

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106及105年第1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	財 務 報 表 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師核閱報告	3		-
四、合併資產負債表	4		-
五、合併綜合損益表	5~6		-
六、合併權益變動表	7		-
七、合併現金流量表	8~9		-
八、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	10		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	10		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10~13		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	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	14~30		六~二六
(七) 關係人交易	30~31		二七
(八) 質抵押之資產	31		二八
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	31~32		二九
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	32		三十
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	33、34~37		三一
2. 轉投資事業相關資訊	33、34~37		三一
3. 大陸投資資訊	33、38		三一
(十四) 部門資訊	33		三二

會計師核閱報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

總太地產開發股份有限公司及子公司民國 106 年及 105 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表與合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

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

如合併財務報表附註十二所述，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 106 年及 105 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣（以下同）71,978 仟元及 113,323 仟元，均占合併資產總額之 1%；民國 105 年 3 月 31 日之負債總額為 5 仟元，占合併負債總額之 0%；其民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益總額分別為(2)仟元及(0.3)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 曾棟鋆

曾棟鋆



會計師 蔣淑菁

蔣淑菁



證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1000028068 號

中 華 民 國 106 年 5 月 11 日



民國 106 年 3 月 31 日 暨 民國 105 年 12 月 31 日 及 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	106年3月31日 (經核閱)		105年12月31日 (經查核)		105年3月31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)	\$ 542,875	5	\$ 670,821	8	\$ 540,197	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註七)	-	-	-	-	824	-
1125	備供出售金融資產—流動 (附註十)	105,372	1	848,063	10	419,770	4
1147	無活絡市場之債務工具投資—流動 (附註六及二八)	181,658	2	267,043	3	595,830	6
1170	應收票據及帳款 (附註八及二七)	5,679	-	3,170	-	1,000	-
1200	其他應收款	10,194	-	10,975	-	9,672	-
1320	存貨—建設業 (附註九及二八)	8,418,911	86	5,823,137	69	7,983,524	77
1470	其他流動資產 (附註十五及十六)	155,569	2	130,580	2	454,598	4
11XX	流動資產總計	<u>9,420,258</u>	<u>96</u>	<u>7,753,789</u>	<u>92</u>	<u>10,005,415</u>	<u>96</u>
	非流動資產						
1543	以成本衡量之金融資產—非流動 (附註十一)	76,003	1	80,358	1	117,288	1
1600	不動產、廠房及設備 (附註十三)	155,479	2	156,845	2	137,834	1
1780	無形資產 (附註十四)	18,611	-	18,707	-	18,616	-
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二三)	3,348	-	1,428	-	4,748	-
1985	長期預付租金 (附註十五)	152,889	1	153,456	2	155,158	2
1990	其他非流動資產 (附註十六及十九)	11,955	-	244,149	3	11,808	-
15XX	非流動資產總計	<u>418,285</u>	<u>4</u>	<u>654,943</u>	<u>8</u>	<u>445,452</u>	<u>4</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 9,838,543</u>	<u>100</u>	<u>\$ 8,408,732</u>	<u>100</u>	<u>\$10,450,867</u>	<u>100</u>
	負債及權益						
	流動負債						
2102	短期銀行借款 (附註十七及二八)	\$ 3,236,580	33	\$ 1,934,480	23	\$ 2,633,780	25
2150	應付票據	105,394	1	116,699	2	114,319	1
2170	應付帳款	147,850	1	214,207	3	220,193	2
2180	應付帳款—關係人 (附註二七)	-	-	-	-	2,085	-
2200	其他應付款 (附註十八)	190,672	2	199,919	2	195,276	2
2230	本期所得稅負債 (附註四及二三)	2,253	-	317	-	1,996	-
2312	預收房地款 (附註二七及二九)	1,284,146	13	1,101,872	13	2,321,907	22
2321	一年內到期或執行賣回權公司債 (附註十七及二八)	-	-	-	-	461,211	5
2399	其他流動負債 (附註十八及二七)	56,822	1	19,315	-	140,505	1
21XX	流動負債總計	<u>5,023,717</u>	<u>51</u>	<u>3,586,809</u>	<u>43</u>	<u>6,091,272</u>	<u>58</u>
	非流動負債						
2570	遞延所得稅負債 (附註四及二三)	1,446	-	1,885	-	1,474	-
2XXX	負債總計	<u>5,025,163</u>	<u>51</u>	<u>3,588,694</u>	<u>43</u>	<u>6,092,746</u>	<u>58</u>
	歸屬於母公司業主之權益						
	股本						
3110	普通股股本	2,304,847	24	2,304,847	27	2,293,471	22
3200	資本公積	812,177	8	808,576	10	798,462	8
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	283,914	3	283,914	3	211,122	2
3350	未分配盈餘	1,409,054	14	1,412,700	17	1,047,502	10
3400	其他權益	3,388	-	10,001	-	7,564	-
3XXX	權益總計	<u>4,813,380</u>	<u>49</u>	<u>4,820,038</u>	<u>57</u>	<u>4,358,121</u>	<u>42</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 9,838,543</u>	<u>100</u>	<u>\$ 8,408,732</u>	<u>100</u>	<u>\$10,450,867</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 106 年 5 月 11 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 綜合損益表
 民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日
 (僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元，惟
 每股虧損為元

