

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105及104年第3季

地址：新竹縣竹北市福興路875號3樓

電話：(04)23026018

§ 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	3~4		-
四、合併資產負債表	5		-
五、合併綜合損益表	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	10~13		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	13~14		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	14		五
(六) 重要會計項目之說明	14~31		六~二七
(七) 關係人交易	31~32		二八
(八) 質抵押之資產	33		二九
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	33		三十
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	33		三一
(十三) 附註揭露事項			-
1. 重大交易事項相關資訊	34~35、 36~39		三二
2. 轉投資事業相關資訊	34~35、 36~40		三二
3. 大陸投資資訊	35、40		三二
(十四) 部門資訊	35		三三

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 105 年及 104 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 105 年及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日以及民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表，民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併權益變動表與合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

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

如合併財務報表附註十三所述，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 105 年及 104 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣(以下同) 74,355 仟元及 115,704 仟元，均占合併資產總額之 1%；其民國 105 年及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為 3 仟元、8 仟元、8 仟元及 19 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



顏曉芳

會計師 曾 棟 鋆



曾棟鋆

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1010028123 號

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 11 月 10 日



民國 105 年 9 月 30 日 暨 民國 104 年 12 月 31 日 及 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	105年9月30日 (經核閱)		104年12月31日 (經查核)		104年9月30日 (經核閱)	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金 (附註六)	\$ 743,474	9	\$ 886,469	9	\$ 669,459	7
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—流動 (附註十一)	1,388,917	17	567,906	5	515,393	5
1147	無活絡市場之債務工具投資—流動 (附註六、八及二九)	289,560	3	545,879	5	555,213	6
1170	應收票據及帳款 (附註九)	1,010	-	4,480	-	24	-
1200	其他應收款	10,892	-	9,323	-	12,052	-
1320	存貨—建設業 (附註十、二八及二九)	5,418,702	64	7,704,582	73	7,436,588	73
1470	其他流動資產 (附註十六及十七)	139,820	2	438,838	4	511,856	5
11XX	流動資產總計	<u>7,992,375</u>	<u>95</u>	<u>10,158,777</u>	<u>96</u>	<u>9,701,885</u>	<u>96</u>
	非流動資產						
1543	以成本衡量之金融資產—非流動 (附註十二)	78,339	1	119,477	1	119,630	1
1600	不動產、廠房及設備 (附註十四)	152,284	2	136,655	1	131,349	1
1780	無形資產 (附註十五)	18,803	-	17,966	-	17,926	-
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二四)	1,806	-	1,449	-	1,416	-
1985	長期預付租金 (附註十六)	154,023	2	155,725	2	156,293	2
1990	其他非流動資產 (附註十七及二十)	12,357	-	11,831	-	17,276	-
15XX	非流動資產總計	<u>417,612</u>	<u>5</u>	<u>443,103</u>	<u>4</u>	<u>443,890</u>	<u>4</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 8,409,987</u>	<u>100</u>	<u>\$10,601,880</u>	<u>100</u>	<u>\$10,145,775</u>	<u>100</u>
	負債及權益						
	流動負債						
2102	短期銀行借款 (附註十八及二九)	\$ 1,934,480	23	\$ 2,964,380	28	\$ 3,013,944	30
2150	應付票據	86,125	1	122,150	1	154,145	1
2170	應付帳款	196,436	2	312,546	3	342,347	3
2180	應付帳款—關係人 (附註二八)	2,085	-	2,085	-	2,428	-
2219	其他應付款 (附註十九)	199,873	3	196,131	2	172,482	2
2230	本期所得稅負債 (附註四及二四)	2,526	-	2,089	-	2,187	-
2312	預收房地款 (附註二八及三十)	1,023,632	12	1,999,837	19	1,915,064	19
2321	一年內到期或執行賣回權公司債 (附註十八及二九)	-	-	459,832	4	458,453	4
2399	其他流動負債 (附註十九)	128,141	2	165,518	2	154,419	2
21XX	流動負債總計	<u>3,573,298</u>	<u>43</u>	<u>6,224,568</u>	<u>59</u>	<u>6,215,469</u>	<u>61</u>
	非流動負債						
2570	遞延所得稅負債 (附註四及二四)	1,486	-	1,597	-	2,196	-
2XXX	負債總計	<u>3,574,784</u>	<u>43</u>	<u>6,226,165</u>	<u>59</u>	<u>6,217,665</u>	<u>61</u>
	歸屬於本公司業主之權益						
	股本						
3110	普通股股本	2,304,847	27	2,293,471	22	1,993,471	20
	資本公積						
3211	資本公積—普通股股票溢價	619,112	8	619,112	6	603,399	6
3213	資本公積—轉換公司債轉換溢價	156,115	2	145,387	1	145,387	2
3271	資本公積—員工認股權	20,764	-	20,764	-	13,377	-
3272	資本公積—認股權	12,585	-	13,199	-	13,199	-
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	283,914	3	211,122	2	211,122	2
3350	未分配盈餘	1,430,516	17	1,063,684	10	942,984	9
3400	其他權益	7,350	-	8,976	-	5,171	-
3XXX	權益總計	<u>4,835,203</u>	<u>57</u>	<u>4,375,715</u>	<u>41</u>	<u>3,928,110</u>	<u>39</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 8,409,987</u>	<u>100</u>	<u>\$10,601,880</u>	<u>100</u>	<u>\$10,145,775</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 105 年 11 月 10 日核閱報告)

