

總太地產開發股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告
民國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、會計師查核報告	3		-
四、個體資產負債表	4		-
五、個體綜合損益表	5~6		-
六、個體權益變動表	7		-
七、個體現金流量表	8~9		-
八、個體財務報表附註			
(一) 公司沿革	10		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	10		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10~14		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	14~23		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	23		五
(六) 重要會計項目之說明	24~42		六~二六
(七) 關係人交易	42~44		二七
(八) 質抵押之資產	44		二八
(九) 重大或有事項及未認列之合約承諾	44		二九
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	45		三十
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	45~46、 47~50		三一
2. 轉投資事業相關資訊	45~46、 47~50		三一
3. 大陸投資資訊	46、51		三一
(十四) 部門資訊	-		-
九、重要會計項目明細表	52~61		-

會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

總太地產開發股份有限公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表與個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報表表示意見。

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

依本會計師之意見，第一段所述個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達總太地產開發股份有限公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

總太地產開發股份有限公司民國 104 年度個體財務報表重要會計項目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等明細表在所有重大方面與第一段所述個體財務報表相關資訊一致。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 顏 曉 芳



顏曉芳



會計師 曾 棟 鋆



曾棟鋆



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 105 年 3 月 25 日

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)	\$ 755,465	7	\$ 423,391	4
1125	備供出售金融資產—流動 (附註四及十一)	474,673	5	1,882	-
1147	無活絡市場之債務工具投資—流動 (附註八及二八)	542,979	5	333,437	4
1170	應收票據及帳款 (附註九)	4,480	-	458	-
1200	其他應收款 (附註四及二二)	8,935	-	5,052	-
1320	存貨—建設業 (附註四、十、二七及二八)	7,722,756	73	7,579,682	79
1470	其他流動資產 (附註十四及十五)	412,935	4	681,486	7
11XX	流動資產總計	<u>9,922,223</u>	<u>94</u>	<u>9,025,388</u>	<u>94</u>
	非流動資產				
1546	無活絡市場之債務工具投資—非流動 (附註八及二八)	-	-	151,225	2
1550	採用權益法之投資 (附註四及十二)	309,094	3	278,069	3
1600	不動產、廠房及設備 (附註四及十三)	124,652	1	114,615	1
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二二)	115	-	2,114	-
1985	長期預付租金 (附註十四)	155,725	2	-	-
1990	其他非流動資產 (附註四、十五及十八)	11,759	-	12,271	-
15XX	非流動資產總計	<u>601,345</u>	<u>6</u>	<u>558,294</u>	<u>6</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$10,523,568</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,583,682</u>	<u>100</u>
	負 債 及 權 益				
	流動負債				
2102	短期銀行借款 (附註十六及二八)	\$ 2,964,380	28	\$ 2,927,154	31
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動 (附註四、七及十六)	-	-	6,328	-
2150	應付票據	92,498	1	144,581	1
2170	應付帳款—非關係人	213,731	2	209,486	2
2180	應付帳款—關係人 (附註二七)	63,672	1	54,377	1
2200	其他應付款 (附註十七)	187,611	2	123,599	1
2230	本期所得稅負債 (附註四及二二)	-	-	22,711	-
2312	預收房地款 (附註四及二七)	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、十六及二八)	459,832	4	453,814	5
2399	其他流動負債 (附註十七)	164,695	1	50,115	-
21XX	流動負債總計	<u>6,146,256</u>	<u>58</u>	<u>6,179,078</u>	<u>64</u>
	非流動負債				
2570	遞延所得稅負債 (附註四及二二)	1,597	-	1,754	-
2XXX	負債總計	<u>6,147,853</u>	<u>58</u>	<u>6,180,832</u>	<u>64</u>
	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	2	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	8
3400	其他權益	8,976	-	6,943	-
3XXX	權益總計	<u>4,375,715</u>	<u>42</u>	<u>3,402,850</u>	<u>36</u>
	負 債 與 權 益 總 計	<u>\$10,523,568</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,583,682</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓玲



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 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 (附註四及二七)	\$ 3,991,064	100	\$ 1,826,723	100
5000	營業成本 (附註二一及二七)	3,006,123	75	1,200,630	66
5900	營業毛利	984,941	25	626,093	34
	營業費用 (附註二一)				
6100	推銷費用	229,557	6	124,574	7
6200	管理費用	77,506	2	65,435	3
6000	營業費用合計	307,063	8	190,009	10
6900	營業淨利	677,878	17	436,084	24
	營業外收入及支出				
7050	財務成本	(6,018)	-	(1,814)	-
7070	採用權益法認列之子公司 損益之份額 (附註 四)	56,326	2	(12,434)	(1)
7100	利息收入	1,868	-	1,413	-
7190	其他收入 (附註四及二 七)	12,412	-	12,165	1
7230	外幣兌換利益 (附註四)	762	-	2,321	-
7235	透過損益按公允價值衡 量之金融負債利益 (附註四)	6,328	-	-	-
7635	透過損益按公允價值衡 量之金融負債損失 (附註四)	-	-	(6,095)	-
7590	什項支出	-	-	(244)	-
7000	營業外收入及支出 合計	71,678	2	(4,688)	-

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104年度		103年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 749,556	19	\$ 431,396	24
7950	所得稅費用(附註四及二二)	21,634	1	40,494	2
8200	本年度淨利	727,922	18	390,902	22
	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(附註十 八)	(907)	-	17	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅 (附註二二)	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(附註二三)				
9750	基 本	\$ 3.63		\$ 2.12	
9850	稀 釋	\$ 3.24		\$ 1.93	

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太 怡和 證券 股份有限公司



民國 104 年 及 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	股	資本公積			其他權益項目 (附註四)			權益總計		
		普通股股本 (附註十六及二十)	債券換股權利證書 (附註十六)	(附註四、 十六及二十)	保留盈餘 (附註二十)	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
B1	102 年度盈餘指撥及分配 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
B1	103 年度盈餘指撥及分配 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

後附之附註係本個體財務報告之一部分

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

個體現金流量表

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	\$ 749,556	\$ 431,396
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	1,232	1,948
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	1,814
A21200	利息收入	(1,868)	(1,413)
A21300	股利收入	(989)	-
A21900	員工認股權酬勞成本	8,100	1,194
A22400	採用權益法認列之子公司損失(利益)之份額	(56,326)	12,434
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	(522)	(41)
A29900	長期預付租金攤銷	885	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	(4,022)	(453)
A31180	其他應收款	3,730	7,792
A31200	存 貨	(63,385)	(895,988)
A31240	其他流動資產	270,821	(262,035)
A32130	應付票據	(52,083)	25,605
A32150	應付帳款	13,540	(104,707)
A32180	其他應付款	71,048	36,717
A32210	預收房地款	(187,076)	704,587
A32230	其他流動負債	114,580	(73,883)
A33000	營運產生之現金流入(出)	866,652	(108,186)
A33100	收取之利息	1,868	1,413
A33300	支付之利息	(80,419)	(80,547)
A33500	支付之所得稅	(49,962)	(106,364)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	738,139	(293,684)

(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	(\$ 565,187)	(\$ 80,000)
B00400	處分備供出售金融資產價款	92,522	80,041
B00600	無活絡市場之債務工具投資增加	(58,317)	(116,369)
B01800	取得採用權益法之投資	-	(904)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(10,672)	(64,296)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	532	476
B03700	存出保證金增加	(115)	-
B04500	取得無形資產	(102)	(41)
B06700	其他非流動資產增加	(318)	(1,473)
B07300	長期預付租金增加	(158,880)	-
B07600	收取之股利	28,719	13,480
BBBB	投資活動之淨現金流出	(671,818)	(169,086)
	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
EEEE	現金及約當現金淨增加數	332,074	152,576
E00100	年初現金及約當現金餘額	423,391	270,815
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 755,465	\$ 423,391

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體財務報表附註

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。

本個體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

本個體財務報告於 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 不致造成本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。

