

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104及103年第1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 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	5~6		-
六、合併權益變動表	7		-
七、合併現金流量表	8~9		-
八、合併財務報表附註			
(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	10~14		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	14~15		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	15		五
(六) 重要會計項目之說明	15~31		六~二六
(七) 關係人交易	31~32		二七
(八) 質抵押之資產	32		二八
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	32		二九
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	33		三十
(十三) 附註揭露事項			-
1. 重大交易事項相關資訊	33~34、 35~37		三一
2. 轉投資事業相關資訊	33~34、 35~37		三一
3. 大陸投資資訊	34、38		三一
(十四) 部門資訊	34		三二

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 104 年及 103 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表與合併現金流量表，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十三所述，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 104 年及 103 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣（以下同）110,314 仟元及 107,196 仟元，均占合併資產總額之 1%；其民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益總額均為 5 仟元，均占合併綜合損益總額之 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



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 104 年 5 月 13 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 104 年 3 月 31 日暨民國 103 年 12 月 31 日及 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	資	104年3月31日 (經核閱)			103年12月31日 (經查核)			103年3月31日 (經核閱)		
		產	金	額 %	金	額 %	金	額 %		
	流動資產									
1100	現金及約當現金(附註六)	\$	846,890	9	\$	592,992	6	\$	675,061	8
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註七)		1,300	-		1,300	-		-	-
1125	備供出售金融資產(附註十一)		2,210	-		1,882	-		1,456	-
1147	無活絡市場之債務工具投資—流動(附註八及二八)		427,359	4		413,851	5		256,226	3
1170	應收票據及帳款(附註九)		14	-		458	-		122	-
1200	其他應收款		3,319	-		5,588	-		8,740	-
1320	存貨—建設業(附註十、二七及二八)		7,756,442	77		7,523,438	78		7,003,398	80
1470	其他流動資產(附註十六)		615,050	6		690,561	7		484,309	5
11XX	流動資產總計		<u>9,652,584</u>	<u>96</u>		<u>9,230,070</u>	<u>96</u>		<u>8,429,312</u>	<u>96</u>
	非流動資產									
1543	以成本衡量之金融資產(附註十二)		108,616	1		109,813	1		105,777	1
1546	無活絡市場之債務工具投資—非流動(附註八及二八)		141,464	2		151,225	2		141,876	2
1600	不動產、廠房及設備(附註十四)		130,335	1		125,318	1		75,437	1
1780	無形資產(附註十五)		17,958	-		18,004	-		18,356	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二三)		4,561	-		3,421	-		1,523	-
1990	其他非流動資產(附註十六)		12,825	-		12,505	-		12,711	-
15XX	非流動資產總計		<u>415,759</u>	<u>4</u>		<u>420,286</u>	<u>4</u>		<u>355,680</u>	<u>4</u>
1XXX	資產總計		<u>\$10,068,343</u>	<u>100</u>		<u>\$ 9,650,356</u>	<u>100</u>		<u>\$ 8,784,992</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)	\$	3,127,154	31	\$	2,927,154	30	\$	2,929,890	33
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動(附註七及十七)		1,801	-		6,328	-		1,201	-
2150	應付票據		123,899	1		184,412	2		149,977	2
2170	應付帳款		230,665	2		271,844	3		413,269	5
2180	應付帳款—關係人(附註二七)		24,412	-		3,205	-		-	-
2200	其他應付款(附註十八)		141,312	2		135,288	1		99,777	1
2230	本期所得稅負債(附註四及二三)		36,546	-		25,851	-		96,458	1
2312	預收房地款(附註二七及二九)		2,310,366	23		2,186,913	23		1,767,044	20
2321	一年內到期或執行賣回權公司債(附註十七及二八)		455,627	5		453,814	5		-	-
2399	其他流動負債(附註十八及二七)		155,386	2		50,712	1		69,975	1
21XX	流動負債總計		<u>6,607,168</u>	<u>66</u>		<u>6,245,521</u>	<u>65</u>		<u>5,527,591</u>	<u>63</u>
	非流動負債									
2530	應付公司債(附註十七及二八)		-	-		-	-		448,380	5
2570	遞延所得稅負債(附註四及二三)		1,676	-		1,985	-		298	-
25XX	非流動負債總計		<u>1,676</u>	<u>-</u>		<u>1,985</u>	<u>-</u>		<u>448,678</u>	<u>5</u>
2XXX	負債總計		<u>6,608,844</u>	<u>66</u>		<u>6,247,506</u>	<u>65</u>		<u>5,976,269</u>	<u>68</u>
	歸屬於母公司業主之權益									
	股本									
3110	普通股股本		1,729,464	17		1,729,464	18		1,497,625	17
3130	債券換股權利證書		-	-		-	-		1,839	-
	資本公積									
3211	資本公積—普通股股票溢價		600,950	6		600,950	6		347,711	4
3213	資本公積—轉換公司債轉換溢價		145,387	2		145,387	2		145,387	2
3271	資本公積—員工認股權		13,377	-		13,377	-		12,422	-
3272	資本公積—認股權		13,199	-		13,199	-		13,199	-
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積		172,032	1		172,032	2		105,449	1
3320	特別盈餘公積		-	-		-	-		1,232	-
3350	未分配盈餘		779,019	8		721,498	7		681,394	8
3400	其他權益		6,071	-		6,943	-		2,465	-
3XXX	權益總計		<u>3,459,499</u>	<u>34</u>		<u>3,402,850</u>	<u>35</u>		<u>2,808,723</u>	<u>32</u>
	負債與權益總計		<u>\$10,068,343</u>	<u>100</u>		<u>\$ 9,650,356</u>	<u>100</u>		<u>\$ 8,784,992</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分

