

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107及106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	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	10~15		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	15~24		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25		五
(六) 重要會計項目之說明	25~43		六~二九
(七) 關係人交易	43~45		三十
(八) 質抵押之資產	45		三一
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	45		三二
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	45~46		三三
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	46、48~51		三四
2. 轉投資事業相關資訊	46~47、 48~51		三四
3. 大陸投資資訊	46~47、52		三四
(十四) 部門資訊	47		三五

### 會計師核閱報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

#### 前 言

總太地產開發股份有限公司及其子公司（總太集團）民國 107 年及 106 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 107 年及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日合併權益變動表與合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依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並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

#### 範 圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第 65 號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

#### 保留結論之基礎

如合併財務報表附註十三所述，列入上開合併財務報表之部分非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，其民國 107 年及 106 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣（以下同）143,121 仟元及 71,812 仟元，均占合併資產總額之 1%；負債總額分別為 65 仟元及 0 仟元，均占合併負債總額之 0%，其

民國 107 年及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為(1,709)仟元、1 仟元、2,039 仟元及(1)仟元，分別占合併綜合損益總額之(3%)、0%、1%及 0%。又如合併財務報表附註十四所述，民國 107 年 9 月 30 日採用權益法之投資為 14,928 仟元；及其民國 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日以及 1 月 1 日至 9 月 30 日認列損失之份額分別為 44 仟元及 72 仟元；暨合併財務報表附註揭露該等子公司及被投資公司之相關資訊係以其同期間未經會計師核閱之財務報表為依據。

### 保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述部分非重要子公司及被投資公司之財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照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並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達總太集團民國 107 年及 106 年 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，以及民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所  
會計師 曾 棟 鑒