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

本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。截至本個體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 27之修正「單獨財務報表中之權益法」	2016年1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本公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 9「金融工具」

金融資產之認列及衡量

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

本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。

本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。惟本公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，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。

本公司於適用 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，本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，截至本財務報告通過日止，本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

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

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絡市場之報價（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。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司或關聯企業係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司及關聯企業損益份額」、「採用權益法之子公司及關聯企業其他綜合損益份額」。

(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。

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

(四) 外 幣

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

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

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

(五) 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。

(六) 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。

(七) 採用權益法之投資－投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

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

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

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

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

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減

損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

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

(八) 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。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，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。

(九) 有形資產之減損

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

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

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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

金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

1. 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為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、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。

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

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收款項及其他應收款，該資產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本公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

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

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

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。

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

3. 金融資產之除列

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

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

金融負債

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

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

可轉換公司債

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

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

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

轉換公司債之轉換權若於到期日仍未被執行，該認列於權益之金額將轉列資本公積－發行溢價。

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

(十一) 收入認列

1. 建案之銷售

係於下列條件完全滿足時認列收入：

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

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

2. 股利收入及利息收入

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

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

(十二) 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。

(十三) 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。

(十四) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

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

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依個體財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。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，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有

關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能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本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

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

管理階層將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。

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	\$ 100	\$ 123
銀行存款	1,276,992	907,930
約當現金－銀行定期存款	<u>21,352</u>	<u>-</u>
	1,298,444	908,053
減：受限制資產（帳列無活絡 市場之債券投資－流動 及非流動）	(<u>542,979</u>)	(<u>484,662</u>)
	<u>\$ 755,465</u>	<u>\$ 423,391</u>

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
持有供交易之金融負債 衍生工具（未指定避險） 公司債買賣回選擇權	<u>\$ -</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	<u>\$ 542,979</u>	<u>\$ 333,437</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，參閱附註二八。

九、應收票據及帳款

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

本公司之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

十、存貨－建設業

	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	2,164,233	2,674,714
待售房地	<u>293,758</u>	<u>65,112</u>
	<u>\$ 7,722,756</u>	<u>\$ 7,579,682</u>

營 建 用 地	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
日出行館(太原段 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(太原段 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(太原段 13 地號)	-	155,327
其 他	10,936	-
	<u>\$ 5,264,765</u>	<u>\$ 4,839,856</u>
在 建 房 屋		
明日(太原段 100 地號)	\$ 1,643,381	\$ 650,681
東方威尼斯(下橋子頭段 242-21、22 地號)	307,604	82,948
日出行館(太原段 57、61、62、60-25 地號)	91,175	54,760
拾光(春安段 797 地號)	80,611	5,387
東方悅(太原段 54 地號)	36,900	10,762
青境(太原段 134、135 地號)	-	976,992
雍河	-	639,470
悅來(太原段 13 地號)	-	253,714
其 他	4,562	-
	<u>\$ 2,164,233</u>	<u>\$ 2,674,714</u>
待 售 房 地		
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	\$ 450,630	\$ 1,882
上市櫃股票	<u>24,043</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 474,673</u>	<u>\$ 1,882</u>

十二、採用權益法之投資

被投資公司名稱	104 年 12 月 31 日		103 年 12 月 31 日	
	金 額	持 股 (%)	金 額	持 股 (%)
<u>非上市(櫃)公司</u>				
高章營造股份有限公司 (高章營造公司)	\$ 193,581	100	\$ 166,561	100
Mallow International Holdings Ltd. (Mallow)	112,493	100	108,503	100
日太資產管理股份有限公司 (日太管理公司)	<u>3,020</u>	100	<u>3,005</u>	100
	<u>\$ 309,094</u>		<u>\$ 278,069</u>	

本公司為因應業務發展之需要，於 102 年 1 月匯出美金 3,420 仟元取得 Mallow 全部股權，再於 103 年 5 月對其增資美金 30 仟元。

104 及 103 年度採用權益法認列之子公司損益及其他綜合損益份額，係依據各子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

