

總太地產開發股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告  
民國103及102年第2季

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 | 合併財務報表<br>附 註 編 號 |
|---------------------------|-----------------|---|-------------------|
| 一、封 面                     | 1               |   | -                 |
| 二、目 錄                     | 2               |   | -                 |
| 三、會計師核閱報告                 | 3               |   | -                 |
| 四、合併資產負債表                 | 4               |   | -                 |
| 五、合併綜合損益表                 | 5               |   | -                 |
| 六、合併權益變動表                 | 6               |   | -                 |
| 七、合併現金流量表                 | 7~8             |   | -                 |
| 八、合併財務報表附註                |                 |   |                   |
| (一) 公司沿革                  | 9               |   | 一                 |
| (二) 通過財務報告之日期及程序          | 9               |   | 二                 |
| (三) 新發布及修訂準則及解釋之適用        | 9~13            |   | 三                 |
| (四) 重大會計政策之彙總說明           | 13~14           |   | 四                 |
| (五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 14              |   | 五                 |
| (六) 重要會計項目之說明             | 14~29           |   | 六~二四              |
| (七) 關係人交易                 | 29~31           |   | 二五                |
| (八) 質抵押之資產                | 31              |   | 二六                |
| (九) 重大或有負債及未認列之合約承諾       | 31~32           |   | 二七                |
| (十) 重大之災害損失               | -               |   | -                 |
| (十一) 重大之期後事項              | -               |   | -                 |
| (十二) 其 他                  | 32              |   | 二八                |
| (十三) 附註揭露事項               |                 |   | -                 |
| 1. 重大交易事項相關資訊             | 32~33、<br>35~37 |   | 二九                |
| 2. 轉投資事業相關資訊              | 32~33、<br>35~38 |   | 二九                |
| 3. 大陸投資資訊                 | 33、39           |   | 二九                |
| (十四) 部門資訊                 | 33~34           |   | 三十                |

### 會計師核閱報告

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及子公司民國 103 年及 102 年 6 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 103 年及 102 年 4 月 1 日至 6 月 30 日，以及民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併綜合損益表、民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併權益變動表與合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併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核閱結果出具報告。

除下段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第 36 號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，因是無法對上開合併財務報表之整體表示查核意見。

如合併財務報表附註四所述，列入合併財務報表之子公司中，部分非重要子公司之財務報表及附註揭露之相關資訊，係依據各該公司同期間未經會計師核閱之財務報表編製。該等非重要子公司民國 103 年及 102 年 6 月 30 日之資產總額分別為新台幣（以下同）148,415 仟元及 120,028 仟元，均占合併資產總額之 2%；其民國 103 年及 102 年 4 月 1 日至 6 月 30 日，以及民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損益總額分別為(620)仟元、(134)仟元、(615)仟元及(148)仟元，各占合併綜合損益總額之 40%、0%、(4%)及 0%。

依本會計師核閱結果，除上段所述列入合併財務報表之部分非重要子公司之財務報表及附註所揭露之相關資訊，倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反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之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」而須作修正之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所  
會計師 顏 曉 芳



顏曉芳

會計師 吳 麗 冬



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 8 月 1 2 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 103 年 6 月 30 日暨民國 102 年 12 月 31 日及 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

| 代 碼  | 資 產                             | 103年6月30日<br>(經核閱) |     |              | 102年12月31日<br>(經查核) |              |     | 102年6月30日<br>(經核閱) |  |  |
|------|---------------------------------|--------------------|-----|--------------|---------------------|--------------|-----|--------------------|--|--|
|      |                                 | 金 額                | %   | 金 額          | %                   | 金 額          | %   |                    |  |  |
|      | 流動資產                            |                    |     |              |                     |              |     |                    |  |  |
| 1100 | 現金及約當現金(附註六)                    | \$ 547,943         | 6   | \$ 555,571   | 7                   | \$ 1,093,228 | 16  |                    |  |  |
| 1110 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動<br>(附註七)    | 1,156              | -   | -            | -                   | -            | -   |                    |  |  |
| 1125 | 備供出售金融資產(附註十一)                  | 1,482              | -   | 1,518        | -                   | 3,272        | -   |                    |  |  |
| 1147 | 無活絡市場之債券投資(附註八及二六)              | 299,190            | 3   | 221,368      | 3                   | 112,315      | 2   |                    |  |  |
| 1170 | 應收票據及帳款(附註九)                    | 684                | -   | 255          | -                   | 490          | -   |                    |  |  |
| 1180 | 應收帳款—關係人(附註九及二五)                | -                  | -   | -            | -                   | 36,532       | 1   |                    |  |  |
| 1200 | 其他應收款                           | 86,020             | 1   | 12,852       | -                   | 50,536       | 1   |                    |  |  |
| 1320 | 存貨—建設業(附註十、二五及二六)               | 7,604,204          | 80  | 6,523,009    | 81                  | 4,585,130    | 69  |                    |  |  |
| 1470 | 其他流動資產(附註十五)                    | 529,763            | 6   | 428,226      | 5                   | 346,786      | 5   |                    |  |  |
| 11XX | 流動資產總計                          | 9,070,442          | 96  | 7,742,799    | 96                  | 6,228,289    | 94  |                    |  |  |
|      | 非流動資產                           |                    |     |              |                     |              |     |                    |  |  |
| 1543 | 以成本衡量之金融資產(附註十二)                | 103,708            | 1   | 103,503      | 1                   | 104,170      | 2   |                    |  |  |
| 1546 | 無活絡市場之債券投資—非流動(附註八及二六)          | 141,465            | 2   | 146,958      | 2                   | 214,298      | 3   |                    |  |  |
| 1600 | 不動產、廠房及設備(附註十三)                 | 104,120            | 1   | 56,184       | 1                   | 12,068       | -   |                    |  |  |
| 1780 | 無形資產(附註十四)                      | 18,201             | -   | 18,470       | -                   | 18,783       | -   |                    |  |  |
| 1840 | 遞延所得稅資產(附註二二)                   | 3,576              | -   | 1,307        | -                   | 22,146       | 1   |                    |  |  |
| 1990 | 其他非流動資產(附註十五)                   | 12,396             | -   | 10,791       | -                   | 11,996       | -   |                    |  |  |
| 15XX | 非流動資產總計                         | 383,466            | 4   | 337,213      | 4                   | 383,461      | 6   |                    |  |  |
| 1XXX | 資 產 總 計                         | \$ 9,453,908       | 100 | \$ 8,080,012 | 100                 | \$ 6,611,750 | 100 |                    |  |  |
|      | 負債及權益                           |                    |     |              |                     |              |     |                    |  |  |
|      | 流動負債                            |                    |     |              |                     |              |     |                    |  |  |
| 2102 | 短期銀行借款(附註十六及二六)                 | \$ 3,324,030       | 35  | \$ 2,524,904 | 31                  | \$ 1,679,324 | 25  |                    |  |  |
| 2120 | 透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動<br>(附註七及十六) | 2,771              | -   | 233          | -                   | 4,480        | -   |                    |  |  |
| 2150 | 應付票據                            | 155,257            | 2   | 131,280      | 2                   | 94,777       | 2   |                    |  |  |
| 2170 | 應付帳款                            | 455,446            | 5   | 439,558      | 5                   | 350,486      | 5   |                    |  |  |
| 2200 | 其他應付款(附註十七)                     | 319,094            | 3   | 48,843       | 1                   | 252,160      | 4   |                    |  |  |
| 2230 | 當期所得稅負債(附註二二)                   | 27,732             | -   | 89,188       | 1                   | 75,201       | 1   |                    |  |  |
| 2312 | 預收房地款(附註二五及二七)                  | 2,089,698          | 22  | 1,482,326    | 18                  | 1,415,253    | 22  |                    |  |  |
| 2321 | 一年內到期或執行賣回權公司債(附註十六及二六)         | 450,186            | 5   | -            | -                   | -            | -   |                    |  |  |
| 2399 | 其他流動負債(附註十七及二五)                 | 76,255             | 1   | 124,378      | 2                   | 204,134      | 3   |                    |  |  |
| 21XX | 流動負債總計                          | 6,900,469          | 73  | 4,840,710    | 60                  | 4,075,815    | 62  |                    |  |  |
|      | 非流動負債                           |                    |     |              |                     |              |     |                    |  |  |
| 2530 | 應付公司債(附註十六及二六)                  | -                  | -   | 451,223      | 6                   | 671,337      | 10  |                    |  |  |
| 2570 | 遞延所得稅負債(附註二二)                   | 1,569              | -   | 1,784        | -                   | 1,347        | -   |                    |  |  |
| 2640 | 應計退休金負債(附註十八)                   | -                  | -   | -            | -                   | 27           | -   |                    |  |  |
| 2645 | 存入保證金                           | -                  | -   | -            | -                   | 600          | -   |                    |  |  |
| 25XX | 非流動負債總計                         | 1,569              | -   | 453,007      | 6                   | 673,311      | 10  |                    |  |  |
| 2XXX | 負債總計                            | 6,902,038          | 73  | 5,293,717    | 66                  | 4,749,126    | 72  |                    |  |  |
|      | 歸屬於本公司業主之權益                     |                    |     |              |                     |              |     |                    |  |  |
|      | 股本                              |                    |     |              |                     |              |     |                    |  |  |
| 3110 | 普通股股本                           | 1,499,464          | 16  | 1,449,120    | 18                  | 1,335,372    | 20  |                    |  |  |
| 3130 | 債券換股權利證書                        | -                  | -   | 48,505       | -                   | -            | -   |                    |  |  |
| 3140 | 預收股本                            | 14,602             | -   | -            | -                   | -            | -   |                    |  |  |
| 3150 | 待分配股票股利                         | -                  | -   | -            | -                   | 66,768       | 1   |                    |  |  |
|      | 資本公積                            |                    |     |              |                     |              |     |                    |  |  |
| 3211 | 資本公積—普通股股票溢價                    | 347,711            | 4   | 347,711      | 4                   | 336,268      | 5   |                    |  |  |
| 3213 | 資本公積—轉換公司債轉換溢價                  | 145,387            | 2   | 142,429      | 2                   | -            | -   |                    |  |  |
| 3271 | 資本公積—員工認股權                      | 12,422             | -   | 12,422       | -                   | 12,422       | -   |                    |  |  |
| 3272 | 資本公積—認股權                        | 13,199             | -   | 13,337       | -                   | 20,003       | 1   |                    |  |  |
|      | 保留盈餘                            |                    |     |              |                     |              |     |                    |  |  |
| 3310 | 法定盈餘公積                          | 172,032            | 2   | 105,449      | 2                   | 105,449      | 1   |                    |  |  |
| 3320 | 特別盈餘公積                          | -                  | -   | 1,232        | -                   | 1,232        | -   |                    |  |  |
| 3350 | 未分配盈餘(待彌補虧損)                    | 346,632            | 3   | 665,837      | 8                   | ( 22,057)    | -   |                    |  |  |
| 3400 | 其他權益                            | 421                | -   | 253          | -                   | 669          | -   |                    |  |  |
| 31XX | 本公司業主之權益總計                      | 2,551,870          | 27  | 2,786,295    | 34                  | 1,856,126    | 28  |                    |  |  |
| 36XX | 非控制權益                           | -                  | -   | -            | -                   | 6,498        | -   |                    |  |  |
|      | 負債與權益總計                         | \$ 9,453,908       | 100 | \$ 8,080,012 | 100                 | \$ 6,611,750 | 100 |                    |  |  |

