

總太地產開發股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告
民國102及101年度

地址：新竹縣竹北市高鐵七路65號5樓之8

電話：(03)6675630

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 表 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師查核報告	3		-
四、個體資產負債表	4		-
五、個體綜合損益表	5~6		-
六、個體權益變動表	7		-
七、個體現金流量表	8~9		-
八、個體財務報表附註			
(一) 公司沿革	10		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	10		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10~13		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	13~24		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	23~24		五
(六) 重要會計項目之說明	24~45		六~二六
(七) 關係人交易	45~47		二七
(八) 質抵押之資產	47		二八
(九) 重大或有事項及未認列之合約承諾	47		二九
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	48		三十
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	47~48、 53~55		三一
2. 轉投資事業相關資訊	47~48、 53~56		三一
3. 大陸投資資訊	48、57		三一
(十四) 部門資訊	-		三一
(十五) 首次採用個體財務報告會計準則	49~52		三二
九、重要會計項目明細表	58~65		

會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

總太地產開發股份有限公司民國 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之個體資產負債表，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表與個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報表表示意見。

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規劃並執行查核工作，以合理確信個體財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述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 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之個體財務狀況，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

總太地產開發股份有限公司民國 102 年度個體財務報表重要會計項目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等明細表在所有重大方面與第一段所述個體財務報表相關資訊一致。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 顏 曉 芳



會計師 吳 麗 冬



行政院金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1010028123 號

財政部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 0 3 年 3 月 4 日



代 碼	資 產	102年12月31日			101年12月31日			101年1月1日		
		金 額	%		金 額	%		金 額	%	
	流動資產									
1100	現 金 (附註六)	\$ 270,815	4		\$ 203,344	3		\$ 241,926	8	
1125	備供出售金融資產 (附註四及十一)	1,518	-		2,566	-		3,209	-	
1147	無活絡市場之債券投資—流動 (附註八及二八)	221,337	3		276,537	5		80,372	2	
1170	應收票據及帳款 (附註九)	5	-		19,333	-		-	-	
1200	其他應收款	12,844	-		15	-		369	-	
1320	存貨—建設業 (附註四、十及二八)	6,597,711	82		4,612,086	82		2,227,715	72	
1470	其他流動資產 (附十六)	419,451	5		392,964	7		337,391	11	
11XX	流動資產總計	<u>7,523,681</u>	<u>94</u>		<u>5,506,845</u>	<u>97</u>		<u>2,890,982</u>	<u>93</u>	
	非流動資產									
1543	以成本衡量之金融資產 (附註四及十二)	-	-		95	-		-	-	
1546	無活絡市場之債券投資—非流動 (附註八及二八)	146,956	2		-	-		-	-	
1550	採用權益法之投資 (附註四及十三)	296,753	4		125,308	3		140,657	5	
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十四及二七)	52,987	-		6,939	-		3,899	-	
1801	電腦軟體 (附註四及十五)	617	-		1,259	-		1,307	-	
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二三)	-	-		-	-		55,341	2	
1990	其他非流動資產 (附註四、十六及十九)	10,631	-		10,021	-		12,223	-	
15XX	非流動資產總計	<u>507,944</u>	<u>6</u>		<u>143,622</u>	<u>3</u>		<u>213,427</u>	<u>7</u>	
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 8,031,625</u>	<u>100</u>		<u>\$ 5,650,467</u>	<u>100</u>		<u>\$ 3,104,409</u>	<u>100</u>	
	負 債 及 權 益									
	流動負債									
2102	短期銀行借款 (附註十七及二八)	\$ 2,524,904	31		\$ 2,117,890	37		\$ 350,680	11	
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動 (附註四、七及十七)	233	-		-	-		-	-	
2150	應付票據	118,976	2		107,658	2		50,043	2	
2170	應付帳款—非關係人	359,383	5		129,595	2		65,480	2	
2180	應付帳款—關係人 (附註二七)	61,734	1		28,168	1		48,151	2	
2200	其他應付款 (附註十八)	34,335	-		43,657	1		44,506	1	
2230	當期所得稅負債 (附註四及二三)	86,434	1		14,391	-		18,033	1	
2312	預收房地款 (附註四及二七)	1,482,326	18		1,732,029	31		1,055,397	34	
2399	其他流動負債 (附註十八及二七)	123,998	2		139,869	2		34,680	1	
21XX	流動負債總計	<u>4,792,323</u>	<u>60</u>		<u>4,313,257</u>	<u>76</u>		<u>1,666,970</u>	<u>54</u>	
	非流動負債									
2530	應付公司債 (附註四、十七及二八)	451,223	5		-	-		-	-	
2570	遞延所得稅負債 (附註四及二三)	1,784	-		-	-		1,450	-	
2645	存入保證金	-	-		600	-		-	-	
25XX	非流動負債總計	<u>453,007</u>	<u>5</u>		<u>600</u>	<u>-</u>		<u>1,450</u>	<u>-</u>	
2XXX	負債總計	<u>5,245,330</u>	<u>65</u>		<u>4,313,857</u>	<u>76</u>		<u>1,668,420</u>	<u>54</u>	
	權 益									
	股本									
3110	普通股股本	1,449,120	18		1,335,372	24		1,101,940	35	
3130	債券換股權利證書	48,505	1		-	-		-	-	
	資本公積									
3211	資本公積—普通股股票溢價	347,711	4		336,268	6		322,084	10	
3213	資本公積—轉換公司債轉換溢價	142,429	2		-	-		-	-	
3271	資本公積—員工認股權	12,422	-		12,422	-		12,422	1	
3272	資本公積—認股權	13,337	-		-	-		-	-	
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	105,449	2		56,722	1		-	-	
3320	特別盈餘公積	1,232	-		1,778	-		763	-	
3350	未分配盈餘 (待彌補虧損)	665,837	8		(405,300)	(7)		(22)	-	
3400	其他權益	253	-		(652)	-		(1,198)	-	
3XXX	權益總計	<u>2,786,295</u>	<u>35</u>		<u>1,336,610</u>	<u>24</u>		<u>1,435,989</u>	<u>46</u>	
	負 債 與 權 益 總 計	<u>\$ 8,031,625</u>	<u>100</u>		<u>\$ 5,650,467</u>	<u>100</u>		<u>\$ 3,104,409</u>	<u>100</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶



總太地產開發股份有限公司

個體損益表

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟每股
盈餘（虧損）為元

代 碼		102年度		101年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二七）	\$ 3,876,165	100	\$ 452,777	100
5000	營業成本（附註二二及二七）	<u>2,275,510</u>	<u>58</u>	<u>332,345</u>	<u>73</u>
5900	營業毛利	<u>1,600,655</u>	<u>42</u>	<u>120,432</u>	<u>27</u>
	營業費用（附註二二及二七）				
6100	推銷費用	173,742	5	24,755	5
6200	管理費用	<u>90,801</u>	<u>2</u>	<u>29,689</u>	<u>7</u>
6000	營業費用合計	<u>264,543</u>	<u>7</u>	<u>54,444</u>	<u>12</u>
6900	營業淨利	<u>1,336,112</u>	<u>35</u>	<u>65,988</u>	<u>15</u>
	營業外收入及支出				
7070	採用權益法認列之子公司 損益之份額（附註 四）	77	-	(8,411)	(2)
7100	利息收入	2,143	-	717	-
7190	其他收入（附註四）	75,206	2	2,635	-
7230	外幣兌換利益（損失） （附註四）	2,610	-	(1,012)	-
7235	透過損益按公允價值衡 量之金融負債利益 （附註四）	4,351	-	-	-
7590	什項支出	<u>-</u>	<u>-</u>	(759)	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出 合計	<u>84,387</u>	<u>2</u>	(6,830)	(2)
7900	稅前淨利	1,420,499	37	59,158	13
7950	所得稅費用（附註四及二三）	<u>100,972</u>	<u>3</u>	<u>75,238</u>	<u>17</u>
8200	本年度淨利（淨損）	<u>1,319,527</u>	<u>34</u>	(16,080)	(4)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		102年度		101年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合損益(附註四)				
8310	國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	\$ 774	-	(\$ 39)	-
8325	備供出售金融資產未實 現利益	131	-	585	-
8360	確定福利計畫精算利益 (損失)	117	-	(481)	-
8399	與其他綜合損益組成部 分相關之所得稅費用	(20)	-	-	-
8300	本年度其他綜合損 益(稅後淨額)	<u>1,002</u>	-	<u>65</u>	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,320,529</u>	<u>34</u>	<u>(\$ 16,015)</u>	<u>(4)</u>
	每股盈餘(虧損)(附註二四)				
9750	基 本	<u>\$ 9.27</u>		<u>(\$ 0.12)</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 8.37</u>		<u>(\$ 0.12)</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶



總大地產開發股份有限公司

民國 102 年 12 月 31 日



單位：新台幣仟元

代碼	股	本		資 本 公 積		保 留 盈 餘 (附 註 二 一)		其 他 權 益 項 目		權 益 總 計
		普 通 股 股 本 (附註十七及二一)	債 券 換 股 權 利 證 書 (附 註 十 七)	(附 註 四 、 十 七 及 二 一)	法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘 (待 彌 補 虧 損)	國 外 營 運 機 構 財 務 報 表 換 算 之 兒 換 差 額	備 供 出 售 金 融 資 產 未 實 現 損 益	
A1	101 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 1,101,940	\$ -	\$ 334,506	\$ -	\$ 763	(\$ 22)	\$ -	(\$ 1,198)	\$ 1,435,989
B1	100 年度盈餘指撥及分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	-	56,722	-	(56,722)	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	-	1,015	(1,015)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	-	(110,327)	-	-	(110,327)
B9	普通股股票股利	220,653	-	-	-	-	(220,653)	-	-	-
D1	101 年度淨損	-	-	-	-	-	(16,080)	-	-	(16,080)
D3	101 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	(481)	(39)	585	65
D5	101 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	(16,561)	(39)	585	(16,015)
T1	員工股票紅利	11,451	-	14,074	-	-	-	-	-	25,525
N1	員工認股權計畫下發行之普通股	1,328	-	110	-	-	-	-	-	1,438
Z1	101 年 12 月 31 日 餘 額	1,335,372	-	348,690	56,722	1,778	(405,300)	(39)	(613)	1,336,610
B1	101 年度盈餘指撥及分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	-	48,727	-	(48,727)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	-	(133,538)	-	-	(133,538)
B9	普通股股票股利	66,768	-	-	-	-	(66,768)	-	-	-
B17	特別盈餘公積迴轉	-	-	-	-	(546)	546	-	-	-
C5	因發行可轉換公司債認列權益組成項目 — 認股權而產生者	-	-	20,004	-	-	-	-	-	20,004
D1	102 年度淨利	-	-	-	-	-	1,319,527	-	-	1,319,527
D3	102 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	97	774	131	1,002
D5	102 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	1,319,624	774	131	1,320,529
I1	可轉換公司債轉換	40,881	48,505	135,762	-	-	-	-	-	225,148
T1	員工股票紅利	6,099	-	11,443	-	-	-	-	-	17,542
Z1	102 年 12 月 31 日 餘 額	\$ 1,449,120	\$ 48,505	\$ 515,899	\$ 105,449	\$ 1,232	\$ 665,837	\$ 735	(\$ 482)	\$ 2,786,295

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶



總太地產開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		102 年度	101 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$1,420,499	\$ 59,158
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	2,190	1,564
A20200	攤銷費用	642	554
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融負債之淨利益	(4,351)	-
A20900	利息費用	-	670
A21200	利息收入	(2,143)	(717)
A22400	採用權益法認列之子公司損失(利益)之份額	(77)	8,411
A29900	其他項目	(205)	71
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	19,328	(19,333)
A31180	其他應收款	(12,829)	354
A31200	存 貨	(1,940,462)	(2,370,545)
A31240	其他流動資產	120,469	(55,573)
A32130	應付票據	11,318	57,615
A32150	應付帳款	263,354	44,132
A32180	其他應付款	8,220	23,076
A32210	預收房地款	(249,703)	676,632
A32230	其他流動負債	(15,871)	105,189
A33000	營運產生之現金流出	(379,621)	(1,468,742)
A33100	收取之利息	2,143	717
A33300	支付之利息	(38,767)	(12,893)
A33500	支付之所得稅	(27,165)	(24,989)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(443,410)	(1,505,907)
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(690,000)	-
B00400	處分備供出售金融資產價款	691,335	1,001
B00600	無活絡市場之債券投資增加	(91,756)	(196,165)
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	(19,000)
B01300	處分以成本衡量之金融資產價款	95	-

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		102 年度	101 年度
B01400	以成本衡量金融資產減資退回股款	\$ -	\$ 18,905
B01800	取得採用權益法之投資	(171,308)	-
B01900	處分採用權益法之投資價款	758	7,050
B02700	取得不動產、廠房及設備	(48,238)	(4,618)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	15
B03800	存出保證金減少	-	2,306
B04500	取得電腦軟體	-	(506)
B06700	其他非流動資產增加	(147,449)	(584)
B07600	收取之股利	5	-
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(456,558)</u>	<u>(191,596)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	407,014	1,767,210
C01200	發行可轉換公司債	694,563	-
C04500	發放現金股利	(133,538)	(110,327)
C04800	員工執行認股權	-	1,438
C09900	其他籌資活動	<u>(600)</u>	<u>600</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>967,439</u>	<u>1,658,921</u>
EEEE	現金淨增加(減少)數	67,471	(38,582)
E00100	年初現金餘額	<u>203,344</u>	<u>241,926</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 270,815</u>	<u>\$ 203,344</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶



總太地產開發股份有限公司

個體財務報表附註

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(金額除另予註明外，為新台幣及外幣仟元)

一、公司沿革

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

本公司主要營業項目為委託營造廠商興建住宅及商業大樓之出租或出售等營業項目。

二、通過財務報告之日期及程序

本公司之個體財務報告於 103 年 3 月 4 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋

本公司未適用下列業經國際會計準則理事會（IASB）發布之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）。依據金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）於 103 年 1 月 28 日宣布之「我國全面升級採用國際財務報導準則版本之推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自 104 年起由金管會認可之 2010 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC（以下稱「IFRSs」）升級至 2013 年版 IFRSs（不含 IFRS 9「金融工具」）。截至本個體財務報告通過發布日止，金管會尚未認可下列歸屬於 2013 年版 IFRSs 之新／修正／修訂準則及解釋，且尚未發布非屬 2013 年版 IFRSs 之新／修正／修訂準則及解釋生效日。

已納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋	IASB 發布之生效日 (註 1)
IFRSs 之修正「IFRSs 之改善—對 IAS 39 之修正 (2009 年)」	2009 年 1 月 1 日或 2010 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「嵌入式衍生工具」	於 2009 年 6 月 30 日以後結束之年度期間生效
「IFRSs 之改善 (2010 年)」	2010 年 7 月 1 日或 2011 年 1 月 1 日
「2009 年-2011 年週期之 IFRSs 年度改善」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 1 之修正「IFRS 7 之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010 年 7 月 1 日
IFRS 1 之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 1 之修正「政府貸款」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產及金融負債互抵」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 10「合併財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 11「聯合協議」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 12「對其他個體權益之揭露」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 11 及 IFRS 12 之修正「合併財務報表、聯合協議及對其他個體權益之揭露：過渡規定指引」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 27 之修正「投資個體」	2014 年 1 月 1 日
IFRS 13「公允價值衡量」	2013 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012 年 7 月 1 日
IAS 12 之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012 年 1 月 1 日
IAS 19 之修訂「員工福利」	2013 年 1 月 1 日
IAS 27 之修訂「單獨財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IAS 28 之修訂「投資關聯企業及合資」	2013 年 1 月 1 日
IAS 32 之修正「金融資產及金融負債互抵」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 20「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013 年 1 月 1 日
<u>未納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋</u>	
「2010 年-2012 年週期之 IFRSs 年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (註 2)
「2011 年-2013 年週期之 IFRSs 年度改善」	2014 年 7 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	尚未發布
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	尚未發布
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014 年 7 月 1 日
IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 21「徵收款」	2014 年 1 月 1 日

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

註 2：給與日於 2014 年 7 月 1 日以後之股份基礎給付交易開始適用 IFRS 2 之修正；收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併開始適用 IFRS 3 之修正；IFRS 13 於修正時即生效。其餘修正係適用於 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間。

(二) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋造成之會計政策重大變動說明

除下列說明外，適用上述新／修正／修訂準則或解釋將不致造成本公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 9「金融工具」

金融資產之認列及衡量

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。若本公司係以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，且其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。未符合前述條件之其他金融資產係以公允價值衡量。惟本公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益。

金融負債之認列及衡量

就金融負債方面，其分類及衡量之主要改變係指定為透過損益按公允價值衡量金融負債之後續衡量，該金融負債公允價值變動金額中歸因於該負債之信用風險變動者認列於其他綜合損益，後續不予重分類至損益，其剩餘之公允價值變動金額則列報於損益。若上述關於指定為透過損益按公允價值衡量金融負債之會計處理引發或加劇會計配比不當，則該負債之利益或損失全數列報於損益。

IASB 將一般避險會計規定納入 IFRS 9 時，刪除原訂 IFRS 9 自 2015 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效之規定，IASB 決定於完成新減損模式及分類與衡量之有限度修正後重新考量適當之生效日。

2. IFRS 13「公允價值衡量」

IFRS 13「公允價值衡量」提供公允價值衡量指引，該準則定義公允價值、建立衡量公允價值之架構，並規定公允價值衡量之揭露。此外，該準則規定之揭露內容較現行準則更為廣泛，例如，現行準則僅要求以公允價值衡量之金融工具須按公允價值三層級揭露，依照 IFRS 13「公允價值衡量」規定，適用該準則之所有資產及負債皆須提供前述揭露。

3. IAS 1「其他綜合損益項目之表達」之修正

依修正之準則規定，其他綜合損益項目須按性質分類且分組為(1)後續不重分類至損益者及(2)後續（於符合條件時）將重分類至損益者。相關所得稅亦應按相同基礎分組。適用該修正規定前，並無上述分組之強制規定。

(三) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋對本公司財務報表影響之說明

截至個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估上述準則及解釋對財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告為按證券發行人財務報告編製準則編製之首份個體財務報告。

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則（以下稱「個體財務報告會計準則」）編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司、關聯企業或聯合控制個體係採權益法處理。為使本個體財務報告之當期損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之當期損益、其他綜合損益及權益相同。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 外幣

編製本公司個體財務報告時，以本公司功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

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

於編製個體財務報告時，本公司國外營運機構之資產及負債以每一資產負債表日匯率換算為新台幣。收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額列於其他綜合損益。

(五) 建造合約

建造合約之結果若能可靠估計，於資產負債表日係參照合約活動之完成程度分別認列收入及成本，並以累計已發生合約成本占估計總合約成本之比例衡量完成程度。若遇有合約工作之變更、求償及獎勵金之情形，僅於金額能可靠衡量且很有可能收現之範圍內，始將其納入合約收入。

總合約成本若很有可能超過總合約收入，所有預期損失則立即認列為費用。

若一項合約包括數項資產，且每一資產均有單獨之方案提出、均單獨議定以及其成本及收入均可予以辨認，則每一資產之建造係以單項建造合約處理。若同時或接續進行之組合約以單一包裹方式議定，且該組合約密切相關，致每項合約實際上為具有整體利潤率之單一計畫之一部分，則該組合約係以單項建造合約處理。