十三、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	4,657	3,644	(492)	7,809
其他設備	4,598	298	(1,577)	3,319
未完工程	<u>66,047</u>	<u>7,460</u>	<u>-</u>	<u>73,507</u>
成本合計	<u>120,925</u>	<u>\$ 11,402</u>	<u>(\$ 2,069)</u>	<u>130,258</u>
<u>累計折舊</u>				
運輸設備	2,023	\$ 1,003	(\$ 359)	2,667
其他設備	<u>4,287</u>	<u>229</u>	<u>(1,577)</u>	<u>2,939</u>
累計折舊合計	<u>6,310</u>	<u>\$ 1,232</u>	<u>(\$ 1,936)</u>	<u>5,606</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 114,615</u>			<u>\$ 124,652</u>

103 年度	年 初 餘 額	增	添	處	分	年 底 餘 額
成 本						
土 地	\$ 45,623	\$ -		\$ -		\$ 45,623
運輸設備	5,809	-		(1,152)		4,657
其他設備	4,664	-		(66)		4,598
未完工程	<u>1,751</u>	<u>64,296</u>		<u>-</u>		<u>66,047</u>
成本合計	<u>57,847</u>	<u>\$ 64,296</u>		<u>(\$ 1,218)</u>		<u>120,925</u>
累計折舊						
運輸設備	1,501	\$ 954		(\$ 432)		2,023
其他設備	<u>3,359</u>	<u>994</u>		<u>(66)</u>		<u>4,287</u>
累計折舊合計	<u>4,860</u>	<u>\$ 1,948</u>		<u>(\$ 498)</u>		<u>6,310</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 52,987</u>					<u>\$ 114,615</u>

本公司之設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

運輸設備	3 至 6 年
其他設備	2 至 5 年

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

十四、預付租金

本公司於 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。

十五、其他資產

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
代 付 款	\$ 44,513	\$ 66,328
工程存出保證金	29,753	151,901
留抵稅額	36,231	65,199
預付款項	7,773	1,942
其 他	<u>306,424</u>	<u>408,387</u>
	<u>\$ 424,694</u>	<u>\$ 693,757</u>

	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日
流 動	\$ 412,935	\$ 681,486
非 流 動	<u>11,759</u>	<u>12,271</u>
	<u>\$ 424,694</u>	<u>\$ 693,757</u>

十六、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

(接次頁)

(承前頁)

以有效利率 1.21% 計算之利息	\$ 19,664
轉換至普通股	(229,807)
104 年 12 月 31 日 負債組成部分	<u>\$ 459,832</u>

十七、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	15,297	10,554
應付薪資及獎金	7,129	2,803
其他	15,707	16,018
	<u>\$ 187,611</u>	<u>\$ 123,599</u>
<u>其他流動負債</u>		
代收款	\$ 127,315	\$ 38,075
代收土地款	37,380	4,040
暫收款	-	8,000
	<u>\$ 164,695</u>	<u>\$ 50,115</u>

十八、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

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

(二) 確定福利計畫

本公司依我國「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，本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。

列入個體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	(9,990)	(9,730)
淨確定福利資產(帳列其他非 流動資產)	(\$ 8,630)	(\$ 9,339)

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，惟本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%	<u>\$ 43</u>	<u>\$ 13</u>
薪資預期增加率		
增加 0.25%	<u>\$ 42</u>	<u>\$ 13</u>
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	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
確定福利義務平均到期期間	14 年	14 年