曾棟鑒

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 107 年 11 月 8 日

代 碼	資 產	107年9月30日 (經核閱)			106年12月31日 (經查核)			106年9月30日 (經核閱)		
		金 額	%		金 額	%		金 額	%	
	<b>流動資產</b>									
1100	現金及約當現金 (附註四及六)	\$ 1,069,163	11		\$ 1,470,920	14		\$ 1,095,586	11	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註四及七)	901,952	9		-	-		-	-	
1125	備供出售金融資產—流動 (附註四及八)	-	-		960,380	9		950,916	10	
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動 (附註六及三一)	421,569	4		-	-		-	-	
1147	無活絡市場之債務工具投資—流動 (附註六及三一)	-	-		124,028	1		117,185	1	
1172	應收票據及帳款 (附註四、十及二四)	16,711	-		4	-		3,118	-	
1175	應收租賃款 (附註四及十一)	-	-		1,715	-		1,715	-	
1190	應收建造合約款 (附註四)	-	-		12,834	-		10,424	-	
1200	其他應收款 (附註四及二六)	1,736	-		1,570	-		1,486	-	
1320	存貨—建設業 (附註十二、三十及三一)	6,858,521	70		7,295,223	70		7,038,922	72	
1470	其他流動資產 (附註十七及十八)	76,957	1		152,725	2		117,690	1	
1480	取得合約之增額成本—流動 (附註四及二四)	39,018	1		-	-		-	-	
11XX	流動資產總計	<u>9,385,627</u>	<u>96</u>		<u>10,019,399</u>	<u>96</u>		<u>9,337,042</u>	<u>95</u>	
	<b>非流動資產</b>									
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動 (附註四及七)	19,550	-		-	-		-	-	
1543	以成本衡量之金融資產—非流動 (附註四及九)	-	-		77,281	1		78,415	1	
1550	採用權益法之投資 (附註四及十四)	14,928	-		-	-		-	-	
1600	不動產、廠房及設備 (附註十五)	149,811	2		150,714	1		152,217	2	
1780	無形資產 (附註十六)	18,322	-		18,657	-		18,722	-	
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二六)	4,328	-		2,912	-		3,050	-	
1935	應收租賃款—非流動 (附註四及十一)	-	-		47,095	1		47,095	-	
1985	長期預付租金 (附註十七)	149,484	2		151,187	1		151,754	2	
1990	其他非流動資產 (附註十八及二一)	14,530	-		12,438	-		22,014	-	
15XX	非流動資產總計	<u>370,953</u>	<u>4</u>		<u>460,284</u>	<u>4</u>		<u>473,267</u>	<u>5</u>	
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 9,756,580</u>	<u>100</u>		<u>\$10,479,683</u>	<u>100</u>		<u>\$ 9,810,309</u>	<u>100</u>	
	<b>負債及權益</b>									
	<b>流動負債</b>									
2102	短期銀行借款 (附註十九及三一)	\$ 3,294,680	34		\$ 4,053,860	39		\$ 3,485,510	35	
2130	合約負債—流動 (附註四、二四、三十及三二)	1,088,492	11		-	-		-	-	
2150	應付票據	52,560	1		22,296	-		106,116	1	
2170	應付帳款	197,621	2		186,548	2		164,661	2	
2190	應付建造合約款 (附註四及三十)	-	-		8,229	-		8,229	-	
2219	其他應付款 (附註二十)	133,468	1		147,584	1		169,649	2	
2230	本期所得稅負債 (附註四及二六)	56,278	1		76,197	1		79,310	1	
2312	預收房地款 (附註三十)	-	-		940,399	9		755,157	8	
2399	其他流動負債 (附註二十)	9,457	-		42,373	-		16,212	-	
21XX	流動負債總計	<u>4,832,556</u>	<u>50</u>		<u>5,477,486</u>	<u>52</u>		<u>4,784,844</u>	<u>49</u>	
	<b>非流動負債</b>									
2570	遞延所得稅負債 (附註四及二六)	2,569	-		1,524	-		1,455	-	
2645	存入保證金	6,000	-		300	-		300	-	
25XX	非流動負債總計	<u>8,569</u>	<u>-</u>		<u>1,824</u>	<u>-</u>		<u>1,755</u>	<u>-</u>	
2XXX	負債總計	<u>4,841,125</u>	<u>50</u>		<u>5,479,310</u>	<u>52</u>		<u>4,786,599</u>	<u>49</u>	
	<b>歸屬於母公司業主之權益</b>									
	<b>股 本</b>									
3110	普通股股本	2,316,895	24		2,304,847	22		2,304,847	24	
3140	預收股本	-	-		8,540	-		-	-	
3200	資本公積	812,537	8		813,603	8		813,538	8	
	<b>保留盈餘</b>									
3310	法定盈餘公積	458,543	5		383,742	4		383,742	4	
3350	未分配盈餘	1,323,663	13		1,484,983	14		1,517,810	15	
3400	其他權益	3,817	-		4,658	-		3,773	-	
3XXX	權益總計	<u>4,915,455</u>	<u>50</u>		<u>5,000,373</u>	<u>48</u>		<u>5,023,710</u>	<u>51</u>	
	<b>負債及權益總計</b>	<u>\$ 9,756,580</u>	<u>100</u>		<u>\$10,479,683</u>	<u>100</u>		<u>\$ 9,810,309</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 107 年 11 月 8 日核閱報告)

董事長：翁毓鈴

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其子公司

合併綜合損益表

民國 107 年及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日以及民國 107 年及 106 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，惟  
每股盈餘為元