代 碼		106年1月1日至3月31日		105年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入 (附註二七)	\$ 46,295	100	\$ 17,490	100
5000	營業成本 (附註二二)	<u>13,165</u>	<u>29</u>	<u>15,729</u>	<u>90</u>
5900	營業毛利	<u>33,130</u>	<u>71</u>	<u>1,761</u>	<u>10</u>
	營業費用 (附註二二)				
6100	推銷費用	9,720	21	3,287	19
6200	管理費用	<u>20,006</u>	<u>43</u>	<u>15,307</u>	<u>87</u>
6000	營業費用合計	<u>29,726</u>	<u>64</u>	<u>18,594</u>	<u>106</u>
6900	營業淨利 (損)	<u>3,404</u>	<u>7</u>	(<u>16,833</u>)	(<u>96</u>)
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	495	1	1,095	6
7190	其他收入	2,274	5	1,659	10
7225	處分投資利益	2,030	4	378	2
7510	利息費用	(437)	(1)	(1,852)	(11)
7590	什項支出	-	-	(2,521)	(14)
7630	外幣兌換損失淨額	(10,885)	(23)	(1,256)	(7)
7635	透過損益按公允價值衡 量之金融資產損失	<u>-</u>	<u>-</u>	(<u>270</u>)	(<u>2</u>)
7000	營業外收入及支出 合計	(<u>6,523</u>)	(<u>14</u>)	(<u>2,767</u>)	(<u>16</u>)
7900	稅前淨利 (損)	(3,119)	(7)	(19,600)	(112)
7950	所得稅費用 (利益) (附註四 及二三)	<u>527</u>	<u>1</u>	(<u>3,418</u>)	(<u>19</u>)
8200	本期淨損	(<u>3,646</u>)	(<u>8</u>)	(<u>16,182</u>)	(<u>93</u>)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		106年1月1日至3月31日			105年1月1日至3月31日				
		金	額	%	金	額	%		
	其他綜合損益								
8360	後續可能重分類至損益 之項目								
8361	國外營運機構財務 報表換算之兌換 差額	(\$	4,366)	(	9)	(\$	2,193)	(	13)
8362	備供出售金融資產 未實現利益(損 失)	(	2,247)	(	5)		781		5
8300	本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(	6,613)	(	14)	(	1,412)	(	8)
8500	本期綜合損益總額	(\$	10,259)	(	22)	(\$	17,594)	(	101)
	每股虧損(附註二四)								
9750	基 本	(\$	0.02)			(\$	0.07)		
9850	稀 釋	(\$	0.02)			(\$	0.07)		

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106年5月11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

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單位：新台幣仟元

代碼		資本公積		保留盈餘 (附註二一)		其他權益項目		權益總計
		普通股股本 (附註二一)	(附註十七 及二一)	法定盈餘公積	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	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
D1	105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日淨損	-	-	-	(16,182)	-	-	(16,182)
D3	105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日其他綜合損益	-	-	-	-	(2,193)	781	(1,412)
D5	105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日綜合損益總額	-	-	-	(16,182)	(2,193)	781	(17,594)
Z1	105 年 3 月 31 日餘額	\$ 2,293,471	\$ 798,462	\$ 211,122	\$ 1,047,502	\$ 8,895	(\$ 1,331)	\$ 4,358,121
A1	106 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,304,847	\$ 808,576	\$ 283,914	\$ 1,412,700	\$ 8,536	\$ 1,465	\$ 4,820,038
D1	106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日淨損	-	-	-	(3,646)	-	-	(3,646)
D3	106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日其他綜合損益	-	-	-	-	(4,366)	(2,247)	(6,613)
D5	106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日綜合損益總額	-	-	-	(3,646)	(4,366)	(2,247)	(10,259)
N1	本公司發行員工認股權	-	3,601	-	-	-	-	3,601
Z1	106 年 3 月 31 日餘額	\$ 2,304,847	\$ 812,177	\$ 283,914	\$ 1,409,054	\$ 4,170	(\$ 782)	\$ 4,813,380