十九、資產負債之到期分析

本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：

	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>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 4,480	\$ -	\$ 4,480
存貨－建設業	2,989,157	4,733,599	7,722,756
其他應收款	8,935	-	8,935
其他流動資產	<u>343,417</u>	<u>69,518</u>	<u>412,935</u>
	<u>\$ 3,345,989</u>	<u>\$ 4,803,117</u>	<u>\$ 8,149,106</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,109,300	\$ 1,855,080	\$ 2,964,380
應付票據	92,498	-	92,498
應付帳款	277,403	-	277,403
其他應付款	82,242	105,369	187,611
預收房地款	1,176,351	823,486	1,999,837
其他流動負債	<u>127,315</u>	<u>37,380</u>	<u>164,695</u>
	<u>\$ 2,865,109</u>	<u>\$ 2,821,315</u>	<u>\$ 5,686,424</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	2,604,935	4,974,747	7,579,682
其他應收款	5,052	-	5,052
其他流動資產	<u>394,456</u>	<u>287,030</u>	<u>681,486</u>
	<u>\$ 3,004,901</u>	<u>\$ 5,261,777</u>	<u>\$ 8,266,678</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 675,274	\$ 2,251,880	\$ 2,927,154
應付票據	144,581	-	144,581
應付帳款	263,863	-	263,863
其他應付款	95,800	27,799	123,599
預收房地款	956,056	1,230,857	2,186,913
其他流動負債	<u>49,995</u>	<u>120</u>	<u>50,115</u>
	<u>\$ 2,185,569</u>	<u>\$ 3,510,656</u>	<u>\$ 5,696,225</u>

二十、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，參閱附註二一。

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。

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。

二一、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	\$ 29,593	\$ 49,438	\$ 79,031
退職後福利			
確定提撥計畫	1,221	621	1,842
確定福利計畫	-	(198)	(198)
其他員工福利	883	7,049	7,932
折舊費用	-	1,232	1,232
攤銷費用	-	140	140
<u>103年度</u>			
短期員工福利	28,739	24,173	52,912
退職後福利			
確定提撥計畫	1,500	459	1,959
確定福利計畫	-	(183)	(183)
其他員工福利	1,061	4,140	5,201
折舊費用	-	1,948	1,948
攤銷費用	-	508	508

截至 104 年及 103 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 60 人及 66 人。

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。

年度個體財務報告通過發布日前經董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，年度個體財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

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。

二二、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	\$ 16,563	\$ 50,034
未分配盈餘加徵	593	-
以前年度之調整	2,482	(16,611)
土地增值稅	-	9,218
	<u>19,638</u>	<u>42,641</u>
遞延所得稅		
本年度產生者	<u>1,996</u>	(<u>2,147</u>)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 21,634</u>	<u>\$ 40,494</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 (17%)		
計算之所得稅	\$ 127,424	\$ 73,337
稅上不可減除之費損	1,025	565
免稅所得	(108,122)	(28,201)
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)	\$ 2,186
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	<u>2,482</u>	(<u>16,611</u>)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 21,634</u>	<u>\$ 40,494</u>

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>-</u>	\$ <u>22,711</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					
採用權益法之投資	\$ <u>2,114</u>	(\$ <u>1,999</u>)	\$ <u>-</u>	\$ <u>115</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	<u>166</u>	(<u>37</u>)	<u>-</u>	<u>129</u>	
	<u>\$ 1,754</u>	(<u>\$ 3</u>)	(<u>\$ 154</u>)	<u>\$ 1,597</u>	
<u>103 年度</u>					
<u>遞延所得稅資產</u>					
暫時性差異					
採用權益法之投資	\$ <u>-</u>	\$ <u>2,114</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>2,114</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	<u>231</u>	(<u>65</u>)	<u>-</u>	<u>166</u>	
	<u>\$ 1,784</u>	(<u>\$ 33</u>)	<u>\$ 3</u>	<u>\$ 1,754</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	\$ <u> -</u>	\$ <u> -</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	\$ <u> 72,147</u>	\$ <u> 86,900</u>

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%。

(五) 所得稅核定情形

本公司截至 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。

二三、每股盈餘

	<u>本年度淨利</u>	<u>股數(仟股)</u>	<u>每股盈餘(元)</u>
<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	<u>4,995</u>	<u>24,439</u>	
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>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>

若本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>

二四、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。

二五、資本風險管理

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

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

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

二六、金融工具

(一) 公允價值資訊－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

	<u>104 年 12 月 31 日</u>		<u>103 年 12 月 31 日</u>	
	<u>帳 面 金 額</u>	<u>公 允 價 值</u>	<u>帳 面 金 額</u>	<u>公 允 價 值</u>
<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. 本公司之備供出售金融資產係屬於第一等級公允價值衡量。
2. 本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	\$ 1,311,859	\$ 913,563
備供出售金融資產	474,673	1,882
<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	3,981,724	3,913,011