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 103 年 8 月 12 日核閱報告)

董事長：



經理人：



會計主管：



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 103 年及 102 年 4 月 1 日至 6 月 30 日以及民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元，惟

每股盈餘為元

| 代 碼  |                        | 103年4月1日至6月30日 |      | 102年4月1日至6月30日 |     | 103年1月1日至6月30日 |      | 102年1月1日至6月30日 |     |
|------|------------------------|----------------|------|----------------|-----|----------------|------|----------------|-----|
|      |                        | 金 額            | %    | 金 額            | %   | 金 額            | %    | 金 額            | %   |
| 4000 | 營業收入 (附註二五)            | \$ 46,400      | 100  | \$ 683,348     | 100 | \$ 204,780     | 100  | \$1,700,952    | 100 |
| 5000 | 營業成本 (附註二一)            | 21,062         | 45   | 364,576        | 54  | 111,847        | 55   | 914,360        | 54  |
| 5900 | 營業毛利                   | 25,338         | 55   | 318,772        | 46  | 92,933         | 45   | 786,592        | 46  |
|      | 營業費用 (附註二一)            |                |      |                |     |                |      |                |     |
| 6100 | 推銷費用                   | 4,218          | 9    | 35,364         | 5   | 32,106         | 16   | 99,287         | 6   |
| 6200 | 管理費用                   | 19,177         | 42   | 34,490         | 5   | 37,434         | 18   | 76,974         | 4   |
| 6000 | 營業費用合計                 | 23,395         | 51   | 69,854         | 10  | 69,540         | 34   | 176,261        | 10  |
| 6900 | 營業淨利                   | 1,943          | 4    | 248,918        | 36  | 23,393         | 11   | 610,331        | 36  |
|      | 營業外收入及支出               |                |      |                |     |                |      |                |     |
| 7100 | 利息收入                   | 856            | 2    | 916            | -   | 990            | -    | 923            | -   |
| 7190 | 其他收入                   | 3,421          | 7    | 74,370         | 11  | 3,926          | 2    | 77,418         | 5   |
| 7230 | 外幣兌換利益 (損失)            | ( 1,001)       | ( 2) | 34             | -   | ( 986)         | -    | 2,183          | -   |
| 7590 | 什項支出                   | ( 1)           | -    | ( 231)         | -   | ( 1)           | -    | ( 344)         | -   |
| 7635 | 透過損益按公允價值衡<br>量之金融負債損失 | ( 1,570)       | ( 3) | -              | -   | ( 2,538)       | ( 1) | -              | -   |
| 7000 | 營業外收入及支出<br>合計         | 1,705          | 4    | 75,089         | 11  | 1,391          | 1    | 80,180         | 5   |
| 7900 | 稅前淨利                   | 3,648          | 8    | 324,007        | 47  | 24,784         | 12   | 690,511        | 41  |
| 7950 | 所得稅費用 (附註二二)           | 3,155          | 7    | 56,831         | 8   | 8,734          | 4    | 58,842         | 4   |
| 8200 | 本期淨利                   | 493            | 1    | 267,176        | 39  | 16,050         | 8    | 631,669        | 37  |
|      | 其他綜合損益                 |                |      |                |     |                |      |                |     |
| 8310 | 國外營運機構財務報表<br>換算之兌換差額  | ( 2,070)       | ( 4) | 1,402          | -   | 204            | -    | 1,441          | -   |
| 8325 | 備供出售金融資產未實<br>現利益 (損失) | 26             | -    | ( 199)         | -   | ( 36)          | -    | ( 120)         | -   |
| 8300 | 本期其他綜合損益               | ( 2,044)       | ( 4) | 1,203          | -   | 168            | -    | 1,321          | -   |
| 8500 | 本期綜合損益總額               | (\$ 1,551)     | ( 3) | \$ 268,379     | 39  | \$ 16,218      | 8    | \$ 632,990     | 37  |
|      | 淨利 (損) 歸屬於：            |                |      |                |     |                |      |                |     |
| 8610 | 本公司業主                  | \$ 493         | 1    | \$ 267,237     | 39  | \$ 16,050      | 8    | \$ 631,730     | 37  |
| 8620 | 非控制權益                  | -              | -    | ( 61)          | -   | -              | -    | ( 61)          | -   |
| 8600 |                        | \$ 493         | 1    | \$ 267,176     | 39  | \$ 16,050      | 8    | \$ 631,669     | 37  |
|      | 每股盈餘 (附註二三)            |                |      |                |     |                |      |                |     |
| 9750 | 基 本                    | \$ -           |      | \$ 1.91        |     | \$ 0.11        |      | \$ 4.51        |     |
| 9850 | 稀 釋                    | \$ -           |      | \$ 1.71        |     | \$ 0.11        |      | \$ 4.24        |     |

後附之附註係本財務報告之一部分

(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 103 年 8 月 12 日核閱報告)

董事長：



經理人：



會計主管：



  
 總大地產開發股份有限公司及子公司  
 合併權益變動表  
 民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日  
 (僅經核閱 未依一般公認會計準則查核)