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓鈴



會計主管：傅怡靜



總大地產開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 105 年及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日以及民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未經本會計師查核)

單位：新台幣仟元，惟每股
盈餘（損失）為元

代 碼		105年7月1日至9月30日		104年7月1日至9月30日		105年1月1日至9月30日		104年1月1日至9月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註二八）	\$ 116,640	100	\$2,638,123	100	\$4,484,973	100	\$3,217,999	100
5000	營業成本（附註二三）	114,808	99	1,890,050	71	3,134,900	70	2,341,936	73
5900	營業毛利	1,832	1	748,073	29	1,350,073	30	876,063	27
	營業費用（附註二三及二八）								
6100	推銷費用	17,366	15	145,944	6	256,600	6	191,035	6
6200	管理費用	12,776	11	35,643	1	69,858	1	72,415	2
6000	營業費用合計	30,142	26	181,587	7	326,458	7	263,450	8
6900	營業淨利（損）	(28,310)	(25)	566,486	22	1,023,615	23	612,613	19
	營業外收入及支出								
7050	財務成本	(491)	-	(1,003)	-	(3,521)	-	(4,639)	-
7100	利息收入	222	-	808	-	2,330	-	3,220	-
7190	其他收入	5,093	4	3,385	-	9,609	-	12,845	1
7225	處分投資利益	2,167	2	216	-	2,545	-	443	-
7235	透過損益按公允價值衡 量之金融負債利益	-	-	-	-	-	-	6,328	-
7590	什項支出	-	-	-	-	(2,521)	-	-	-
7630	外幣兌換利益（損失）	(3,647)	(3)	4,394	-	(4,764)	-	2,070	-
7635	透過損益按公允價值衡 量之金融資產損失	-	-	-	-	(294)	-	-	-
7000	營業外收入及支出 合計	3,344	3	7,800	-	3,384	-	20,267	1
7900	稅前淨利（損）	(24,966)	(22)	574,286	22	1,026,999	23	632,880	20
7950	所得稅費用（利益）（附註四 及二四）	(3,034)	(3)	15,565	1	11,163	-	26,411	1
8200	本期淨利（損）	(21,932)	(19)	558,721	21	1,015,836	23	606,469	19
	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	(2,692)	(2)	6,890	-	(4,577)	-	4,182	-
8362	備供出售金融資產 未實現利益（損 失）	1,059	1	(6,116)	-	2,951	-	(5,954)	-
8300	本期其他綜合損益	(1,633)	(1)	774	-	(1,626)	-	(1,772)	-
8500	本期綜合損益總額	(\$ 23,565)	(20)	\$ 559,495	21	\$ 1,014,210	23	\$ 604,697	19
	每股盈餘（損失）（附註二五）								
9750	基 本	(\$ 0.10)		\$ 2.80		\$ 4.42		\$ 3.05	
9850	稀 釋	(\$ 0.10)		\$ 2.51		\$ 4.41		\$ 2.74	

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 105 年 11 月 10 日核閱報告)

董事長：吳錫坤



經理人：翁毓鈴



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
 民國 105 年 10 月 1 日至 9 月 30 日
 (僅經核閱,並未依審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代碼		資 本 公 積				其 他 權 益 項 目			權 益 合 計
		普 通 股 股 本 (附註二二)	(附註十八 及二二)	保 留 盈 餘 (附註二二)	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	104 年 1 月 1 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 1 月 1 日至 9 月 30 日 淨 利	-	-	-	606,469	-	-	606,469	
D3	104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日 其 他 綜 合 損 益	-	-	-	-	4,182	(5,954)	(1,772)	
D5	104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	606,469	4,182	(5,954)	604,697	
T1	員工股票紅利	4,587	2,449	-	-	-	-	7,036	
Z1	104 年 9 月 30 日 餘 額	\$ 1,993,471	\$ 775,362	\$ 211,122	\$ 942,984	\$ 11,243	(\$ 6,072)	\$ 3,928,110	
A1	105 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 2,293,471	\$ 798,462	\$ 211,122	\$ 1,063,684	\$ 11,088	(\$ 2,112)	\$ 4,375,715	
	104 年度盈餘指撥及分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	72,792	(72,792)	-	-	-	
B5	普通股現金股利	-	-	-	(576,212)	-	-	(576,212)	
D1	105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日 淨 利	-	-	-	1,015,836	-	-	1,015,836	
D3	105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日 其 他 綜 合 損 益	-	-	-	-	(4,577)	2,951	(1,626)	
D5	105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	1,015,836	(4,577)	2,951	1,014,210	
I1	可轉換公司債轉換	11,376	10,114	-	-	-	-	21,490	
Z1	105 年 9 月 30 日 餘 額	\$ 2,304,847	\$ 808,576	\$ 283,914	\$ 1,430,516	\$ 6,511	\$ 839	\$ 4,835,203	

