

總太地產開發股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師查核報告
民國104及103年度

地址：新竹縣竹北市高鐵七路65號5樓之8

電話：(03)6675630

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 表 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、關係企業合併財務報表聲明書	3		-
四、會計師查核報告	4		-
五、合併資產負債表	5		-
六、合併綜合損益表	6~7		-
七、合併權益變動表	8		-
八、合併現金流量表	9~10		-
九、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	11		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	11		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	11~15		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	15~25		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25		五
(六) 重要會計項目之說明	26~46		六~二八
(七) 關係人交易	46~47		二九
(八) 質抵押之資產	47		三十
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	48		三一
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	48		三二
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	48~49、 51~55		三三
2. 轉投資事業相關資訊	48~49、 51~55		三三
3. 大陸投資資訊	49~50、56		三三
(十四) 部門資訊	50		三四

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 104 年度（自民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：總太地產開發股份有限公司

負責人：吳 錫 坤



中 華 民 國 105 年 3 月 25 日

會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

總太地產開發股份有限公司及子公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。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查核結果對上開合併財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則、經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達總太地產開發股份有限公司及子公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

總太地產開發股份有限公司業已編製民國 104 及 103 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 顏 曉 芳



行政院金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1010028123 號



會計師 曾 棟 鑒



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 105 年 3 月 25 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 年及 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	104年12月31日			103年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金 (附註四及六)	\$	886,469	9	\$	592,992	6
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註四及七)		1,300	-		1,300	-
1125	備供出售金融資產—流動 (附註四及十一)		567,906	5		1,882	-
1147	無活絡市場之債務工具投資 (附註八及三十)		545,879	5		413,851	5
1170	應收票據及帳款 (附註九)		4,480	-		458	-
1200	其他應收款 (附註四及二四)		9,323	-		5,588	-
1320	存貨—建設業 (附註四、十、二九及三十)		7,704,582	73		7,523,438	78
1470	其他流動資產 (附註十六及十七)		438,838	4		690,561	7
11XX	流動資產總計		<u>10,158,777</u>	<u>96</u>		<u>9,230,070</u>	<u>96</u>
	非流動資產						
1543	以成本衡量之金融資產 (附註四及十二)		119,477	1		109,813	1
1546	無活絡市場之債務工具投資—非流動 (附註八及三十)		-	-		151,225	2
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十四及二九)		136,655	1		125,318	1
1780	無形資產 (附註四及十五)		17,966	-		18,004	-
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二四)		1,449	-		3,421	-
1985	長期預付租金 (附註十六)		155,725	2		-	-
1990	其他非流動資產 (附註四、十七及二十)		11,831	-		12,505	-
15XX	非流動資產總計		<u>443,103</u>	<u>4</u>		<u>420,286</u>	<u>4</u>
1XXX	資 產 總 計		<u>\$ 10,601,880</u>	<u>100</u>		<u>\$ 9,650,356</u>	<u>100</u>
	負債及權益						
	流動負債						
2102	短期銀行借款 (附註十八及三十)	\$	2,964,380	28	\$	2,927,154	30
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動 (附註四及七)		-	-		6,328	-
2150	應付票據		122,150	1		184,412	2
2170	應付帳款		312,546	3		271,844	3
2180	應付帳款—關係人 (附註二九)		2,085	-		3,205	-
2200	其他應付款 (附註十九)		196,131	2		135,288	1
2230	本期所得稅負債 (附註四及二四)		2,089	-		25,851	-
2312	預收房地款 (附註四及二九)		1,999,837	19		2,186,913	23
2321	一年內到期或執行賣回權公司債 (附註四、十八及三十)		459,832	4		453,814	5
2399	其他流動負債 (附註十九)		165,518	2		50,712	1
21XX	流動負債總計		<u>6,224,568</u>	<u>59</u>		<u>6,245,521</u>	<u>65</u>
	非流動負債						
2570	遞延所得稅負債 (附註四及二四)		1,597	-		1,985	-
2XXX	負債總計		<u>6,226,165</u>	<u>59</u>		<u>6,247,506</u>	<u>65</u>
	歸屬於本公司業主之權益						
	股本						
3110	普通股股本		2,293,471	22		1,729,464	18
	資本公積						
3211	資本公積—普通股股票溢價		619,112	6		600,950	6
3213	資本公積—轉換公司債轉換溢價		145,387	1		145,387	2
3271	資本公積—員工認股權		20,764	-		13,377	-
3272	資本公積—認股權		13,199	-		13,199	-
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積		211,122	2		172,032	2
3350	未分配盈餘		1,063,684	10		721,498	7
3400	其他權益		8,976	-		6,943	-
3XXX	權益總計		<u>4,375,715</u>	<u>41</u>		<u>3,402,850</u>	<u>35</u>
	負債與權益總計		<u>\$ 10,601,880</u>	<u>100</u>		<u>\$ 9,650,356</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓玲



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟

每股盈餘為元

代 碼		104年度		103年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入 (附註四及二九)	\$ 3,991,064	100	\$ 1,826,723	100
5000	營業成本 (附註二三)	<u>2,929,571</u>	<u>74</u>	<u>1,180,673</u>	<u>64</u>
5900	營業毛利	<u>1,061,493</u>	<u>26</u>	<u>646,050</u>	<u>36</u>
	營業費用 (附註二三及二九)				
6100	推銷費用	229,557	6	124,574	7
6200	管理費用	<u>96,336</u>	<u>2</u>	<u>88,455</u>	<u>5</u>
6000	營業費用合計	<u>325,893</u>	<u>8</u>	<u>213,029</u>	<u>12</u>
6900	營業淨利	<u>735,600</u>	<u>18</u>	<u>433,021</u>	<u>24</u>
	營業外收入及支出				
7050	財務成本	(6,018)	-	(1,815)	-
7100	利息收入	4,699	-	3,825	-
7130	股利收入	2,347	-	-	-
7190	其他收入	12,341	1	5,944	-
7230	外幣兌換利益 (損失)				
	(附註四)	(757)	-	3,681	-
7235	透過損益按公允價值衡				
	量之金融負債利益				
	(損失) (附註四)	6,328	-	(6,095)	-
7590	什項支出	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(244)</u>	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出				
	合計	<u>18,940</u>	<u>1</u>	<u>5,296</u>	<u>-</u>
7900	稅前淨利	754,540	19	438,317	24
7950	所得稅費用 (附註四及二四)	<u>26,618</u>	<u>1</u>	<u>47,415</u>	<u>2</u>
8200	本年度淨利	<u>727,922</u>	<u>18</u>	<u>390,902</u>	<u>22</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104年度		103年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合損益 (附註四)				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再 衡量數 (附註二 十)	(\$ 907)	-	\$ 17	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅 (附註二四)	154	-	(3)	-
		(753)	-	14	-
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	4,027	-	6,326	-
8362	備供出售金融資產 未實現評價損益	(1,994)	-	364	-
		2,033	-	6,690	-
8300	本年度其他綜合損 益 (稅後淨額)	1,280	-	6,704	-
8500	本年度綜合損益總額	\$ 729,202	18	\$ 397,606	22
	每股盈餘 (附註二五)				
9750	基 本	\$ 3.63		\$ 2.12	
9850	稀 釋	\$ 3.24		\$ 1.93	

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓玲



會計主管：傅怡靜



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 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	股	資本公積			保留盈餘 (附註二二)			其他權益項目 (附註四)		權益總計
		普通股股本 (附註十八及二二)	債券換股權利證書 (附註十八)	(附註四、 十八及二二)	法定盈餘公積	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
	102 年度盈餘指撥及分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	-	66,583	-	(66,583)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	-	(269,904)	-	-	(269,904)
B17	特別盈餘公積迴轉	-	-	-	-	(1,232)	1,232	-	-	-
D1	103 年度淨利	-	-	-	-	-	390,902	-	-	390,902
D3	103 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	14	6,326	364	6,704
D5	103 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	390,916	6,326	364	397,606
E1	現金增資	230,000	-	254,194	-	-	-	-	-	484,194
I1	可轉換公司債轉換	50,344	(48,505)	2,820	-	-	-	-	-	4,659
Z1	103 年 12 月 31 日餘額	1,729,464	-	772,913	172,032	-	721,498	7,061	(118)	3,402,850
	103 年度盈餘指撥及分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	-	39,090	-	(39,090)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	-	(86,473)	-	-	(86,473)
B9	普通股股票股利	259,420	-	-	-	-	(259,420)	-	-	-
D1	104 年度淨利	-	-	-	-	-	727,922	-	-	727,922
D3	104 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	(753)	4,027	(1,994)	1,280
D5	104 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	727,169	4,027	(1,994)	729,202
E1	現金增資	300,000	-	23,100	-	-	-	-	-	323,100
T1	員工股票紅利	4,587	-	2,449	-	-	-	-	-	7,036
Z1	104 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,293,471	\$ -	\$ 798,462	\$ 211,122	\$ -	\$ 1,063,684	\$ 11,088	(\$ 2,112)	\$ 4,375,715

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓玲



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		104 年度	103 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 754,540	\$ 438,317
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	2,732	3,459
A20200	攤銷費用	140	508
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融負債之淨損失(利益)	(6,328)	6,095
A20900	財務成本	6,018	1,815
A21200	利息收入	(4,699)	(3,825)
A21300	股利收入	(2,347)	-
A21900	員工認股權酬勞成本	8,100	1,194
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	(399)	244
A23100	處分投資利益	(569)	(41)
A29900	長期預付租金攤銷	885	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	-	(1,300)
A31150	應收票據及帳款	(4,022)	(203)
A31180	其他應收款	3,878	7,264
A31200	存 貨	(101,455)	(914,446)
A31240	其他流動資產	253,993	(262,335)
A32130	應付票據	(62,262)	53,132
A32150	應付帳款	39,582	(111,962)
A32180	其他應付款	67,879	33,898
A32210	預收房地款	(187,076)	704,587
A32230	其他流動負債	114,806	(73,666)
A33000	營運產生之現金流入(出)	883,396	(117,265)
A33100	收取之利息	4,699	3,825
A33300	支付之利息	(80,419)	(80,548)
A33500	支付之所得稅	(56,255)	(112,668)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	751,421	(306,656)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104 年度	103 年度
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(\$ 675,018)	(\$ 80,000)
B00400	處分備供出售金融資產價款	107,569	80,041
B00600	無活絡市場之債務工具投資增加	-	(196,750)
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資價 款	19,197	-
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(5,645)	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(13,472)	(74,240)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	532	1,403
B04500	取得無形資產	(102)	(42)
B06700	其他非流動資產增加	(233)	(1,697)
B07300	長期預付租金增加	(158,880)	-
B07600	收取之股利	2,347	-
BBBB	投資活動之淨現金流出	(723,705)	(271,285)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	37,226	402,250
C04500	發放現金股利	(86,473)	(269,904)
C04600	現金增資	315,000	483,000
CCCC	籌資活動之淨現金流入	265,753	615,346
DDDD	匯率變動對現金之影響	8	16
EEEE	現金及約當現金淨增加數	293,477	37,421
E00100	年初現金及約當現金餘額	592,992	555,571
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 886,469	\$ 592,992