單位：新台幣仟元

| 代碼  | 歸屬於本公司業主之權益          | 本公司         |           |           |           |                |             |               | 其他權益項目            |               | 總計       | 非控制權益        | 權益合計     |              |
|-----|----------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|----------------|-------------|---------------|-------------------|---------------|----------|--------------|----------|--------------|
|     |                      | 股本 (附註二十)   | 預收股本      | 債券換股權利證書  | 待分配股票股利   | 資本公積 (附註十六及二十) | 保留盈餘 (附註二十) | 未分配盈餘 (待彌補虧損) | 國外營運機構財務報表換算之兌換差額 | 備供出售金融資產未實現損益 |          |              |          |              |
| A1  | 102年1月1日餘額           | \$1,335,372 | \$ -      | \$ -      | \$ -      | \$ 348,690     | \$ 56,722   | \$ 1,778      | (\$ 405,300)      | (\$ 39)       | (\$ 613) | \$ 1,336,610 | \$ -     | \$ 1,336,610 |
| B1  | 101年度盈餘指撥及分配         | -           | -         | -         | -         | -              | 48,727      | -             | ( 48,727)         | -             | -        | -            | -        | -            |
| B5  | 法定盈餘公積               | -           | -         | -         | -         | -              | -           | -             | ( 133,538)        | -             | -        | ( 133,538)   | -        | ( 133,538)   |
| B9  | 普通股現金股利              | -           | -         | -         | 66,768    | -              | -           | -             | ( 66,768)         | -             | -        | -            | -        | -            |
| B17 | 普通股股票股利              | -           | -         | -         | -         | -              | -           | ( 546)        | 546               | -             | -        | -            | -        | -            |
| B17 | 特別盈餘公積迴轉             | -           | -         | -         | -         | -              | -           | -             | -                 | -             | -        | -            | -        | -            |
| C5  | 因發行可轉換公司債認列權益組成部分    | -           | -         | -         | -         | 20,003         | -           | -             | -                 | -             | -        | 20,003       | -        | 20,003       |
| D1  | 102年1月1日至6月30日淨利     | -           | -         | -         | -         | -              | -           | -             | 631,730           | -             | -        | 631,730      | ( 61)    | 631,669      |
| D3  | 102年1月1日至6月30日其他綜合損益 | -           | -         | -         | -         | -              | -           | -             | -                 | 1,441         | ( 120)   | 1,321        | -        | 1,321        |
| D5  | 102年1月1日至6月30日綜合損益總額 | -           | -         | -         | -         | -              | -           | -             | 631,730           | 1,441         | ( 120)   | 633,051      | ( 61)    | 632,990      |
| O1  | 非控制權益增減              | -           | -         | -         | -         | -              | -           | -             | -                 | -             | -        | -            | 6,559    | 6,559        |
| Z1  | 102年6月30日餘額          | \$1,335,372 | \$ -      | \$ -      | \$ 66,768 | \$ 368,693     | \$ 105,449  | \$ 1,232      | (\$ 22,057)       | \$ 1,402      | (\$ 733) | \$ 1,856,126 | \$ 6,498 | \$ 1,862,624 |
| A1  | 103年1月1日餘額           | \$1,449,120 | \$ -      | \$ 48,505 | \$ -      | \$ 515,899     | \$ 105,449  | \$ 1,232      | \$ 665,837        | \$ 735        | (\$ 482) | 2,786,295    | \$ -     | \$ 2,786,295 |
| B1  | 102年度盈餘指撥及分配         | -           | -         | -         | -         | -              | 66,583      | -             | ( 66,583)         | -             | -        | -            | -        | -            |
| B5  | 法定盈餘公積               | -           | -         | -         | -         | -              | -           | -             | ( 269,904)        | -             | -        | ( 269,904)   | -        | ( 269,904)   |
| B9  | 普通股現金股利              | -           | -         | -         | -         | -              | -           | -             | 1,232             | -             | -        | -            | -        | -            |
| B17 | 特別盈餘公積迴轉             | -           | -         | -         | -         | -              | -           | ( 1,232)      | 1,232             | -             | -        | -            | -        | -            |
| D1  | 103年1月1日至6月30日淨利     | -           | -         | -         | -         | -              | -           | -             | 16,050            | -             | -        | 16,050       | -        | 16,050       |
| D3  | 103年1月1日至6月30日其他綜合損益 | -           | -         | -         | -         | -              | -           | -             | -                 | 204           | ( 36)    | 168          | -        | 168          |
| D5  | 103年1月1日至6月30日綜合損益總額 | -           | -         | -         | -         | -              | -           | -             | 16,050            | 204           | ( 36)    | 16,218       | -        | 16,218       |
| E1  | 現金增資預收股款             | -           | 14,602    | -         | -         | -              | -           | -             | -                 | -             | -        | 14,602       | -        | 14,602       |
| I1  | 可轉換公司債轉換             | 50,344      | -         | ( 48,505) | -         | 2,820          | -           | -             | -                 | -             | -        | 4,659        | -        | 4,659        |
| Z1  | 103年6月30日餘額          | \$1,499,464 | \$ 14,602 | \$ -      | \$ -      | \$ 518,719     | \$ 172,032  | \$ -          | \$ 346,632        | \$ 939        | (\$ 518) | \$ 2,551,870 | \$ -     | \$ 2,551,870 |

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 103 年 8 月 12 日核閱報告)

董事長：



經理人：



會計主管：



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 103 年及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

| 代 碼    |                             | 103 年 1 月 1 日<br>至 6 月 30 日 | 102 年 1 月 1 日<br>至 6 月 30 日 |
|--------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|        | 營業活動之現金流量                   |                             |                             |
| A10000 | 本期稅前淨利                      | \$ 24,784                   | \$ 690,511                  |
| A20010 | 不影響現金流量之收益費損項目              |                             |                             |
| A20100 | 折舊費用                        | 1,833                       | 1,472                       |
| A20200 | 攤銷費用                        | 310                         | 368                         |
| A20400 | 透過損益按公允價值衡量金融<br>負債之淨損失(利益) | 2,538                       | ( 104)                      |
| A20900 | 財務成本                        | 1                           | -                           |
| A21200 | 利息收入                        | ( 990)                      | ( 923)                      |
| A23100 | 處分投資損失(利益)                  | ( 41)                       | 111                         |
| A30000 | 營業資產及負債之淨變動數                |                             |                             |
| A31110 | 持有供交易之金融資產                  | ( 1,156)                    | -                           |
| A31150 | 應收票據及帳款                     | ( 429)                      | 23,332                      |
| A31180 | 其他應收款                       | ( 73,168)                   | ( 47,922)                   |
| A31200 | 存 貨                         | ( 1,039,869)                | 8,550                       |
| A31240 | 其他流動資產                      | ( 101,537)                  | 227,430                     |
| A32130 | 應付票據                        | 23,977                      | ( 33,253)                   |
| A32150 | 應付帳款                        | 15,888                      | 115,158                     |
| A32180 | 其他應付款                       | 347                         | 66,610                      |
| A32210 | 預收房地款                       | 607,372                     | ( 316,776)                  |
| A32230 | 其他流動負債                      | ( 48,123)                   | 62,744                      |
| A32240 | 應計退休金負債                     | -                           | ( 6)                        |
| A33000 | 營運產生之現金流入(出)                | ( 588,263)                  | 797,302                     |
| A33100 | 收取之利息                       | 990                         | 923                         |
| A33300 | 支付之利息                       | ( 37,704)                   | ( 28,504)                   |
| A33500 | 支付之所得稅                      | ( 72,674)                   | ( 20,680)                   |
| AAAA   | 營業活動之淨現金流入(出)               | ( 697,651)                  | 749,041                     |
|        | 投資活動之現金流量                   |                             |                             |
| B00300 | 取得備供出售金融資產                  | ( 80,000)                   | -                           |
| B00400 | 處分備供出售金融資產價款                | 80,041                      | 1,021                       |

(接次頁)

(承前頁)

| 代 碼    |                 | 103 年 1 月 1 日<br>至 6 月 30 日 | 102 年 1 月 1 日<br>至 6 月 30 日 |
|--------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| B00600 | 取得無活絡市場之債券投資    | (\$ 72,329)                 | \$ -                        |
| B00700 | 處分無活絡市場之債券投資價款  | -                           | 76                          |
| B01200 | 取得以成本衡量之金融資產    | -                           | ( 101,198)                  |
| B01400 | 以成本衡量金融資產減資退回股款 | -                           | 95                          |
| B02200 | 取得子公司之淨現金流入     | -                           | 243                         |
| B02300 | 處分子公司           | -                           | 758                         |
| B02700 | 取得不動產、廠房及設備     | ( 50,696)                   | ( 529)                      |
| B02800 | 處分不動產、廠房及設備價款   | 927                         | -                           |
| B04500 | 取得無形資產          | ( 41)                       | -                           |
| B06700 | 其他非流動資產增加       | ( 1,605)                    | ( 214,348)                  |
| BBBB   | 投資活動之淨現金流出      | ( 123,703)                  | ( 313,882)                  |
|        | 籌資活動之現金流量       |                             |                             |
| C00100 | 短期銀行借款增加(減少)    | 799,126                     | ( 438,566)                  |
| C01200 | 發行可轉換公司債        | -                           | 694,563                     |
| C04600 | 預收股款            | 14,602                      | -                           |
| CCCC   | 籌資活動之淨現金流入      | 813,728                     | 255,997                     |
| DDDD   | 匯率變動對現金之影響      | ( 2)                        | ( 18)                       |
| EEEE   | 現金及約當現金淨增加(減少)  | ( 7,628)                    | 691,138                     |
| E00100 | 期初現金及約當現金餘額     | 555,571                     | 402,090                     |
| E00200 | 期末現金及約當現金餘額     | \$ 547,943                  | \$ 1,093,228                |

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 103 年 8 月 12 日核閱報告)

董事長：



經理人：



會計主管：





總太地產開發股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(金額除另予註明外，為新台幣及外幣仟元)

一、公司沿革

總太地產開發股份有限公司(以下稱「本公司」)係依照公司法及有關法令規定於 86 年 11 月設立，並於 89 年 7 月 14 日經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

本合併財務報告於 103 年 8 月 12 日經董事會通過。

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 2013 年版國際財務報導準則(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 4 月 3 日發布之金管證審字第 1030010325 號函，合併公司應自 104 年起開始適用業經國際會計準則理事會(IASB)發布且經金管會認可之 2013 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC(以下稱「IFRSs」)。

| 新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋                        | IASB 發布之生效日(註)                 |
|---|--------------------------------|
| 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 |
| 「2009-2011 週期之年度改善」                       | 2013 年 1 月 1 日                 |

(接次頁)

(承前頁)

| 新發布／修正／修訂準則及解釋  | IASB 發布之生效日 (註) |
|---|-----------------|
| 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之互抵」                                 | 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「對其他個體之權益之揭露」  | 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之權益之揭露：過渡指引」 | 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之互抵」                                    | 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  |

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

除下列說明外，適用上述 2013 年版 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

1. 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。

IFRS 13 之衡量規定係自 104 年起推延適用。

## 2. 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)不重分類至損益之項目及(2)後續可能重分類至損益之項目。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。