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 105 年 11 月 10 日核閱報告)

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 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		105 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	104 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 1,026,999	\$ 632,880
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	3,825	1,956
A20200	攤銷費用	171	132
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨損失(利益)	294	(6,328)
A20900	財務成本	3,521	4,639
A21200	利息收入	(2,330)	(3,220)
A21300	股利收入	(2,915)	(2,347)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設 備利益	(267)	(4)
A23100	處分投資利益	(2,545)	(443)
A29900	長期預付租金攤銷	1,702	317
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	1,006	-
A31150	應收票據及帳款	3,470	434
A31180	其他應收款	290	1,588
A31200	存 貨	2,326,224	132,855
A31240	其他流動資產	299,018	180,975
A32130	應付票據	(36,025)	(30,267)
A32150	應付帳款	(116,110)	69,726
A32180	其他應付款	4,022	44,230
A32210	預收房地款	(976,205)	(271,849)
A32230	其他流動負債	(37,377)	103,707
A33000	營運產生之現金流入	2,496,768	858,981
A33100	收取之利息	2,515	3,220
A33200	收取之股利	2,915	2,347
A33300	支付之利息	(42,277)	(53,337)
A33500	支付之所得稅	(13,238)	(55,911)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>2,446,683</u>	<u>755,300</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(\$ 1,845,023)	(\$ 561,465)
B00400	處分備供出售金融資產價款	1,029,508	42,443
B00700	處分無活絡市場之債券工具投資	256,319	9,863
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	(5,645)
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股 款	36,570	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(19,264)	(655)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	267	4
B04500	取得無形資產	(1,008)	(54)
B06700	其他非流動資產增加	(526)	(4,771)
B07300	長期預付租金增加	-	(158,880)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(543,157)	(679,160)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加(減少)	(1,029,900)	86,790
C01300	償還公司債	(440,400)	-
C04500	發放現金股利	(576,212)	(86,473)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	(2,046,512)	317
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(9)	10
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)數	(142,995)	76,467
E00100	期初現金及約當現金餘額	886,469	592,992
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 743,474	\$ 669,459

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105年11月10日核閱報告)

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 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(金額除另予註明外，為新台幣及外幣仟元)

一、公司沿革

總太地產開發股份有限公司(以下稱「本公司」)係依照公司法及有關法令規定於 86 年 11 月設立，並於 89 年 7 月 14 日經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 11 月 10 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)經金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可將於 106 年適用之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)

金管會發布金管證審字第 1050026834 號函，認可 106 年適用之 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC(以下稱「IFRSs」)。

<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>
「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 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：適用合併報表之例外規定」	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

(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>
IAS 1之修正「揭露倡議」	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「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	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。

適用上述 106 年適用之 IFRSs 規定將不致造成合併公司會計政策之重大變動，截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估 106 年適用之 IFRSs 修正規定對各期間財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

(二) 國際會計準則理事會 (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，除 IFRS 15 應自 107 年度開始適用外，金管會尚未發布其他準則生效日。

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>IASB發布之生效日(註)</u>
IFRS 2之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018年1月1日
IFRS 4之修正「適用 IFRS 9『金融工具』及 IFRS 4『保險合約』」	2018年1月1日
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)</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 15 「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 16 「租賃」	2019 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

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

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」及相關修正

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 及相關修正生效時，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發布日止，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、持股比率及營業項目，參閱附註十三及附表六。

(三) 其他重大會計政策

除下列說明外，參閱 104 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

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。

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。

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

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 210	\$ 280	\$ 360
銀行存款	891,292	1,332,467	1,202,984
約當現金			
銀行定期存款	90,217	74,607	21,328
附買回債券	<u>51,315</u>	<u>24,994</u>	-
	1,033,034	1,432,348	1,224,672
減：受限制銀行存款	(286,660)	(542,979)	(473,520)
原始到期日超過3個月			
之定期存款	(<u>2,900</u>)	(<u>2,900</u>)	(<u>81,693</u>)
	<u>\$ 743,474</u>	<u>\$ 886,469</u>	<u>\$ 669,459</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－流動

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30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>

八、無活絡市場之債務工具投資－流動

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
受限制銀行存款	\$ 286,660	\$ 542,979	\$ 473,520
原始到期日超過 3 個月之			
定期存款	<u>2,900</u>	<u>2,900</u>	<u>81,693</u>
	<u>\$ 289,560</u>	<u>\$ 545,879</u>	<u>\$ 555,213</u>

無活絡市場之債務工具投資質押之資訊，參閱附註二九。

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，故信用風險之集中度有限。

截至 105 年 9 月 30 日暨 104 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，合併公司應收票據及帳款均未逾期，因此亦未提列減損。

十、存貨－建設業

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
營建用地	\$ 4,190,265	\$ 5,264,765	\$ 4,959,378
在建房屋	1,047,902	2,146,059	2,128,981
待售房地	<u>180,535</u>	<u>293,758</u>	<u>348,229</u>
	<u>\$ 5,418,702</u>	<u>\$ 7,704,582</u>	<u>\$ 7,436,588</u>