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(金額除另予註明外，為新台幣及外幣仟元)

一、公司沿革

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

本公司主要營業項目為委託營造廠商興建住宅及商業大樓之出租或出售等營業項目。

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 105 年 3 月 25 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融監督管理委員會（以下稱「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）

依據金管會發布之金管證審字第 1030029342 號及金管證審字第 1030010325 號函，本公司及由本公司所控制個體（以下稱「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。相關揭露參閱附註二八。

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。

本公司於 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年度淨利、本年度稅後其他綜合損益及本年度綜合損益總額。

(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。金管會於 105 年 3 月 10 日公布自 106 年起開始適用之認可 IFRSs 公報範圍，為 IASB 於 105 年 1 月 1 日前發布，並於 106 年 1 月 1 日生效之 IFRSs（不含 IFRS 9「金融工具」及 IFRS 15「客戶合約之收入」等尚未生效或尚未確定生效日期之 IFRSs）。此外，金管會並宣布我國公開發行公司應自 107 年起開始適用 IFRS 15。截至本合併財務報告通過發布日止，金管會尚未發布前述新發布／修正／修訂準則及解釋以外之其他準則生效日。

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3)
IFRS 9「金融工具」	2018 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 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」	未定
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
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「客戶合約之收入」	2018年1月1日
IFRS 16「租賃」	2019年1月1日
IAS 1之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
IAS 7之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
IAS 12之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	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。

註 3：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「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 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及

3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 合併基礎

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

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

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十三及附表七。

(五) 外幣

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

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

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

(六) 建造合約

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

總合約成本若很有可能超過總合約收入，所有預期損失則立即認列為費用。

若一項合約包括數項資產，且每一資產均有單獨之方案提出、均單獨議定以及其成本及收入均可予以辨認，則每一資產之建造係以單項建造合約處理。若同時或接續進行之一組合約以單一包裹方式議定，且該組合約密切相關，致每項合約實際上為具有整體利潤率之單一計畫之一部分，則該組合約係以單項建造合約處理。

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

(七) 存貨－建設業

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

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

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

(八) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(九) 不動產、廠房及設備

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

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

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十) 商譽

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

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

受攤商譽之現金產生單位每年（及有跡象顯示該單位可能已減損時）藉由包含商譽之該單位帳面金額與其可回收金額之比較，進行該單位之減損測試。若分攤至現金產生單位之商譽係當年度企業

合併所取得，則該單位應於當年度結束前進行減損測試。若受攤商譽之現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。任何減損損失直接認列為當期損失。商譽減損損失不得於後續期間迴轉。

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

(十一) 有形資產之減損

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

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

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

(十二) 金融工具

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

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

金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

1. 衡量種類

合併公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、備供出售金融資產與放款及應收款，放款及應收款（包括現金及約當現金、應收帳款及無活絡市場之債務工具投資）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

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

透過損益按公允價值之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二八。

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

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

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

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

2. 金融資產之減損

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

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收款項及其他應收款，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

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

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

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。

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

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

3. 金融資產之除列

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

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

金融負債

透過損益按公允價值衡量之金融負債係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二八。其餘金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

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

可轉換公司債

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

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

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

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

(十三) 收入認列

1. 建案之銷售

係於下列條件完全滿足時認列收入：

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

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

2. 股利收入及利息收入

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

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

(十四) 租賃

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

本公司為承租人之營業租賃給付，係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(十五) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

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

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。

淨確定福利資產係確定福利退休計畫之提撥剩餘。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。

(十六) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

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

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

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

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

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

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

3. 本年度之當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

(一) 商譽減損估計

決定商譽是否減損時，須估計分攤到商譽之現金產生單位之使用價值。為計算使用價值，管理階層應估計預期自現金產生單位所產生之未來現金流量，並決定計算現值所使用之適當折現率。若實際現金流量少於預期，可能會產生減損損失。

(二) 存貨之減損

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

六、現金及約當現金

	104年12月31日	103年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 280	\$ 333
銀行存款	1,332,467	1,157,735
約當現金		
銀行定期存款	74,607	-
附買回債券	<u>24,994</u>	<u>-</u>
	1,432,348	1,158,068
減：受限制銀行存款	(542,979)	(484,662)
原始到期日超過3個月之		
定期存款	<u>(2,900)</u>	<u>(80,414)</u>
	<u>\$ 886,469</u>	<u>\$ 592,992</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

	104年12月31日	103年12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>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>\$ -</u>	<u>\$ 6,328</u>

八、無活絡市場之債務工具投資

	104年12月31日	103年12月31日
<u>流 動</u>		
受限制銀行存款	\$ 542,979	\$ 333,437
原始到期日超過3個月之定期存款	<u>2,900</u>	<u>80,414</u>
	<u>\$ 545,879</u>	<u>\$ 413,851</u>
<u>非 流 動</u>		
受限制銀行存款	<u>\$ -</u>	<u>\$ 151,225</u>

無活絡市場之債務工具投資質押之資訊，參閱附註三十。

九、應收票據及帳款

合併公司對建案銷售係依合約內容按期收款。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12月31日	103年12月31日
營建用地	\$ 5,264,765	\$ 4,839,856
在建房屋	2,146,059	2,618,470
待售房地	<u>293,758</u>	<u>65,112</u>
	<u>\$ 7,704,582</u>	<u>\$ 7,523,438</u>