(參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 104 年 5 月 13 日核閱報告)

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及子公司

合併綜合損益表

民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元，惟

每股盈餘為元

代 碼		104年1月1日至3月31日		103年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	\$ 579,876	100	\$ 158,380	100
5000	營業成本 (附註二二)	455,147	78	90,785	58
5900	營業毛利	124,729	22	67,595	42
	營業費用 (附註二二)				
6100	推銷費用	40,280	7	27,888	18
6200	管理費用	21,835	4	18,257	11
6000	營業費用合計	62,115	11	46,145	29
6900	營業淨利	62,614	11	21,450	13
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	743	-	134	-
7190	其他收入	1,817	-	506	-
7235	透過損益按公允價值衡 量之金融負債利益 (損失)	4,527	1	(968)	-
7510	利息費用	(1,813)	-	(1)	-
7630	外幣兌換利益 (損失) 淨額	(1,110)	-	15	-
7000	營業外收入及支出 合計	4,164	1	(314)	-
7900	稅前淨利	66,778	12	21,136	13
7950	所得稅費用 (附註四及二三)	9,257	2	5,579	3
8200	本期淨利	57,521	10	15,557	10

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104年1月1日至3月31日			103年1月1日至3月31日		
		金	額	%	金	額	%
	其他綜合損益						
8360	後續可能重分類至損益 之項目						
8361	國外營運機構財務 報表換算之兌換 差額	(\$	1,200)	-	\$	2,274	1
8362	備供出售金融資產 未實現利益(損 失)		328	-	(62)	-
8300	本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(872)	-		2,212	1
8500	本期綜合損益總額	\$	56,649	10	\$	17,769	11
	每股盈餘(附註二四)						
9750	基 本	\$	0.33		\$	0.10	
9850	稀 釋	\$	0.31		\$	0.10	

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 104 年 5 月 13 日核閱報告)

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及子公司
 合併損益變動表
 民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日
 (僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單位：新台幣仟元

代碼		股本			資本公積			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)	資本公積 (附註十七及二一)	保留盈餘 (附註二一)	特別盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	備供出售 金融資產 未實現損益	
A1	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
I1	可轉換公司債轉換	48,505	(46,666)	2,820	-	-	-	-	-	4,659
D1	103年1月1日至3月31日淨利	-	-	-	-	-	15,557	-	-	15,557
D3	103年1月1日至3月31日其他 綜合損益	-	-	-	-	-	-	2,274	(62)	2,212
D5	103年1月1日至3月31日綜合 損益總額	-	-	-	-	-	15,557	2,274	(62)	17,769
Z1	103年3月31日餘額	\$ 1,497,625	\$ 1,839	\$ 518,719	\$ 105,449	\$ 1,232	\$ 681,394	\$ 3,009	(\$ 544)	\$ 2,808,723
A1	104年1月1日餘額	\$ 1,729,464	\$ -	\$ 772,913	\$ 172,032	\$ -	\$ 721,498	\$ 7,061	(\$ 118)	\$ 3,402,850
D1	104年1月1日至3月31日淨利	-	-	-	-	-	57,521	-	-	57,521
D3	104年1月1日至3月31日其他 綜合損益	-	-	-	-	-	-	(1,200)	328	(872)
D5	104年1月1日至3月31日綜合 損益總額	-	-	-	-	-	57,521	(1,200)	328	56,649
Z1	104年3月31日餘額	\$ 1,729,464	\$ -	\$ 772,913	\$ 172,032	\$ -	\$ 779,019	\$ 5,861	\$ 210	\$ 3,459,499

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 104 年 5 月 13 日核閱報告)