合併公司將於 104 年適用上述修正編製合併綜合損益表，不重分類至損益之項目預計將包含確定福利之精算損益。後續可能重分類至損益之項目預計將包含國外營運機構財務報表換算之兌換差額及備供出售金融資產未實現利益（損失）。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過日止，合併公司仍持續評估 2013 年版 IFRSs 對各期間財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

### (二) IASB 已發布但尚未經金管會認可之 IFRSs

合併公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs。截至本合併財務報告通過發布日止，金管會尚未發布生效日。

| 新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋                  | IASB 發布之生效日 (註 1)    |
|-------------------------------------|----------------------|
| 「2010-2012 週期之年度改善」                 | 2014 年 7 月 1 日 (註 2) |
| 「2011-2013 週期之年度改善」                 | 2014 年 7 月 1 日       |
| IFRS 9「金融工具」                        | 2018 年 1 月 1 日       |
| IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」     | 2018 年 1 月 1 日       |
| IFRS 11 之修正「聯合營運權益之取得」              | 2016 年 1 月 1 日       |
| IFRS 14「管制遞延帳戶」                     | 2016 年 1 月 1 日       |
| IFRS 15「來自客戶合約之收入」                  | 2017 年 1 月 1 日       |
| IAS 16 及 IAS 38 之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」 | 2016 年 1 月 1 日       |
| IAS 16 及 IAS 41 之修正「農業：生產性植物」       | 2016 年 1 月 1 日       |
| IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥金」            | 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「公課」                        | 2014 年 1 月 1 日       |

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

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。

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

#### IFRS 9「金融工具」

##### 1. 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。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

合併公司投資之債務工具，若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，分類及衡量如下：

(1) 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，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損失認列於損益。

(2) 以收取合約現金流量與出售金融資產為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。

合併公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟合併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，後續無須評估減損。

##### 2. 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。若上述關於指定為秀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。

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

#### 四、重大會計政策之彙總說明

##### (一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之 IAS 34「期中財務報導」編製。本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRSs 揭露資訊。

##### (二) 合併基礎

本合併財務報告編製主體如下：

| 投資公司名稱 | 子 公 司 名 稱                                  | 業 務 性 質            | 所 持 股 份 ( 權 ) 百 分 比 |                    |                   |
|--------|--|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
|        |  |                    | 103 年<br>6 月 30 日   | 102 年<br>12 月 31 日 | 102 年<br>6 月 30 日 |
| 本公司    | 高章營造股份有限公司<br>(高章營造公司)                     | 綜合營造業              | 100                 | 100                | 100               |
|        | Mallow International Holding Ltd. (Mallow) | 投資海外各項事業           | 100                 | 100                | 100               |
|        | 日太資產管理股份有限公司<br>(日太管理公司)                   | 資產管理服務業            | 100                 | 100                | 100               |
| 高章營造公司 | 哲旭開發股份有限公司<br>(哲旭開發公司)                     | 經營商場零售、停車場<br>管理業務 | -                   | -                  | 55                |

納入合併財務報告之子公司中，除高章營造公司係經會計師核閱外，餘係依據未經會計師核閱之財務報表計算。

##### (三) 其他重大會計政策說明

除下列說明外，本合併財務報告所採用之會計政策與 102 年度合併財務報告相同。

###### 1. 退職後福利

期中期間之退休金成本係採用前一財務年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對該

結束日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整。

## 2. 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本合併財務報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源與 102 年度合併財務報告相同。

## 六、現金及約當現金

|          | <u>103年6月30日</u>  | <u>102年12月31日</u> | <u>102年6月30日</u>    |
|----------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 庫存現金及週轉金 | \$ 320            | \$ 289            | \$ 438              |
| 銀行存款     | 887,270           | 923,608           | 1,419,403           |
| 附買回債券    | <u>49,998</u>     | <u>-</u>          | <u>-</u>            |
|          | 937,588           | 923,897           | 1,419,841           |
| 減：受限制資產  | ( 389,645)        | ( 368,295)        | ( 326,582)          |
| 質押定期存款   | <u>-</u>          | <u>( 31)</u>      | <u>( 31)</u>        |
|          | <u>\$ 547,943</u> | <u>\$ 555,571</u> | <u>\$ 1,093,228</u> |

受限制資產及質押定期存款係帳列無活絡市場之債券投資－流動及非流動。

## 七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

|                   | <u>103年6月30日</u> | <u>102年12月31日</u> | <u>102年6月30日</u> |
|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| <u>持有供交易之金融資產</u> |                  |                   |                  |
| 非衍生金融資產           |                  |                   |                  |
| — 公司債             | <u>\$ 1,156</u>  | <u>\$ -</u>       | <u>\$ -</u>      |
| <u>持有供交易之金融負債</u> |                  |                   |                  |
| 衍生工具（未指定避險）       |                  |                   |                  |
| — 公司債買賣回選擇權       | <u>\$ 2,771</u>  | <u>\$ 233</u>     | <u>\$ 4,480</u>  |

#### 八、無活絡市場之債券投資

|                   | 103年6月30日         | 102年12月31日        | 102年6月30日         |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <u>流 動</u>        |                   |                   |                   |
| 受限制銀行存款           | \$ 248,180        | \$ 221,337        | \$ 112,284        |
| 原始到期日超過 3 個月之定期存款 | 51,010            | -                 | -                 |
| 質押定期存款            | -                 | 31                | 31                |
|                   | <u>\$ 299,190</u> | <u>\$ 221,368</u> | <u>\$ 112,315</u> |
| <u>非 流 動</u>      |                   |                   |                   |
| 受限制銀行存款           | <u>\$ 141,465</u> | <u>\$ 146,958</u> | <u>\$ 214,298</u> |

無活絡市場之債券投資質押之資訊，參閱附註二六。

#### 九、應收票據及應收帳款

合併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，合併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。

合併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

|                           | 103年6月30日           | 102年12月31日          | 102年6月30日           |
|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 營建用地                      | \$ 5,254,903        | \$ 5,135,873        | \$ 2,693,619        |
| 在建房屋                      | 2,207,356           | 1,154,863           | 1,496,556           |
| 待售房地                      | 141,945             | 232,273             | 394,955             |
|                           | <u>\$ 7,604,204</u> | <u>\$ 6,523,009</u> | <u>\$ 4,585,130</u> |
| <u>營 建 用 地</u>            | 103年6月30日           | 102年12月31日          | 102年6月30日           |
| 太順段 57、61、62 地號           | \$ 1,186,350        | \$ 1,186,045        | \$ -                |
| 明日（太原段 100 地號）            | 1,037,870           | 1,037,870           | 1,079,205           |
| 太順段 54 地號                 | 724,224             | 724,031             | -                   |
| 青境（太原段 134、135 地號）        | 512,410             | 509,123             | 507,292             |
| 東方威尼斯（下橋子頭段 242-21、22 地號） | 444,138             | 446,720             | 441,992             |
| 春上（下橋子頭段）                 | 420,311             | 420,310             | 419,182             |
| 建功段 10、11 地號              | 277,522             | 83,565              | -                   |
| 土地容積                      | 268,137             | 281,250             | 92,477              |
| 太順段 60-25 地號              | 229,138             | 226,929             | -                   |
| 悅來（太順段 13 地號）             | 154,803             | 153,972             | 153,471             |
| 預付土地款                     | -                   | 66,058              | -                   |
|                           | <u>\$ 5,254,903</u> | <u>\$ 5,135,873</u> | <u>\$ 2,693,619</u> |

| 在 建 房 屋                      | 103年6月30日           | 102年12月31日          | 102年6月30日           |
|------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 雍 河                          | \$ 535,075          | \$ 410,831          | \$ 272,959          |
| 春上(下橋子頭段)                    | 520,430             | 368,068             | 192,326             |
| 青境(太原段 134、135 地號)           | 604,601             | 220,507             | 21,324              |
| 明日(太原段 100 地號)               | 300,883             | 42,074              | 22,172              |
| 悅來(太順段 13 地號)                | 137,373             | 70,146              | 17,304              |
| 太順段 57、61、62 地號              | 43,323              | -                   | -                   |
| 惠民段 139 地號                   | 38,266              | 36,328              | 35,733              |
| 東方威尼斯(下橋子頭段<br>242-21、22 地號) | 20,533              | 6,509               | 2,677               |
| 天 匯                          | -                   | -                   | 928,251             |
| 其 他                          | 6,872               | 400                 | 3,810               |
|                              | <u>\$ 2,207,356</u> | <u>\$ 1,154,863</u> | <u>\$ 1,496,556</u> |
| 待 售 房 地                      |                     |                     |                     |
| 國 美                          | <u>\$ 141,945</u>   | <u>\$ 232,273</u>   | <u>\$ 394,955</u>   |

利息資本化相關資訊如下：

|         | 103年4月1日<br>至6月30日 | 102年4月1日<br>至6月30日 | 103年1月1日<br>至6月30日 | 102年1月1日<br>至6月30日 |
|---------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 利息資本化金額 | \$ 21,831          | \$ 12,104          | \$ 41,283          | \$ 29,528          |
| 利息資本化利率 | 1.21%-2.80%        | 1.21%-2.75%        | 1.21%-2.80%        | 1.21%-2.75%        |