營 建 用 地	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
日出行館(太順段 57、61、62、60-25 地號)	\$ 1,563,339	\$ 1,559,968
明日(太原段 100 地號)	1,052,018	1,041,469
東方悅(太順段 54 地號)	792,282	790,673
東方威尼斯(下橋子頭段 242-21、22 地號)	441,189	437,906
未來駅(新高鐵段 22 地號)	354,859	-
拾光(春安段 797 地號)	272,806	277,528
文北段 178 地號	269,455	-
北新段 1045 地號	237,643	-
溝背段 38 地號	192,569	-
土地容積	62,666	62,666
文北段 101 地號	15,003	-
青境(太原段 134、135 地號)	-	514,319
悅來(太順段 13 地號)	-	155,327
其 他	<u>10,936</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 5,264,765</u>	<u>\$ 4,839,856</u>
在 建 房 屋		
明日(太原段 100 地號)	\$ 1,621,082	\$ 691,640
東方威尼斯(下橋子頭段 242-21、22 地號)	315,300	78,515
日出行館(太順段 57、61、62、60-25 地號)	91,175	54,760
拾光(春安段 797 地號)	83,908	5,387
東方悅(太順段 54 地號)	30,032	10,762
青境(太原段 134、135 地號)	-	901,694
雍 河	-	633,121
悅來(太順段 13 地號)	-	242,591
其 他	<u>4,562</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,146,059</u>	<u>\$ 2,618,470</u>

(接次頁)

(承前頁)

待售房地	104年12月31日	103年12月31日
雍河	\$ 286,701	\$ -
國美	7,057	65,112
	<u>\$ 293,758</u>	<u>\$ 65,112</u>

利息資本化相關資訊如下：

	104年度	103年度
利息資本化金額	\$ 79,689	\$ 85,249
利息資本化利率(%)	2.45-2.80	1.21-2.80

十一、備供出售金融資產

	104年12月31日	103年12月31日
<u>國內投資</u>		
基金受益憑證	\$ 485,748	\$ 1,882
上市櫃股票	82,158	-
	<u>\$ 567,906</u>	<u>\$ 1,882</u>

十二、以成本衡量金融資產

	104年12月31日	103年12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)	\$ 7,215	\$ 1,570
<u>國外未上市櫃普通股</u>		
Azure International Holdings Ltd. (Azure)	<u>112,262</u>	<u>108,243</u>
	<u>\$ 119,477</u>	<u>\$ 109,813</u>

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

十三、子公司

本合併財務報告編製主體如下：

子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所持股份(權)百分比(%)	
		104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
高章營造股份有限公司 (高章營造公司)	綜合營造業	100	100
Mallow International Holdings Ltd. (Mallow)	投資海外各項事業	100	100
日太資產管理股份有限公司 (日太管理公司)	資產管理服務業	100	100

上述子公司之 104 及 103 年度之財務報告均經會計師查核。

十四、不動產、廠房及設備

104 年度	年 初 餘 額	增 添	處 分	年 底 餘 額
<u>成 本</u>				
土 地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ 45,623
運輸設備	11,438	5,484	(492)	16,430
其他設備	9,259	298	(1,577)	7,980
未完工程	70,543	8,420	-	78,963
成本合計	<u>136,863</u>	<u>\$ 14,202</u>	<u>(\$ 2,069)</u>	<u>148,996</u>
<u>累計折舊</u>				
運輸設備	3,448	\$ 2,173	(\$ 359)	5,262
其他設備	8,097	559	(1,577)	7,079
累計折舊合計	<u>11,545</u>	<u>\$ 2,732</u>	<u>(\$ 1,936)</u>	<u>12,341</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 125,318</u>			<u>\$ 136,655</u>
<u>103 年度</u>				
<u>成 本</u>				
土 地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ 45,623
運輸設備	11,612	3,880	(4,054)	11,438
其他設備	9,333	790	(864)	9,259
未完工程	973	69,570	-	70,543
成本合計	<u>67,541</u>	<u>\$ 74,240</u>	<u>(\$ 4,918)</u>	<u>136,863</u>
<u>累計折舊</u>				
運輸設備	3,655	\$ 2,200	(\$ 2,407)	3,448
其他設備	7,702	1,259	(864)	8,097
累計折舊合計	<u>11,357</u>	<u>\$ 3,459</u>	<u>(\$ 3,271)</u>	<u>11,545</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 56,184</u>			<u>\$ 125,318</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 年度	103 年度
利息資本化金額	\$ 730	\$ 734
利息資本化利率 (%)	2.46-2.53	2.53

十五、無形資產

<u>每一類別之帳面金額</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
商 譽	\$ 17,854	\$ 17,854
電腦軟體	112	150
	<u>\$ 17,966</u>	<u>\$ 18,004</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、預付租金

合併公司於 104 年 8 月與財政部國有財產署中區分署簽訂國有非公用土地設定地上權契約書，取得台中市南區城隍段二小段 25、25-1 及 27-5 地號 1,830 平方公尺之地上權標的 70 年，並支付地上權權利金 158,880 仟元。本公司於契約簽訂之日起，每月需支付地上權標的之租金為 95 仟元。

十七、其他資產

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
工程存出保證金	\$ 50,835	\$ 157,483
代付款	47,191	68,098
留抵稅額	36,231	65,496
預付款項	9,915	3,369
其 他	306,497	408,620
	<u>\$ 450,669</u>	<u>\$ 703,066</u>
流 動	\$ 438,838	\$ 690,561
非 流 動	11,831	12,505
	<u>\$ 450,669</u>	<u>\$ 703,066</u>