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及子公司

合併現金流量表

民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		104 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	103 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 66,778	\$ 21,136
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	713	989
A20200	攤銷費用	46	156
A20400	透過損益按公允價值衡量之金 融負債損失(利益)	(4,527)	968
A20900	財務成本	1,813	1
A21200	利息收入	(743)	(134)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	444	133
A31180	其他應收款	2,269	4,112
A31200	存 貨	(212,854)	(459,078)
A31240	其他流動資產	75,511	(56,083)
A32130	應付票據	(60,513)	18,697
A32150	應付帳款	(19,972)	31,826
A32180	其他應付款	6,024	(7,181)
A32210	預收房地款	123,453	284,718
A32230	其他流動負債	104,674	(54,403)
A33000	營運產生之現金流入(出)	83,116	(214,143)
A33100	收取之利息	743	134
A33300	支付之利息	(20,150)	(19,496)
A33500	支付之所得稅	(11)	(11)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	63,698	(233,516)
	投資活動之現金流量		
B00600	無活絡市場之債務工具投資增加	(3,747)	(29,776)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(5,730)	(20,242)
B04500	購置無形資產	-	(42)
B06700	其他非流動資產增加	(320)	(1,920)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(9,797)	(51,980)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	\$ 200,000	\$ 404,986
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(3)	-
EEEE	現金及約當現金淨增加數	253,898	119,490
E00100	期初現金及約當現金餘額	592,992	555,571
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 846,890	\$ 675,061

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104年5月13日核閱報告)

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及子公司

合併財務報表附註

民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另予註明外，金額以新台幣及外幣仟元為單位)

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。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 104 年 5 月 13 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一)首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之 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」)發布之金管證審字第 1030029342 號及金管證審字第 1030010325 號函，合併公司自 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」)及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定。

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及 2013 年版 IFRSs 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 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為廣泛，例如，適用 IFRS 13 前，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，而依照 IFRS 13 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。相關揭露請參閱附註二六。

2. IAS 1 之修正「其他綜合損益項目之表達」

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。

合併公司於 104 年追溯適用上述修正規定，不重分類至損益之項目包含確定福利計畫再衡量數。後續可能重分類至損益之項目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)。惟適用上述修正並不影響本期淨利、本期稅後其他綜合損益及本期綜合損益總額。

(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
「2012-2014 週期之年度改善」	2016 年 1 月 1 日 (註 4)
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 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	2016 年 1 月 1 日 (註 3)
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016 年 1 月 1 日

(接次頁)

(承前頁)

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>IASB發布之生效日(註1)</u>
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 1之修正「揭露計畫」	2016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。

註3：推延適用於2016年1月1日以後開始之年度期間所發生之交易。

註4：除IFRS 5之修正推延適用於2016年1月1日以後開始之年度期間外，其餘修正係追溯適用於2016年1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：

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。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，減損損益認列於損益。
- (2) 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成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。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

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。此類金融資產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，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

2. IFRS 15「來自客戶合約之收入」

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。

合併公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；
- (4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (5) 於滿足履約義務時認列收入。

IFRS 15 生效時，合併公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之 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

子公司明細、持股比例及營業項目，參閱附註十三及附表五。

(三) 其他重大會計政策

除下列說明外，參閱 103 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

1. 確定福利退職後福利

確定福利退休計畫之確定福利成本（含服務成本、淨利息及再衡量數）係採預計單位福利法精算。服務成本（含當期服務成本）及淨確定福利負債（資產）淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數（含精算損益及扣除利息後之計畫資產報酬）於發生時認列於其他綜合損益並列入保留盈餘，後續期間不重分類至損益。

淨確定福利負債（資產）係確定福利退休計畫之提撥短絀（剩餘）。淨確定福利資產不得超過從該計畫退還提撥金或可減少未來提撥金之現值。

期中期間之退休金成本係採用前一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，並針對本期之重大市場波動，及重大計畫修正、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。

遞延所得稅負債及資產之衡量係反映合併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

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參閱 103 年度合併財務報告。

六、現金及約當現金

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
庫存現金及週轉金	\$ 340	\$ 333	\$ 330
銀行存款	1,365,433	1,157,735	1,022,903
附買回債券	<u>49,940</u>	<u>-</u>	<u>49,930</u>
	1,415,713	1,158,068	1,073,163
減：受限制銀行存款	(489,292)	(484,662)	(398,102)
原始到期日超過 3 個月			
之定期存款	(<u>79,531</u>)	(<u>80,414</u>)	<u>-</u>
	<u>\$ 846,890</u>	<u>\$ 592,992</u>	<u>\$ 675,061</u>

受限制資產及原始到期日超過 3 個月之定期存款係帳列無活絡市場之債務工具投資－流動及非流動。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
<u>持有供交易之金融資產</u>			
非衍生金融資產			
－公司債	<u>\$ 1,300</u>	<u>\$ 1,300</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>\$ 1,801</u>	<u>\$ 6,328</u>	<u>\$ 1,201</u>