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。此背書保證金額已於 102 年底解除。

#### 十一、備供出售金融資產－流動

|        | 103年6月30日       | 102年12月31日      | 102年6月30日       |
|--------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 國內投資   |                 |                 |                 |
| 基金受益憑證 | <u>\$ 1,482</u> | <u>\$ 1,518</u> | <u>\$ 3,272</u> |



十二、以成本衡量之金融資產

|                                      | 103年6月30日         | 102年12月31日        | 102年6月30日         |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <u>國內未上市櫃普通股</u>                     |                   |                   |                   |
| 台中國際育樂股份有限公司<br>(台中國際育樂公司)           | \$ 1,570          | \$ 1,570          | \$ 1,570          |
| <u>國外未上市櫃普通股</u>                     |                   |                   |                   |
| Azure International<br>Holdings Ltd. | 102,138           | 101,933           | 102,600           |
|                                      | <u>\$ 103,708</u> | <u>\$ 103,503</u> | <u>\$ 104,170</u> |

十三、不動產、廠房及設備

| 103年1月1日<br>至6月30日 | 期<br>初<br>餘<br>額 | 由企業合併<br>取<br>得 | 增                | 添<br>處            | 分        | 期<br>末<br>餘<br>額  |
|--------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------|----------|-------------------|
| <u>成 本</u>         |                  |                 |                  |                   |          |                   |
| 土 地                | \$ 45,623        | \$ -            | \$ -             | \$ -              | \$ -     | \$ 45,623         |
| 運輸設備               | 11,612           | -               | 3,880            | ( 2,903)          | -        | 12,589            |
| 其他設備               | 9,333            | -               | 126              | -                 | -        | 9,459             |
| 未完工程               | 973              | -               | 46,690           | -                 | -        | 47,663            |
| 成本合計               | <u>67,541</u>    | <u>\$ -</u>     | <u>\$ 50,696</u> | <u>(\$ 2,903)</u> | <u>-</u> | <u>115,334</u>    |
| <u>累計折舊</u>        |                  |                 |                  |                   |          |                   |
| 運輸設備               | 3,655            | \$ -            | \$ 1,211         | (\$ 1,976)        | -        | 2,890             |
| 其他設備               | 7,702            | -               | 622              | -                 | -        | 8,324             |
| 累計折舊合計             | <u>11,357</u>    | <u>\$ -</u>     | <u>\$ 1,833</u>  | <u>(\$ 1,976)</u> | <u>-</u> | <u>11,214</u>     |
| 不動產、廠房及設備<br>淨額    | <u>\$ 56,184</u> |                 |                  |                   |          | <u>\$ 104,120</u> |
| 102年1月1日<br>至6月30日 |                  |                 |                  |                   |          |                   |
| <u>成 本</u>         |                  |                 |                  |                   |          |                   |
| 運輸設備               | \$ 8,440         | \$ -            | \$ 158           | \$ -              | \$ -     | \$ 8,598          |
| 其他設備               | 8,906            | 4,162           | 371              | -                 | -        | 13,439            |
| 成本合計               | <u>17,346</u>    | <u>\$ 4,162</u> | <u>\$ 529</u>    | <u>\$ -</u>       | <u>-</u> | <u>22,037</u>     |
| <u>累計折舊</u>        |                  |                 |                  |                   |          |                   |
| 運輸設備               | 2,083            | \$ -            | \$ 712           | \$ -              | -        | 2,795             |
| 其他設備               | 6,247            | 167             | 760              | -                 | -        | 7,174             |
| 累計折舊合計             | <u>8,330</u>     | <u>\$ 167</u>   | <u>\$ 1,472</u>  | <u>\$ -</u>       | <u>-</u> | <u>9,969</u>      |
| 不動產、廠房及設備<br>淨額    | <u>\$ 9,016</u>  |                 |                  |                   |          | <u>\$ 12,068</u>  |

合併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 |

#### 十四、無形資產

|           | 103年6月30日        | 102年12月31日       | 102年6月30日        |
|-----------|------------------|------------------|------------------|
| 每一類別之帳面金額 |                  |                  |                  |
| 商譽        | \$ 17,854        | \$ 17,854        | \$ 17,854        |
| 電腦軟體      | 347              | 616              | 929              |
|           | <u>\$ 18,201</u> | <u>\$ 18,470</u> | <u>\$ 18,783</u> |

電腦軟體係以直線基礎按 3 年耐用年數計提攤銷費用。

#### 十五、其他資產

|         | 103年6月30日         | 102年12月31日        | 102年6月30日         |
|---------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 代付款     | \$ 66,657         | \$ 61,203         | \$ 49,919         |
| 留抵稅額    | 49,227            | 14,250            | 301               |
| 工程存出保證金 | 32,464            | 34,950            | 110,436           |
| 預付款項    | 11,749            | 8,004             | 10,467            |
| 其他      | 382,062           | 320,610           | 187,659           |
|         | <u>\$ 542,159</u> | <u>\$ 439,017</u> | <u>\$ 358,782</u> |
| 流動      | \$ 529,763        | \$ 428,226        | \$ 346,786        |
| 非流動     | 12,396            | 10,791            | 11,996            |
|         | <u>\$ 542,159</u> | <u>\$ 439,017</u> | <u>\$ 358,782</u> |

#### 十六、借 款

##### (一) 短期銀行借款

|        | 103年6月30日           | 102年12月31日          | 102年6月30日           |
|--------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 抵押借款   | \$ 2,782,050        | \$ 2,104,910        | \$ 1,383,920        |
| 信用借款   | 541,980             | 419,994             | 295,404             |
|        | <u>\$ 3,324,030</u> | <u>\$ 2,524,904</u> | <u>\$ 1,679,324</u> |
| 年利率(%) |                     |                     |                     |
| 抵押借款   | 2.38-2.75           | 2.28-2.75           | 2.28-2.75           |
| 信用借款   | 2.67-2.80           | 2.36-2.80           | 2.36-2.67           |

##### (二) 應付公司債

|               | 103年6月30日   | 102年12月31日        | 102年6月30日         |
|---------------|-------------|-------------------|-------------------|
| 國內有擔保可轉換公司債   | \$ 450,186  | \$ 451,223        | \$ 671,337        |
| 減：列為 1 年內到期部分 | ( 450,186 ) | -                 | -                 |
|               | <u>\$ -</u> | <u>\$ 451,223</u> | <u>\$ 671,337</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 103 年 6 月 23 日（除息基準日）起，轉換價格調整為新台幣 24.38 元，另 103 年 7 月 15 日（現金股款繳足日）起，轉換價格再調整為新台幣 23.93 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                  | 10,018             |
| 轉換至普通股                             | ( <u>229,807</u> ) |
| 103 年 6 月 30 日負債組成部分               | <u>\$450,186</u>   |

#### 十七、其他負債

|              | 103年6月30日         | 102年12月31日       | 102年6月30日         |
|--------------|-------------------|------------------|-------------------|
| <u>其他應付款</u> |                   |                  |                   |
| 應付股利         | \$ 269,904        | \$ -             | \$ 133,538        |
| 應付員工紅利及董監酬勞  | 22,776            | 24,963           | 61,613            |
| 應付薪資及獎金      | 11,129            | 13,306           | 5,421             |
| 其他           | <u>15,285</u>     | <u>10,574</u>    | <u>51,588</u>     |
|              | <u>\$ 319,094</u> | <u>\$ 48,843</u> | <u>\$ 252,160</u> |

|               | 103年6月30日        | 102年12月31日        | 102年6月30日         |
|---------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <u>其他流動負債</u> |                  |                   |                   |
| 代收土地款         | \$ 34,340        | \$ 47,557         | \$ 65,583         |
| 暫收款           | 14               | 39,614            | 50,303            |
| 其他            | 41,901           | 37,207            | 88,248            |
|               | <u>\$ 76,255</u> | <u>\$ 124,378</u> | <u>\$ 204,134</u> |

#### 十八、退職後福利計畫

合併公司之退休金計畫包含確定提撥及確定福利退休金計畫。其中關於確定福利退休金計畫，合併公司係採用 102 年及 101 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率分別認列各期間之退休金費用。