營 建 用 地	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
日出行館	\$ 1,563,339	\$ 1,563,339	\$ 1,560,011
東方悅	781,390	792,282	790,672
東方威尼斯	441,189	441,189	440,556
TTC 台中高鐵商貿中心	344,874	354,859	354,609
拾 光	274,556	272,806	272,620
文北段 178 地號	270,857	269,455	-
北新段 1045 地號	237,643	237,643	-
溝背段 38 地號	193,570	192,569	-
土地容積	67,746	62,666	62,666
文北段 101 地號	15,081	15,003	-
明 日	-	1,052,018	1,048,462
悅 來	-	-	155,327
預付土地款	-	9,435	274,455
其 他	20	1,501	-
	<u>\$ 4,190,265</u>	<u>\$ 5,264,765</u>	<u>\$ 4,959,378</u>
在 建 房 屋			
東方威尼斯	\$ 486,057	\$ 315,300	\$ 245,212
拾 光	205,729	83,908	43,284
東 方 悅	202,144	30,032	21,486
日出行館	104,307	91,175	85,972
TTC 台中高鐵商貿中心	45,564	4,403	2,420
明 日	-	1,621,082	1,387,705
悅 來	-	-	342,793
其 他	4,101	159	109
	<u>\$ 1,047,902</u>	<u>\$ 2,146,059</u>	<u>\$ 2,128,981</u>
待 售 房 地			
雍 河	\$ 152,578	\$ 286,701	\$ 304,408
明 日	20,900	-	-
國 美	7,057	7,057	7,057
青 境	-	-	36,764
	<u>\$ 180,535</u>	<u>\$ 293,758</u>	<u>\$ 348,229</u>

利息資本化相關資訊如下：

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
利息資本化金額	\$ 11,184	\$ 21,025	\$ 40,344	\$ 61,500
利息資本化利率(%)	2.30-2.59	2.52-2.80	2.30-2.73	2.52-2.80

設定作為借款擔保之存貨金額，參閱附註二九。

十一、備供出售金融資產－流動

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
<u>國內投資</u>			
基金受益憑證	\$ 1,367,086	\$ 485,748	\$ 450,257
上市櫃股票	<u>18,959</u>	<u>82,158</u>	<u>65,136</u>
	1,386,045	567,906	515,393
<u>國外投資</u>			
上市股票	<u>2,872</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,388,917</u>	<u>\$ 567,906</u>	<u>\$ 515,393</u>

十二、以成本衡量之金融資產－非流動

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
<u>國內未上市櫃普通股</u>			
台中國際育樂股份有限公司 (台中國際育樂公司)	\$ 7,215	\$ 7,215	\$ 7,215
<u>國外未上市櫃普通股</u>			
Azure International Holdings Ltd. (Azure)	<u>71,124</u>	<u>112,262</u>	<u>112,415</u>
	<u>\$ 78,339</u>	<u>\$ 119,477</u>	<u>\$ 119,630</u>

十三、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(%)		
			105年 9月30日	104年 12月31日	104年 9月30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，其財務報告未經會計師核閱。

十四、不動產、廠房及設備

105年1月1日					
至9月30日	期 初 餘 額	增	添 處	分 重 分 類	期 末 餘 額
<u>成 本</u>					
土 地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
房屋及建築	-	-	-	90,683	90,683
運輸設備	16,430	1,135	(220)	-	17,345
其他設備	7,980	1,361	(2,576)	5,238	12,003
未完工程	<u>78,963</u>	<u>16,958</u>	<u>-</u>	<u>(95,921)</u>	<u>-</u>
成本合計	<u>148,996</u>	<u>\$ 19,454</u>	<u>(\$ 2,796)</u>	<u>\$ -</u>	<u>165,654</u>
<u>累計折舊</u>					
房屋及建築	-	\$ 937	\$ -	\$ -	937
運輸設備	5,262	2,168	(220)	-	7,210
其他設備	<u>7,079</u>	<u>720</u>	<u>(2,576)</u>	<u>-</u>	<u>5,223</u>
累計折舊合計	<u>12,341</u>	<u>\$ 3,825</u>	<u>(\$ 2,796)</u>	<u>\$ -</u>	<u>13,370</u>
不動產、廠房及設備 淨額					<u>\$ 152,284</u>

104年1月1日					
至9月30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		570	-	12,008
其他設備	9,259		85	(1,577)	7,767
未完工程	<u>70,543</u>		<u>7,332</u>	<u>-</u>	<u>77,875</u>
成本合計	<u>136,863</u>		<u>\$ 7,987</u>	<u>(\$ 1,577)</u>	<u>143,273</u>
<u>累計折舊</u>					
運輸設備	3,448	\$ 1,503	\$ -		4,951
其他設備	<u>8,097</u>	<u>453</u>	<u>(1,577)</u>		<u>6,973</u>
累計折舊合計	<u>11,545</u>	<u>\$ 1,956</u>	<u>(\$ 1,577)</u>		<u>11,924</u>
不動產、廠房及設備淨額					<u>\$ 131,349</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：

