	-
7130	股利收入	1,008	-	715	-
7190	其他收入（附註二六）	9,174	-	12,426	-
7210	處分不動產、廠房及設 備利益（附註四）	-	-	199	-
7230	外幣兌換利益（損失） （附註四）	7,186	-	(1,896)	-
7235	透過損益按公允價值衡 量之金融資產利益 （附註四）	3,833	-	4,695	-
7590	什項支出	(<u>349</u>)	-	-	-
7000	營業外收入及支出 合計	<u>61,766</u>	<u>1</u>	(<u>6,252</u>)	-

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		111年度		110年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 2,703,716	31	\$ 794,580	22
7950	所得稅費用(附註四及二一)	<u>494,816</u>	<u>5</u>	<u>159,212</u>	<u>4</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 2,208,900</u>	<u>26</u>	<u>\$ 635,368</u>	<u>18</u>
	每股盈餘(附註二二)				
9750	基 本	<u>\$ 9.81</u>		<u>\$ 3.01</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 9.79</u>		<u>\$ 3.00</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 111 年及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普通股股本	預收股本	資本公積	保留盈餘 (附註十八)		權益總計
		(附註十八)	(附註十八)	(附註十八)	法定盈餘公積	未分配盈餘	
A1	110 年 1 月 1 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
	110 年度盈餘指撥及分配						
B1	法定盈餘公積	-	-	-	63,536	(63,536)	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(317,575)	(317,575)
D5	111 年度綜合損益總額	-	-	-	-	2,208,900	2,208,900
E1	現金增資	310,000	-	418,500	-	-	728,500
N1	股份基礎給付交易	9,580	(3,592)	20,492	-	-	26,480
Z1	111 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,427,487	\$ -	\$ 1,261,649	\$ 705,026	\$ 3,189,251	\$ 7,583,413

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

個體現金流量表

民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		111 年度	110 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 2,703,716	\$ 794,580
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	12,933	10,597
A20200	攤銷費用	733	673
A20400	透過損益按公允價值衡量之金 融資產利益	(3,833)	(4,695)
A20900	財務成本	13,870	13,185
A21200	利息收入	(7,806)	(2,005)
A21300	股利收入	(1,008)	(715)
A21900	員工認股權酬勞成本	18,414	492
A22400	採用權益法之子公司及關聯企 業損失(利益)份額	(46,978)	11,211
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	-	(199)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	112	(109)
A31180	其他應收款	2	158
A31200	存 貨	2,755,328	(2,376,432)
A31240	其他流動資產	90,466	(106,365)
A31270	取得合約之增額成本	(47,990)	(40,672)
A32125	合約負債	(668,907)	1,118,345
A32130	應付票據	20,458	(48,226)
A32150	應付帳款	47,645	(119,794)
A32180	其他應付款	15,306	(22,729)
A32230	其他流動負債	<u>18,687</u>	<u>(19,085)</u>
A33000	營運產生之現金流入(出)	4,921,148	(791,785)
A33100	收取之利息	7,786	1,985
A33300	支付之利息	(204,277)	(142,190)
A33500	支付之所得稅	<u>(132,419)</u>	<u>(288,569)</u>
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>4,592,238</u>	<u>(1,220,559)</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		111 年度	110 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	(\$ 151,048)	(\$ 1,108,264)
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(2,452,346)	(2,305,000)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	961,457	2,699,138
B01800	取得採用權益法之投資	(48,050)	(250)
B01900	處分採用權益法之投資	-	104,267
B02700	購置不動產、廠房及設備	(169)	(958)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	246
B03800	存出保證金減少	-	2,500
B04500	購置無形資產	(94)	(428)
B06800	其他非流動資產增加	(300)	-
B07600	收取之股利	<u>27,370</u>	<u>42,856</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(1,663,180)</u>	<u>(565,893)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加(減少)	(1,905,700)	2,068,760
C03000	存入保證金增加	160	80
C04020	租賃負債本金償還	(5,841)	(3,534)
C04500	發放現金股利	(317,575)	(927,479)
C04600	現金增資	728,500	-
C04800	員工執行認股權	<u>8,066</u>	<u>13,490</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>(1,492,390)</u>	<u>1,151,317</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	1,436,668	(635,135)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>1,026,588</u>	<u>1,661,723</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 2,463,256</u>	<u>\$ 1,026,588</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



Deloitte.

勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
11073 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche
20F, Taipei Nan Shan Plaza
No. 100, Songren Rd.,
Xinyi Dist., Taipei 11073, Taiwan

Tel :+886 (2) 2725-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

富華創新股份有限公司申報案件檢查表

(原總太地產開發股份有限公司)

會計師複核彙總意見

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

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

此 致

富華創新股份有限公司

(原總太地產開發股份有限公司)

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 蔣 淑 菁



中 華 民 國 112 年 12 月 27 日

公司名稱：富華創新股份有限公司



負責人：劉偉如