當建造合約累計已發生成本加計已認列利潤並減除已認列損失超過工程進度請款金額時，該差額係列示為應收建造合約款。當建造合約之工程進度請款金額超過累計已發生成本加計已認列利潤並減除已認列損失時，該差額係列示為應付建造合約款。於相關工作進行前所收到之款項帳列預收工程款。依照已完成工作開立帳單而客戶尚未付款之金額帳列應收帳款。

(六) 存貨－建設業

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

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

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

(七) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(八) 採用權益法之投資

本公司採用權益法處理對子公司及關聯企業之投資。

1. 投資子公司

子公司係指本公司具有控制之個體（含特殊目的個體）。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益（包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益）時，係繼續按持股比例認列損失。

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

2. 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司或合資權益之企業。

本公司對投資關聯企業係採用權益法。權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

本公司於喪失重大影響之日以公允價值衡量其對原關聯企業之剩餘投資，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失重大影響當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。

(九) 不動產、廠房及設備

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

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別並開始提列折舊。

自有土地不提列折舊。

不動產、廠房及設備係採直線基礎提列折舊，對於每一重大部分則單獨提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。會計估計變動之影響係以推延方式處理。

除列不動產、廠房及設備所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(十) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。本公司以直線基

礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。除本公司預期於該無形資產經濟年限屆滿前處分該資產外，有限耐用年限無形資產之殘值估計為零。會計估計變動之影響係以推延方式處理。

除列無形資產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(十一) 有形及無形資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致之基礎分攤至個別現金產生單位。

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

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

(十二) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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

金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

1. 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類係備供出售金融資產暨放款及應收款，放款及應收款（包括現金及約當現金、應收帳款、無活絡市場之債券投資）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量。備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。

2. 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收款項及其他應收款，該資產經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經

驗、集體超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收款項係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收款項無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收款項無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

3. 金融資產之除列

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

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

金融負債

透過損益按公允價值衡量之金融負債係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列損益。公允價值之決定方式請參閱附註二六。其餘金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

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

可轉換公司債

本公司發行之複合金融工具（可轉換公司債）係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義，於原始認列時將其組成部分分別分類為金融負債及權益。

原始認列時，負債組成部分之公允價值係以類似之不可轉換工具當時市場利率估算，並於執行轉換或到期日前，以有效利息法計算之攤銷後成本衡量。屬嵌入非權益衍生工具之負債組成部分則以公允價值衡量。

分類為權益之轉換權係等於該複合工具整體公允價值減除經單獨決定之負債組成部分公允價值之剩餘金額，經扣除所得稅影響數後認列為權益，後續不再衡量。於該轉換權被執行時，其相關之負債組成部分及於權益之金額將轉列股本及資本公積—發行溢價。可轉換公司債之轉換權若於到期日仍未被執行，該認列於權益之金額將轉列資本公積—發行溢價。

發行可轉換公司債之相關交易成本，係按分攤總價款之比例分攤至該工具之負債（列入負債帳面金額）及權益組成部分（列入權益）。

(十三) 收入認列

1. 建案之銷售

係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1) 本公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (2) 本公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (3) 收入金額能可靠衡量；
- (4) 與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；及
- (5) 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

具體而言，銷售商品收入係於商品交付且法定所有權移轉時認列。不動產銷售所產生之收入係以工程已達可交屋狀態且已實際交付房地及移轉所有權時認列。符合前述收入認列前所收取之保證金及分期付款項係帳列預收房地款。

2. 股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十四) 退職後福利

屬確定提撥退休計畫之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當期費用。

屬確定福利退休計畫之退休金，提供福利之成本係使用預計單位福利法進行精算評價。確定福利義務產生之所有精算損益於發生期間立即認列於其他綜合損益。

應計退休金負債係代表確定福利義務之現值、調整未認列前期服務成本，並減除計畫資產公允價值後之金額。任何依此方式計算所產生之資產，不得超過累積未認列前期服務成本，加上該計畫之可得退還資金及可減少未來提撥金之現值。

(十五) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10% 所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依個體財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異予以認列。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異所產生之所得稅抵減使用時認列。

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

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

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

3. 本年度之當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

存貨之減損

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

六、現金

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
庫存現金及週轉金	\$ 69	\$ 56	\$ 25
銀行存款	<u>639,039</u>	<u>479,825</u>	<u>322,273</u>
	639,108	479,881	322,298
減：受限制資產（帳列無活絡市場之債券投資—流動及非流動）	(368,293)	(276,537)	(77,212)
原始到期日超過3個月之定期存款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,160)</u>
	<u>\$ 270,815</u>	<u>\$ 203,344</u>	<u>\$ 241,926</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
持有供交易之金融負債			
衍生工具（未指定避險）			
—公司債買賣回選擇權	<u>\$ 233</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

八、無活絡市場之債券投資

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>流動</u>			
受限制銀行存款	\$ 221,337	\$ 276,537	\$ 77,212
原始到期日超過3個月之定期存款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,160</u>
	<u>\$ 221,337</u>	<u>\$ 276,537</u>	<u>\$ 80,372</u>
<u>非流動</u>			
受限制銀行存款	<u>\$ 146,956</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

無活絡市場之債券投資質押之資訊，參閱附註二八。

九、應收票據及應收帳款

本公司對建案銷售係依合約內容按期收款。於決定應收帳款可回收性時，本公司考量應收帳款自原始授信日至資產負債表日信用品質之任何改變。由於歷史經驗顯示帳款收回情況良好，故未提列備抵呆帳。

本公司之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

十、存貨－建設業

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
營建用地	\$ 5,135,873	\$ 2,608,824	\$ 1,298,185
在建房地	1,229,565	1,965,806	929,530
待售房地	<u>232,273</u>	<u>37,456</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 6,597,711</u>	<u>\$ 4,612,086</u>	<u>\$ 2,227,715</u>
<u>營 建 用 地</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
太順段 57、61、62 地號	\$ 1,186,045	\$ -	\$ -
明日 (太原段 100 地號)	1,037,870	1,079,205	430,391
太順段 54 地號	724,031	-	-
青境(太原段 134、135 地號)	509,123	507,292	202,359
東方威尼斯(下橋子頭段 242-21、22 地號)	446,720	411,968	-
春上(下橋子頭段)	420,310	419,182	417,872
土地容積	281,250	62,919	33,597
太順段 60-25 地號	226,929	-	-
悅來(太順段 13 地號)	153,972	128,258	51,129
春安段 797 地號	83,565	-	-
預付土地款	66,058	-	-
總太觀景(豐富段)	-	-	162,837
	<u>\$ 5,135,873</u>	<u>\$ 2,608,824</u>	<u>\$ 1,298,185</u>
<u>在 建 房 屋</u>			
雍 河	\$ 416,153	\$ 188,738	\$ 27,016
春上(下橋子頭段)	363,274	55,974	3,109
青境(太原段 134、135 地號)	274,733	9,791	-
悅來(太順段 13 地號)	73,588	2,555	-
明日(太原段 100 地號)	58,231	12,512	-
惠民段 139 地號	36,328	-	-
東方威尼斯(下橋子頭段 242-21、22 地號)	6,509	144	-
太順段 57、61、62 地號	528	-	-
太順段 54 地號	221	-	-
國 美	-	959,364	517,476
天 匯	-	736,728	298,291
總太觀景(豐富段)	-	-	83,638
	<u>\$ 1,229,565</u>	<u>\$ 1,965,806</u>	<u>\$ 929,530</u>
<u>待 售 房 地</u>			
國 美	\$ 232,273	\$ -	\$ -
總太觀景(豐富段)	-	37,456	-
	<u>\$ 232,273</u>	<u>\$ 37,456</u>	<u>\$ -</u>

利息資本化相關資訊如下：

	<u>102 年度</u>	<u>101 年度</u>
利息資本化金額	\$ 52,998	\$ 36,189
利息資本化利率	1.21%-2.80%	2.28%-2.67%

本公司於 99 年 7 月與董事長吳錫坤簽訂台中市豐富段(365 地號)之土地買賣契約書，合約總價為 161,500 仟元。

本公司與董事長吳錫坤於 98 年 12 月簽訂合建分售契約(國美)，由其提供所有土地，本公司則提供營建所需資金。

本公司暨董事長吳錫坤為支應建案—國美之所需資金，於 99 年 1 月與銀行簽訂授信合約，基於承攬工程需要之共同起造人間依合約規定互保，本公司對董事長吳錫坤背書保證金額為 1,130,000 仟元。截至 102 年底此背書保證金額已解除。

十一、備供出售金融資產

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
<u>國內投資</u>			
基金受益憑證	<u>\$ 1,518</u>	<u>\$ 2,566</u>	<u>\$ 3,209</u>

十二、以成本衡量金融資產

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
<u>國內未上市櫃普通股</u>			
總太應用材料有限公司 (總太應用材料公司)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 95</u>	<u>\$ -</u>

本公司所持有之上述未上市(櫃)股票投資，於資產負債表日係按成本減除減損損失衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計之機率，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

十三、採用權益法之投資

	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	金額	持股 (%)	金額	持股 (%)	金額	持股 (%)
<u>非上市(櫃)公司</u>						
高章營造股份有限公司 (高章營造公司)	\$ 191,837	100	\$ 124,462	100	\$ 132,620	100
Mallow International Holdings Ltd.	101,933	100	-	-	-	-
日太資產管理股份有限公司	2,983	100	-	-	-	-
Billion Gold Securities Ltd.	-	-	846	100	1,003	100
儀鼎半導體股份有限公司	-	-	-	-	7,052	25
	<u>\$ 296,753</u>		<u>\$ 125,308</u>		<u>\$ 140,675</u>	