八、無活絡市場之債務工具投資

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
<u>流動</u>			
受限制銀行存款	\$ 347,828	\$ 333,437	\$ 256,226
原始到期日超過 3 個月之			
定期存款	<u>79,531</u>	<u>80,414</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 427,359</u>	<u>\$ 413,851</u>	<u>\$ 256,226</u>

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
<u>非流動</u>			
受限制銀行存款	\$ 141,464	\$ 151,225	\$ 141,876

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

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

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
營建用地	\$ 4,978,577	\$ 4,839,856	\$ 5,248,033
在建房屋	2,450,118	2,618,470	1,589,649
待售房地	327,747	65,112	165,716
	<u>\$ 7,756,442</u>	<u>\$ 7,523,438</u>	<u>\$ 7,003,398</u>

<u>營建用地</u>	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
日出行館（太順段 57、61、62、60-25 地號）	\$ 1,559,968	\$ 1,559,968	\$ 1,415,391
明日（太原段 100 地號）	1,048,461	1,041,469	1,037,870
東方悅（太順段 54 地號）	790,673	790,673	724,180
青境（太原段 134、135 地號）	514,319	514,319	512,410
東方威尼斯（下橋子頭段 242-21、22 地號）	440,556	437,906	444,133
拾光（春安段 797 地號）	277,543	277,528	270,799
悅來（太順段 13 地號）	155,327	155,327	154,803
預付土地款	129,064	-	-
土地容積	62,666	62,666	268,137
春上（下橋子頭段 280 地號）	-	-	420,310
	<u>\$ 4,978,577</u>	<u>\$ 4,839,856</u>	<u>\$ 5,248,033</u>
<u>在建房屋</u>			
青境（太原段 134、135 地號）	\$ 995,627	\$ 901,694	\$ 408,237
明日（太原段 100 地號）	960,650	691,640	100,465
悅來（太順段 13 地號）	266,563	242,591	93,139
東方威尼斯（下橋子頭段 242-21、22 地號）	145,448	78,515	16,007

（接次頁）

(承前頁)

在 建 房 屋	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
日出行館(太順段57、61、62、60-25地號)	\$ 61,614	\$ 54,760	\$ -
東方悅(太順段54地號)	14,247	10,762	-
雍 河	-	633,121	472,997
春上(下橋子頭段280地號)	-	-	440,174
惠民段139地號	-	-	38,254
其 他	5,969	5,387	20,376
	<u>\$ 2,450,118</u>	<u>\$ 2,618,470</u>	<u>\$ 1,589,649</u>
待 售 房 地			
雍 河	\$ 320,690	\$ -	\$ -
國 美	7,057	65,112	165,716
	<u>\$ 327,747</u>	<u>\$ 65,112</u>	<u>\$ 165,716</u>

利息資本化相關資訊如下：

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
利息資本化金額	\$ 19,966	\$ 19,268
利息資本化利率	2.52%-2.80%	2.28%-2.80%

本公司與董事長吳錫坤於102年6月簽訂合作興建契約(惠民段139地號)由其提供所有土地，本公司則提供營建所需資金。因基於穩健保守並利資金有效運用，經103年6月20日董事會決議與地主解除此合作協議。

十一、備供出售金融資產－流動

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
<u>國內投資</u>			
基金受益憑證	<u>\$ 2,210</u>	<u>\$ 1,882</u>	<u>\$ 1,456</u>

十二、以成本衡量之金融資產

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
<u>國內未上市櫃普通股</u>			
台中國際育樂股份有限公司 (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 Holdings Ltd.	<u>107,046</u>	<u>108,243</u>	<u>104,207</u>
	<u>\$ 108,616</u>	<u>\$ 109,813</u>	<u>\$ 105,777</u>

十三、子公司

列入合併財務報告之子公司

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		
			104年 3月31日	103年 12月31日	103年 3月31日
本公司	高章營造股份有限公司 (高章營造公司)	綜合營造業	100	100	100
	Mallow International Holdings 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 (日太管理公司)	資產管理服務業	100	100	100

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，餘係非重要子公司，其務報告未經會計師核閱。

十四、不動產、廠房及設備

104年1月1日 至3月31日	期 初 餘 額	增	添 處	分 期 末 餘 額
<u>成 本</u>				
土 地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ 45,623
運輸設備	11,438	-	-	11,438
其他設備	9,259	-	(1,494)	7,765
建造中之不動產	70,543	5,730	-	76,273
成本合計	<u>136,863</u>	<u>\$ 5,730</u>	<u>(\$ 1,494)</u>	<u>141,099</u>
<u>累計折舊</u>				
運輸設備	3,448	\$ 488	\$ -	3,936
其他設備	8,097	225	(1,494)	6,828
累計折舊合計	<u>11,545</u>	<u>\$ 713</u>	<u>(\$ 1,494)</u>	<u>10,764</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 125,318</u>			<u>\$ 130,335</u>
103年1月1日 至3月31日				
<u>成 本</u>				
土 地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ 45,623
運輸設備	11,612	3,880	-	15,492
其他設備	9,333	21	-	9,354
建造中之不動產	973	16,341	-	17,314
成本合計	<u>67,541</u>	<u>\$ 20,242</u>	<u>\$ -</u>	<u>87,783</u>