建築物

廠房主建物 50年

機電動力設備 10年

運輸設備 3至6年

其他設備 2至15年

利息資本化相關資訊如下：

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
利息資本化金額	\$ -	\$ 184	\$ 190	\$ 551
利息資本化利率(%)	-	2.53	2.39-2.46	2.53

十五、無形資產

每一類別之帳面金額	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
商 譽	\$ 17,854	\$ 17,854	\$ 17,854
電腦軟體	949	112	72
	<u>\$ 18,803</u>	<u>\$ 17,966</u>	<u>\$ 17,926</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 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 78 仟元。

十七、其他資產

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
代付款	\$ 25,773	\$ 47,191	\$ 74,819
工程存出保證金	18,664	50,835	43,225
預付款項	14,364	9,915	30,007
留抵稅額	4,499	36,231	35,709
其 他	88,877	306,497	345,372
	<u>\$ 152,177</u>	<u>\$ 450,669</u>	<u>\$ 529,132</u>
流 動	\$ 139,820	\$ 438,838	\$ 511,856
非 流 動	12,357	11,831	17,276
	<u>\$ 152,177</u>	<u>\$ 450,669</u>	<u>\$ 529,132</u>

十八、借 款

(一) 短期銀行借款

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
抵押借款	\$ 1,789,380	\$ 2,488,680	\$ 2,431,770
信用借款	<u>145,100</u>	<u>475,700</u>	<u>582,174</u>
	<u>\$ 1,934,480</u>	<u>\$ 2,964,380</u>	<u>\$ 3,013,944</u>
年 利 率 (%)			
抵押借款	2.30-2.50	2.45-2.68	2.52-2.75
信用借款	2.44-2.52	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，故自 104 年 12 月 14 日（增資基準日）起，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%。本公司已於債券到期日（105 年 5 月 13 日）按債券面額將剩餘債券全部贖回。

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

發行價款（減除交易成本 5,437 仟元）	\$ 694,563
權益組成部分（減除分攤至權益之交易成本 156 仟元）	(20,004)
嵌入式衍生性商品負債組成部分（減除分攤至負債之交易成本 36 仟元）	(<u>4,584</u>)
發行日負債組成部分（減除分攤至負債之交易成本 5,245 仟元）	669,975
以有效利率 1.21% 計算之利息	21,722
轉換至普通股	(251,297)
贖回公司債	(<u>440,400</u>)
105 年 9 月 30 日負債組成部分	<u>\$ -</u>

十九、其他負債

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
<u>其他應付款</u>			
應付工程保留款	\$ 152,561	\$ 149,478	\$ 132,997
應付員工酬勞／紅利及董監 酬勞	21,489	17,590	19,466
應付薪資及獎金	9,696	11,781	10,748
其他	16,127	17,282	9,271
	<u>\$ 199,873</u>	<u>\$ 196,131</u>	<u>\$ 172,482</u>
<u>其他流動負債</u>			
代收款	\$ 52,053	\$ 127,603	\$ 135,400
代收土地款	75,520	37,380	18,480
暫收款	568	535	539
	<u>\$ 128,141</u>	<u>\$ 165,518</u>	<u>\$ 154,419</u>

二十、退職後福利計畫

105年及104年7月1日至9月30日與105年及104年1月1日至9月30日認列之確定福利計畫相關退休金利益係以104年及103年12月31日精算決定之退休金成本率計算。

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：

	預期1年內 收回或償付	預期超過1年 收回或償付	合 計
<u>105年9月30日</u>			
<u>資 產</u>			
應收票據及帳款	\$ 1,010	\$ -	\$ 1,010
存貨－建設業	1,588,066	3,830,636	5,418,702
其他應收款	10,892	-	10,892
其他流動資產	89,625	50,195	139,820
	<u>\$ 1,689,593</u>	<u>\$ 3,880,831</u>	<u>\$ 5,570,424</u>

	預期1年內 收回或償付	預期超過1年 收回或償付	合 計
<u>105年9月30日</u>			
負 債			
短期銀行借款	\$ 473,700	\$ 1,460,780	\$ 1,934,480
應付票據	86,010	115	86,125
應付帳款	198,201	320	198,521
其他應付款	118,257	81,616	199,873
預收房地款	515,057	508,575	1,023,632
其他流動負債	126,915	1,226	128,141
	<u>\$ 1,518,140</u>	<u>\$ 2,052,632</u>	<u>\$ 3,570,772</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	360,807	78,031	438,838
	<u>\$ 3,341,467</u>	<u>\$ 4,815,756</u>	<u>\$ 8,157,223</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	127,554	37,964	165,518
	<u>\$ 2,937,704</u>	<u>\$ 2,824,943</u>	<u>\$ 5,762,647</u>
<u>104年9月30日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 24	\$ -	\$ 24
存貨－建設業	3,282,515	4,154,073	7,436,588
其他應收款	12,052	-	12,052
其他流動資產	441,241	70,615	511,856
	<u>\$ 3,735,832</u>	<u>\$ 4,224,688</u>	<u>\$ 7,960,520</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,303,774	\$ 1,710,170	\$ 3,013,944
應付票據	154,145	-	154,145
應付帳款	334,603	10,172	344,775
其他應付款	86,873	85,609	172,482
預收房地款	1,295,327	619,737	1,915,064
其他流動負債	153,854	565	154,419
	<u>\$ 3,328,576</u>	<u>\$ 2,426,253</u>	<u>\$ 5,754,829</u>