代 碼		107年7月1日至9月30日		106年7月1日至9月30日		107年1月1日至9月30日		106年1月1日至9月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入(附註二四及三十)	\$ 541,531	100	\$ 580,617	100	\$2,522,945	100	\$3,129,884	100
5000	營業成本(附註二五)	436,764	81	397,924	69	1,898,004	75	2,094,713	67
5900	營業毛利	104,767	19	182,693	31	624,941	25	1,035,171	33
	營業費用(附註二五及三十)								
6100	推銷費用	26,890	5	25,986	4	170,051	7	82,459	3
6200	管理費用	14,135	2	16,483	3	46,179	2	71,775	2
6000	營業費用合計	41,025	7	42,469	7	216,230	9	154,234	5
6900	營業淨利	63,742	12	140,224	24	408,711	16	880,937	28
	營業外收入及支出								
7100	利息收入	1,642	-	592	-	5,032	-	1,889	-
7130	股利收入	214	-	1,256	-	16,932	1	1,256	-
7190	其他收入	2,929	1	2,681	1	5,386	-	8,533	-
7225	處分投資利益	-	-	98	-	-	-	2,205	-
7230	外幣兌換利益(損失)	528	-	( 909)	-	5,279	-	( 11,280)	-
7510	利息費用	( 7)	-	( 53)	-	( 10)	-	( 926)	-
7590	什項支出	( 43)	-	-	-	( 172)	-	-	-
7635	透過損益按公允價值衡 量之金融資產利益 (損失)	765	-	-	-	( 8,911)	-	-	-
7000	營業外收入及支出 合計	6,028	1	3,665	1	23,536	1	1,677	-
7900	稅前淨利	69,770	13	143,889	25	432,247	17	882,614	28
7950	所得稅費用(附註四及二六)	7,394	1	8,128	2	57,191	2	101,464	3
8200	本期淨利	62,376	12	135,761	23	375,056	15	781,150	25
	其他綜合損益								
8310	不重分類至損益之項目								
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅	-	-	-	-	21	-	-	-
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	( 26)	-	( 364)	-	942	-	( 4,525)	-
8362	備供出售金融資產 未實現損失	-	-	( 349)	-	-	-	( 1,703)	-
8300	本期其他綜合損益	( 26)	-	( 713)	-	963	-	( 6,228)	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 62,350	12	\$ 135,048	23	\$ 376,019	15	\$ 774,922	25
	每股盈餘(附註二七)								
9750	基 本	\$ 0.27		\$ 0.59		\$ 1.62		\$ 3.39	
9850	稀 釋	\$ 0.27		\$ 0.59		\$ 1.61		\$ 3.36	

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 107 年 11 月 8 日核閱報告)

董事長：翁毓鈴



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其子公司  
 合併資產負債表  
 民國 107 年 9 月 30 日  
 (僅經核閱，不表示任何保證)



單位：新台幣仟元

代碼	普通股本 (附註二三)	預收股本 (附註二三)	資本公積 (附註二三)	保留盈餘 (附註二三)		其他權益項目			
				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	權益總計	
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
B1	105年度盈餘指撥及分配 法定盈餘公積	-	-	-	99,828	( 99,828)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	( 576,212)	-	-	( 576,212)
D1	106年1月1日至9月30日淨利	-	-	-	-	781,150	-	-	781,150
D3	106年1月1日至9月30日其他綜合 損益	-	-	-	-	-	( 4,525)	( 1,703)	( 6,228)
D5	106年1月1日至9月30日綜合損益 總額	-	-	-	-	781,150	( 4,525)	( 1,703)	774,922
N1	本公司發行員工認股權	-	-	4,962	-	-	-	-	4,962
Z1	106年9月30日餘額	\$ 2,304,847	\$ -	\$ 813,538	\$ 383,742	\$ 1,517,810	\$ 4,011	( \$ 238)	\$ 5,023,710
A1	107年1月1日餘額	\$ 2,304,847	\$ 8,540	\$ 813,603	\$ 383,742	\$ 1,484,983	\$ 2,875	\$ 1,783	\$ 5,000,373
A3	追溯適用之影響數	-	-	-	-	1,783	-	( 1,783)	-
A5	107年1月1日調整後餘額	2,304,847	8,540	813,603	383,742	1,486,766	2,875	-	5,000,373
B1	106年度盈餘指撥及分配 法定盈餘公積	-	-	-	74,801	( 74,801)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	( 463,379)	-	-	( 463,379)
D1	107年1月1日至9月30日淨利	-	-	-	-	375,056	-	-	375,056
D3	107年1月1日至9月30日其他綜合 損益	-	-	-	-	21	942	-	963
D5	107年1月1日至9月30日綜合損益 總額	-	-	-	-	375,077	942	-	376,019
N1	本公司發行員工認股權	12,048	( 8,540)	( 1,066)	-	-	-	-	2,442
Z1	107年9月30日餘額	\$ 2,316,895	\$ -	\$ 812,537	\$ 458,543	\$ 1,323,663	\$ 3,817	\$ -	\$ 4,915,455

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107年11月8日核閱報告)