#### 十九、資產負債之到期分析

合併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<br>收回或償付      | 預期超過一年<br>收回或償付     | 合 計                 |
|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <u>103年6月30日</u> |                     |                     |                     |
| <u>資 產</u>       |                     |                     |                     |
| 應收票據及帳款          | \$ 684              | \$ -                | \$ 684              |
| 存貨－建設業           | 3,026,948           | 4,577,256           | 7,604,204           |
| 其他應收款            | 86,020              | -                   | 86,020              |
| 其他流動資產           | 327,156             | 202,607             | 529,763             |
|                  | <u>\$ 3,440,808</u> | <u>\$ 4,779,863</u> | <u>\$ 8,220,671</u> |
| <u>負 債</u>       |                     |                     |                     |
| 短期銀行借款           | \$ 1,173,380        | \$ 2,150,650        | \$ 3,324,030        |
| 應付票據             | 155,254             | 3                   | 155,257             |
| 應付帳款             | 394,720             | 60,726              | 455,446             |
| 其他應付款            | 317,975             | 1,119               | 319,094             |
| 預收房地款            | 1,170,592           | 919,106             | 2,089,698           |
| 其他流動負債           | 76,219              | 36                  | 76,255              |
|                  | <u>\$ 3,288,140</u> | <u>\$ 3,131,640</u> | <u>\$ 6,419,780</u> |

|                   | 預期一年內<br>收回或償付      | 預期超過一年<br>收回或償付     | 合 計                 |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <u>102年12月31日</u> |                     |                     |                     |
| 資 產               |                     |                     |                     |
| 應收票據及帳款           | \$ 255              | \$ -                | \$ 255              |
| 存貨－建設業            | 1,431,132           | 5,091,877           | 6,523,009           |
| 其他應收款             | 12,852              | -                   | 12,852              |
| 其他流動資產            | <u>174,152</u>      | <u>254,074</u>      | <u>428,226</u>      |
|                   | <u>\$ 1,618,391</u> | <u>\$ 5,345,951</u> | <u>\$ 6,964,342</u> |
| 負 債               |                     |                     |                     |
| 短期銀行借款            | \$ 628,094          | \$ 1,896,810        | \$ 2,524,904        |
| 應付票據              | 131,278             | 2                   | 131,280             |
| 應付帳款              | 430,155             | 9,403               | 439,558             |
| 其他應付款             | 46,345              | 2,498               | 48,843              |
| 預收房地款             | 445,624             | 1,036,702           | 1,482,326           |
| 其他流動負債            | <u>124,364</u>      | <u>14</u>           | <u>124,378</u>      |
|                   | <u>\$ 1,805,860</u> | <u>\$ 2,945,429</u> | <u>\$ 4,751,289</u> |
| <u>102年6月30日</u>  |                     |                     |                     |
| 資 產               |                     |                     |                     |
| 應收票據及帳款           | \$ 36,047           | \$ 860              | \$ 36,907           |
| 存貨－建設業            | 1,934,714           | 2,650,416           | 4,585,130           |
| 其他應收款             | 50,536              | -                   | 50,536              |
| 其他流動資產            | <u>337,051</u>      | <u>122,019</u>      | <u>459,070</u>      |
|                   | <u>\$ 2,358,348</u> | <u>\$ 2,773,295</u> | <u>\$ 5,131,643</u> |
| 負 債               |                     |                     |                     |
| 短期銀行借款            | \$ 432,894          | \$ 1,246,430        | \$ 1,679,324        |
| 應付票據              | 94,777              | -                   | 94,777              |
| 應付帳款              | 316,868             | 33,618              | 350,486             |
| 其他應付款             | 215,476             | 36,684              | 252,160             |
| 預收房地款             | 1,100,589           | 314,664             | 1,415,253           |
| 其他流動負債            | <u>197,987</u>      | <u>6,147</u>        | <u>204,134</u>      |
|                   | <u>\$ 2,358,591</u> | <u>\$ 1,637,543</u> | <u>\$ 3,996,134</u> |

## 二十、權 益

### (一) 普通股股本

|                      | 103年6月30日           | 102年12月31日          | 102年6月30日           |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 額定股數(仟股)             | <u>200,000</u>      | <u>200,000</u>      | <u>200,000</u>      |
| 額定股本                 | <u>\$ 2,000,000</u> | <u>\$ 2,000,000</u> | <u>\$ 2,000,000</u> |
| 已發行且已收足股款之<br>股數(仟股) | <u>149,947</u>      | <u>144,912</u>      | <u>133,537</u>      |
| 已發行股本                | <u>\$ 1,499,464</u> | <u>\$ 1,449,120</u> | <u>\$ 1,335,372</u> |

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司於 103 年 3 月 4 日經董事會決議辦理現金增資發行新股 23,000 仟股，並以每股新台幣 21 元溢價發行。上述現金增資案業經金管會證券期貨局於 103 年 4 月 23 日核准申報生效，並經董事會決議，以 103 年 7 月 16 日為增資基準日。

## (二) 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。

## (三) 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。本公司每年決算如有當期淨利，則應依下列順序，計算可供分配盈餘，視業務狀況及資金需求酌予保留一部份後，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會分派之：

1. 彌補虧損。
2. 提列法定盈餘公積。
3. 依法提列及迴轉特別盈餘公積。
4. 自行提列及迴轉特別盈餘公積。
5. 連同期初累積未分配盈餘及當年度未分配盈餘調整數額。
6. 董事、監察人酬勞金係依每年當期淨利加計 1 至 4 款規定數額後剩餘之數提撥 0.1% 至 2%。員工紅利就每年當期淨利加計 1 至 4 款規定數額後剩餘之數提撥 2% 至 5%。

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%。

103 及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日應付員工紅利估列金額分別為 289 仟元及 22,791 仟元；應付董監酬勞估列金額分別為 289 仟元及 11,396 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，年度合併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，年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。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。就計算股票紅利股數而言，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）。

本公司依金管證發字第 1010012865 號函、金管證發字第 1010047490 號函及「採用國際財務報導準則（IFRSs）後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定提列及迴轉特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

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 103 年及 102 年 5 月舉行股東常會，決議通過 102 及 101 年度盈餘分配案、員工紅利及董監酬勞如下：

|          | 盈 餘 分 配 案 |           | 每 股 股 利 ( 元 ) |        |
|----------|-----------|-----------|---------------|--------|
|          | 102 年度    | 101 年度    | 102 年度        | 101 年度 |
| 法定盈餘公積   | \$ 66,583 | \$ 48,727 |               |        |
| 特別盈餘公積迴轉 | ( 1,232)  | ( 546)    |               |        |
| 現金股利     | 269,904   | 133,538   | \$ 1.8        | \$ 1   |
| 股票股利     | -         | 66,768    | -             | 0.5    |

|       | 102 年度    |      | 101 年度 |           |
|-------|-----------|------|--------|-----------|
|       | 現金紅利      | 股票紅利 | 現金紅利   | 股票紅利      |
| 員工紅利  | \$ 12,009 | \$ - | \$ -   | \$ 17,542 |
| 董監事酬勞 | 12,009    | -    | 8,771  | -         |

101 年度員工股票紅利股數為 610 仟股，係按 102 年度決議分紅之金額除以公允價值 28.76 元計算。

上述員工紅利及董監酬勞與各年度合併財務報表認列之員工紅利及董監酬勞並無差異。

有關本公司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。

## 二一、員工福利、折舊及攤銷費用

| 性 質 別                 | 屬 於<br>營 業 成 本 者 | 屬 於<br>營 業 費 用 者 | 合 計       |
|-----------------------|------------------|------------------|-----------|
| <u>103年4月1日至6月30日</u> |                  |                  |           |
| 短期員工福利                | \$ 17,378        | \$ 7,563         | \$ 24,941 |
| 退職後福利                 |                  |                  |           |
| 確定提撥計畫                | 790              | 183              | 973       |
| 確定福利計畫                | -                | ( 45)            | ( 45)     |
| 其他員工福利                | 528              | 678              | 1,206     |
| 折舊費用                  | -                | 844              | 844       |
| 攤銷費用                  | -                | 154              | 154       |
| <u>102年4月1日至6月30日</u> |                  |                  |           |
| 短期員工福利                | 12,737           | 21,938           | 34,675    |
| 退職後福利                 |                  |                  |           |
| 確定提撥計畫                | 540              | 273              | 813       |
| 確定福利計畫                | -                | ( 42)            | ( 42)     |
| 其他員工福利                | 524              | 1,106            | 1,630     |
| 折舊費用                  | -                | 791              | 791       |
| 攤銷費用                  | -                | 186              | 186       |
| <u>103年1月1日至6月30日</u> |                  |                  |           |
| 短期員工福利                | 32,240           | 14,053           | 46,293    |
| 退職後福利                 |                  |                  |           |
| 確定提撥計畫                | 1,553            | 353              | 1,906     |
| 確定福利計畫                | -                | ( 91)            | ( 91)     |
| 其他員工福利                | 1,260            | 1,204            | 2,464     |
| 折舊費用                  | -                | 1,833            | 1,833     |
| 攤銷費用                  | -                | 310              | 310       |



| 性 質 別                 | 屬 營 業 成 本 者 | 於 營 業 費 用 者 | 合 計       |
|-----------------------|-------------|-------------|-----------|
| <u>102年1月1日至6月30日</u> |             |             |           |
| 短期員工福利                | \$ 29,950   | \$ 49,484   | \$ 79,434 |
| 退職後福利                 |             |             |           |
| 確定提撥計畫                | 1,213       | 516         | 1,729     |
| 確定福利計畫                | -           | ( 84)       | ( 84)     |
| 其他員工福利                | 1,031       | 1,537       | 2,568     |
| 折舊費用                  | -           | 1,472       | 1,472     |
| 攤銷費用                  | -           | 368         | 368       |

## 二二、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：

|                 | 103年4月1日<br>至6月30日 | 102年4月1日<br>至6月30日 | 103年1月1日<br>至6月30日 | 102年1月1日<br>至6月30日 |
|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 當期所得稅           |                    |                    |                    |                    |
| 當期產生者           | \$□ 699            | \$□ 50,925         | \$□ 4,521          | \$□ 51,415         |
| 未分配盈餘加徵         | 1,194              | 23,878             | 1,194              | 23,878             |
| 以前年度調整          | -                  | 4,348              | -                  | 4,348              |
| 遞延所得稅           |                    |                    |                    |                    |
| 當期產生者           | <u>1,262</u>       | <u>( 22,320)</u>   | <u>3,019</u>       | <u>( 20,799)</u>   |
| 認列於損益之<br>所得稅費用 | <u>\$ 3,155</u>    | <u>\$ 56,831</u>   | <u>\$ 8,734</u>    | <u>\$ 58,842</u>   |