十八、借 款

(一) 短期銀行借款

	104年12月31日	103年12月31日
抵押借款	\$ 2,488,680	\$ 2,639,780
信用借款	<u>475,700</u>	<u>287,374</u>
	<u>\$ 2,964,380</u>	<u>\$ 2,927,154</u>
<u>年利率 (%)</u>		
抵押借款	2.45-2.68	2.52-2.75
信用借款	2.65-2.73	2.72-2.80

(二) 應付公司債

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。

發行時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，截至 104 年 12 月 31 日止，轉換價格調整為新台幣 18.90 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%。

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	19,664
轉換至普通股	(<u>229,807</u>)
104 年 12 月 31 日負債組成部分	<u>\$ 459,832</u>

十九、其他負債

	104年12月31日	103年12月31日
<u>其他應付款</u>		
應付工程保留款	\$ 149,478	\$ 94,224
應付員工紅利及董監酬勞	17,590	12,495
應付薪資及獎金	11,781	10,470
其他	<u>17,282</u>	<u>18,099</u>
	<u>\$ 196,131</u>	<u>\$ 135,288</u>
<u>其他流動負債</u>		
代收款	\$ 127,603	\$ 38,658
代收土地款	37,380	4,040
暫收款	<u>535</u>	<u>8,014</u>
	<u>\$ 165,518</u>	<u>\$ 50,712</u>

二十、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

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

(二) 確定福利計畫

合併公司中之本公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額 2% 提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，合併公司並無影響投資管理策略之權利。本公司經主管機關核准暫停提撥勞工退休準備金。

列入合併資產負債表之確定福利計畫金額如下：

	104年12月31日	103年12月31日
確定福利義務現值	\$ 1,360	\$ 391
計畫資產公允價值	(<u>9,990</u>)	(<u>9,730</u>)
淨確定福利資產(帳列其他非流動資產)	(<u>\$ 8,630</u>)	(<u>\$ 9,339</u>)

淨確定福利資產變動如下：

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 資 產
103 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 366	(\$ 9,505)	(\$ 9,139)
利息費用 (收入)	7	(190)	(183)
認列於損益	7	(190)	(183)
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於淨利息之金額外)	-	(35)	(35)
精算損失—經驗調整	18	-	18
認列於其他綜合損益	18	(35)	(17)
103 年 12 月 31 日 餘 額	391	(9,730)	(9,339)
利息費用 (收入)	8	(206)	(198)
認列於損益	8	(206)	(198)
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於淨利息之金額外)	-	(54)	(54)
精算損失—人口統計假設變動	12	-	12
精算損失—財務假設變動	62	-	62
精算損失—經驗調整	887	-	887
認列於其他綜合損益	961	(54)	907
104 年 12 月 31 日 餘 額	\$ 1,360	(\$ 9,990)	(\$ 8,630)

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

1. 投資風險：勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內（外）權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟合併公司之計畫資產得分配金額係以不低於當地銀行 2 年定期存款利率計算而得之收益。
2. 利率風險：政府公債及公司債之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。
3. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
折現率	1.75%	2.125%
薪資預期增加率	1.625%	1.625%

若重大精算假設分別發生合理可能之變動，在所有其他假設維持不變之情況下，將使確定福利義務現值增減如下：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
折現率		
增加 0.25%	(\$ 41)	(\$ 13)
減少 0.25%	\$ 43	\$ 13
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ 42	\$ 13
減少 0.25%	(\$ 41)	(\$ 13)

由於精算假設可能彼此相關，僅單一假設變動之可能性不大，故上述敏感度分析可能無法反映確定福利義務現值實際變動情形。

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
預期 1 年內提撥金額	\$ -	\$ -
確定福利義務平均到期期間	14 年	14 年

Mallow 及日太管理公司因無員工，故未訂定員工退休辦法。

二一、資產負債之到期分析

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

	<u>預期 1 年內 收回或償付</u>	<u>預期超過 1 年 收回或償付</u>	<u>合 計</u>
<u>104年12月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 4,480	\$ -	\$ 4,480
存貨—建設業	2,966,857	4,737,725	7,704,582
其他應收款	9,323	-	9,323
其他流動資產	<u>360,807</u>	<u>78,031</u>	<u>438,838</u>
	<u>\$ 3,341,467</u>	<u>\$ 4,815,756</u>	<u>\$ 8,157,223</u>

(接次頁)

(承前頁)

	預期1年內 收回或償付	預期超過1年 收回或償付	合 計
<u>104年12月31日</u>			
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,109,300	\$ 1,855,080	\$ 2,964,380
應付票據	121,967	183	122,150
應付帳款	311,771	2,860	314,631
其他應付款	90,761	105,370	196,131
預收房地款	1,176,351	823,486	1,999,837
其他流動負債	<u>127,554</u>	<u>37,964</u>	<u>165,518</u>
	<u>\$ 2,937,704</u>	<u>\$ 2,824,943</u>	<u>\$ 5,762,647</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>

二二、權 益

(一) 普通股股本

	104年12月31日	103年12月31日
額定股數(仟股)	<u>500,000</u>	<u>220,000</u>
額定股本	<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 2,200,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>229,347</u>	<u>172,946</u>
已發行股本	<u>\$ 2,293,471</u>	<u>\$ 1,729,464</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司於 104 年 9 月 9 日經董事會決議辦理現金增資發行新股 30,000 仟股，並以每股新台幣 10.5 元溢價發行，增資後實收股本為