(接次頁)

(承前頁)

103年1月1日 至3月31日	期 初 餘 額	增	添 處	分 期 末 餘 額
累計折舊				
運輸設備	\$ 3,655	\$ 666	\$ -	\$ 4,321
其他設備	<u>7,702</u>	<u>323</u>	<u>-</u>	<u>8,025</u>
累計折舊合計	<u>11,357</u>	<u>\$ 989</u>	<u>\$ -</u>	<u>12,346</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 56,184</u>			<u>\$ 75,437</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

利息資本化相關資訊如下：

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
利息資本化金額	\$ 184	\$ 184
利息資本化利率	2.53%	2.53%

十五、無形資產

每一類別之帳面金額	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
商 譽	\$ 17,854	\$ 17,854	\$ 17,854
電腦軟體	<u>104</u>	<u>150</u>	<u>502</u>
	<u>\$ 17,958</u>	<u>\$ 18,004</u>	<u>\$ 18,356</u>

電腦軟體係以直線基礎按3年耐用年數計提攤銷費用。

十六、其他資產

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
代 付 款	\$ 88,115	\$ 68,098	\$ 66,207
留抵稅額	61,615	65,496	27,876
工程存出保證金	34,421	157,483	31,612
預付款項	4,139	3,369	16,147
其 他	<u>439,585</u>	<u>408,620</u>	<u>355,178</u>
	<u>\$ 627,875</u>	<u>\$ 703,066</u>	<u>\$ 497,020</u>
流 動	\$ 615,050	\$ 690,561	\$ 484,309
非 流 動	<u>12,825</u>	<u>12,505</u>	<u>12,711</u>
	<u>\$ 627,875</u>	<u>\$ 703,066</u>	<u>\$ 497,020</u>

十七、借 款

(一) 短期銀行借款

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
抵押借款	\$ 2,639,780	\$ 2,639,780	\$ 2,434,910
信用借款	<u>487,374</u>	<u>287,374</u>	<u>494,980</u>
	<u>\$ 3,127,154</u>	<u>\$ 2,927,154</u>	<u>\$ 2,929,890</u>
年 率 率 (%)			
抵押借款	2.52-2.75	2.52-2.75	2.38-2.75
信用借款	2.72-2.80	2.72-2.80	2.67-2.80

(二) 應付公司債

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
國內有擔保可轉換公司債	\$ 455,627	\$ 453,814	\$ 448,380
減：列為1年內到期部分	<u>(455,627)</u>	<u>(453,814)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 448,380</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）	(4,584)
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	15,459
轉換至普通股	(229,807)
104 年 3 月 31 日負債組成部分	<u>\$ 455,627</u>

十八、其他負債

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
<u>其他應付款</u>			
應付工程保留款	\$ 107,591	\$ 94,224	\$ 58,115
應付員工紅利及董監酬勞	14,151	12,495	25,975
應付薪資及獎金	7,373	10,470	6,675
其他	12,197	18,099	9,012
	<u>\$ 141,312</u>	<u>\$ 135,288</u>	<u>\$ 99,777</u>
<u>其他流動負債</u>			
代收款	\$ 123,665	\$ 38,658	\$ 14,081
代收土地款	31,240	4,040	54,680
暫收款	481	8,014	1,214
	<u>\$ 155,386</u>	<u>\$ 50,712</u>	<u>\$ 69,975</u>

十九、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。104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列確定之福利退休金計畫相關退休金費用係以 103 年及 102 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率計算。

二十、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 1 年內及超過 1 年後將回收或償付之金額如下：