### (二) 兩稅合一相關資訊

|             | 103年6月30日        | 102年12月31日       | 102年6月30日        |
|-------------|------------------|------------------|------------------|
| 股東可扣抵稅額帳戶餘額 |                  |                  |                  |
| 本公司         | <u>\$ 56,749</u> | <u>\$ 44,712</u> | <u>\$ 36,247</u> |
| 高章營造公司      | <u>\$ 25,676</u> | <u>\$ 22,921</u> | <u>\$ 19,441</u> |

本公司 102 年度及 101 年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 17.18% 及 0%；高章營造公司 102 年度及 101 年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率皆為 20.48%。

依所得稅法規定，本公司及高章營造公司分配屬於 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。

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國際財務報導準則產生之保留盈餘淨增加數或淨減少數。

(三) 所得稅核定情形

本公司及高章營造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。

二三、每股盈餘

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

|                       | <u>本期淨利</u>       | <u>股數(仟股)</u>  | <u>每股盈餘(元)</u> |
|-----------------------|-------------------|----------------|----------------|
| <u>103年4月1日至6月30日</u> |                   |                |                |
| 基本每股盈餘                |                   |                |                |
| 本期淨利                  | \$ 493            | 149,946        | \$ <u>-</u>    |
| 具稀釋作用潛在普通股之影響         |                   |                |                |
| 員工分紅                  | <u>-</u>          | <u>255</u>     |                |
| 稀釋每股盈餘                |                   |                |                |
| 本期淨利加潛在普通股之影響         | \$ <u>493</u>     | <u>150,201</u> | \$ <u>-</u>    |
| <u>102年4月1日至6月30日</u> |                   |                |                |
| 基本每股盈餘                |                   |                |                |
| 本期淨利                  | \$ 267,237        | 140,214        | \$ <u>1.91</u> |
| 具稀釋作用潛在普通股之影響         |                   |                |                |
| 員工分紅                  | -                 | 1,529          |                |
| 轉換公司債                 | <u>-</u>          | <u>14,147</u>  |                |
| 稀釋每股盈餘                |                   |                |                |
| 本期淨利加潛在普通股之影響         | \$ <u>267,237</u> | <u>155,890</u> | \$ <u>1.71</u> |
| <u>103年1月1日至6月30日</u> |                   |                |                |
| 基本每股盈餘                |                   |                |                |
| 本期淨利                  | \$ 16,050         | 149,894        | \$ <u>0.11</u> |
| 具稀釋作用潛在普通股之影響         |                   |                |                |
| 員工分紅                  | <u>-</u>          | <u>354</u>     |                |
| 稀釋每股盈餘                |                   |                |                |
| 本期淨利加潛在普通股之影響         | \$ <u>16,050</u>  | <u>150,248</u> | \$ <u>0.11</u> |

|                                 | <u>本 期 淨 利</u>    | <u>股 數 ( 仟 股 )</u> | <u>每 股 盈 餘 ( 元 )</u> |
|---------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|
| <u>102 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日</u> |                   |                    |                      |
| 基本每股盈餘                          |                   |                    |                      |
| 本期淨利                            | \$ 631,730        | 140,214            | <u>\$4.51</u>        |
| 具稀釋作用潛在普通股之影響                   |                   |                    |                      |
| 員工分紅                            | -                 | 1,529              |                      |
| 轉換公司債                           | -                 | <u>7,112</u>       |                      |
| 稀釋每股盈餘                          |                   |                    |                      |
| 本期淨利加潛在普通股之影響                   | <u>\$ 631,730</u> | <u>148,855</u>     | <u>\$4.24</u>        |

若合併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。

本公司流通在外可轉換公司債若進行轉換，因具反稀釋作用，故未納入稀釋每股盈餘之計算。

## 二四、金融工具

### (一) 金融工具之種類

|             | <u>103年6月30日</u> | <u>102年12月31日</u> | <u>102年6月30日</u> |
|-------------|------------------|-------------------|------------------|
| <u>金融資產</u> |                  |                   |                  |
| 放款及應收款      | \$ 1,075,302     | \$ 937,004        | \$ 1,507,399     |
| 備供出售金融資產    | 105,190          | 105,021           | 107,442          |
| 透過損益按公允價值衡量 | 1,156            | -                 | -                |
| <u>金融負債</u> |                  |                   |                  |
| 透過損益按公允價值衡量 | 2,771            | 233               | 4,480            |
| 以攤銷後成本衡量    | 4,704,013        | 3,595,808         | 3,048,684        |

放款及應收款餘額係包括現金及約當現金、無活絡市場之債券投資、應收票據及帳款及其他應收款等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。備供出售金融資產係包含分為備供出售之以成本衡量金融資產餘額。

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。

## (二) 財務風險管理目的與政策

### 1. 市場風險

合併公司之營運活動使其承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險及利率變動風險。

#### (1) 匯率風險

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

#### (2) 利率風險

合併公司係同時以固定及浮動利率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：

|           | 103年6月30日 | 102年12月31日 | 102年6月30日 |
|-----------|-----------|------------|-----------|
| 具公允價值利率風險 |           |            |           |
| 銀行定期存款    | \$ -      | \$ 2,900   | \$ -      |
| 約當現金—     |           |            |           |
| 附買回債券     | 49,998    | -          | -         |
| 無活絡市場之    |           |            |           |
| 債券投資      | 51,010    | 33         | 31        |
| 應付公司債     |           |            |           |
| (包含一年內    |           |            |           |
| 到期部分)     | 450,186   | 451,223    | 671,337   |
| 具現金流量利率風險 |           |            |           |
| 銀行存款      | 497,565   | 552,322    | 1,092,709 |
| 無活絡市場之    |           |            |           |
| 債券投資      | 389,645   | 368,293    | 326,582   |
| 短期銀行借款    | 3,324,030 | 2,524,904  | 1,679,324 |

#### 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，103及102年1月1日至6月30日之稅前淨利分別變動23,358仟元及2,614仟元。

## 2. 信用風險

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

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

## 3. 流動性風險

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

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至103年6月30日暨102年12月31日及6月30日止，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為2,763,820仟元、3,153,810仟元及943,670仟元。

附註十九係說明合併公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據合併公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含利息及本金）編製。

## 二五、關係人交易

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

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

| 建 案 名 稱           | 合 約 總 價<br>( 未 稅 ) | 工 程 收 入         | 完 工 比 例<br>( % ) | 應 收 帳 款          |
|-------------------|--------------------|-----------------|------------------|------------------|
| <u>102年12月31日</u> |                    |                 |                  |                  |
| 光武段               | \$ 3,030           | \$ 3,030        | 100              | \$ -             |
| <u>102年6月30日</u>  |                    |                 |                  |                  |
| 居 易               | \$ 703,486         | \$ -            | 100              | \$ 36,532        |
| 光武段               | 3,030              | 3,030           | 100              | -                |
|                   | <u>\$ 706,516</u>  | <u>\$ 3,030</u> |                  | <u>\$ 36,532</u> |

(二) 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 | 103年6月30日 | 102年12月31日 | 102年6月30日 |
|---------|-----------|------------|-----------|
| 國 美     | \$ 32,400 | \$ 41,370  | \$ 60,793 |

(三) 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 年 6 月 30 日止，預收房屋款 63,452 仟元，並於 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日認列營業收入 19,949 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 103 年 6 月 30 日及 102 年 12 月 31 日止，預收房屋款分別為 5,668 仟元及 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。

(四) 本公司因個案興建向銀行融資需附連帶保證人，而於 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日支付融資保證手續費共計 17,134 仟元予其他關係人，帳列存貨－建設業。

(五) 主要管理階層薪酬

|        | 103年4月1日<br>至6月30日 | 102年4月1日<br>至6月30日 | 103年1月1日<br>至6月30日 | 102年1月1日<br>至6月30日 |
|--------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 短期員工紅利 | \$□ 3,992          | \$□ 5,562          | \$□ 9,882          | \$□ 8,995          |
| 退職後福利  | 169                | 402                | 302                | 913                |
|        | <u>\$ 4,161</u>    | <u>\$ 5,964</u>    | <u>\$ 10,184</u>   | <u>\$ 9,908</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。

二六、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：

|            | 103年6月30日           | 102年12月31日          | 102年6月30日           |
|------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 存貨—建設業     | \$ 7,105,661        | \$ 5,589,697        | \$ 4,058,155        |
| 無活絡市場之債券投資 |                     |                     |                     |
| 信託專戶存款     | 248,180             | 221,337             | 112,284             |
| 無活絡市場之債券投資 |                     |                     |                     |
| 質押活期存款     | 141,465             | 146,958             | 214,298             |
| 無活絡市場之債券投資 |                     |                     |                     |
| —質押定期存款    | -                   | 31                  | 31                  |
|            | <u>\$ 7,495,306</u> | <u>\$ 5,958,023</u> | <u>\$ 4,384,768</u> |

二七、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，合併公司於103年6月30日有下列重大承諾事項及或有事項：