董事長：翁毓鈴



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  
 合併現金流量表  
 民國 107 年及 106 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		107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	106 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	\$ 432,247	\$ 882,614
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	5,317	5,579
A20200	攤銷費用	376	313
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產之淨損失	8,911	-
A20900	利息費用	10	926
A21200	利息收入	( 5,032)	( 1,889)
A21300	股利收入	( 16,932)	( 1,256)
A21900	員工認股權酬勞成本	500	4,962
A22300	採用權益法認列之關聯企業損失份額	72	-
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備利益	-	( 826)
A23100	處分投資利益	-	( 2,205)
A29900	長期預付租金攤銷	1,703	1,702
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	12,834	-
A31150	應收票據及帳款	( 16,707)	52
A31170	應收建造合約款	-	( 8,969)
A31180	其他應收款	192	1,946
A31200	存 貨	488,330	( 1,175,776)
A31240	其他流動資產	( 7,929)	12,890
A31270	取得合約之增額成本	44,679	-
A31990	應收租賃款	50,010	( 48,667)
A32125	合約負債	139,864	-
A32130	應付票據	30,264	( 10,583)
A32150	應付帳款	11,073	( 49,546)
A32170	應付建造合約款	-	6,172
A32180	其他應付款	( 14,028)	( 31,564)
A32210	預收房地款	-	( 346,715)
A32230	其他流動負債	( 32,916)	( 1,046)
A33000	營運產生之現金流入(出)	1,132,838	( 761,886)
A33100	收取之利息	3,474	1,708
A33200	收取之股利	16,932	1,256

(接次頁)



(承前頁)

代 碼		107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
A33300	支付之利息	(\$ 51,726)	(\$ 41,096)
A33500	支付之所得稅	( 77,460)	( 16,942)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>1,024,058</u>	<u>( 816,960)</u>
投資活動之現金流量			
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	( 297,541)	-
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	( 709,122)	-
B00200	出售透過損益按公允價值衡量之金融資產	817,429	-
B00300	取得備供出售金融資產	-	( 1,173,013)
B00400	處分備供出售金融資產價款	-	1,070,662
B00700	處分無活絡市場之債券工具投資	-	149,858
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	( 2,570)
B01800	取得採用權益法之投資	( 15,000)	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	( 4,414)	( 1,613)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	1,488
B03800	存出保證金減少(增加)	( 2,008)	222,223
B04500	取得無形資產	( 41)	( 328)
B06700	其他非流動資產增加	( 84)	( 88)
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>( 210,781)</u>	<u>266,619</u>
籌資活動之現金流量			
C00100	短期銀行借款增加(減少)	( 759,180)	1,551,030
C03000	收取存入保證金	5,700	300
C04500	發放現金股利	( 463,379)	( 576,212)
C04800	員工執行認股權	1,942	-
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>( 1,214,917)</u>	<u>975,118</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	( 117)	( 12)
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)數	( 401,757)	424,765
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>1,470,920</u>	<u>670,821</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,069,163</u>	<u>\$ 1,095,586</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107年11月8日核閱報告)

董事長：翁毓羚



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 107 年及 106 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 107 年 11 月 8 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：

1. IFRS 9「金融工具」及相關修正

IFRS 9「金融工具」取代 IAS 39「金融工具：認列與衡量」，並配套修正 IFRS 7「金融工具：揭露」等其他準則。IFRS 9 之新規定涵蓋金融資產之分類、衡量與減損及一般避險會計，相關會計政策請參閱附註四。

## 金融資產之分類、衡量與減損

合併公司依據 107 年 1 月 1 日所存在之事實及情況，於該日評估已存在金融資產之分類予以追溯調整，並選擇不予重編比較期間。於 107 年 1 月 1 日，各類別金融資產依 IAS 39 及 IFRS 9 所決定之衡量種類及帳面金額及其變動情形彙總如下：