	預期1年內 收回或償付	預期超過1年 收回或償付	合 計
<u>104年3月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 14	\$ -	\$ 14
存貨－建設業	4,265,517	3,490,925	7,756,442
其他應收款	3,319	-	3,319
其他流動資產	<u>554,275</u>	<u>60,775</u>	<u>615,050</u>
	<u>\$ 4,823,125</u>	<u>\$ 3,551,700</u>	<u>\$ 8,374,825</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,584,574	\$ 1,542,580	\$ 3,127,154
應付票據	123,356	543	123,899
應付帳款	246,202	8,875	255,077
其他應付款	97,502	43,810	141,312
預收房地款	1,882,512	427,854	2,310,366
其他流動負債	<u>154,860</u>	<u>526</u>	<u>155,386</u>
	<u>\$ 4,089,006</u>	<u>\$ 2,024,188</u>	<u>\$ 6,113,194</u>
<u>103年12月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 458	\$ -	\$ 458
存貨－建設業	2,512,164	5,011,274	7,523,438
其他應收款	5,588	-	5,588
其他流動資產	<u>401,793</u>	<u>288,768</u>	<u>690,561</u>
	<u>\$ 2,920,003</u>	<u>\$ 5,300,042</u>	<u>\$ 8,220,045</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 675,274	\$ 2,251,880	\$ 2,927,154
應付票據	184,410	2	184,412
應付帳款	264,978	10,071	275,049
其他應付款	107,489	27,799	135,288
預收房地款	956,056	1,230,857	2,186,913
其他流動負債	<u>50,522</u>	<u>190</u>	<u>50,712</u>
	<u>\$ 2,238,729</u>	<u>\$ 3,520,799</u>	<u>\$ 5,759,528</u>
<u>103年3月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 122	\$ -	\$ 122
存貨－建設業	1,499,197	5,504,201	7,003,398
其他應收款	8,190	550	8,740
其他流動資產	<u>159,286</u>	<u>325,023</u>	<u>484,309</u>
	<u>\$ 1,666,795</u>	<u>\$ 5,829,774</u>	<u>\$ 7,496,569</u>

(接次頁)

(承前頁)

	預期 1 年內 收回或償付	預期超過1年 收回或償付	合 計
103年3月31日			
負 債			
短期銀行借款	\$ 703,080	\$ 2,226,810	\$ 2,929,890
應付票據	149,977	-	149,977
應付帳款	394,457	18,812	413,269
其他應付款	98,828	949	99,777
預收房地款	435,377	1,331,667	1,767,044
其他流動負債	69,907	68	69,975
	<u>\$ 1,851,626</u>	<u>\$ 3,578,306</u>	<u>\$ 5,429,932</u>

二一、權 益

(一) 普通股股本

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31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 股數(仟股)	<u>172,946</u>	<u>172,946</u>	<u>149,763</u>
已發行股本	<u>\$ 1,729,464</u>	<u>\$ 1,729,464</u>	<u>\$ 1,497,625</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，增資後實收股本為 1,729,464 仟元。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%。

104 及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日應付員工紅利估列金額分別為 1,035 仟元及 280 仟元；應付董監酬勞估列金額分別為 518 仟元及 280 仟元。前述員工紅利均按稅後淨利（已扣除員工分紅及董監酬勞之金額）之 2%計算，董監酬勞分別按稅後淨利之 1%及 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。

本公司於 104 年 3 月舉行董事會及 103 年 5 月舉行股東常會，分別擬議及決議通過 103 及 102 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)	
	103 年度	102 年度	103 年度	102 年度
法定盈餘公積	\$ 39,090	\$ 66,583		
特別盈餘公積迴轉	-	(1,232)		
現金股利	86,473	269,904	\$ 0.5	\$ 1.8
股票股利	259,420	-	1.5	-
	<u>103 年度</u>		<u>102 年度</u>	
	<u>現金紅利</u>	<u>股票紅利</u>	<u>現金紅利</u>	<u>股票紅利</u>
員工紅利	\$ -	\$ 7,036	\$ 12,009	\$ -
董監酬勞	3,518	-	12,009	-

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

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。

二二、員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>104年1月1日至3月31日</u>			
短期員工福利	\$ 13,336	\$ 10,587	\$ 23,923
退職後福利			
確定提撥計畫	701	217	918
確定福利計畫	-	(41)	(41)
其他員工福利	467	1,360	1,827
折舊費用	-	713	713
攤銷費用	-	46	46
<u>103年1月1日至3月31日</u>			
短期員工福利	14,862	6,490	21,352
退職後福利			
確定提撥計畫	763	170	933
確定福利計畫	-	(46)	(46)
其他員工福利	732	526	1,258
折舊費用	-	989	989
攤銷費用	-	156	156

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：

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
當期所得稅		
本期產生者	\$ 10,706	\$ 3,822
遞延所得稅		
本期產生者	(1,449)	1,757
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 9,257</u>	<u>\$ 5,579</u>

(二) 兩稅合一相關資訊

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額			
本公司	<u>\$ 86,900</u>	<u>\$ 86,900</u>	<u>\$ 44,712</u>
高章營造公司	<u>\$ 26,157</u>	<u>\$ 26,157</u>	<u>\$ 22,921</u>
86年度以前未分配盈餘	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

	<u>103 年度 (預計)</u>	<u>102 年度 (實際)</u>
盈餘分配適用之稅額扣抵比率		
本公司	15.36%	17.18%
高章營造公司	20.48%	20.48%

(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 102 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