2,293,471 仟元。上述現金增資案業經金管會證券期貨局於 104 年 10 月 21 日核准申報生效，並經董事會決議，以 104 年 12 月 14 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 0.1% 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%。

依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。配合上述法規，本公司已於 104 年 11 月 11 日董事會擬議之修正公司章程，尚待於 105 年 6 月 15 日召開之股東常會決議。員工及董監事酬勞估列基礎及實際配發情形，參閱附註二三。

本公司依金管證發字第 1010012865 號函、金管證發字第 1010047490 號函、金管證發字第 1030006415 號及「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。

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 6 月及 103 年 5 月舉行股東常會，分別決議通過 103 及 102 年度盈餘分配案如下：

	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	-

本公司 105 年 3 月 25 日董事會擬議 104 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 (元)
法定盈餘公積	\$ 72,792	
現金股利	458,694	\$ 2.0

有關 104 年度之盈餘分配案尚待預計於 105 年 6 月 15 日召開之股東常會決議。

二三、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年度</u>			
短期員工福利	\$ 63,116	\$ 56,759	\$ 119,875
退職後福利			
確定提撥計畫	2,702	786	3,488
確定福利計畫	-	(198)	(198)
其他員工福利	1,946	7,826	9,772
折舊費用	-	2,732	2,732
攤銷費用	-	140	140
<u>103年度</u>			
短期員工福利	68,442	34,702	103,144
退職後福利			
確定提撥計畫	3,177	671	3,848
確定福利計畫	-	(183)	(183)
其他員工福利	2,326	5,425	7,751
折舊費用	-	3,459	3,459
攤銷費用	-	508	508

依現行章程規定，本公司係以當年度稅後可分配盈餘分別以 0.1% 至 5% 及 0.1% 至 2% 分派員工紅利及董監事酬勞，103 年度係分別按 2% 及 1% 估列員工紅利 7,036 仟元及董監事酬勞 3,518 仟元。

依 104 年 5 月修正後公司法及 104 年 11 月經董事會擬議之修正章程，本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以 0.1% 至 5% 及不高於 2% 提撥員工酬勞及董監事酬勞。104 年度估列員工酬勞 7,649 仟元及董監事酬勞 7,649 仟元，係均按前述稅前利益之 1% 估列，該等金額於 105 年 3 月 25 日董事會決議以現金配發，尚待預計於 105 年 6 月 15 日召開之股東常會決議修正章程後，報告股東會。

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。

本公司於 104 年 6 月及 103 年 5 月舉行股東常會，分別決議通過 103 及 102 年度員工紅利及董監事酬勞如下：

	103 年度		102 年度	
	現金紅利	股票紅利	現金紅利	股票紅利
員工紅利	\$ -	\$ 7,036	\$ 12,009	\$ -
董監事酬勞	3,518	-	12,009	-

103 年度員工股票紅利股數為 459 仟股，係按 104 年度決議分紅之金額除以股東會決議日前一日的收盤價(考量除權除息之影響後)15.34 元計算。

上述員工紅利及董監事酬勞與財務報告認列者並無差異。

有關本公司 105 年董事會決議之員工酬勞及董監事酬勞資訊，及 104 與 103 年股東會決議之員工紅利及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二四、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	104 年度	103 年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 21,805	\$ 55,760
未分配盈餘加徵	593	-
以前年度之調整	2,482	(15,647)
土地增值稅	-	9,218
	<u>24,880</u>	<u>49,331</u>
遞延所得稅		
本年度產生者	<u>1,738</u>	(<u>1,916</u>)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 26,618</u>	<u>\$ 47,415</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	104 年度	103 年度
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 132,603	\$ 79,750
稅上不可減除之費損	1,069	607
免稅所得	(108,361)	(28,275)
未分配盈餘加徵	593	-
土地增值稅	-	9,218

(接次頁)

(承前頁)

	104 年度	103 年度
未認列之暫時性差異	(\$ 1,768)	\$ 1,762
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	2,482	(15,647)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 26,618</u>	<u>\$ 47,415</u>

合併公司除 Mallow 為控股公司，依當地稅法規定無所得稅賦外，其餘個體均適用中華民國所得稅法之 17% 稅率。

由於 105 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 104 年度未分配盈餘加徵 10% 所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 本期所得稅資產與負債

	104年12月31日	103年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款(帳列其他應收款)	<u>\$ 7,613</u>	<u>\$ -</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 2,089</u>	<u>\$ 25,851</u>

(三) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

104 年度	年初餘額	認列於損益	認列於其他綜合損益	年底餘額
<u>遞延所得稅資產</u>				
暫時性差異				
未實現資產減損	\$ 1,307	\$ -	\$ -	\$ 1,307
採用權益法之投資	2,114	(1,999)	-	115
未實現兌換損失	-	27	-	27
	<u>\$ 3,421</u>	<u>(\$ 1,972)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,449</u>
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計劃	\$ 1,588	\$ 34	(\$ 154)	\$ 1,468
未實現兌換利益	397	(268)	-	129
	<u>\$ 1,985</u>	<u>(\$ 234)</u>	<u>(\$ 154)</u>	<u>\$ 1,597</u>

103 年度	年初餘額	認 列 於 損 益	認列於其他 綜合損益	年底餘額
<u>遞延所得稅資產</u>				
暫時性差異				
未實現資產減損	\$ 1,307	\$ -	\$ -	\$ 1,307
採用權益法之投資	-	2,114	-	2,114
	<u>\$ 1,307</u>	<u>\$ 2,114</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,421</u>
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計劃	\$ 1,553	\$ 32	\$ 3	\$ 1,588
未實現兌換利益	231	166	-	397
	<u>\$ 1,784</u>	<u>\$ 198</u>	<u>\$ 3</u>	<u>\$ 1,985</u>