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

本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。本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本公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險（包含匯率風險及利率風險）、信用風險及流動性風險。

1. 市場風險

本公司之營運活動使其承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險及利率變動風險。

(1) 匯率風險

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

(2) 利率風險

本公司係同時以固定及浮動利率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：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
具公允價值利率風險		
應付公司債	\$ 459,832	\$ 453,814
銀行定期存款	21,352	-
具現金流量利率風險		
銀行存款	733,971	423,234
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 16,874 仟元及 20,193 仟元。

2. 信用風險

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

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

3. 流動性風險

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

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 104 年及 103 年 12 月 31 日止，本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。

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

二七、關係人交易

除已於其他附註揭露外，本公司與關係人間之交易如下：

- (一) 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 日止，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。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) 本公司與高章營造公司已簽訂之外包工程合約明細如下：

建 案 名 稱	合 約 總 價 (未 稅)	本 期 工 程 成 本	累 計 工 程 成 本	應 付 工 程 款
<u>104 年 12 月 31 日</u>				
東 方 悅	\$ 233,960	\$ 11,698	\$ 11,698	\$ 12,283
拾 光	96,381	30,842	30,842	-
青 境	391,058	70,392	391,058	19,553
悅 來	91,502	14,642	91,502	5,491
明 日	470,238	204,553	423,184	19,750
春 上	-	-	-	4,510
雍 河	136,224	2,752	136,224	-
明日總部	19,467	-	13,587	-
東方威尼斯	128,735	60,506	87,540	-
	<u>\$ 1,567,565</u>	<u>\$ 395,385</u>	<u>\$ 1,185,635</u>	<u>\$ 61,587</u>
<u>103 年 12 月 31 日</u>				
國 美	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,102
天 匯	-	-	-	1,155
青 境	391,067	187,704	320,666	-
悅 來	91,514	45,745	76,860	-
明 日	470,238	209,226	218,631	-
春 上	169,868	51,115	169,868	29,191
雍 河	137,600	15,136	133,472	2,890
明日總部	19,467	12,808	13,587	613
東方威尼斯	128,735	27,034	27,034	16,221
	<u>\$ 1,408,489</u>	<u>\$ 548,768</u>	<u>\$ 960,118</u>	<u>\$ 51,172</u>

對關係人之工程外包，係經雙方議價後決定，並按合約約定收款。

103 年度因國美建案工程管理不佳，而向高章營造公司收取賠償收入 9,524 仟元（帳列其他收入）。

(三) 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）。

(四) 本公司於 103 年度捐贈 2,000 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

	104 年度	103 年度
短期員工紅利	\$ 13,635	\$ 23,397
退職後福利	283	395
	<u>\$ 13,918</u>	<u>\$ 23,792</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12月31日	103年12月31日
存貨－建設業	\$ 6,640,567	\$ 7,380,995
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	<u>138,671</u>	<u>151,225</u>
	<u>\$ 7,183,546</u>	<u>\$ 7,865,657</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，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 馭	<u>355,070</u>	<u>106,540</u>
	<u>\$ 8,183,470</u>	<u>\$ 1,999,537</u>

三十、具重大影響之外幣資產及負債資訊

以下資訊係按本公司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	\$ 20,514
<u>非貨幣性項目</u>						
<u>採權益法之子公司</u>						
美金	3,427	32.825	112,493	3,428	31.65	108,503

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	淨兌換利益	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

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：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：附註十六。
10. 被投資公司資訊：附表六。

(三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、本期損益及認列之投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：附表七。
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：
 - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比：無。
 - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比：無。
 - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額：無。
 - (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的：無。
 - (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額：無。
 - (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等：無。

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	本期最高餘額	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 International Holdings Ltd. (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

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)	\$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		
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

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	本公司之子公司	發包工程	\$ 395,385	13%	依合約規定	\$ -	-	(\$ 61,587)	(17%)	