本公司為因應業務發展之需要，於 102 年 1 月匯出美金 342 仟元取得 Mallow International Holdings Ltd. 100% 股權。

102 及 101 年度採用權益法之投資其損益及其他綜合損益份額，係依據同期間經會計師查核之財務報告認列。

十四、不動產、廠房及設備

	102 年度	年初餘額	增	添	處	分	年底餘額
<u>成 本</u>							
土地	\$ -	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
運輸設備	5,317	492	-	-	-	-	5,809
其他設備	4,292	372	-	-	-	-	4,664
建造中之不動產	-	1,751	-	-	-	-	1,751
成本合計	<u>9,609</u>	<u>\$ 48,238</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>57,847</u>
<u>累計折舊</u>							
運輸設備	561	\$ 940	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	1,501
其他設備	2,109	1,250	-	-	-	-	3,359
累計折舊合計	<u>2,670</u>	<u>\$ 2,190</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>4,860</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 6,939</u>						<u>\$ 52,987</u>
<u>101 年度</u>							
<u>成 本</u>							
運輸設備	\$ 829	\$ 4,488	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,317
其他設備	4,189	130	(27)	(27)	(27)	(27)	4,292
成本合計	<u>5,018</u>	<u>\$ 4,618</u>	<u>(\$ 27)</u>	<u>(\$ 27)</u>	<u>(\$ 27)</u>	<u>(\$ 27)</u>	<u>9,609</u>
<u>累計折舊</u>							
運輸設備	104	\$ 457	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	561
其他設備	1,015	1,107	(13)	(13)	(13)	(13)	2,109
累計折舊合計	<u>1,119</u>	<u>\$ 1,564</u>	<u>(\$ 13)</u>	<u>(\$ 13)</u>	<u>(\$ 13)</u>	<u>(\$ 13)</u>	<u>2,670</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 3,899</u>						<u>\$ 6,939</u>

本公司之設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

運輸設備	3 至 6 年
其他設備	2 至 5 年

十五、無形資產

102 年度	年初餘額	增	加	攤	銷	年底餘額
電腦軟體	\$ 1,259	\$ -		\$ 642		\$ 617
101 年度						
電腦軟體	\$ 1,307	\$ 506		\$ 554		\$ 1,259

電腦軟體係以直線基礎按 3 年耐用年數計提攤銷費用。

十六、其他資產

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>流 動</u>			
代付款及暫付款	\$ 73,127	\$ 48,632	\$ 29,002
工程存出保證金	29,146	96,732	141,387
留抵稅額	14,250	32,268	19,526
預付款項	6,036	578	618
其 他	296,892	214,754	146,858
	<u>\$ 419,451</u>	<u>\$ 392,964</u>	<u>\$ 337,391</u>
<u>非 流 動</u>			
預付退休金	\$ 9,139	\$ 8,854	\$ 9,069
存出保證金	846	846	3,154
其 他	646	321	-
	<u>\$ 10,631</u>	<u>\$ 10,021</u>	<u>\$ 12,223</u>

十七、借 款

(一) 短期銀行借款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
抵押借款	\$ 2,104,910	\$ 1,290,110	\$ 260,680
信用借款	419,994	827,780	90,000
	<u>\$ 2,524,904</u>	<u>\$ 2,117,890</u>	<u>\$ 350,680</u>
<u>年 利 率 (%)</u>			
抵押借款	2.28-2.75	2.28-2.52	2.28
信用借款	2.36-2.80	2.29-2.67	2.29-2.38

(二) 應付公司債

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
國內有擔保可轉換公司債	<u>\$ 451,223</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

本公司於 102 年 5 月 13 日委由銀行提供擔保在台灣發行 7 仟單位、票面利率 0% 之新台幣計價可轉換公司債，本金金額共計 700,000 仟元，發行期間 3 年。

每單位公司債持有人有權以每股 28.37 元轉換為本公司之普通股，另因配發現金股利及盈餘轉增資，故自 102 年 7 月 23 日（除權息基準日）起，轉換價格由新台幣 28.37 元調整為新台幣 26.10 元。公司債轉換期間為 102 年 6 月 14 日至 105 年 5 月 3 日，債券持有人亦得於 104 年 5 月 13 日，要求本公司以債券面額加計利息補償金將其所持有之本轉換公司債贖回。該利息補償金滿 2 年為債券面額之 2.01%。

若本公司普通股收盤價格連續 30 個營業日超過當時轉換價格達 30%（含）者，或公司債流通在外餘額低於原發行總額之 10% 時，本公司得於 102 年 6 月 14 日至 105 年 4 月 3 日期間內，按債券面額贖回。

此可轉換公司債包括負債及權益組成部分，權益組成部分於權益項下以資本公積－認股權表達。負債組成部分原始認列之有效利率為 1.21%。

發行價款（減除交易成本 5,437 仟元）	\$694,563
權益組成部分（減除分攤至權益之交易成本 156 仟元）	(20,004)
嵌入式衍生性商品負債組成部分（減除分攤至負債之交易成本 36 仟元）	(<u>4,584</u>)
發行日負債組成部分（減除分攤至負債之交易成本 5,245 仟元）	669,975
以有效利率 1.21% 計算之利息	6,396
轉換至普通股	(<u>225,148</u>)
102 年 12 月 31 日負債組成部分	<u>\$451,223</u>

十八、其他負債

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>其他應付款</u>			
應付員工紅利及董監酬勞	\$ 24,018	\$ 26,313	\$ 35,735
應付薪資及獎金	4,867	5,274	4,600
其他	5,450	12,070	4,171
	<u>\$ 34,335</u>	<u>\$ 43,657</u>	<u>\$ 44,506</u>
<u>其他流動負債</u>			
代收土地款	\$ 47,557	\$ 43,842	\$ 20,700
暫收款	39,600	39,229	12,490
其他	36,841	56,798	1,490
	<u>\$ 123,998</u>	<u>\$ 139,869</u>	<u>\$ 34,680</u>

十九、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

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

(二) 確定福利計畫

本公司所適用我國「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額 2% 提撥員工退休基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶。勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將計畫資產投資於國內（外）權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟依勞工退休金條例施行細則規定，勞工退休金運用收益不得低於當地銀行 2 年定期存款利率。

本公司之計畫資產及確定福利義務現值，係由合格精算師進行精算。精算評價於衡量日之主要假設列示如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
折現率	2.00%	1.625%	1.75%
計畫資產之預期報酬率	2.00%	1.875%	2.00%
薪資預期增加率	1.50%	1.50%	1.75%

計畫資產之整體資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢以及精算師對於相關義務存續期間內，該資產所處市場之預測，並考量前述計畫資產之運用及最低收益之影響所作之估計。

有關確定福利計畫所認列之損益金額列示如下：

	102年度	101年度
利息成本	\$ 8	\$ 1
計畫資產預期報酬	(176)	(183)
	<u>\$ 168</u>	<u>\$ 182</u>

本公司於 102 及 101 年度分別認列(97)仟元及 481 仟元精算損(益)於其他綜合損益。截至 102 及 101 年 12 月 31 日止，精算損失認列於其他綜合損益之累積金額分別為 384 仟元及 481 仟元。

本公司因確定福利計畫所產生之義務列入個體資產負債表之金額列示如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
已提撥確定福利義務之現值	(\$ 366)	(\$ 531)	(\$ 68)
計畫資產之公允價值	<u>9,505</u>	<u>9,385</u>	<u>9,137</u>
預付退休金(帳列其他非流動資產)	<u>\$ 9,139</u>	<u>\$ 8,854</u>	<u>\$ 9,069</u>

確定福利義務現值之變動列示如下：

	102年度	101年度
年初確定福利義務	\$ 531	\$ 68
利息成本	8	1
精算損失(利益)	(173)	462
年底確定福利義務	<u>\$ 366</u>	<u>\$ 531</u>

計畫資產現值之變動列示如下：

	102年度	101年度
年初計畫資產公允價值	\$ 9,385	\$ 9,137
計畫資產預期報酬	176	183
精算利益(損失)	(56)	18
雇主提撥數	<u>-</u>	<u>47</u>
年底計畫資產公允價值	<u>\$ 9,505</u>	<u>\$ 9,385</u>

計畫資產之主要類別於資產負債表日公允價值之百分比係依勞動部勞動基金運用局網站公布之基金資產配置資訊為準：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
現金	22%	23%	29%
短期票券	4%	10%	12%
公債、金融債券、公司債 及證券化商品	10%	11%	11%
固定收益	19%	16%	10%
權益證券	23%	20%	15%
國內委託經營	21%	19%	23%
其他	1%	1%	-
	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

本公司選擇以轉換至個體財務報告會計準則之日起各個會計期間推延決定之金額，揭露經驗調整之歷史資訊（參閱附註三二）：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
確定福利義務現值	(\$ 366)	(\$ 531)	(\$ 68)
計畫資產公允價值	\$ 9,505	\$ 9,385	\$ 9,137
提撥短絀	\$ 9,139	\$ 8,854	\$ 9,069
計畫負債之經驗調整	\$ 173	(\$ 462)	\$ -
計畫資產之經驗調整	(\$ 103)	(\$ 64)	\$ -

二十、資產負債之到期分析

本公司於與建設業務有關之資產及負債係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後一年內及超過一年後將回收或償付之金額如下：

	預期一年內 收回或償付	預期超過一年 收回或償付	合 計
<u>102年12月31日</u>			
資 產			
應收帳款	\$ 5	\$ -	\$ 5
存貨－建設業	1,432,010	5,165,701	6,597,711
其他應收款	12,844	-	12,844
其他流動資產	167,183	252,268	419,451
	<u>\$ 1,612,042</u>	<u>\$ 5,417,969</u>	<u>\$ 7,030,011</u>