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 106 年 5 月 11 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 106 年及 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		106 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	105 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利(損)	(\$ 3,119)	(\$ 19,600)
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	1,901	861
A20200	攤銷費用	96	12
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債之淨損失	-	270
A20900	利息費用	437	1,852
A21200	利息收入	(495)	(1,095)
A21900	員工認股權酬勞成本	3,601	-
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(360)	(267)
A23100	處分投資利益	(2,030)	(378)
A29900	長期預付租金攤銷	567	567
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	-	206
A31150	應收票據及帳款	(2,509)	3,480
A31180	其他應收款	811	(297)
A31200	存 貨	(2,582,777)	(261,663)
A31240	其他流動資產	(24,989)	(15,760)
A32130	應付票據	(11,305)	(7,831)
A32150	應付帳款	(66,357)	(92,353)
A32180	其他應付款	(10,494)	(855)
A32210	預收房地款	182,274	322,070
A32230	其他流動負債	37,507	(25,013)
A33000	營運產生之現金流出	(2,477,241)	(95,794)
A33100	收取之利息	465	1,043
A33300	支付之利息	(12,187)	(17,921)
A33500	支付之所得稅	(950)	(97)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(2,489,913)	(112,769)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		106 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	105 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	\$ -	(\$ 251,083)
B00400	處分備供出售金融資產價款	742,474	400,378
B00600	無活絡市場之債務工具投資增加	-	(49,951)
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資價款	85,385	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(546)	(1,871)
B02800	處分不動產、廠房及設備	371	267
B03800	存出保證金減少	232,223	-
B04500	購置無形資產	-	(662)
B06700	其他非流動資產減少(增加)	(29)	23
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>1,059,878</u>	<u>97,101</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加(減少)	<u>1,302,100</u>	(<u>330,600</u>)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(<u>11</u>)	(<u>4</u>)
EEEE	現金及約當現金淨減少數	(127,946)	(346,272)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>670,821</u>	<u>886,469</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 542,875</u>	<u>\$ 540,197</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 106 年 5 月 11 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 106 年及 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(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 日經金融監督管理委員會證券期貨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 106 年 5 月 11 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」)認可並發布生效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)(以下稱「IFRSs」)

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金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合金管會認可並發布生效之 IFRSs 新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施 IFRSs 情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

該修正規定，其他公司或機構與合併公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係者，除能證明不具控制或重

大影響者外，係屬實質關係人。此外，該修正規定應揭露與合併公司進行重大交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達合併公司各該項交易總額或餘額 10% 以上者，應按關係人名稱單獨列示。

此外，若被收購公司於合併後之實際營運情形與收購時之預期效益有重大差異者，該修正規定應附註揭露。

106 年追溯適用前述修正時，係增加關係人交易之揭露，參閱附註二七。

(二) 國際會計準則理事會 (IASB) 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

合併公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可並發布生效之 IFRSs。截至本合併財務報告通過發布日止，除 IFRS 9 及 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。

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2014-2016 週期之年度改善」	註 2
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「於 IFRS 4『保險合約』下 IFRS 9『金融工具』之適用」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 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
IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018 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：IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

1. IFRS 9「金融工具」

(1) 金融資產之認列及衡量

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

合併公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

- A. 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。
- B. 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) 過渡規定

IFRS 9 生效時，首次適用日前已除列之項目不得適用。金融資產之分類、衡量與減損應追溯適用，惟合併公司無須重編比較期間，並將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

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。

3. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若合併公司為承租人，除低價值標的資產租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於合併資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。

對於合併公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 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並發布生效之 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，參閱附註十二及附表六。

(三) 其他重大會計政策

除下列說明外，參閱 105 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

參閱 105 年度合併財務報告之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源說明。

六、現金及約當現金

	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
庫存現金及週轉金	\$ 220	\$ 241	\$ 240
銀行存款	546,810	776,214	1,026,797
約當現金			
銀行定期存款	162,507	129,093	46,532
附買回債券	<u>14,996</u>	<u>32,316</u>	<u>62,458</u>
	724,533	937,864	1,136,027
減：原始到期日超過 3 個月 之定期存款	(2,900)	(2,900)	(2,900)

(接次頁)

(承前頁)

	<u>106年3月31日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年3月31日</u>
受限制銀行存款			
信託專戶存款	(\$ 178,758)	(\$ 264,143)	(\$ 454,259)
質押活期存款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(138,671)</u>
	<u>\$ 542,875</u>	<u>\$ 670,821</u>	<u>\$ 540,197</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，其質押之資訊參閱附註二八。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	<u>106年3月31日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年3月31日</u>
<u>持有供交易之金融資產</u>			
非衍生金融資產			
公司債	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 824</u>

八、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。

截至 106 年 3 月 31 日暨 105 年 12 月 31 日及 3 月 31 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。