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>104 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日</u>			
基本每股盈餘			
本期淨利	\$ 57,521	172,946	<u>\$0.33</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工分紅	-	376	
轉換公司債	<u>1,493</u>	<u>19,302</u>	
稀釋每股盈餘			
本期淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 59,014</u>	<u>192,624</u>	<u>\$0.31</u>
<u>103 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日</u>			
基本每股盈餘			
本期淨利	\$ 15,557	149,842	<u>\$0.10</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工分紅	-	451	
轉換公司債	<u>1,489</u>	<u>17,802</u>	
稀釋每股盈餘			
本期淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 17,046</u>	<u>168,095</u>	<u>\$0.10</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。

二五、股份基礎給付協議

員工認股權計畫

本公司於 103 年 12 月經主管機關核准預計發行員工認股權 3,000 單位，每一單位可認購普通股 1,000 股。給與對象包含本公司及子公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間為 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。

二六、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

1. 帳面金額與公允價值有重大差異之金融資產及金融負債

	104年3月31日		103年12月31日		103年3月31日	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
金融負債						
以攤銷後成本衡量之						
金融負債：						
－可轉換公司債	\$ 455,627	\$ 484,995	\$ 453,814	\$ 508,090	\$ 448,380	\$ 521,947

2. 公允價值衡量層級

可轉換公司債之公允價值係屬第一等級公允價值衡量。

(二) 公允價值資訊－按公允價值衡量之金融工具

1. 合併公司之透過損益按公允價值衡量之金融資產及備供出售金融資產係屬於第一等級公允價值衡量。
2. 合併公司之透過損益按公允價值衡量之金融負債係屬於第三等級公允價值衡量。
3. 104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。
4. 第三等級及公允價值衡量之評價技術及輸入值

衍生工具－可轉換公司債之贖回權及賣回權係採用選擇權定價模式估算公允價值，採用之重大不可觀察輸入值為股價波動率。金融負債當股價波動率增加，該等衍生工具公允價值將會減少。

(三) 金融工具之種類

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
<u>金融資產</u>			
放款及應收款	\$ 1,419,046	\$ 1,164,114	\$ 1,082,025
備供出售金融資產	110,826	111,695	107,233
透過損益按公允價值衡量	1,300	1,300	-
<u>金融負債</u>			
透過損益按公允價值衡量	1,801	6,328	1,201
以攤銷後成本衡量	4,103,069	3,975,717	4,041,293

放款及應收款餘額係包括現金及約當現金、無活絡市場之債務工具投資、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。備供出售金融資產餘額係包含分類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、其他應付款及應付公司債等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

1. 市場風險

合併公司之營運活動使其承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險及利率變動風險。

(1) 匯率風險

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

(2) 利率風險

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

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
具公允價值利率風險			
銀行定期存款	\$ 20,283	\$ -	\$ 51,900
約當現金—			
附買回債券	49,940	-	49,930
無活絡市場之			
債務工具投資	79,531	80,414	-
應付公司債	455,627	453,814	448,380
具現金流量利率風險			
銀行存款	776,260	592,594	572,841
無活絡市場之			
債務工具投資	489,292	484,662	398,102
短期銀行借款	3,127,154	2,927,154	2,929,890

敏感度分析

下列敏感度分析係依金融工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率變動1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。當利率增加1%，在所有其他變數維持不變之情況下，104年及103年1月1日至3月31日之稅前淨利將分別減少18,616仟元及19,589仟元。

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 104 年 3 月 31 日暨 103 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為 3,728,886 仟元、2,580,886 仟元及 2,843,260 仟元。

附註二十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。

二七、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) 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	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
國 美	\$ 18,670	\$ -	\$ 54,680

- (二) 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 104 年 3 月 31 日及 103 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，預收房地款分別為 4,427 仟元、6,967 仟元及 5,378 仟元，其中青境建案之預售屋權利已於 104 年 2 月轉讓予非關係人。

上述出售價款係按購屋條件給予適當折扣。

本公司於 103 年度與董事長吳錫坤簽訂建案—國美增補契約書，係該建案尚有餘屋，而本公司未依約支付剩餘土地款，經雙方協議由本公司補貼利息及承擔廣告費，104 年 1 月 1 日至 3 月 31 日已支付利息 539 仟元，截至 104 年 3 月 31 日及 103 年 12 月 31 日止，餘 2,666 仟元及 3,205 仟元尚未支付（帳列應付帳款）。

- (三) 本公司因個案興建向銀行融資需附連帶保證人，而於 104 年及 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日支付融資保證手續費分別計 24,162 仟元及 17,134 仟元予其他關係人，帳列存貨—建設業，截至 104 年 3 月 31 日止尚有 21,746 仟元未支付（帳列應付帳款）。

(四) 主要管理階層薪酬

	104年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日
短期員工紅利	\$ 5,817	\$ 5,890
退職後福利	139	133
	<u>\$ 5,956</u>	<u>\$ 6,023</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：