	預期一年內 收回或償付	預期超過一年 收回或償付	合 計
<u>102年12月31日</u>			
負 債			
短期銀行借款	\$ 628,094	\$ 1,896,810	\$ 2,524,904
應付票據	118,976	-	118,976
應付帳款	421,052	65	421,117
其他應付款	34,335	-	34,335
預收房地款	445,624	1,036,702	1,482,326
其他流動負債	123,998	-	123,998
	<u>\$ 1,772,079</u>	<u>\$ 2,933,577</u>	<u>\$ 4,705,656</u>
<u>101年12月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 19,333	\$ -	\$ 19,333
存貨－建設業	2,705,878	1,906,208	4,612,086
其他應收款	15	-	15
其他流動資產	247,511	145,453	392,964
	<u>\$ 2,972,737</u>	<u>\$ 2,051,661</u>	<u>\$ 5,024,398</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 817,780	\$ 1,300,110	\$ 2,117,890
應付票據	107,658	-	107,658
應付帳款	119,766	37,997	157,763
其他應付款	43,657	-	43,657
預收房地款	1,443,398	288,631	1,732,029
其他流動負債	139,869	-	139,869
	<u>\$ 2,672,128</u>	<u>\$ 1,626,738</u>	<u>\$ 4,298,866</u>
<u>101年1月1日</u>			
資 產			
存貨－建設業	\$ 1,015,321	\$ 1,212,394	\$ 2,227,715
其他應收款	369	-	369
其他流動資產	66,710	270,681	337,391
	<u>\$ 1,082,400</u>	<u>\$ 1,483,075</u>	<u>\$ 2,565,475</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 183,800	\$ 166,880	\$ 350,680
應付票據	50,043	-	50,043
應付帳款	113,631	-	113,631
其他應付款	44,506	-	44,506
預收房地款	626,067	429,330	1,055,397
其他流動負債	14,740	19,940	34,680
	<u>\$ 1,032,787</u>	<u>\$ 616,150</u>	<u>\$ 1,648,937</u>

二一、權益

(一) 普通股股本

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
額定股數(仟股)	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>120,000</u>
額定股本	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 1,200,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>144,912</u>	<u>133,537</u>	<u>110,194</u>
已發行股本	<u>\$ 1,449,120</u>	<u>\$ 1,335,372</u>	<u>\$ 1,101,940</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 私募普通股

本公司分別於 97 年 12 月 10 日及 96 年 3 月 9 日依證券交易法規定辦理私募普通股 30,000 仟股及 17,000 仟股，每股面額均為 10 元；增資基準日分別訂為 97 年 12 月 16 日及 96 年 3 月 23 日，每股並分別按 7 元及 7.84 元折價發行。97 年之面額與發行價格間差額為 90,000 仟元，分別借記資本公積 55,450 仟元及待彌補虧損 34,550 仟元；96 年之差額為 36,720 仟元，借記待彌補虧損。上述私募有價證券已於 101 年 7 月經証期局核准公開發行。

(三) 員工認股權

本公司分別於 96 年 2 月至 12 月間給與員工認股權 1,985 單位、415 單位及 2,900 單位，每一單位可認購普通股 1,000 股，給與對象為本公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間均為 5 年，憑證持有人於發行屆滿 2 年之日起，可行使被給與之一定比例之認股權。認股權行使價格為發行當日本公司普通股收盤價格；認股權發行後，遇有本公司普通股股份發生變動時，認股權行使價格依規定公式予以調整。

員工認股權之相關資訊如下：

員工認股權	101 年度	
	單位	加權平均 行使價格 (元)
年初流通在外	133	\$10.83
本年度行使	(133)	10.83
年底流通在外	-	-
年底可行使之認股權	-	-

本公司員工於 101 年度總計行使認股權 133 單位，行使價格分別為 7.7 元、12.3 元及 10.8 元，合計匯入股款 1,438 仟元，可轉換普通股計 133 仟股。

本公司發行之員工認股權皆採內含價值法認列所給予之酬勞成本，因各認股權計劃衡量日之股票市價與行使價格相同，故無認列酬勞成本。

(四) 資本公積

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股及公司債轉換溢價等）及受領贈與之部分得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金股利或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

(五) 保留盈餘及股利政策

本公司為配合整體環境及產業成長特性，並配合公司長期財務規劃、吸引國內、外優秀人才及追求企業永續經營，採取剩餘股利政策。分派條件與時機：每年決算，如有盈餘，依下列順序分派之：

1. 提繳稅款。
2. 彌補以往年度虧損。
3. 提存 10% 為法定盈餘公積。
4. 必要時得提列或迴轉特別盈餘公積。

5. 董事、監察人酬勞金得依一至四款規定數額後剩餘之數提撥 2%。員工紅利就一至四款規定數額後剩餘之數提撥 2%至 5%為限。
6. 扣除前各項餘額後，由董事會就該餘額併同以往年度盈餘擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

股利政策：依據本公司資本預算規劃分派股票股利以保留所需資金，其餘部分得以現金股利方式分派之，惟現金股利以不低於總股利之 10%。

102 及 101 年度應付員工紅利估列金額分別為 12,009 仟元及 17,542 仟元；應付董監酬勞估列金額分別為 12,009 仟元及 8,771 仟元，前述員工紅利分別按稅後淨利（已扣除員工分紅及董監酬勞之金額）之 2%及 4%計算，董監酬勞則均按 2%計算。年度終了後，本個體財務報告通過發布日前經董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，本個體財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。如股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公允價值決定。股票公允價值係指股東會決議日前一日之收盤價（考量除權除息之影響後）。

本公司於分配 101 年度以前之盈餘時，必須依(89)台財證(一)字第 100116 號函及金管證一字第 0950000507 號函令等相關規定，就其他股東權益減項淨額（如國外營運機構財務報表換算之兌換差額、備供出售金融資產未實現損益、現金流量避險中屬有效避險部分之避險工具利益及損失等累計餘額）提列特別盈餘公積。嗣後股東權益減項金額如有減少，可就減少金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。

自 102 年起，本公司依金管會於 101 年 4 月 6 日發布之金管證發字第 1010012865 號函令及「採用國際財務報導準則（IFRSs）後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定，於首次採用 IFRSs 時，應就帳列股東權益項下之未實現重估增值及累積換算調整數（利益），因選擇適用 IFRS 1 豁免項目而轉入保留盈餘部分，分別提列相

同數額之特別盈餘公積；但轉換日因首次採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數不足提列時，得僅就因轉換採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數予以提列。嗣後因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。首次採用 IFRSs 所應提列之特別盈餘公積得於以後年度用以彌補虧損；嗣後有盈餘年度且原提列特別盈餘公積之原因消除前，應就不足數額補足提列特別盈餘公積，始得分派盈餘。(參閱(六)首次採用 IFRSs 應提列之特別盈餘公積之說明)。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

本公司分別於 102 年及 101 年 5 月舉行股東常會，決議通過 101 及 100 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	101 年度	100 年度	101 年度	100 年度
法定盈餘公積	\$ 48,727	\$ 56,722		
特別盈餘公積提列 (迴轉)	(546)	1,015		
現金股利	133,538	110,327	\$ 1	\$ 1
股票股利	66,768	220,653	0.5	2

上述股東會決議配發員工紅利及董監事酬勞如下，並與財務報告認列金額無差異：

	101 年度		100 年度	
	現金紅利	股票紅利	現金紅利	股票紅利
員工紅利	\$ -	\$ 17,542	\$ -	\$ 25,525
董監事酬勞	8,771	-	10,210	-

101 及 100 年度員工股票紅利股數分別為 610 仟股及 1,145 仟股，係按 102 及 101 年度決議分紅之金額除以公允價值 28.76 元及 22.29 元計算。

101 年度之盈餘分配案、員工紅利及董監事酬勞係按本公司依據修訂前證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計原則所編製之 101 年度財務報表並參考本公司依據個體財務報告會計準則所編製之 101 年 12 月 31 日資產負債表作為盈餘分配案之基礎。

本公司 103 年 3 月 4 日董事會擬議 102 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>	<u>每股股利 (元)</u>
法定盈餘公積	\$ 66,584	
特別盈餘公積迴轉	(1,232)	
現金股利	224,828	\$ 1.5

有關 102 年度之盈餘分配案、員工分紅及董監酬勞尚待預計於 103 年 5 月 20 日召開之股東會決議。

有關本公司董事會擬議及股東會決議之員工紅利及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(六) 依金管證發字第 1010012865 號令應提列之特別盈餘公積

因首次採用 IFRSs 對本公司保留盈餘造成減少，故未予提列特別盈餘公積。

二二、用人費用、折舊及攤銷

<u>性 質 別</u>	<u>屬 於 營 業 成 本 者</u>	<u>屬 於 營 業 費 用 者</u>	<u>合 計</u>
<u>102年度</u>			
用人費用			
薪資費用	\$ 31,445	\$ 89,604	\$ 121,049
勞健保費用	2,286	2,004	4,290
退休金費用	1,222	486	1,708
其他用人費用	887	2,722	3,609
折舊費用	-	2,190	2,190
攤銷費用	-	642	642

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>101年度</u>			
用人費用			
薪資費用	\$ 31,443	\$ 30,854	\$ 62,297
勞健保費用	2,840	241	3,081
退休金費用	1,626	(62)	1,564
其他用人費用	1,179	3,073	4,252
折舊費用	-	1,564	1,564
攤銷費用	-	554	554

二三、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	102 年度	101 年度
當期所得稅		
當期產生者	\$ 85,827	(\$ 28,273)
未分配盈餘加徵	23,878	17,850
以前年度調整	4,348	-
	114,053	(10,423)
遞延所得稅		
當期產生者	(13,081)	85,661
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 100,972</u>	<u>\$ 75,238</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	102 年度	101 年度
稅前淨利	<u>\$1,420,499</u>	<u>\$ 59,158</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 241,485	\$ 10,057
免稅所得	(11,984)	(38,330)
未分配盈餘加徵	23,878	17,850
未認列之暫時性差異	(156,755)	85,661
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	4,348	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 100,972</u>	<u>\$ 75,238</u>