九、存貨－建設業

	<u>106年3月31日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年3月31日</u>
營建用地	\$ 6,724,705	\$ 4,382,447	\$ 5,246,093
在建房屋	1,642,746	1,345,835	2,457,593
待售房地	<u>51,460</u>	<u>94,855</u>	<u>279,838</u>
	<u>\$ 8,418,911</u>	<u>\$ 5,823,137</u>	<u>\$ 7,983,524</u>

營 建 用 地	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
太原段 140-1 地號	\$ 2,303,521	\$ -	\$ -
美 樂 地	921,651	930,925	-
東 方 悅	783,370	783,370	776,985
太順段 57 地號 B 區	636,467	636,467	-
東方威尼斯	441,999	441,999	441,189
高鐵商貿中心	345,649	345,649	354,859
拾 光	274,838	274,838	272,806
文北段 178 地號	271,084	271,084	270,857
北新段 1045 地號	237,643	237,643	237,643
東方紐約	232,086	184,075	-
溝背段 38 地號	193,570	193,570	193,570
土地容積	67,746	67,746	67,746
文北段 101 地號	15,081	15,081	15,081
日出行館	-	-	1,563,339
明 日	-	-	1,052,018
	<u>\$ 6,724,705</u>	<u>\$ 4,382,447</u>	<u>\$ 5,246,093</u>
<u>在 建 房 屋</u>			
東方威尼斯	\$ 630,516	\$ 578,860	\$ 368,682
東 方 悅	446,435	312,092	52,766
拾 光	296,581	248,620	121,278
高鐵商貿中心	128,738	88,716	-
美 樂 地	71,644	67,810	-
太順段 57 地號 B 區	46,155	44,217	-
東方紐約	9,510	-	-
清 賞	6,417	1,455	-
Zmart	5,052	4,065	-
明 日	-	-	1,813,826
日出行館	-	-	94,725
其 他	1,698	-	6,316
	<u>\$ 1,642,746</u>	<u>\$ 1,345,835</u>	<u>\$ 2,457,593</u>
<u>待 售 房 地</u>			
雍 河	\$ 45,590	\$ 88,985	\$ 272,781
明 日	5,870	5,870	-
國 美	-	-	7,057
	<u>\$ 51,460</u>	<u>\$ 94,855</u>	<u>\$ 279,838</u>

利息資本化相關資訊如下：

	106年1月1日 至3月31日	105年1月1日 至3月31日
利息資本化金額	\$ 12,997	\$ 17,279
利息資本化利率(%)	2.15-2.52	2.38-2.73

設定作為借款擔保之存貨金額，參閱附註二八。

十、備供出售金融資產－流動

	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
<u>國內投資</u>			
基金受益憑證	\$ 74,653	\$ 816,914	\$ 335,868
上市櫃股票	30,719	31,149	83,902
	<u>\$ 105,372</u>	<u>\$ 848,063</u>	<u>\$ 419,770</u>

十一、以成本衡量之金融資產－非流動

	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
<u>國內未上市櫃普通股</u>			
台中國際育樂股份有限公司 (台中國際育樂公司)	\$ 7,215	\$ 7,215	\$ 7,215
哲旭開發股份有限公司 (哲旭開發公司)	-	-	-
<u>國外未上市櫃普通股</u>			
Azure International Holdings Ltd. (Azure)	68,788	73,143	110,073
	<u>\$ 76,003</u>	<u>\$ 80,358</u>	<u>\$ 117,288</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。

合併公司已於以前年度依投資哲旭開發公司之相關可回收金額評估，認列減損損失。

十二、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（%）		
		106年 3月31日	105年 12月31日	105年 3月31日
總太營造股份有限公司 (總太營造公司)	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

原高章營造股份有限公司已於 106 年 3 月更名為總太營造股份有限公司。

納入合併財務報告之子公司中，除總太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。

十三、不動產、廠房及設備

	<u>106年3月31日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年3月31日</u>
<u>每一類別之帳面金額</u>			
土地	\$ 45,623	\$ 45,623	\$ 45,623
房屋及建築	96,397	96,397	-
運輸設備	17,061	17,345	17,345
其他設備	12,633	12,633	5,855
未完工程	-	-	79,417
	<u>171,714</u>	<u>171,998</u>	<u>148,240</u>
累計折舊	(<u>16,235</u>)	(<u>15,153</u>)	(<u>10,406</u>)
	<u>\$ 155,479</u>	<u>\$ 156,845</u>	<u>\$ 137,834</u>

除認列折舊費用外，合併公司之不動產、廠房及設備於 106 年及 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日並未發生重大增添、處分及減損情形。

合併公司之設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築	
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：

	<u>106年1月1日 至3月31日</u>	<u>105年1月1日 至3月31日</u>
利息資本化金額	\$ -	\$ 169
利息資本化利率(%)	-	2.39-2.46