(四) 兩稅合一相關資訊

	104年12月31日	103年12月31日
86 年度以前未分配盈餘	\$ -	\$ -
股東可扣抵稅額帳戶餘額		
本公司	\$ 72,147	\$ 86,900
高章營造公司	\$ 26,209	\$ 26,157

本公司 104 年度預計及 103 年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 6.78% 及 16.32%；高章營造公司 104 年度預計及 103 年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率皆為 20.48%。

(五) 所得稅核定情形

本公司及高章營造公司截至 102 年度止之營利事業所得稅申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

二五、每股盈餘

	本年度淨利	股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>104 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 727,922	200,608	<u>\$ 3.63</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	822	
轉換公司債	4,995	24,439	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 732,917</u>	<u>225,869</u>	<u>\$ 3.24</u>

	<u>本年度淨利</u>	<u>股數(仟股)</u>	<u>每股盈餘(元)</u>
<u>103 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 390,902	184,655	<u>\$ 2.12</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工分紅	-	614	
轉換公司債	<u>6,011</u>	<u>20,405</u>	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股 之影響	<u>\$ 396,913</u>	<u>205,674</u>	<u>\$ 1.93</u>

若合併公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞或員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞或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。於次年度決議員工酬勞或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。

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於 104 年 8 月 31 日。因追溯調整，103 年度基本及稀釋每股盈餘變動如下：

	<u>追 溯 調 整 前</u>	<u>追 溯 調 整 後</u>
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 2.43</u>	<u>\$ 2.12</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 2.22</u>	<u>\$ 1.93</u>

二六、股份基礎給付協議

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。截至 104 年 12 月 31 日止尚未發放。

二七、資本風險管理

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

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

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

二八、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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12月31日		103年12月31日	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
<u>金融負債</u>				
以攤銷後成本衡量之				
金融負債－可轉換				
公司債	\$ 459,832	\$ 463,979	\$ 453,814	\$ 508,090

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 及 103 年度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12月31日	103年12月31日
<u>金融資產</u>		
放款及應收款	\$ 1,446,151	\$ 1,164,114
備供出售金融資產	687,383	111,695
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	-	6,328
以攤銷後成本衡量	4,057,124	3,975,717

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、應收帳款及其他應收款等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。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

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

1. 市場風險

合併公司之營運活動使其承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險及利率變動風險。

(1) 匯率風險

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

(2) 利率風險

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

	104年12月31日	103年12月31日
具公允價值利率風險		
銀行定期存款	\$ 74,607	\$ -
無活絡市場之債務工具		
投資	2,900	80,414
應付公司債(包含一年內到期部分)	459,832	453,814
具現金流量利率風險		
銀行存款	811,510	592,594
無活絡市場之債務工具		
投資	542,979	484,662
短期銀行借款	2,964,380	2,927,154

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 及 103 年度之稅前淨利將分別減少 16,099 仟元及 18,499 仟元。

2. 信用風險

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

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

3. 流動性風險

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

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至104年及103年12月31日止，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為2,230,370仟元及2,580,886仟元。

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

二九、關係人交易

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

- (一) 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38,422仟元（含稅），截至104及103年12月31日，預收房地款分別為4,666仟元及6,967仟元，並於104年度認列營業收入3,752仟元，其中青境及明日建案各有一戶之預售屋權利已於104年2月及104年11月轉讓予非關係人。

本公司於104年度與其他關係人簽訂建案—東方悅之預售屋買賣合約價款共計16,560仟元（含稅），截至104年12月31日，預收房地款為2,441仟元。

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，於104及103年度已支付利息1,120仟元及26,795仟元仟元；截至104及103年12月31日之未付款（帳列應付帳款）分別為2,085仟元及3,205仟元。

(二) 本公司因個案興建向銀行融資需附連帶保證人，而於 104 及 103 年度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）。

(三) 財產交易

	<u>財產類別</u>	<u>處分價款</u>	<u>處分(損)益</u>
<u>103 年度</u>			
其他關係人	運輸設備	\$ 927	\$ -

(四) 合併公司於 103 年度捐贈 3,000 仟元予財團法人總太永福教育基金會。

(五) 主要管理階層薪酬

	<u>104 年度</u>	<u>103 年度</u>
短期員工紅利	\$ 19,963	\$ 30,454
退職後福利	459	602
	<u>\$ 20,422</u>	<u>\$ 31,056</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

三十、質抵押之資產

下列資產業經提供為短期銀行借款、應付公司債及銀行保證之擔保品：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
存貨－建設業	\$ 6,622,393	\$ 7,324,751
無活絡市場之債務工具投資		
信託專戶存款	404,308	333,437
無活絡市場之債務工具投資		
質押活期存款	138,671	151,225
	<u>\$ 7,165,372</u>	<u>\$ 7,809,413</u>

三一、重大或有負債及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，於 104 年 12 月 31 日之重大承諾及或有事項為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	\$ 4,445,610	\$ 1,176,051
東方威尼斯	1,822,780	449,306
拾 光	915,220	183,698
東 方 悅	644,790	83,942
未 來 駁	355,070	106,540
	<u>\$ 8,183,470</u>	<u>\$ 1,999,537</u>