本公司所適用之稅率為 17%。

由於 103 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 102 年度未分配盈餘加徵 10% 所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 當期所得稅負債

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
當期所得稅負債			
應付所得稅	<u>\$ 86,434</u>	<u>\$ 14,391</u>	<u>\$ 18,033</u>

(三) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

102年度	年初餘額	認列於損益	認列於其他綜合損益	年底餘額
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計劃	\$ -	\$ 1,533	\$ 20	\$ 1,553
未實現兌換利益	-	231	-	231
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,764</u>	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 1,784</u>
101年度				
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
採用權益法之投資	\$ 1,261	(\$ 1,261)	\$ -	\$ -
虧損扣抵	45,488	(45,488)	-	-
投資抵減	8,592	(8,592)	-	-
	<u>\$ 55,341</u>	<u>(\$ 55,341)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計劃	\$ 1,319	(\$ 1,319)	\$ -	\$ -
未實現兌換利益	131	(131)	-	-
	<u>\$ 1,450</u>	<u>(\$ 1,450)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(四) 未於資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異金額

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
可減除暫時性差異	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,487</u>	<u>\$ 14,295</u>

(五) 兩稅合一相關資訊

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 44,712</u>	<u>\$ 14,594</u>	<u>\$ 2,251</u>

本公司 102 年度預計及 101 年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 19.70% 及 0%。

依所得稅法規定，本公司分配屬於 87 年度(含)以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此本公司預計 102 年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

依台財稅字第 10204562810 號規定，首次採用 IFRSs 之當年度計算稅額扣抵比率時，其帳載累積未分配盈餘應包含因首次採用個體財務報告會計準則產生之保留盈餘淨增加數或淨減少數。

(六) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅申報截至 100 年度以前之申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

二四、每股盈餘(虧損)

用以計算每股盈餘(虧損)之盈餘(虧損)及普通股加權平均股數如下：

	本 年 度 淨利(虧損)	股 數	每 股 盈 餘 (虧損)(元)
<u>102 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$1,319,527	142,321	<u>\$ 9.27</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工分紅	-	613	
轉換公司債	<u>5,172</u>	<u>15,336</u>	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股 之影響	<u>\$1,324,699</u>	<u>158,270</u>	<u>\$ 8.37</u>
<u>101 年度</u>			
基本及稀釋每股虧損			
本年度虧損	(<u>\$ 16,080</u>)	<u>139,398</u>	(<u>\$ 0.12</u>)

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於 102 年 7 月 23 日。因追溯調整，101 年度基本及稀釋每股盈餘仍為(0.12 元)。

若本公司得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工分紅將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度股東會決議員工分紅發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。本公司截至 101 年度因稅後虧損，上述潛在普通股具反稀釋作用，故未列入稀釋每股虧損計算。

二五、資本風險管理

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

本公司資本結構係由本公司之淨債務（即銀行借款減除現金）及權益（即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益項目）組成。

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

二六、金融工具

(一) 公允價值之資訊

1. 合併公司非按公允價值衡量之金融資產及金融負債其帳面金額係趨近其公允價值或其公平價值無法可靠衡量。
2. 備供出售金融資產及可轉換公司債係以活絡市場公開報價為公允價值，屬於第一級公允價值衡量。
3. 以成本衡量之金融資產係投資未上市（櫃）公司股票，其無活絡市場公開報價且實務上須以超過合理成本之金額方能取得可驗證公平價值，因此不列示其公平價值。

(二) 金融工具之種類

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>金融資產</u>			
放款及應收款	\$ 651,957	\$ 499,229	\$ 322,667
備供出售金融資產	1,518	2,661	3,209

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>金融負債</u>			
透過損益按公允價值 衡量	\$ 233	\$ -	\$ -
以攤銷後成本衡量	3,550,555	2,427,568	558,860

放款及應收款餘額係包括現金、無活絡市場之債券投資、應收票據、應收帳款及其他應收款等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

以攤銷後成本衡量之金融負債餘額則包括短期銀行借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、應付公司債及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括應收帳款、應付帳款、應付公司債及借款。本公司之財務部門係為各業務單位提供服務，統籌協調進入國內與國際金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理本公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險（包含匯率風險及利率風險）、信用風險及流動性風險。

1. 市場風險

本公司之營運活動使其承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險及利率變動風險。

(1) 匯率風險

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

(2) 利率風險

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

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
具公允價值利率風險			
無活絡市場之			
債券投資	\$ -	\$ -	\$ 3,160
應付公司債	451,223	-	-
具現金流量利率風險			
銀行存款	270,815	203,344	241,926
無活絡市場之			
債券投資	368,293	276,537	77,212
短期銀行借款	2,524,904	2,117,890	350,680

敏感度分析

下列敏感度分析係依金融工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率變動 1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。當利率變動 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，102 及 101 年度之稅前淨利（損）分別變動 18,859 仟元及 16,381 仟元。

2. 信用風險

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

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

3. 流動性風險

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

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為 3,083,810 仟元、1,969,810 仟元及 2,283,520 仟元。

附註二十係說明本公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據本公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量包含利息及本金編製。

二七、關係人交易

除已於其他附註揭露外，本公司與關係人間之交易如下：

(一) 營業收入

本公司於 101 年度與其他關係人分別簽訂建案－國美及天匯之預售屋買賣合約價款共計 87,471 仟元（含稅），截至 102 及 101 年底止，代收土地（帳列其他流動負債）分別為 0 仟元及 7,660 仟元；預收房屋款分別為 0 仟元及 69,310 仟元，並於 102 年度認列營業收入 83,401 仟元。

本公司於 102 年度與其他關係人分別簽訂建案－青境及明日之預售屋買賣合約價款共計 26,670 仟元（含稅），截至 102 年底止，預收房地款 4,201 仟元。

上述出售價款係按購屋條件給予適當折扣。

本公司於 102 年度與董事長吳錫坤簽訂土地買賣合約，合約價款 64,284 仟元，截至 102 年底止，已全數支付。

(二) 本期外包工程

本公司與高章營造公司已簽訂之外包工程合約明細如下：

建 案 名 稱	合 約 總 價 (未 稅)	本 期 工 程 成 本	累 計 工 程 成 本	計 應 付 工 程 款
<u>102 年 12 月 31 日</u>				
國 美	\$ 264,885	\$ 21,500	\$ 264,885	\$ 4,700
天 匯	224,465	26,900	224,465	7,210
總太觀景	172,000	-	172,000	860
青 境	391,067	132,962	132,962	32,850
悅 來	91,514	31,115	31,115	3,843

(接次頁)

(承前頁)

建 案 名 稱	合 約 總 價 (未 稅)	本 期 工 程 成 本	累 計 工 程 成 本	計 應 付 工 程 款
<u>102 年 12 月 31 日</u>				
明 日	\$ 470,238	\$ 9,405	\$ 9,405	\$ 9,875
春 上	150,320	100,715	118,753	1,578
雍 河	137,600	48,160	118,336	-
太原 100-1	19,467	779	779	818
	<u>\$ 1,921,556</u>	<u>\$ 371,536</u>	<u>\$ 1,072,700</u>	<u>\$ 61,734</u>
<u>101 年 12 月 31 日</u>				
國 美	\$ 262,285	\$ 37,800	\$ 243,385	\$ -
天 匯	221,765	85,365	197,565	-
總太觀景	172,000	101,480	172,000	5,160
雍 河	137,600	67,424	70,176	7,224
春 上	150,320	18,038	18,038	15,784
	<u>\$ 943,970</u>	<u>\$ 310,107</u>	<u>\$ 701,164</u>	<u>\$ 28,168</u>
<u>101 年 1 月 1 日</u>				
家在 e 起	\$ 267,048	\$ 8,012	\$ 267,048	\$ 2,670
品精誠 (二期)	199,048	-	199,048	995
國 美	262,285	192,985	205,585	17,640
品精誠 (雙璽區)	106,571	-	106,571	1,066
天 匯	220,000	107,800	112,200	13,860
總太觀景	172,000	70,520	70,520	9,030
雍 河	137,600	2,752	2,752	2,890
	<u>\$ 1,364,552</u>	<u>\$ 382,069</u>	<u>\$ 963,724</u>	<u>\$ 48,151</u>

對關係人之工程外包，係經雙方議價後決定，並按合約定定收款。

(三) 財產交易

	財 產 類 別	購 買 價 格
<u>102 年度</u>		
其他關係人	運輸設備	\$ 158
	其他設備	371
		<u>\$ 529</u>

(四) 與董事長吳錫坤簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售，已收取之代收土地款（帳列其他流動負債）如下：

建 案 名 稱	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
國 美	<u>\$ 41,370</u>	<u>\$ 42,392</u>	<u>\$ 13,250</u>

(五) 本公司於民國 102 年度捐贈 2,000 仟元，與他公司共同成立財團法人總太永福教育基金會。

(六) 主要管理階層薪酬

	<u>102 年度</u>	<u>101 年度</u>
短期員工紅利	\$ 22,850	\$ 23,284
退職後福利	<u>386</u>	<u>401</u>
	<u>\$ 23,236</u>	<u>\$ 23,685</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

二八、質抵押之資產

下列資產業經提供為短期銀行借款、應付公司債及銀行保證之擔保品：

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
存貨－建設業	\$ 5,896,323	\$ 5,459,040	\$ 1,940,521
無活絡市場之債券投資－ 流動	221,337	276,537	77,212
無活絡市場之債券投資－ 非流動	<u>146,956</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 6,264,616</u>	<u>\$ 5,735,577</u>	<u>\$ 2,017,733</u>