(一) 本公司與客戶簽訂之預售房屋買賣合約明細如下：

| 建    案    名    稱 | 合約總價(含稅)             | 已    收    總    價    |
|------------------|----------------------|---------------------|
| 明    日           | \$ 4,095,520         | \$ 727,545          |
| 青    境           | 2,752,310            | 560,459             |
| 春    上           | 1,515,780            | 356,778             |
| 東方威尼斯            | 1,341,750            | 191,561             |
| 悅    來           | 725,700              | 147,166             |
| 雍    河           | 415,780              | 94,541              |
|                  | <u>\$ 10,846,840</u> | <u>\$ 2,078,050</u> |

## (二) 未決訟案

高章營造公司於 100 年 10 月因與泳盈鋼鐵有限公司之爭訟案被列為被告，於 102 年 12 月 25 日經台灣高等法院台中分院二審判決高章營造公司敗訴須賠償 1,343 仟元及按年息 5% 計算之利息，高章營造公司已支付上述款項。但泳盈鋼鐵有限公司對判決不服已提出上訴，於 103 年 4 月 11 日收到最高法院行文通知，駁回泳盈鋼鐵有限公司之上訴案。

## 二八、外幣金融資產及負債之匯率資訊

合併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          | 103 年 6 月 30 日 |        |          | 102 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            | \$ 8           | 29.865 | \$ 239   | \$ 2,388        | 29.805 | \$ 71,170 |
| 人民幣           | 10,000         | 4.811  | 48,110   | -               | -      | -         |
| <u>非貨幣性項目</u> |                |        |          |                 |        |           |
| 美金            | 3,420          | 29.865 | 102,138  | 3,420           | 29.805 | 101,933   |
|               |                |        |          |                 |        |           |
| 金融資產          | 102 年 6 月 30 日 |        |          |                 |        |           |
|               | 外幣             | 匯率     | 新台幣      |                 |        |           |
| <u>貨幣性項目</u>  |                |        |          |                 |        |           |
| 美金            | \$ 191         | 30     | \$ 5,740 |                 |        |           |
| <u>非貨幣性項目</u> |                |        |          |                 |        |           |
| 美金            | 3,420          | 30     | 102,600  |                 |        |           |

## 二九、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：無。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。



7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
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：附註十六。
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表四。
11. 被投資公司資訊：附表五。

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：附表六。
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。

三十、部門資訊

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

## 部門收入與營運結果

|                | 部 門 收 入            |                     | 部 門 損 益            |                    |
|----------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
|                | 103年1月1日<br>至6月30日 | 102年1月1日<br>至6月30日  | 103年1月1日<br>至6月30日 | 102年1月1日<br>至6月30日 |
| 建設部            | \$ 204,780         | \$ 1,697,922        | \$ 31,463          | \$ 682,922         |
| 營造部            | -                  | 3,030               | ( 8,070)           | 6                  |
| 繼續營運單位總額       | <u>\$ 204,780</u>  | <u>\$ 1,700,952</u> | 23,393             | 682,928            |
| 利息收入           |                    |                     | 990                | 923                |
| 公司一般收入及利益      |                    |                     | 3,926              | 4,821              |
| 兌換利益(損失)淨額     |                    |                     | ( 986)             | 2,183              |
| 透過損益按公允價值衡量之   |                    |                     |                    |                    |
| 金融負債損失         |                    |                     | ( 2,538)           | -                  |
| 公司一般費用及損失      |                    |                     | ( 1)               | ( 344)             |
| 繼續營業單位稅前利益(損失) |                    |                     | <u>\$ 24,784</u>   | <u>\$ 690,511</u>  |

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含利息收入、投資損失、處分資產損益、兌換損益、財務成本以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

總太地產開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表一

單位：新台幣仟元

| 為他人背書保證<br>編號 | 背書者<br>名稱 | 被背書保證對象<br>名稱 |             | 對單一企業<br>背書保證<br>金額       | 本期最高<br>背書保證<br>餘額 | 期末背書<br>保證餘<br>額 | 實際動支金額     | 以財產擔保之<br>背書保證金額 | 累計背書保證<br>金額佔最近期<br>財務報表<br>淨值之比率 | 背書保證<br>最高限額              | 屬母公司<br>對背書<br>保證 | 屬子公司<br>對背書<br>保證 | 屬對大陸地區<br>背書保證 |
|---------------|-----------|---------------|-------------|---------------------------|--------------------|------------------|------------|------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
|               |           | 與本公司<br>之關係   | 與本公司<br>之關係 |                           |                    |                  |            |                  |                                   |                           |                   |                   |                |
| 0             | 本公司       | 邵秀葉           | (註一)        | \$11,234,892              | \$ 337,270         | \$ 337,270       | \$ 337,270 | \$ -             | 12.01%                            | \$22,469,784              | -                 | -                 | -              |
|               |           | 高章營造公司        | 本公司之子公司     | (註一)<br>1,123,489<br>(註二) | 20,000             | 20,000           | -          | -                | 0.71%                             | (註一)<br>1,123,489<br>(註二) | 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 103 年第 1 季財務報表淨值之 40% 計算。

總太地產開發股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 103 年 6 月 30 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    | <u>基金及受益憑證</u><br>第一金中國世紀基金                    | 無           | 備供出售金融資產－流動      | 200   | \$ 1,482 | -     | \$ 1,482 |    |
| 高章營造公司 | <u>股票</u><br>台中國際育樂公司                          | 無           | 以成本衡量金融資產－非流動    | -     | 1,570    | -     | -        |    |
|        | <u>債券</u><br>海灣國際開發股份有限公司                      | 無           | 透過損益按公允價值衡量之金融資產 | -     | 1,156    | -     | 1,156    |    |
| Mallow | <u>股權</u><br>Azure International Holdings Ltd. | 無           | 以成本衡量金融資產－非流動    | -     | 102,138  | 18    | -        |    |

總太地產開發股份有限公司及子公司  
與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上  
民國 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表三

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(註) | 本公司之子公司 | 發包工程    | \$ 304,065 | 26%  | 依合約規定 | -                 | -  | (\$ 60,413)     | ( 10%) |    |

註：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司  
母子公司間及各子公司間業務關係及重要交易往來情形及金額  
民國 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表四

單位：新台幣仟元

| 編號 | 交易人名稱 | 交易往來對象 | 與交易人之關係 | 交易往來情形 |            |       |                  |
|----|-------|--------|---------|--------|------------|-------|------------------|
|    |       |        |         | 科目     | 金額         | 交易條件  | 佔合併總營收或總資產之比率(%) |
| 0  | 本公司   | 高章營造公司 | 註一      | 進貨     | \$ 304,065 | 依合約規定 | 148              |
|    |       |        |         | 在建工程   | 705,097    | 依合約規定 | 7                |
|    |       |        |         | 未完工程   | 10,317     | 依合約規定 | -                |
|    |       |        |         | 應付帳款   | 60,413     | 依合約規定 | 1                |
|    |       |        |         | 應收股利   | 13,480     | 依合約規定 | -                |
|    |       |        |         | 暫付款    | 43,006     | 依合約規定 | -                |
|    |       | Mallow | 註一      |        |            |       |                  |

註一：與交易人之關係：母公司對子公司。

註二：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表五

單位：新台幣仟元／仟股

| 投資公司名稱 | 被投資公司名稱<br>(註) | 所在地    | 主要營業項目   | 原始投資金額     |            | 期末持有   |       | 被投資公司<br>本期(損)益 | 本期認列之<br>投資(損)益 |             |
|--------|----------------|--------|----------|------------|------------|--------|-------|-----------------|-----------------|-------------|
|        |                |        |          | 本期         | 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 | \$ 197,110 | 20,100 | 100   | \$ 167,788      | \$ 17,759       | (\$ 10,568) |
|        | Mallow         | 模里西斯   | 投資海外各項事業 | 102,102    | 101,198    | 3,450  | 100   | 102,415         | ( 626)          | ( 626)      |
|        | 日太管理公司         | 台灣省台中市 | 資產管理服務業  | 3,000      | 3,000      | 300    | 100   | 2,994           | 11              | 11          |

註：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司

大陸投資資訊

民國 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表六

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                    | 被投資公司本期損益 | 本公司直接或間接投資之持股比例(%) | 本期認列投資利益(註二) | 期末投資帳面價值  | 截至本期期末止已匯回台灣投資收益 |
|------------|--------|-----------|------|-------------------------|---------|------|-------------------------|-----------|--------------------|--------------|-----------|------------------|
|            |        |           |      | 自台灣匯出<br>累積投資金額         | 匯出      | 收回   | 自台灣匯出<br>累積投資金額         |           |                    |              |           |                  |
| 南京凱雅公司(註二) | 房地產開發  | 美金 17,000 | (註一) | \$ 91,387<br>(美金 3,060) | \$ -    | \$ - | \$ 91,387<br>(美金 3,060) | \$ -      | 18                 | \$ -         | \$ 91,387 | \$ -             |
| 南京極泰公司(註二) | 企業管理諮詢 | 美金 2,000  | (註一) | 10,751<br>(美金 360)      | -       | -    | 10,751<br>(美金 360)      | -         | 18                 | -            | 10,751    | -                |

| 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) |
|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| \$ 102,138<br>(美金 3,420) | \$ 236,531<br>(美金 7,920) | \$ 1,531,122           |

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。