十四、無形資產

	<u>106年3月31日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年3月31日</u>
<u>每一類別之帳面金額</u>			
商譽	\$ 17,854	\$ 17,854	\$ 17,854
電腦軟體	<u>757</u>	<u>853</u>	<u>762</u>
	<u>\$ 18,611</u>	<u>\$ 18,707</u>	<u>\$ 18,616</u>

電腦軟體係以直線基礎按 3 年耐用年數計提攤銷費用。

十五、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 95 仟元，惟於 105 年 1 月調整為 78 仟元。

十六、其他資產

	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
代付款	\$ 27,516	\$ 24,805	\$ 75,971
預付款項	24,022	9,558	17,892
留抵稅額	21,748	14,024	45,623
工程存出保證金	4,769	4,000	23,039
存出保證金	2,786	235,009	-
其他	86,683	87,333	303,881
	<u>\$ 167,524</u>	<u>\$ 374,729</u>	<u>\$ 466,406</u>
流動	\$ 155,569	\$ 130,580	\$ 454,598
非流動	11,955	244,149	11,808
	<u>\$ 167,524</u>	<u>\$ 374,729</u>	<u>\$ 466,406</u>

十七、借 款

(一) 短期銀行借款

	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
抵押借款	\$ 2,928,780	\$ 1,868,780	\$ 2,438,680
信用借款	307,800	65,700	195,100
	<u>\$ 3,236,580</u>	<u>\$ 1,934,480</u>	<u>\$ 2,633,780</u>
<u>年利率 (%)</u>			
抵押借款	2.15-2.50	2.20-2.50	2.38-2.61
信用借款	2.35-2.52	2.35-2.52	2.58-2.66

(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%。

十八、其他負債

	<u>106年3月31日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年3月31日</u>
<u>其他應付款</u>			
應付工程保留款	\$ 140,051	\$ 143,672	\$ 160,224
應付員工及董監酬勞	32,464	32,199	17,590
應付薪資及獎金	5,908	11,014	6,782
其他	<u>12,249</u>	<u>13,034</u>	<u>10,680</u>
	<u>\$ 190,672</u>	<u>\$ 199,919</u>	<u>\$ 195,276</u>
<u>其他流動負債</u>			
代收款	\$ 44,809	\$ 1,681	\$ 126,693
代收土地款	9,670	15,000	13,270
預收工程款	1,749	2,057	-
暫收款	<u>594</u>	<u>577</u>	<u>542</u>
	<u>\$ 56,822</u>	<u>\$ 19,315</u>	<u>\$ 140,505</u>

十九、退職後福利計畫

106 年及 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列之確定福利計畫相關退休金利益係以 105 年及 104 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率計算。

二十、資產負債之到期分析

合併公司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>106年3月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 5,679	\$ -	\$ 5,679
存貨－建設業	2,925,199	5,493,712	8,418,911
其他應收款	10,194	-	10,194
其他流動資產	<u>103,894</u>	<u>51,675</u>	<u>155,569</u>
	<u>\$ 3,044,966</u>	<u>\$ 5,545,387</u>	<u>\$ 8,590,353</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 715,800	\$ 2,520,780	\$ 3,236,580
應付票據	105,325	69	105,394
應付帳款	147,839	11	147,850
其他應付款	94,479	96,193	190,672
預收房地款	823,263	460,883	1,284,146
其他流動負債	<u>56,220</u>	<u>602</u>	<u>56,822</u>
	<u>\$ 1,942,926</u>	<u>\$ 3,078,538</u>	<u>\$ 5,021,464</u>
<u>105年12月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 3,170	\$ -	\$ 3,170
存貨－建設業	1,639,173	4,183,964	5,823,137
其他應收款	10,975	-	10,975
其他流動資產	<u>89,635</u>	<u>40,945</u>	<u>130,580</u>
	<u>\$ 1,742,953</u>	<u>\$ 4,224,909</u>	<u>\$ 5,967,862</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 473,700	\$ 1,460,780	\$ 1,934,480
應付票據	116,607	92	116,699
應付帳款	213,887	320	214,207
其他應付款	100,651	99,268	199,919
預收房地款	746,649	355,223	1,101,872
其他流動負債	<u>18,079</u>	<u>1,236</u>	<u>19,315</u>
	<u>\$ 1,669,573</u>	<u>\$ 1,916,919</u>	<u>\$ 3,586,492</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3月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 1,000	\$ -	\$ 1,000
存貨—建設業	3,145,681	4,837,843	7,983,524
其他應收款	9,672	-	9,672
其他流動資產	<u>370,021</u>	<u>84,577</u>	<u>454,598</u>
	<u>\$ 3,526,374</u>	<u>\$ 4,922,420</u>	<u>\$ 8,448,794</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 699,300	\$ 1,934,480	\$ 2,633,780
應付票據	114,319	-	114,319
應付帳款	218,064	4,214	222,278
其他應付款	45,533	149,743	195,276
預收房地款	1,437,701	884,206	2,321,907
其他流動負債	<u>118,940</u>	<u>21,565</u>	<u>140,505</u>
	<u>\$ 2,633,857</u>	<u>\$ 2,994,208</u>	<u>\$ 5,628,065</u>