二九、重大或有負債及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，本公司於資產負債表日有下列重大承諾事項及或有事項：

本公司與客戶簽訂之預售房屋買賣合約明細如下：

<u>建 案 名 稱</u>	<u>合約總價 (含稅)</u>	<u>已 收 總 價</u>
明 日	\$3,229,700	\$ 448,526
青 境	2,752,310	455,187
春 上	1,524,820	343,514
悅 來	725,700	124,316
雍 河	<u>326,270</u>	<u>80,290</u>
	<u>\$ 8,558,800</u>	<u>\$ 1,451,833</u>

三十、外幣金融資產及負債匯率資訊

本公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

金融資產	102年12月31日			101年12月31日		
	外幣	匯率	新台幣	外幣	匯率	新台幣
<u>貨幣性項目</u>						
美金	\$ 2,388	29.805	\$ 71,170	\$ 1,401	29.04	\$ 40,692
<u>非貨幣性項目</u>						
美金	3,420	29.805	101,933	-	-	-

三一、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司及關聯企業部分）：
附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生工具交易：附註十七。
10. 被投資公司資訊：附表六。

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、本期損益及認列之投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：附表七。
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：

- (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比：
無。
- (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比：
無。
- (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額：無。
- (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的：無。
- (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額：無。
- (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等：無。

三二、首次採用個體財務報告會計準則

本公司轉換至個體財務報告會計準則日為 101 年 1 月 1 日。轉換至個體財務報告會計準則後，對本公司個體資產負債表暨個體綜合損益表之影響如下：

(一) 101 年 1 月 1 日個體資產負債表項目之調節

中華民國一般公認會計原則	轉 換 之	個體財務報告會計準則		說 明
項 目	金 額	影 響 金 額	金 額	項 目
<u>資 產</u>				
現 金	\$ 245,086	(\$ 3,160)	\$ 241,926	現 金 (五)1.
-	-	80,372	80,372	無活絡市場之債券投資— 流動 (五)1.
存貨—建設業	2,683,473	(455,758)	2,227,715	存貨—建設業 (五)5.
遞延所得稅資產—流動	8,592	(8,592)	-	- (五)2.
遞延推銷費用	255,258	(255,258)	-	- (五)6.
受限制資產	77,212	(77,212)	-	- (五)1.
-	-	146,858	146,858	其他流動資產 (五)6.
採權益法之長期股權投資	144,471	(3,814)	140,657	採權益法之投資 (五)5.
遞延所得稅資產—非流動	45,299	10,042	55,341	遞延所得稅資產 (五)2.
其他資產—其他	10,913	1,310	12,223	其他非流動資產 (五)3.4.
<u>負 債</u>				
遞延所得稅負債—非流動	-	1,450	1,450	遞延所得稅負債 (五)2.
<u>權 益</u>				
保留盈餘	567,983	(567,242)	741	保留盈餘 (四)(五) 5.6.
累積換算調整數	(580)	580	-	國外營運機構財務報表換算 之兌換差額 (四)

(二) 101 年 12 月 31 日個體資產負債表項目之調節

中華民國一般公認會計原則	轉換之	個體財務報告會計準則		說明
項 目	金 額	影 響 金 額	金 額	項 目
<u>資 產</u>				
受限制資產	\$ 276,537	(\$ 276,537)	\$ -	— (五)1.
—	-	276,537	276,537	無活絡市場之債券投資— (五)1.
				流動
存貨—建設業	5,584,417	(972,331)	4,612,086	存貨—建設業 (五)5.
遞延推銷費用	298,207	(298,207)	-	— (五)6.
—	-	214,755	214,755	其他流動資產 (五)6.
採權益法之長期股權投資	140,863	(15,555)	125,308	採權益法之投資 (五)5.
其他資產—其他	9,173	848	10,021	其他非流動資產 (五)3.4.
<u>權 益</u>				
保留盈餘	724,270	(1,071,070)	(346,800)	保留盈餘 (四)(五)5.6.
累積換算調整數	(619)	580	(39)	國外營運機構財務報表換算 (四)之兌換差額

(三) 101 年度個體綜合損益表項目之調節

中華民國一般公認會計原則	轉換之	個體財務報告會計準則		說明
項 目	金 額	影 響 金 額	金 額	項 目
營業收入	\$1,768,697	(\$1,315,920)	\$ 452,777	營業收入 (五)5.
營業成本	1,082,218	(749,873)	332,345	營業成本 (五)5.
營業費用	128,847	(74,403)	54,444	營業費用 (五)4.6.
採權益法認列之投資利益淨額	3,331	(11,742)	(8,411)	採用權益法認列之子公司損益之份額 (五)5.
<u>其他綜合損益</u>				
—	-	(444)	(444)	確定福利計畫精算損失 (五)4.

(四) 豁免選項

除依據個體財務報告會計準則規定若干不得追溯適用及選擇下列豁免追溯適用之情形外，本公司係追溯適用個體財務報告會計準則以決定轉換日（101 年 1 月 1 日）之初始個體資產負債表：

投資子公司、關聯企業及合資

本公司對轉換日前取得之投資子公司、關聯企業及合資，選擇於 101 年 1 月 1 日個體資產負債表中，依 100 年 12 月 31 日按中華民國一般公認會計原則所認列之金額列示。

股份基礎給付交易

本公司對所有在轉換日前已給與並已既得之股份基礎給付交易，選擇豁免追溯適用相關規定。

員工福利

本公司選擇將員工福利計畫有關之所有未認列累積精算損益於轉換日認列於保留盈餘。此外，本公司選擇以轉換日起各個會計期間推延決定之金額，揭露經驗調整之歷史資訊。

累積換算差異數

本公司於轉換日選擇將國外營運機構財務報表換算之兌換差額認定為零，並於該日認列於保留盈餘。

上述豁免選項對本公司之影響已併入以下「(五)重大調節說明」中說明。

(五) 重大調節說明

本公司依中華民國一般公認會計原則所採用之會計政策與依個體財務報告會計準則編製個體財務報表所採用之會計政策二者間存在之重大差異如下：

1. 存款期間超過 3 個月以上之定期存款

中華民國一般公認會計原則下，可隨時解約且不損及本金之定期存款，列於現金項下。轉換至個體財務報告會計準則，定期存款期間超過 3 個月以上者，通常不列為現金及約當現金。該存款因無活絡市場之公開報價，且具有固定或可決定收取金額，故存款期間超過 3 個月以上者，須分類為無活絡市場之債券投資。

2. 遞延所得稅資產／負債

中華民國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產於評估其可實現性後，認列相關備抵評價金額。轉換至個體財務報告會計準則，僅當所得稅利益很有可能實現時始認列為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目。

此外，中華民國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產及負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。轉換至個體財務報告會計準則，遞延所得稅資產及負債一律分類為非流動項目。

中華民國一般公認會計原則下，同一納稅主體之流動遞延所得稅資產及負債應互相抵銷，僅列示淨額；非流動之遞延所得稅資產及負債亦同。轉換至個體財務報告會計準則，企業僅於符合相關條件時，始應將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵。

3. 遞延費用

中華民國一般公認會計原則下，遞延費用係帳列其他資產項下。轉換至個體財務報告會計準則，遞延費用將依其性質重分類為無形資產。

4. 退休金

中華民國一般公認會計原則下，精算損益係採用緩衝區法按可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限攤銷認列於損益項下。轉換至個體財務報告會計準則，依照國際會計準則第19號「員工福利」規定精算之確定福利計畫精算損益將選擇立即認列於其他綜合損益項下，於權益變動表認列入保留盈餘，後續期間不予重分類至損益。

5. 建設業收入認列

中華民國一般公認會計原則下，工程損益可採用全部完工法或完工比例法認列。轉換至個體財務報告會計準則，若不動產工程協議不符合IAS11工程合約之定義，則應按IAS18相關規定辦理。

6. 遞延推銷費用

中華民國一般公認會計原則下，針對在建房地若屬專案銷售支出時，應予以遞延。採全部完工法時，應於工程完工認列收入年度轉列費用；採完工比例法時，則按完工比例計算並轉列費用。轉換至個體財務報告會計準則，若遞延推銷費用之性質不具未來經濟效益，則不再遞延認列而直接當年度費用化。

總太地產開發股份有限公司

為他人背書保證

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

為保 證者	被保 證對象	對單一企業 背書保證 之金額	本期最高 背書保證 餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證 金額佔最近 期財務報表 淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公 司背書	屬子公 司背書	屬對大陸 地區背書 保證	
												與本公司 之關係
0	本公司	邵秀葉 (註一)	\$10,391,944	\$ 337,270	\$ 337,270	\$ 337,270	\$ -	12.98%	\$ 20,783,888	-	-	-
		吳錫坤 (註一)	10,391,944	1,130,000	-	-	-	-	20,783,888	-	-	-
		高章營造公司 本公司之子公司	1,039,194 (註二)	20,000	20,000	-	-	0.77%	1,039,194	Y	-	-

註一：基於承攬工程需要依合約規定互保者，不受本公司對外保證額度之限制，惟個別背書保證金額不得超過最近期財務報表淨值之 4 倍，背書保證總額不得超過最近期財務報表淨值之 8 倍。

註二：係依本公司 102 年第 3 季財務報表淨值之 40% 計算。

總太地產開發股份有限公司
 期末持有有價證券情形
 民國 102 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數／單位	帳面金額	持股比例%	公允價值	
本公司	基金及受益憑證 第一金中國世紀基金	無	備供出售金融資產－流動	200	\$ 1,518	-	\$ 1,518	
高章營造公司	股票 台中國際育樂公司	無	以成本衡量金融資產－非流動	1	1,570	-	-	
Mallow	股權 Azure International Holdings Ltd.	無	以成本衡量金融資產－非流動	-	101,933	18	-	