金融資產類別	衡 量 種 類		帳 面 金 額	
	IAS 39	IFRS 9	IAS 39	IFRS 9
現金及約當現金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	\$1,470,920	\$1,470,920
股票投資	備供出售金融資產	透過損益按公允價值 衡量之金融資產	8,568	8,568
	以成本衡量之金融 資產	透過損益按公允價值 衡量之金融資產	77,281	77,281
基金受益憑證	備供出售金融資產	強制透過損益按公允價 值衡量之金融資產	951,812	951,812
原始到期日超過 3 個月之 定期存款	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	2,900	2,900
應收票據、應收帳款、應收 租賃款及其他應收款	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	49,199	49,199
受限制銀行存款	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	121,031	121,031
存出保證金及工程存出保 證金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	13,255	13,255
質押定期存款	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	97	97
			<u>\$2,695,063</u>	<u>\$2,695,063</u>

	107 年 1 月 1 日 帳 面 金 額 ( I A S 3 9 )		重 分 類 再 衡 量	107 年 1 月 1 日 帳 面 金 額 ( I F R S 9 )		說 明
透過損益按公允價值衡量 之金融資產	\$	-				
加：自備供出售 (IAS 39) 重分類						
— 強制重分類	-	\$ 951,812	\$	-		(2)
— 107 年 1 月 1 日 指定透過損益按 公允價值衡量	-	8,568	-	-		(1)
以成本衡量之金融資產 (IAS 39) 再衡量	-	-	77,281	-		(1)
	-	960,380	77,281	\$ 1,037,661		
按攤銷後成本衡量之金融 資產						
加：自放款及應收款 (IAS 39) 重分類	-	1,657,402	-	-		(3)
	-	1,657,402	-	1,657,402		(4)
合 計	\$	\$ 2,617,782	\$ 77,281	\$ 2,695,063		

(1) 原依 IAS 39 分類為備供出售金融資產之股票投資，合併公司選擇全數依 IFRS 9 分類為透過損益按公允價值衡量，並將相關其他權益－備供出售金融資產未實現損失 20 仟元重分類為保留盈餘。

其中原依 IAS 39 以成本衡量之未上市(櫃)股票投資，依 IFRS 9 分類為透過損益按公允價值衡量，並應按公允價值再衡量。

- (2) 基金受益憑證原依 IAS 39 分類為備供出售金融資產。因其現金流量並非完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，且非屬權益工具，故依 IFRS 9 強制分類為透過損益按公允價值衡量。因追溯適用，107 年 1 月 1 日之其他權益—備供出售金融資產未實現損益調整減少 1,803 仟元，保留盈餘調整增加 1,803 仟元。
- (3) 原依 IAS 39 分類為無活絡市場之債務工具投資並按攤銷後成本衡量之債券投資，其原始認列時之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，且依 107 年 1 月 1 日所存在之事實及情況評估經營模式係收取合約現金流量，依 IFRS 9 分類為按攤銷後成本衡量，並評估預期信用損失。
- (4) 應收票據、應收帳款、應收租賃款及其他應收款原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產，並評估預期信用損失。

## 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。相關會計政策請參閱附註四。

因取得合約而發生之增額成本，在預期可回收之範圍內係資本化為取得合約之增額成本，後續按與收入認列一致之方式予以攤銷。適用 IFRS 15 前，相關支出係認列為其他流動資產，後續按與收入認列一致之方式予以攤銷。

收入認列金額、已收及應收金額之淨結果係認列為合約資產(負債)。適用 IFRS 15 前，建造合約之工程進度請款、已認列成本與利潤(損失)之淨結果依 IAS 11 係認列為應收(付)建造合約款。依 IAS 18 處理之合約係於認列收入時認列應收款或預收收入之減少。



合併公司選擇僅對 107 年 1 月 1 日尚未完成之合約追溯適用 IFRS 15，相關累積影響數調整於該日保留盈餘。

資產、負債及權益項目之本期影響

	107年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	107年1月1日 重編後金額
應收建造合約款	\$ 12,834	(\$ 12,834)	\$ -
其他流動資產	152,725	( 83,698)	69,027
取得合約之增額成本			
— 流動	-	83,698	83,698
合約資產—流動	-	12,834	12,834
資產影響	<u>\$ 165,559</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 165,559</u>
合約負債—流動	\$ -	\$ 948,628	\$ 948,628
應付建造合約款	8,229	( 8,229)	-
預收房地款	940,399	( 940,399)	-
負債影響	<u>\$ 948,628</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 948,628</u>