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

附表六

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	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（%）			帳面金額
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

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

附表七

單位：新台幣仟元及外幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初	本期匯出或收回		本期期末	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。

§重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
	現金及約當現金明細表	明細表一
	備供出售金融資產—流動變動明細表	明細表二
	無活絡市場之債務工具投資—流動明細表	附註八
	存貨明細表	明細表三
	其他流動資產明細表	附註十五
	無活絡市場之債務工具投資—非流動變動明細表	附註八
	採用權益法之投資變動明細表	明細表四
	不動產、廠房及設備變動明細表	附註十三
	不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表	附註十三
	遞延所得稅資產明細表	附註二二
	其他非流動資產明細表	附註十五
	短期銀行借款明細表	明細表五
	透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動明細表	附註十六
	應付票據明細表	明細表六
	應付帳款明細表	明細表七
	其他應付款明細表	附註十七
	其他流動負債明細表	附註十七
	應付公司債明細表	附註十六
	遞延所得稅負債明細表	附註二二
損益項目明細表		
	營業收入明細表	明細表八
	營業成本明細表	個體綜合損益表
	推銷費用明細表	明細表九
	管理費用明細表	明細表九
	其他收益及費損淨額明細表	個體綜合損益表
	本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表	附註二一

總太地產開發股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國 104 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣仟元

項 目	金 額
庫存現金及週轉金	\$ 100
銀行存款	
支票存款	42
活期存款	1,276,943
外幣活期存款(註)	7
約當現金	
外幣定期存款(註)	<u>21,352</u>
	1,298,444
減：受限制資產	(<u>542,979</u>)
	<u>\$ 755,465</u>

註：計美金 651 仟元，兌換率為 USD1：NT\$32.825。

總太地產開發股份有限公司
備供出售金融資產－流動變動明細表
民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元及仟股

投資種類及名稱	年初		增		減		少	金融資產 未實現損益	年底		提供擔保 或質押情形
	股	餘額 公平價值	股	數	股	數			金	額	
基金及受益憑證											
第一金中國世紀基金	200	\$ 1,882	-	\$ -	200	\$ 2,000	\$ 118	-	\$ -	無	
合庫貨幣市場基金	-	-	4,000	40,000	4,000	40,000	-	-	-	無	
日盛貨幣市場基金	-	-	17,127	250,000	-	-	417	17,127	250,417	無	
元大得寶貨幣市場基金	-	-	4,218	50,000	4,218	50,000	-	-	-	無	
群益安穩貨幣市場基金	-	-	6,284	100,000	-	-	131	6,284	100,131	無	
華頓平安貨幣市場基金	-	-	8,765	100,000	-	-	82	8,765	100,082	無	
		1,882		540,000		92,000	748		450,630		
國內上市櫃股票											
台灣農林股份有限公司	-	-	1,630	25,187	-	-	(1,144)	1,630	24,043	無	
		\$ 1,882		\$ 565,187		\$ 92,000	(\$ 396)		\$ 474,673		

總太地產開發股份有限公司
存貨－建設業變動明細表
民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元

建 案 名 稱	年 初 餘 額	土 地 成 本	工 程 成 本	利 息 資 本 化	轉 列 成 本	年 底 餘 額
國 美	\$ 65,112	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 58,055)	\$ 7,057
明 日	1,692,150	10,549	968,244	24,456	-	2,695,399
青 境	1,491,311	-	474,282	8,715	(1,974,308)	-
未 來 駅	-	354,859	3,379	1,024	-	359,262
東方威尼斯	520,854	3,283	217,140	7,516	-	748,793
雍 河	639,470	-	77,810	-	(430,579)	286,701
悅 來	409,041	518	128,232	4,175	(541,966)	-
日出行館	1,614,728	3,370	16,912	19,504	-	1,654,514
東 方 悅	801,435	1,610	15,939	10,198	-	829,182
拾 光	282,915	(4,722)	71,123	4,101	-	353,417
溝背段 38 地號	-	192,569	-	-	-	192,569
文北段 178 地號	-	269,455	-	-	-	269,455
文北段 101 地號	-	15,003	-	-	-	15,003
北新段 1045 地號	-	237,643	-	-	-	237,643
容積移轉用地	62,666	-	-	-	-	62,666
其 他	-	10,936	159	-	-	11,095
	<u>\$ 7,579,682</u>	<u>\$ 1,095,073</u>	<u>\$ 1,973,220</u>	<u>\$ 79,689</u>	<u>(\$ 3,004,908)</u>	<u>\$ 7,722,756</u>