總太地產開發股份有限公司

累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣或外幣仟元

買賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初		買入		賣出			期末		
					單位數 (仟單位)	金額	單位數 (仟單位)	金額	單位數 (仟單位)	售價	帳面成本	處分(損)益	單位數 (仟單位)	金額
本公司	日盛貨幣市場基金	備供出售金融資產－流動	-	-	-	\$ -	34,651	\$ 500,000	34,651	\$ 500,090	\$ 500,000	\$ 90	-	\$ -

總太地產開發股份有限公司

取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	台中市北屯區太順段 54 地號	102 年 10 月 31 日	\$ 723,428	全數支付	台中市政府	無	—	—	—	\$ -	公開標售	營建用地	無
	台中市北屯區太順段 57、61、62 地號	102 年 10 月 31 日	1,185,051	全數支付	台中市政府	無	—	—	—	-	公開標售	營建用地	無

總太地產開發股份有限公司

與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收（付）票據、帳款		備註
			進（銷）貨金額	佔總進（銷）貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率		
本公司	高章營造公司	本公司之子公司	發包工程	\$ 371,536	26%	依合約規定	-	—	(\$ 61,734)	(11%)	
高章營造公司	本公司	本公司之母公司	發包工程	(371,536) (註)	(99%)	依合約規定	-	—	61,734	99%	

總太地產開發股份有限公司
被投資公司資訊
民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所 在 地 址	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額		期 末 持 有		被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	
				本 期 期 末	去 年 期 末	股 數	比 率 (%)			帳 面 金 額
本公司	高章營造公司	台灣省台中市	綜合營造業	\$ 197,110	\$ 130,000	20,100	100	\$ 191,837	\$ 15,009	\$ 94
	Mallow	模里西斯	投資海外各項事業	101,198	-	3,420	100	101,933	-	-
	日太管理公司	台灣省台中市	資產管理服務業	3,000	-	300	100	2,983	(17)	(17)

總太地產開發股份有限公司
大陸投資資訊
民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元及外幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初	本期匯出或收回		本期期末自台	被投資公司 本期損益	本公司直接或 間接投資之 持股比例	本期認列	期末投資 帳面價值	截至本期止已 匯回台灣之投 資收益
				自台灣匯出 累積投資金額	匯出	收回	灣匯出 累積投資金額			投資(損)益 (註二)		
南京凱雅公司(註二)	房地產開發	美金 17,000	(註一)	\$ -	\$ 91,203 (美金 3,060)	\$ -	\$ 91,203 (美金 3,060)	\$ -	18	\$ -	\$ 91,203	\$ -
南京極泰公司	企業管理諮詢	美金 2,000	(註一)	-	10,730 (美金 360)	-	10,730 (美金 360)	-	18	-	10,730	-

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額(註三)
\$ 101,933 (美金 3,420)	\$ 236,056 (美金 7,920)	\$ 1,671,777

註一：係透過第三地區投資設立公司再投資大陸公司。

註二：係本公司之子公司 Mallow International Holdings Ltd.採成本衡量之被投資公司 Azure International Holdings Ltd.之大陸子公司。

註三：依據在大陸地區從事投資或技術合作審查原則規定之限額。

§重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金明細表		明細表一
備供出售金融資產—流動明細表		附註十一
無活絡市場之債券投資—流動明細表		附註八
存貨明細表		明細表二
其他流動資產明細表		附註十六
無活絡市場之債券投資—非流動變動明細表		附註八
採用權益法之投資變動明細表		明細表三
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十四
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表		附註十四
無形資產變動明細表		附註十五
遞延所得稅資產明細表		附註二三
其他非流動資產明細表		附註十六
短期銀行借款明細表		明細表四
透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動明細表		附註七
應付票據明細表		明細表五
應付帳款明細表		明細表六
其他應付款明細表		附註十八
其他流動負債明細表		附註十八
應付公司債明細表		附註十七
遞延所得稅負債明細表		附註二三
損益項目明細表		
營業收入明細表		個體綜合損益表
營業成本明細表		個體綜合損益表
推銷費用明細表		明細表七
管理費用明細表		明細表七
其他收益及費損淨額明細表		個體綜合損益表
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表		附註二二

總太地產開發股份有限公司

現金明細表

民國 102 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
庫存現金		\$	69
銀行存款			
支票存款			30
活期存款			568,012
外幣活期存款(註一)			<u>70,997</u>
			639,108
減：受限制資產			(<u>368,293</u>)
			<u>\$ 270,815</u>

註一：計美金 2,388 仟元，兌換率為 USD1：NT\$29.805。

總太地產開發股份有限公司
存貨－建設業變動明細表
民國 102 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元

名 稱	年 初 餘 額	土 地 成 本	工 程 成 本	利 息 資 本 化	待 售 房 地	減 少	重 分 類	年 底 餘 額
總太觀景	\$ 37,456	\$ -	(\$ 293)	\$ -	\$ -	(\$ 37,163)	\$ -	\$ -
國 美	959,364	-	127,265	7,476	232,273	(1,094,105)	-	232,273
天 匯	736,728	-	403,005	4,509	-	(1,144,242)	-	-
明 日	1,091,717	-	31,800	13,919	-	-	(41,335)	1,096,101
青 境	517,083	1,831	257,879	7,063	-	-	-	783,856
春 上	475,156	1,128	298,853	8,447	-	-	-	783,584
東方威尼斯	412,112	34,752	1,687	4,678	-	-	-	453,229
雍 河	188,738	-	223,160	4,255	-	-	-	416,153
悅 來	130,813	25,714	69,131	1,902	-	-	-	227,560
惠民段 139 地號	-	-	36,328	-	-	-	-	36,328
太順段 57、61、62 地號	-	1,186,045	-	528	-	-	-	1,186,573
太順段 54 地號	-	724,031	-	221	-	-	-	724,252
太順段 60-25 地號	-	226,929	-	-	-	-	-	226,929
春安段 797 地號	-	83,565	-	-	-	-	-	83,565
預付土地款	-	66,058	-	-	-	-	-	66,058
容積移轉用地	<u>62,919</u>	<u>218,331</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>281,250</u>
	<u>\$ 4,612,086</u>	<u>\$ 2,568,384</u>	<u>\$ 1,448,815</u>	<u>\$ 52,998</u>	<u>\$ 232,273</u>	<u>(\$ 2,275,510)</u>	<u>(\$ 41,335)</u>	<u>\$ 6,597,711</u>

總太地產開發股份有限公司
採用權益法之投資變動明細表
民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元／仟股

被投資公司名稱名稱	年初餘額		增	加	減	少	投資利益 (損失)	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	發 放 金 融 資 產 未 實 現 利 益	年 度 餘 額	市 價 或 股 權 淨 值			
	股 數	金 額										股 數	金 額	股 數
高章營造公司	11,967	\$ 124,462	8,133	\$ 67,110	-	\$ -	\$ 94	\$ -	(\$ 5)	\$ 176	20,100	100	\$ 191,837	\$ 191,837
Billion Gold Securities Ltd.	20	846	-	-	20	885	-	39	-	-	-	-	-	-
日太資產管理股份有限公司	-	-	300	3,000	-	-	(17)	-	-	-	300	100	2,983	2,983
Mallow International Holdings Ltd.	-	-	3,420	101,198	-	-	-	735	-	-	3,420	100	101,933	101,933
		<u>\$ 125,308</u>		<u>\$ 171,308</u>		<u>\$ 885</u>	<u>\$ 77</u>	<u>\$ 774</u>	<u>(\$ 5)</u>	<u>\$ 176</u>			<u>\$ 296,753</u>	<u>\$ 296,753</u>

總太地產開發股份有限公司

短期銀行借款明細表

民國 102 年 12 月 31 日

明細表四

單位：新台幣仟元

借 款 種 類 及 銀 行	借 款 到 期 日	年 利 率 (%)	金 額
信用借款			
台灣土地銀行北屯分行	106.11.25	2.36-2.72	\$ 231,314
台灣土地銀行竹北分行	105.2.1	2.67	187,680
合作金庫商業銀行衛道分行	105.8.20	2.80	<u>1,000</u>
			<u>419,994</u>
抵押借款			
台灣土地銀行北屯分行	107.12.9	2.28-2.58	2,021,910
合作金庫商業銀行衛道分行	105.12.31	2.75	<u>83,000</u>
			<u>2,104,910</u>
			<u>\$ 2,524,904</u>

註：所列借款到期日係多筆借款中之最後到期日。

總太地產開發股份有限公司
應付票據－非關係人明細表
民國 102 年 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣仟元

廠 商 名 稱	金 額
非關係人	
亞東預拌混凝土股份有限公司－台中廠	\$ 38,470
欣中天然氣股份有限公司	16,169
霞飛廣告有限公司	13,113
其 他（註）	<u>51,224</u>
	<u>\$ 118,976</u>

註：各戶餘額皆未超過本科目餘額 5%。

總太地產開發股份有限公司
應付帳款－非關係人明細表
民國 102 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣仟元

廠 商 名 稱	金 額
非關係人	
東和鋼鐵企業股份有限公司	\$ 19,624
其 他 (註)	<u>339,759</u>
	<u>\$ 359,383</u>

註：各戶餘額皆未超過本科目餘額 5%。

總太地產開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣仟元

項	目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
佣金支出		\$ 160,164	\$ -	\$ 160,164
廣告費		11,791	4,965	16,756
勞務費		53	5,635	5,688
薪資及獎金		-	43,133	43,133
捐 贈		-	4,622	4,622
其他費用		<u>1,734</u>	<u>32,446</u>	<u>34,180</u>
		<u>\$ 173,742</u>	<u>\$ 90,801</u>	<u>\$ 264,543</u>