(二) 108 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之 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>
「2015-2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日 (註 3)
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅務處理之不確定性」	2019 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：金管會允許合併公司得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：2019 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

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。

## 租賃定義

首次適用 IFRS 16 時，合併公司將選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂（或變動）之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包含）租賃，目前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約將不予重新評估並將依 IFRS 16 之過渡規定處理。

## 合併公司為承租人

首次適用 IFRS 16 時，除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃將於合併資產負債表認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表將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。於合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額將表達為籌資活動，支付利息部分將列為營業活動。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用，為取得國有非公用土地設定地上權預付之租賃給付係認列於預付租賃款，因租金平穩化所產生與支付金額之差額係認列為預付租賃款。營業租賃現金流量於合併現金流量表係表達於營業活動。分類為融資租賃之合約係於合併資產負債表認列租賃資產及應付租賃款。

合併公司預計選擇將追溯適用 IFRS 16 之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日保留盈餘，不重編比較資訊。

目前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量將以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，全部使用權資產將以該日之租賃負債金額（並調整先前已認列之預付或應付租賃給付金額）衡量。所認列之使用權資產均將適用 IAS 36 評估減損。

合併公司預計將適用下列權宜作法：

1. 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
2. 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃將依短期租賃處理。
3. 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。

4. 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定將使用後見之明。

對於依 IAS 17 分類為融資租賃之租賃，將以 107 年 12 月 31 日租賃資產及租賃負債之帳面金額作為使用權資產及租賃負債於 108 年 1 月 1 日之帳面金額。

#### 合併公司為出租人

於過渡時對出租人之租賃將不作任何調整，且自 108 年 1 月 1 日起始適用 IFRS 16。

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。

(三) 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

<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 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日 (註 2)
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 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日 (註 3)

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：收購日在年度報導期間開始於 2020 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

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) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（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。

## (三) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十三及附表七。

## (四) 其他重大會計政策

除金融工具及收入認列相關會計政策及下列說明外，請參閱 106 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

### 1. 投資關聯企業

關聯企業係指合併公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之企業。

合併公司對投資關聯企業係採用權益法。

權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨合併公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

合併公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額（含商譽）視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，



所認列之減損損失亦屬於投資帳面金額之一部分。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。

## 2. 合約成本相關資產

依待售房產包銷合約支付之銷售服務費僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。

## 3. 金融工具

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

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

### (1) 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。

#### A. 衡量種類

##### 107年

合併公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產與按攤銷後成本衡量之金融資產。

#### a. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括合併公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（包含該金融資

產所產生之任何股利或利息)係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二九。

b. 按攤銷後成本衡量之金融資產

合併公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- (a) 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- (b) 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收票據及帳款、債務工具投資、應收租賃款、其他應收款、工程存出保證金及存出保證金)於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- (a) 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- (b) 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，利息收入係以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

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。

106年

合併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。

a. 備供出售金融資產

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

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

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

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

b. 放款及應收款

放款及應收款（包括現金及約當現金、應收票據及帳款、應收租賃款與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。

B. 金融資產之減損

107年

合併公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）、應收租賃款及合約資產之減損損失。

應收帳款、應收租賃款及合約資產均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按12個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後12個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

#### 106年

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

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

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



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

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

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

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

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

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

#### C. 金融資產之除列

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

於 106 年（含）以前，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。自

107 年起，於一按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資整體除列時，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。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

## (2) 金融負債

### A. 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

### B. 金融負債之除列

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。

## 4. 收入認列

### 107 年

合併公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

#### (1) 商品銷貨收入

於正常營業範圍內之不動產銷售係分期收取固定交易價格並認列合約負債，於考量重大財務組成部分後，於各該筆不動產完工交付且法定所有權移轉予買方時認列收入。

#### (2) 工程收入

於建造過程中不動產即受客戶控制之不動產建造合約，合併公司係隨時間逐步認列收入。由於建造所投入之成本與履約義務之完成程度直接相關，合併公司係以實際投入成本佔預期總成本比例衡量完成進度。合併公司於建造過程逐步認列合約資產，於開立帳單時將其轉列為應收