二二、權益

(一) 普通股股本

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
額定股數(仟股)	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
額定股本	<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>230,485</u>	<u>229,347</u>	<u>199,347</u>
已發行股本	<u>\$ 2,304,847</u>	<u>\$ 2,293,471</u>	<u>\$ 1,993,471</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

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。本公司已於 105 年 6 月 15 日股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工及董監事酬勞之分派政策。

修正後章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未

分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。修正前後章程之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二三。

另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%。

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。

本公司依金管證發字第1010012865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」等規定提列及迴轉特別盈餘公積。

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105年及104年6月舉行股東常會，分別決議通過104及103年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	104 年度	103 年度	104 年度	103 年度
法定盈餘公積	\$ 72,792	\$ 39,090		
現金股利	576,212	86,473	\$ 2.5	\$ 0.5
股票股利	-	259,420	-	1.5

二三、員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 於	屬 於	合 計
	營 業 成 本 者	營 業 費 用 者	
<u>105年7月1日至9月30日</u>			
短期員工福利	\$ 13,293	\$ 5,143	\$ 18,436
退職後福利			
確定提撥計畫	646	150	796
確定福利計畫	-	(37)	(37)
其他員工福利	486	540	1,026
折舊費用	-	1,781	1,781
攤銷費用	-	87	87

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>104年7月1日至9月30日</u>			
短期員工福利	\$ 19,689	\$ 18,101	\$ 37,790
退職後福利			
確定提撥計畫	669	186	855
確定福利計畫	-	(50)	(50)
其他員工福利	518	4,649	5,167
折舊費用	-	617	617
攤銷費用	-	42	42
<u>105年1月1日至9月30日</u>			
短期員工福利	42,825	36,451	79,276
退職後福利			
確定提撥計畫	1,938	482	2,420
確定福利計畫	-	(113)	(113)
其他員工福利	1,463	7,689	9,152
折舊費用	-	3,825	3,825
攤銷費用	-	171	171
<u>104年1月1日至9月30日</u>			
短期員工福利	47,536	38,763	86,299
退職後福利			
確定提撥計畫	2,018	631	2,649
確定福利計畫	-	(149)	(149)
其他員工福利	1,441	6,363	7,804
折舊費用	-	1,956	1,956
攤銷費用	-	132	132

依 104 年 5 月修正後公司法及 105 年 6 月經股東常會決議之修正章程，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。105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 1 月 1 日至 9 月 30 日係按前述稅前利益之 1%分別估列員工酬勞及董監事酬勞。

修正前之章程係規定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，本公司於 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 1 月 1 日至 9 月 30 日估列員工紅利及董監事酬勞係依照修正前章程，分別按稅後淨利（已扣除員工分紅及董監事酬勞之金額）之 2%及 1%計算。

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
員工酬勞／紅利	(\$ 254)	\$ 10,058	\$ 10,473	\$ 10,917
董監事酬勞	(254)	5,028	10,473	5,458

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 105 年 3 月舉行董事會及 104 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 104 年度員工酬勞及董監事酬勞與 103 年度員工紅利及董監事酬勞如下。104 年度員工酬勞及董監事酬勞已於 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。

	104年度		103年度	
	現金	股票	現金紅利	股票紅利
員工酬勞／紅利	\$ 7,649	\$ -	\$ -	\$ 7,036
董監事酬勞	7,649	-	3,518	-

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。

105 年 3 月董事會決議配發之員工酬勞及董監事酬勞與 104 年 6 月股東常會決議配發之員工紅利及董監事酬勞與 104 及 103 年度合併財務報告認列之員工分紅及董監事酬勞金額並無差異。

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 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(利益)主要組成項目

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
當期所得稅				
本期產生者	(\$ 2,766)	\$ 11,777	\$ 3,777	\$ 21,119
未分配盈餘加徵	-	1	7,817	593
以前年度之調整	-	-	33	2,482
土地增值稅	-	-	4	-

(接次頁)

(承前頁)

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
遞延所得稅				
本期產生者	(\$ 268)	\$ 3,787	(\$ 468)	\$ 2,217
認列於損益之所得 稅費用	(\$ 3,034)	\$ 15,565	\$ 11,163	\$ 26,411

(二) 兩稅合一相關資訊

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
股東可扣抵稅額帳戶餘額			
本公司	\$ 32,797	\$ 72,067	\$ 54,942
高章營造公司	\$ 23,204	\$ 26,209	\$ 22,988
86年度以前未分配盈餘	\$ -	\$ -	\$ -
	104年度(預計)	103年度(實際)	
盈餘分配適用之稅額扣抵比率			
本公司	6.78%	16.32%	
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截至 103 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(損失)