總太地產開發股份有限公司
採用權益法之投資變動明細表
民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表四

單位：新台幣仟元／仟股

被投資公司名稱	年初餘額		增加(減少)		投資利益 (損失)	國外營運機構 財務報表換 算之兌換差額	備供出售 金融資產 未實現損益	發放現金股利	年底餘額			市價或 股權淨值
	股數	金額	股數	金額					股數	持股%	金額	
高章營造公司	20,100	\$ 166,561	-	\$ -	\$ 56,344	\$ -	(\$ 1,598)	(\$ 27,726)	20,100	100	\$ 193,581	\$ 193,581
日太管理公司	300	3,005	-	-	19	-	-	(4)	300	100	3,020	3,020
Mallow	3,450	<u>108,503</u>	-	<u>-</u>	<u>(37)</u>	<u>4,027</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	3,450	100	<u>112,493</u>	<u>112,493</u>
		<u>\$ 278,069</u>		<u>\$ -</u>	<u>\$ 56,326</u>	<u>\$ 4,027</u>	<u>(\$ 1,598)</u>	<u>(\$ 27,730)</u>			<u>\$ 309,094</u>	<u>\$ 309,094</u>

總太地產開發股份有限公司

短期銀行借款明細表

民國 104 年 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣仟元

借 款 種 類 及 銀 行	借 款 到 期 日	年 利 率 (%)	金 額
信用借款			
台灣土地銀行北屯分行	108.06.19	2.65	\$ 470,700
合作金庫商業銀行彰化分行	107.12.09	2.73	<u>5,000</u>
			<u>475,700</u>
抵押借款			
台灣土地銀行北屯分行	109.05.29	2.45-2.635	2,313,680
合作金庫商業銀行彰化分行	107.04.09	2.68	<u>175,000</u>
			<u>2,488,680</u>
			<u>\$ 2,964,380</u>

註：所列借款到期日係多筆借款中之最後到期日。

總太地產開發股份有限公司
應付票據－非關係人明細表
民國 104 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣仟元

廠 商 名 稱	金 額
非關係人	
亞東預拌混凝土股份有限公司－台中廠	\$ 9,302
典彰工程有限公司	8,186
溪泉建材股份有限公司	4,911
其 他 (註)	<u>70,099</u>
	<u>\$ 92,498</u>

註：各戶餘額皆未超過本科目餘額 5%。

總太地產開發股份有限公司
應付帳款－非關係人明細表
民國 104 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣仟元

廠 商 名 稱	金 額
非關係人	
廣鴻廣告有限公司	\$ 17,809
其 他 (註)	<u>195,922</u>
	<u>\$ 213,731</u>

註：各戶餘額皆未超過本科目餘額 5%。

總太地產開發股份有限公司

營業收入明細表

民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
出售房地收入			
土地收入		\$ 2,600,569	
房屋收入		<u>1,390,663</u>	
		3,991,232	
減：銷貨折讓		(<u> 168</u>)	
			<u>\$ 3,991,064</u>

總太地產開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣仟元

項	目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
佣金支出		\$ 208,659	\$ -	\$ 208,659
廣告費		9,544	202	9,746
薪資及獎金		6,981	41,089	48,070
租金支出		1,536	3,233	4,769
勞務費		105	3,889	3,994
職工福利		-	6,032	6,032
其他費用		<u>2,732</u>	<u>23,061</u>	<u>25,793</u>
		<u>\$ 229,557</u>	<u>\$ 77,506</u>	<u>\$ 307,063</u>