帳款。若已收取之工程款超過認列收入之金額，差額係認列為合約負債。依合約條款由客戶扣留之工程保留款旨在確保合併公司完成所有合約義務，於合併公司履約完成前係認列為合約資產。

## 106 年

### (1) 建案之銷售

係於下列條件完全滿足時認列收入：

- A. 合併公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- B. 合併公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- C. 收入金額能可靠衡量；
- D. 與交易有關之經濟效益很有可能流入合併公司；及
- E. 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合併公司，且收入金額能可靠衡量。

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

### (3) 建造合約

建造合約之結果若能可靠估計，於資產負債表日係參照合約活動之完成程度分別認列收入及成本，並以累計已

發生合約成本占估計總合約成本之比例衡量完成程度。若遇有合約工作之變更、求償及獎勵金之情形，僅於金額能可靠衡量且很有可能收現之範圍內，始將其納入合約收入。

總合約成本若很有可能超過總合約收入，所有預期損失則立即認列為費用。

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

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

#### 5. 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。

#### 6. 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。期中期間因稅法修正發生之稅率變動影響係與產生租稅後果之交易本身會計處理原則一致，於發生當期一次認列於損益、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

參閱 106 年度合併財務報告之重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源說明。

六、現金及約當現金

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 250	\$ 255	\$ 185
銀行存款	1,268,980	1,374,318	989,959
約當現金			
銀行定期存款	<u>221,502</u>	<u>220,375</u>	<u>222,627</u>
	1,490,732	1,594,948	1,212,771
減：受限制銀行存款			
信託專戶存款	( 341,584)	( 121,031)	( 114,221)
質押定期存款	( 77,085)	( 97)	( 64)
原始到期日超過 3 個月之定期存款	( <u>2,900</u> )	( <u>2,900</u> )	( <u>2,900</u> )
	<u>\$ 1,069,163</u>	<u>\$ 1,470,920</u>	<u>\$ 1,095,586</u>

受限制銀行存款、質押定期存款及原始到期日超過 3 個月之定期存款於 107 年 9 月 30 日係帳列按攤銷後成本衡量之金融資產－流動；於 106 年 12 月 31 日及 9 月 30 日係帳列於無活絡市場之債務工具投資－流動，其質押之資訊參閱附註三一。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	<u>107年9月30日</u>
<u>金融資產－流動</u>	
基金受益憑證	\$ 901,930
國內上市（櫃）股票	<u>22</u>
	<u>\$ 901,952</u>
<u>金融資產－非流動</u>	
國內未上市（櫃）股票	<u>\$ 19,550</u>

八、備供出售金融資產－流動－106 年

	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30日</u>
<u>國內投資</u>		
基金受益憑證	\$ 951,812	\$ 920,815
上市櫃股票	<u>8,568</u>	<u>30,101</u>
	<u>\$ 960,380</u>	<u>\$ 950,916</u>

九、以成本衡量之金融資產－非流動－106年

	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30日</u>
<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)	\$ 9,785	\$ 9,785
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)	<u>67,496</u>	<u>68,630</u>
	<u>\$ 77,281</u>	<u>\$ 78,415</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、應收票據及帳款

107年1月1日至9月30日

合併公司對建案銷售係依合約內容按期收款。

為減輕信用風險，合併公司管理階層訂定授信額度之決定、授信核准及其他監控程序以確保逾期應收帳款之回收已採取適當行動。此外，合併公司於資產負債表日會逐一複核應收帳款之可回收金額以確保無法回收之應收帳款已提列適當減損損失。據此，合併公司管理階層認為合併公司之信用風險已顯著減少。

合併公司採用 IFRS 9 之簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況。合併公司以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且合併公司無法合理預期可回收金額，合併公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

合併公司衡量應收帳款之備抵損失如下：

107年9月30日

	<u>未 逾 期</u>
預期信用損失率	-
總帳面金額	\$ 16,711
備抵損失（存續期間預期信用 損失）	-
攤銷後成本	<u>\$ 16,711</u>