二一、權 益

(一) 普通股股本

	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31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>230,485</u>	<u>229,347</u>
已發行股本	<u>\$ 2,304,847</u>	<u>\$ 2,304,847</u>	<u>\$ 2,293,471</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。

(二) 資本公積

	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
<u>得用以彌補虧損、發放現 金或撥充股本</u>			
股票發行溢價	\$ 619,112	\$ 619,112	\$ 619,112
公司債轉換溢價	156,115	156,115	145,387
<u>僅得以彌補虧損</u>			
其 他	33,349	33,349	33,963
<u>不得作為任何用途</u>			
員工認股權	<u>3,601</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 812,177</u>	<u>\$ 808,576</u>	<u>\$ 798,462</u>

發行溢價之資本公積得用以彌補虧損，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。

(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。修正後章程之員工及董監酬勞分派政策，參閱附註二二。

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 106 年 3 月舉行董事會及 105 年 6 月舉行股東常會，分別擬議及決議通過 105 及 104 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	105 年度	104 年度	105 年度	104 年度
法定盈餘公積	\$ 99,828	\$ 72,792		
現金股利	460,969	576,212	\$ 2	\$ 2.5

有關 105 年度之盈餘分配案尚待預計於 106 年 6 月召開之股東常會決議。

二二、員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>106年1月1日至3月31日</u>			
短期員工福利	\$ 16,636	\$ 10,785	\$ 27,421
退職後福利			
確定提撥計畫	550	180	730
確定福利計畫	-	(29)	(29)
其他員工福利	474	443	917
折舊費用	-	1,901	1,901
攤銷費用	-	96	96
<u>105年1月1日至3月31日</u>			
短期員工福利	14,547	5,939	20,486
退職後福利			
確定提撥計畫	675	163	838
確定福利計畫	-	(38)	(38)
其他員工福利	501	404	905
折舊費用	-	861	861
攤銷費用	-	12	12

依 104 年 5 月修正後公司法及 105 年 6 月經股東會決議之修正章程，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酬勞。106 年及 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日因為稅前淨損，毋須估列員工酬勞及董監酬勞。

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 106 年 3 月及 105 年 3 月舉行董事會，分別決議通過 105 及 104 年度員工酬勞及董監酬勞如下：

現 金	105 年度		104 年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	1.5%	\$ 15,573	1%	\$ 7,649
董監酬勞	1.5%	15,573	1%	7,649

105 及 104 年度員工酬勞及董監酬勞之實際配發金額與各該年度合併財務報告認列之金額並無差異。

有關本公司 106 及 105 年董事會決議之員工酬勞及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二三、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用（利益）主要組成項目

	106年1月1日 至3月31日	105年1月1日 至3月31日
當期所得稅		
本期產生者	\$ 1,979	\$ -
土地增值稅	907	4
遞延所得稅		
本期產生者	(2,359)	(671)
虧損扣抵	-	(2,751)
認列於損益之所得稅費用 （利益）	<u>\$ 527</u>	<u>(\$ 3,418)</u>

(二) 兩稅合一相關資訊

	106年3月31日	105年12月31日	105年3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	<u>\$ 41,146</u>	<u>\$ 41,146</u>	<u>\$ 72,067</u>
總太營造公司	<u>\$ 24,834</u>	<u>\$ 24,834</u>	<u>\$ 26,209</u>

	105 年度（預計）	104 年度（實際）
盈餘分配適用之稅額扣抵比率		
本公司	2.94%	6.78%
總太營造公司	20.48%	20.48%

(三) 所得稅核定情形

本公司及總太營造公司截至 104 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。

二四、每股虧損

	本 期 淨 損	股 數 (仟 股)	每 股 虧 損 (元)
<u>106 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日</u>			
基本每股虧損			
本期淨損	(\$ 3,646)	<u>230,485</u>	(\$ 0.02)

<u>105年1月1日至3月31日</u>	<u>本期淨損</u>	<u>股數(仟股)</u>	<u>每股虧損(元)</u>
基本每股虧損			
本期淨損	(\$ 16,182)	<u>229,347</u>	(\$ 0.07)