	104年3月31日	103年12月31日	103年3月31日
存貨－建設業	\$ 7,155,135	\$ 7,324,751	\$ 6,224,109
無活絡市場之債務工具投資			
信託專戶存款	347,828	333,437	256,224
無活絡市場之債務工具投資			
質押活期存款	141,464	151,225	141,878
	<u>\$ 7,644,427</u>	<u>\$ 7,809,413</u>	<u>\$ 6,622,211</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，合併公司於資產負債表日有下列重大承諾事項及或有事項如下：

本公司與客戶簽訂之預售房屋買賣合約明細如下：

建案名稱	合約總價(含稅)	已收總價
明日	\$ 4,365,230	\$ 1,044,941
青境	2,752,310	669,828
東方威尼斯	1,748,820	306,904
拾光	814,590	107,929
悅來	725,700	162,277
日出行館	135,980	13,020
	<u>\$ 10,542,630</u>	<u>\$ 2,304,899</u>

三十、具重大影響之外幣資產及負債資訊

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

外幣資產	104年3月31日			103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	\$ 648	31.30	\$ 20,287	\$ 648	31.65	\$ 20,517
人民幣	15,223	5.034	76,631	15,223	5.092	77,514
<u>非貨幣性項目</u>						
美金	3,420	31.30	107,046	3,420	31.65	108,243
外幣資產	103年3月31日					
	外幣	匯率	新台幣			
<u>貨幣性項目</u>						
美金	\$ 387	30.47	\$ 11,818			
人民幣	10,000	4.90	49,000			
<u>非貨幣性項目</u>						
美金	3,420	30.47	104,207			

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外幣	104年1月1日至3月31日		103年1月1日至3月31日	
	匯率	淨兌換損失	匯率	淨兌換利益
美元	31.30 (美元：新台幣)	(\$ 227)	30.47 (美元：新台幣)	\$ 1,285
人民幣	5.034 (人民幣：新台幣)	(<u>883</u>)	4.90 (人民幣：新台幣)	(<u>1,270</u>)
		(\$ <u>1,110</u>)		\$ <u>15</u>

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：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：附註三。
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：附註十七。
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。

三二、部門資訊

本公司及子公司主要從事興建住宅及商業大樓之出售業務，屬單一產業，亦無國外營運部門，不適用營運部門資訊之揭露。

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 104 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	為他人背書保證者		被背書保證對象		對單一企業背書保證之限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對背書保證	屬子公司對背書保證	屬對大陸地區背書保證
	名稱	名稱	名稱	與本公司之關係										
0	本公司	邵秀葉	(註一)	\$13,611,400 (註一)	\$ 337,270	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$27,222,800 (註一)	-	-	-	
1	高章營造公司	本公司	-	2,397,770 (註二)	1,099,568	1,099,568	-	-	458.58%	2,877,324 (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：預售屋銷售合約之履約保證同業連帶擔保，惟個別背書保證限額不得超過高章營造公司最近期財務報表淨值之 10 倍，背書保證總額不得超過高章營造公司最近期財務報表淨值之 12 倍。

總太地產開發股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 104 年 3 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				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> 第一金中國世紀基金	無	備供出售金融資產－流動	200	\$ 2,210	-	\$ 2,210	
高章營造公司	<u>股票</u> 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> 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	-	1,300	-	1,300	
Mallow	<u>股權</u> Azure International Holdings Ltd.	無	以成本衡量金融資產－非流動	-	107,046	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 104 年 1 月 1 日至 3 月 31 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	\$ 166,271	24%	依合約規定	\$ -	-	(\$ 31,488)	(8%)	

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 104 年 1 月 1 日至 3 月 31 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	\$ 166,271	依合約規定	29
				在建工程	809,461	依合約規定	8
				建造中之不動產	13,587	依合約規定	-
				應付帳款	31,488	依合約規定	-

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 104 年 1 月 1 日至 3 月 31 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 (註)	所 在 地 址	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額				期 末 持 有 股 數	比 率 (%)	帳 面 金 額	被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益
				本 期	期 末	去 年	年 底					
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	\$ 160,080	\$ 1,635	(\$ 6,481)		
	Mallow	模里西斯	投資海外各項事業	102,102	102,102	3,450	100	107,303	-	-		
	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	3,011	5	5		

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 104 年 1 月 1 日至 3 月 31 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 累積投資金額	匯出	收回	自台灣匯出 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)	\$ 95,778 (美金 3,060)	\$ -	\$ -	\$ 95,778 (美金 3,060)	\$ -	18	\$ -	\$ 95,778	\$ -
南京極泰公司(註二)	企業管理諮詢	美金 2,000	(註一)	11,268 (美金 360)	-	-	11,268 (美金 360)	-	18	-	11,268	-

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)
\$ 107,046 (美金 3,420)	\$ 247,896 (美金 7,920)	\$ 2,075,699

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。