三二、具重大影響之外幣資產及負債資訊

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

外 幣 資 產	104 年 12 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	\$ 651	32.825	\$ 21,359	\$ 648	31.65	\$ 20,517
人 民 幣	15,665	4.995	78,249	15,223	5.092	77,514
<u>非貨幣性項目</u>						
<u>以成本衡量</u>						
<u>之金融資產</u>						
美 金	3,420	32.825	112,262	3,420	31.65	108,243

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外 幣	104 年度		103 年度	
	匯 率	淨 兌 換 損 失	匯 率	淨 兌 換 利 益
美 元	31.739 (美元：新台幣)	\$ 762	30.306 (美元：新台幣)	\$ 2,321
人 民 幣	5.033 (人民幣：新台幣)	(<u>1,519</u>)	4.920 (人民幣：新台幣)	<u>1,360</u>
		(<u>757</u>)		<u>\$ 3,681</u>

三三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：附表一。
2. 為他人背書保證：附表二。

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）：
附表三。
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：附表四。
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生工具交易：附註十八。
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表六。
11. 被投資公司資訊：附表七。

(三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、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：附表八。
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。

三四、部門資訊

本公司及子公司主要從事與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，不適用營運部間資訊之揭露。

總太地產開發股份有限公司及子公司

資金貸與他人

民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本最高餘額	期末餘額	實際動支額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額(註一)	資金貸與總限額(註二)	備註
													名稱	價值			
0	本公司	Azure	其他應收款	否	\$ 63,000	\$ -	\$ -	-	短期融通資金	\$ -	營運週轉	\$ -	-	\$ -	\$ 875,143	\$ 1,750,286	

註一：為本公司最近期財務報表淨值之 20%。

註二：為本公司最近期財務報表淨值之 40%。

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 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

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	屬對母子公司背書保證	屬對子公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
編號	名稱	名稱	與本公司之關係										
0	本公司	邵秀葉	(註一)	\$17,502,860 (註一)	\$ 337,270	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 35,005,720 (註一)	-	-	-
1	高章營造公司	本公司	-	2,359,308 (註二)	1,099,568	518,368	518,368	-	219.71	2,831,169 (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 12 月 31 日

附表三

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>							
	日盛貨幣市場基金	無	備供出售金融資產－流動	17,127	\$ 250,417	-	\$ 250,417	
	華頓平安貨幣市場基金	無	備供出售金融資產－流動	8,765	100,082	-	100,082	
	群益安穩貨幣市場基金	無	備供出售金融資產－流動	6,284	100,131	-	100,131	
高章營造公司	<u>股票</u>							
	台灣農林股份有限公司	無	備供出售金融資產－流動	1,630	24,043	-	24,043	
	<u>基金及受益憑證</u>							
	合庫貨幣市場基金	無	備供出售金融資產－流動	3,500	35,118	-	35,118	
	<u>股票</u>							
	台灣農林股份有限公司	無	備供出售金融資產－流動	3,940	58,115	-	58,115	
Mallow	台中國際育樂公司	無	以成本衡量金融資產－非流動	-	7,215	-	-	
	<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	無	以成本衡量金融資產－非流動	-	112,262	18	-	

總太地產開發股份有限公司及子公司
 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
 民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

取得之公司	財 產 名 稱	交 易 日 或 事 實 發 生 日	交 易 金 額	價 款 支 付 情 形	交 易 對 象	關 係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價 格 決 定 之 參 考 依 據	取 得 目 的 及 使 用 情 形	其 他 約 定 事 項
							所 有 人	與 發 行 人 之 關 係	移 轉 日 期	金 額			
本公司	台中市烏日區新高鐵 段 22 地號	104 年 2 月 2 日	\$ 350,870	已支付\$ 350,870	陳銘琪	無	—	—	—	\$ -	鑑價	營建用地	無

註：業已沖銷。

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 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交 易 對 象 名 稱	關 係	交 易 情 形				交易條件與一般交易不同 之 情 形 及 原 因		應 收（付）票 據、帳 款		備 註
			進（銷）貨	金 額	佔總進（銷） 貨之比率	授 信 期 間	單 價	授 信 期 間	餘 額	佔 總 應 收 （付）票 據、 帳 款 之 比 率	
本公司	高章營造公司（註）	本公司之子公司	發包工程	\$ 395,385	13%	依合約規定	\$ -	—	(\$ 61,587)	(17%)	

註：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司
 母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額
 民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元

編號	交易人名稱	交易往來對象	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	\$ 395,385	依合約規定	10
				在建工程	553,264	依合約規定	5
				未完工程	13,587	依合約規定	-
				應付帳款	61,587	依合約規定	1
				其他應付款	50	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 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱 (註)	所在地	主要營業項目	原始投資金額		期末持有		被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	
				本期	期末	股數	比率(%)			
本公司	高章營造公司	台中市	綜合營造業	\$ 197,110	\$ 197,110	20,100	100	\$ 193,581	\$ 25,478	\$ 56,344
	Mallow	模里西斯	投資海外各項事業	102,102	102,102	3,450	100	112,493	(37)	(37)
	日太管理公司	台中市	資產管理服務業	3,000	3,000	300	100	3,020	19	19

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 12 月 31 日

附表八

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	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)	\$ 100,445 (美金 3,060)	\$ -	\$ -	\$ 100,445 (美金 3,060)	\$ -	18	\$ -	\$ 100,445	\$ -
南京極泰公司(註二)	企業管理諮詢	美金 2,000	(註一)	11,817 (美金 360)	-	-	11,817 (美金 360)	-	18	-	11,817	-

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)
\$ 112,262 (美金 3,420)	\$ 259,974 (美金 7,920)	\$ 2,625,429

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 Azure 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。