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。

本公司員工酬勞及可轉換公司債，因具反稀釋作用，故未納入稀釋每股盈餘之計算。

二五、股份基礎給付協議

本公司於104年12月17日給與員工認股權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。

員工認股權之相關資訊如下：

	<u>106年1月1日</u>		<u>105年1月1日</u>	
	<u>至3月31日</u>		<u>至3月31日</u>	
<u>員工認股權</u>	<u>單位</u>	<u>加權平均</u> <u>執行價格</u>	<u>單位</u>	<u>加權平均</u> <u>執行價格</u>
期初流通在外	2,240	\$ 9.9元	3,000	\$ 11.7元
本期給與	-	-	-	-
本期執行	-	-	-	-
本期放棄	(<u>157</u>)	-	(<u>254</u>)	-
期末流通在外	<u>2,083</u>	9.9元	<u>2,746</u>	11.7元
期末可執行之認股權	<u>-</u>	9.9元	<u>-</u>	11.7元
本期給與之認股權加權平均 公允價值(元)	<u>\$ 3.25</u>		<u>\$ 3.25</u>	

流通在外之員工認股權相關資訊如下：

	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
執行價格之範圍(元)	\$ 9.9	\$ 9.9	\$11.7
加權平均剩餘合約期限(年)	3.75	4.0	4.75

上述員工認股權使用二元樹評價模式，評價模式所採用之輸入值如下：

給與日股價	11.70 元
執行價格	11.70 元
預期波動率	30.10%
存續期間	5 年
無風險利率	0.7484%

預期波動率係基於過去 5 年歷史股票價格波動率，且已將提早執行之效果納入考量。

106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列之酬勞成本為 3,601 仟元。

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

	106年3月31日		105年12月31日		105年3月31日	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
<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	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$461,211	\$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. 106 年及 105 年 1 月 1 日至 3 月 31 日無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
<u>金融資產</u>			
放款及應收款	\$ 731,640	\$ 943,243	\$ 1,139,085
備供出售金融資產	105,372	848,063	419,770
透過損益按公允價值衡量	-	-	824
以成本衡量之金融資產	76,003	80,358	117,288
<u>金融負債</u>			
以攤銷後成本衡量	3,680,496	2,465,305	3,626,864

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：

	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 180,403	\$ 164,309	\$ 111,890
金融負債	-	-	461,211

	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
具現金流量利率風險			
金融資產	\$ 543,860	\$ 771,890	\$ 1,023,837
金融負債	3,236,580	1,934,480	2,633,780

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，106年及105年1月1日至3月31日之稅前淨利將分別減少26,927仟元及16,099仟元。

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106年3月31日暨105年12月31日及3月31日止，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為2,066,270仟元、1,526,370仟元及1,512,970仟元。

附註二十係說明合併公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據合併公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含利息及本金）編製。

二七、關係人交易

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

(一) 關係人名稱及其關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 合 併 公 司 之 關 係</u>
吳錫坤	本公司之董事長
本公司董事長之二親等親屬	其他關係人
本公司法人董事代表之配偶	其他關係人
本公司法人董事代表之二親等親屬	其他關係人
御印建設有限公司（御印公司）	其他關係人

(二) 本公司於 102 年度與其他關係人分別簽訂建案－青境及明日之預售屋買賣合約價款共計 38,422 仟元（含稅），截至 105 年 3 月 31 日止，預收房地款為 7,709 仟元，並於 105 年度認列營業收入為 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 106 年 3 月 31 日及 105 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，預收房地款為 2,879 仟元、2,803 仟元及 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，截至 105 年 3 月 31 日之未付款（帳列應付帳款）為 2,085 仟元。

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

關係人類別	合約總價 (未稅)	工程收入	完工比例 (%)	預收工程款	應收票據 及帳款
<u>106年3月31日</u>					
御印公司	\$ 22,857	\$ 4,962	28.07	\$ 1,749	\$ -
<u>105年12月31日</u>					
御印公司	\$ 22,857	\$ 1,455	6.37	\$ 2,057	\$ 2,160

(四) 主要管理階層薪酬

	106年1月1日 至3月31日	105年1月1日 至3月31日
短期員工紅利	\$ 5,297	\$ 4,242
退職後福利	31	94
	<u>\$ 5,328</u>	<u>\$ 4,336</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：

	106年3月31日	105年12月31日	105年3月31日
存貨－建設業	\$ 7,327,563	\$ 5,024,646	\$ 6,823,759
無活絡市場之債務工具投資	178,758	264,143	592,930
	<u>\$ 7,506,321</u>	<u>\$ 5,288,789</u>	<u>\$ 7,416,689</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 106 年 3 月 31 日之重大承諾及或有事項如下：

(一) 本公司與客戶簽訂之預售房屋買賣合約，明細如下：

建案名稱	合約總價(含稅)	已收總價
東方威尼斯	\$ 1,821,250	\$ 573,269
美樂地	1,189,000	126,156
東方悅	1,028,350	153,183
拾光	937,250	244,299
高鐵商貿中心	548,880	181,034
雍河	30,770	5,695
東方紐約	600	510
	<u>\$ 5,556,100</u>	<u>\$ 1,284,146</u>