	本期淨利 (淨損)	股數(仟股)	每股盈餘 (損失)(元)
<u>105年7月1日至9月30日</u>			
基本每股盈餘			
本期淨損	(\$ 21,932)	230,485	(\$0.10)
<u>104年7月1日至9月30日</u>			
基本每股盈餘			
本期淨利	\$ 558,721	199,347	\$2.80
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工分紅	-	830	
轉換公司債	1,259	22,912	
稀釋每股盈餘			
本期淨利加潛在普通股之 影響	\$ 559,980	223,089	\$2.51

	本 期 淨 利	股 數 (仟 股)	每 股 盈 餘 (元)
<u>105 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日</u>			
基本每股盈餘			
本期淨利	\$ 1,015,836	229,791	<u>\$4.42</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	<u>-</u>	<u>667</u>	
稀釋每股盈餘			
本期淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 1,015,836</u>	<u>230,458</u>	<u>\$4.41</u>
<u>104 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日</u>			
基本每股盈餘			
本期淨利	\$ 606,469	199,055	<u>\$3.05</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工分紅	-	1,124	
轉換公司債	<u>3,736</u>	<u>22,912</u>	
稀釋每股盈餘			
本期淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 610,205</u>	<u>223,091</u>	<u>\$2.74</u>

若合併公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，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 105 年 9 月 30 日止尚未發放。

二七、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

	105年9月30日		104年12月31日		104年9月30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
<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	\$ 458,453	\$ 463,979

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－以重複性基礎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. 105年及104年1月1日至9月30日無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
<u>金融資產</u>			
放款及應收款	\$ 1,035,279	\$ 1,438,538	\$ 1,236,748
備供出售金融資產	1,388,917	567,906	515,393
透過損益按公允價值衡量	-	1,300	1,300
以成本衡量之金融資產	78,339	119,477	119,630
<u>金融負債</u>			
以攤銷後成本衡量	2,418,999	4,057,124	4,143,799

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。

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：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
具公允價值利率風險			
約當現金－銀行			
定期存款	\$ 90,217	\$ 74,607	\$ 21,328
約當現金－			
附買回債券	51,315	24,994	-
無活絡市場之			
債務工具投資	2,900	2,900	81,693
應付公司債（包			
含一年內到期			
部分）	-	459,832	458,453
具現金流量利率風險			
銀行存款	601,672	786,516	646,755
無活絡市場之			
債務工具投資	286,660	542,979	473,520
短期銀行借款	1,934,480	2,964,380	3,013,944

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，105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之稅前淨利將分別減少 10,462 仟元及 18,936 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 105 年 9 月 30 日暨 104 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為 1,526,370 仟元、2,230,370 仟元及 1,772,806 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。

二八、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 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，預收房地款分別為 4,666 仟元及 6,767 仟元，並於 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列營業收入為 16,029 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 105 年 9 月 30 日暨 104 年 12 月 31 日及 9 月 30 日，預收房地款分別為 2,622 仟元、2,441 仟元及 1,660 仟元。

本公司於 105 年度與其他關係人簽訂建案－國美之成屋買賣合約價款共計 12,310 仟元（含稅，不含土地款），截至 105 年 9 月 30 日止，預收房屋款為 1,705 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 年 1 月 1 日至 9 月 30 日計支付利息 777 仟元，截至 105 年 9 月 30 日暨 104 年 12 月 31 日及 9 月 30 日之未付款（帳列應付帳款），分別為 2,085 仟元、2,085 仟元及 2,428 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 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日支付融資保證手續費分別計 9,141 仟元及 24,162 仟元予其他關係人，帳列存貨－建設業。

(三) 合併公司於 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日捐贈 500 仟元予財團法人總太永福教育基金會。

(四) 主要管理階層薪酬

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 10,294	\$ 6,787	\$ 21,863	\$ 16,700
退職後福利	79	97	252	362
	<u>\$ 10,373</u>	<u>\$ 6,884</u>	<u>\$ 22,115</u>	<u>\$ 17,062</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。

二九、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：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
存貨－建設業	\$ 4,720,006	\$ 6,622,393	\$ 6,641,251
無活絡市場之債務工具投資			
信託專戶存款	286,660	404,308	334,950
無活絡市場之債務工具投資			
質押活期存款	-	138,671	138,570
	<u>\$ 5,006,666</u>	<u>\$ 7,165,372</u>	<u>\$ 7,114,771</u>

三十、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 105 年 9 月 30 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
東方威尼斯	\$ 1,808,990	\$ 492,886
東 方 悅	946,050	124,249
拾 光	937,250	237,429
TTC 台中高鐵商貿中心	521,380	143,120
雍 河	105,950	15,686
國 美	12,310	1,705
美 樂 地	21,870	2,072
明 日	21,840	6,485
	<u>\$ 4,375,640</u>	<u>\$ 1,023,632</u>