(二) 未決訟案

廣鴻廣告有限公司於 103 年 3 月起訴請求本公司給付服務費等，本公司以該公司未履行契約先為給付義務為抗辯，兩造於 104 年 1 月 30 日成立部分調解並完成相關給付；台中地方法院於 105 年 3 月 10 日一審判決本公司應給付該公司 18,667 仟元（含稅）及按年息 5% 計算之利息。目前提起上訴二審，訴訟進行中。截至 106 年 3 月 31 日本公司已提列負債準備計 17,809 仟元（帳列應付帳款）。

三十、具重大影響之外幣資產及負債資訊

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

外幣資產	106年3月31日			105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	\$ 5,676	30.33	\$ 172,142	\$ 5,663	32.25	\$ 182,623
<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	30.33	68,788	2,268	32.25	73,143
外幣資產	105年3月31日					
	外幣	匯率	新台幣			
<u>貨幣性項目</u>						
美金	\$ 2,287	32.185	\$ 73,617			
人民幣	5,144	4.972	25,578			
<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	32.185	110,073			

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外幣	106年1月1日至3月31日		105年1月1日至3月31日	
	匯率	淨兌換損失	匯率	淨兌換損失
美金	31.095 (美金：新台幣)	(\$ 10,885)	33.143 (美金：新台幣)	(\$ 2,032)
人民幣	4.529 (人民幣：新台幣)	-	5.050 (人民幣：新台幣)	776
		(\$ 10,885)		(\$ 1,256)

三一、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司及關聯企業部分）：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：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：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：無。
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：無。
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。

三二、部門資訊

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

總太地產開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 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	總太營造公司	本公司	—	\$ 2,292,169 (註)	\$ 518,368	\$ 518,368	\$ 518,368	\$ -	226.15%	\$ 2,750,603 (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總太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總太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 106 年 3 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數／單位	帳面金額	持股比例%	公允價值	
本公司	<u>基金及受益憑證</u> 富蘭克林華美多重收益平衡基金 —新台幣（累積型）	無	備供出售金融資產—流動	1,000	\$ 9,570	-	\$ 9,570	
總太營造公司	<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	3,479	35,037	-	35,037	
	富蘭克林華美貨幣市場基金	無	備供出售金融資產—流動	2,934	30,046	-	30,046	
	<u>股票</u> 富邦金融控股股份有限公司	無	備供出售金融資產—流動	169	8,366	-	8,366	
	國泰金融控股股份有限公司	無	備供出售金融資產—流動	459	22,353	-	22,353	
	台中國際育樂公司	無	以成本衡量金融資產—非流動	-	7,215	-	-	
	哲旭開發公司	無	以成本衡量金融資產—非流動	-	-	-	-	
Mallow	<u>股權</u> Azure	無	以成本衡量金融資產—非流動	-	68,788	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 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 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		入		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	—	—	23,953	\$ 351,384 (註)	-	\$ -	23,953	\$ 351,435	\$ 350,000	\$ 1,435	-	\$ - (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

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 106 年 1 月 1 日至 3 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	台中市北屯區太原段 140-1 地號	105 年 11 月 16 日	\$ 2,303,270	\$ 2,303,270	台中市政府	無	—	—	—	\$ -	公開標售	營建用地	無

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 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 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	總太營造公司(註)	母公司對子公司	進 貨	\$ 56,312	依合約規定	122
				在 建 工 程	450,820	依合約規定	5
				應 付 帳 款	43,041	依合約規定	-

註：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 106 年 1 月 1 日至 3 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 (註)	所 在 地 址	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	去 年 年 底	股 數	比 率 (%)			帳 面 金 額
本公司	總太營造公司	台中市	綜合營造業	\$ 197,110	\$ 197,110	20,100	100	\$ 213,626	\$ 2,913	(\$ 2,170)
	Mallow	模里西斯	投資海外各項事業	65,532	65,532	2,298	100	68,968	-	-
	日太管理公司	台中市	資產管理服務業	3,000	3,000	300	100	3,010	(2)	(2)

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 106 年 1 月 1 日至 3 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(註四)	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)	\$ 57,869 (美金 1,908)	\$ -	\$ -	\$ 57,869 (美金 1,908)	\$ -	18	\$ -	\$ 57,869	\$ -
南京極泰公司(註二)	企業管理諮詢	美金 2,000	(註一)	10,919 (美金 360)	-	-	10,919 (美金 360)	-	18	-	10,919	-

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)
\$ 68,788 (美金 2,268)	\$ 68,788 (美金 2,268)	\$ 2,887,661

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。

註四：係按未經會計師核閱之財務報表計算。