三一、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	105年9月30日			104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	\$ 5,542	31.36	\$ 173,793	\$ 651	32.825	\$ 21,359
人 民 幣	-	-	-	15,665	4.995	78,249
<u>非貨幣性項目</u>						
<u>以成本衡量之</u>						
<u> 金融資產</u>						
美 金	2,268	31.36	71,124	3,420	32.825	112,262

104年9月30日			
外幣資產	外幣	匯率	新台幣
<u>貨幣性項目</u>			
美金	\$ 649	32.87	\$ 21,335
人民幣	15,223	5.176	78,793
<u>非貨幣性項目</u>			
<u>以成本衡量之</u>			
<u>金融資產</u>			
美金	3,420	32.87	112,415

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外幣	105年7月1日至9月30日		104年7月1日至9月30日	
	匯率	淨兌換損失	匯率	淨兌換利益
美元	31.717(美元：新台幣)	(\$ 3,647)	31.974(美元：新台幣)	\$ 1,303
人民幣	4.750(人民幣：新台幣)	-	5.040(人民幣：新台幣)	3,091
		(\$ 3,647)		\$ 4,394

外幣	105年1月1日至9月30日		104年1月1日至9月30日	
	匯率	淨兌換損失	匯率	淨兌換利益
美元	32.428(美元：新台幣)	(\$ 5,550)	31.444(美元：新台幣)	\$ 791
人民幣	4.918(人民幣：新台幣)	786	5.019(人民幣：新台幣)	1,279
		(\$ 4,764)		\$ 2,070

三二、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

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

11. 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、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：無。

三三、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 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表一

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										
1	高章營造公司	本公司	—	\$ 2,208,122 (註)	\$ 518,368	\$ 518,368	\$ 518,368	\$ -	234.76%	\$ 2,649,746 (註)	—	Y	—

註：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 105 年 9 月 30 日

附表二

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數／單位	帳面金額	持股比例%	公允價值	
本公司	<u>基金及受益憑證</u>							
	日盛貨幣市場基金	無	備供出售金融資產—流動	27,372	\$ 401,264	-	\$ 401,264	
	群益安穩貨幣市場基金	無	備供出售金融資產—流動	35,728	570,641	-	570,641	
	華頓平安貨幣市場基金	無	備供出售金融資產—流動	8,746	100,111	-	100,111	
	元大得利貨幣市場基金	無	備供出售金融資產—流動	9,304	150,162	-	150,162	
	富蘭克林華美多重收益平衡基金	無	備供出售金融資產—流動	1,000	9,700	-	9,700	
	富蘭克林華美貨幣市場基金	無	備供出售金融資產—流動	9,780	100,008	-	100,008	
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	813	11,829	-	11,829	
	<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	35,200	-	35,200	
	<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	490	7,130	-	7,130		
Skechers U.S.A., Inc.	無	備供出售金融資產—流動	4	2,872	-	2,872		
台中國際育樂公司	無	以成本衡量金融資產—非流動	-	7,215	-	-		
Mallow	<u>股票</u>							
	Azure	無	以成本衡量金融資產—非流動	-	71,124	18	-	

總太地產開發股份有限公司及子公司

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

民國 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表三

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

買賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初		買入		賣出		期末			
					股數／單位	金額	股數／單位	金額	股數／單位	售價	帳面成本	處分(損)益	股數／單位	金額
本公司	日盛貨幣市場基金	備供出售金融資產—流動	—	—	17,127	\$ 250,417 (註)	23,910	\$ 350,000	13,665	\$ 200,063	\$ 200,000	\$ 63	27,372	\$ 401,264 (註)
	群益安穩貨幣市場基金	備供出售金融資產—流動	—	—	6,284	100,131 (註)	42,002	670,000	12,558	200,214	200,000	214	35,728	570,641 (註)
	元大得利貨幣市場基金	備供出售金融資產—流動	—	—	-	-	35,356	570,000	26,052	420,300	420,000	300	9,304	150,162 (註)

註：係資產負債表日之淨資產價值。

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 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表四

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	\$ 259,567	28%	依合約規定	\$ -	—	(\$ 65,437)	(23%)	

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 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表五

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	\$ 259,567	依合約規定	6
				在建工程	336,783	依合約規定	4
				應付帳款	65,437	依合約規定	1

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 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 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 (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	\$ 217,555	\$ 6,535	\$ 45,627
	Mallow	模里西斯	投資海外各項事業	65,532	102,102	2,298	100	71,345	-	-
	日太管理公司	台中市	資產管理服務業	3,000	3,000	300	100	3,010	8	8

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 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 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(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 10,600	(註一)	\$ 95,962 (美金 3,060)	\$ -	\$ 36,127 (美金 1,152)	\$ 59,835 (美金 1,908)	\$ -	18	\$ -	\$ 59,835	\$ -
南京極泰公司(註二)	企業管理諮詢	美金 2,000	(註一)	11,289 (美金 360)	-	-	11,289 (美金 360)	-	18	-	11,289	-

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)
\$ 71,124 (美金 2,268)	\$ 212,244 (美金 6,768)	\$ 2,901,122

註一：係透過第三地區投資設立公司再投資大陸公司。

註二：係 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。