106年1月1日至9月30日

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。

#### 十一、應收租賃款

	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30日</u>
<u>租賃投資總額</u>		
不超過1年	\$ 1,715	\$ 1,715
1至3年	<u>51,666</u>	<u>52,095</u>
	53,381	53,810
減：未賺得融資收益	( <u>4,571</u> )	( <u>5,000</u> )
應收最低租賃給付現值	<u>\$ 48,810</u>	<u>\$ 48,810</u>
應收租賃款—流動	\$ 1,715	\$ 1,715
應收租賃款—非流動	<u>47,095</u>	<u>47,095</u>
	<u>\$ 48,810</u>	<u>\$ 48,810</u>

合併公司於106年9月與客戶簽訂建案—東方威尼斯之銷售型融資租賃協議，所有租賃皆以新台幣計價，融資租賃期間為3年，客戶已提前於107年9月買回東方威尼斯建案。

租賃期間之租約隱含利率於合約日決定後不再變動，截至106年12月31日及9月30日止，融資租賃隱含利率為年利率3.64%。

十二、存貨－建設業

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
營建用地	\$ 5,171,634	\$ 5,776,736	\$ 5,779,028
在建房屋	1,203,698	1,499,293	1,231,148
待售房地	483,189	19,194	28,746
	<u>\$ 6,858,521</u>	<u>\$ 7,295,223</u>	<u>\$ 7,038,922</u>
<u>營 建 用 地</u>	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
太原段 140-1 地號 B 區	\$ 1,151,276	\$ -	\$ -
總太 2020	1,143,542	-	-
美 樂 地	919,266	919,266	926,209
太順段 57 地號 B 區	641,661	641,109	639,498
南區正義段	547,156	-	-
織 築	265,191	271,084	271,084
東方紐約	227,131	229,483	229,138
溝背段 38 地號	193,570	193,570	193,570
太原段 140-1 地號	-	2,305,754	2,305,754
東 方 悅	-	785,307	783,370
高鐵商貿中心	-	348,336	347,578
其 他	82,841	82,827	82,827
	<u>\$ 5,171,634</u>	<u>\$ 5,776,736</u>	<u>\$ 5,779,028</u>
<u>在 建 房 屋</u>			
美 樂 地	\$ 782,857	\$ 333,501	\$ 223,966
東方紐約	113,713	25,897	-
織 築	99,816	4,622	-
總太 2020	93,764	-	-
太順段 57 地號 B 區	67,159	60,954	50,656
太原段 140-1 地號 B 區	28,842	-	-
東 方 悅	-	773,373	708,173
高鐵商貿中心	-	258,274	204,924
太原段 140-1 地號	-	32,360	-
其 他	17,547	10,312	43,429
	<u>\$ 1,203,698</u>	<u>\$ 1,499,293</u>	<u>\$ 1,231,148</u>
<u>待 售 房 地</u>			
東 方 悅	\$ 349,917	\$ -	\$ -
高鐵商貿中心	128,864	-	-
明 日	4,408	4,408	5,870
雍 河	-	14,786	14,786
拾 光	-	-	8,090
	<u>\$ 483,189</u>	<u>\$ 19,194</u>	<u>\$ 28,746</u>

利息資本化相關資訊如下：

	107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
利息資本化金額	\$ 17,625	\$ 17,257	\$ 51,628	\$ 41,464
利息資本化利率(%)	1.20-2.20	1.90-2.35	1.20-2.40	1.90-2.35

設定作為借款擔保之存貨金額，參閱附註三一。

### 十三、子公司

本合併財務報告編製主體如下：

子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所持股份(權)百分比(%)		
		107年 9月30日	106年 12月31日	106年 9月30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
恣遊實業股份有限公司 (恣遊實業公司)	不動產租賃業	100	-	-

本公司於107年8月投資140,000仟元設立恣遊實業公司並將其併入本公司之合併財務報告。

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。

### 十四、採用權益法之投資

被 投 資 公 司 名 稱	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
<u>非上市櫃公司普通股</u> 永豐泰地產股份有限公司 (永豐泰公司)	\$ 14,928	\$ -	\$ -

合併公司對關聯企業之所有權權益及表決權百分比(%)如下：

被 投 資 公 司 名 稱	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
永豐泰公司	25	-	-

合併公司於107年5月投資永豐泰公司25%股權計15,000仟元。

上述關聯企業之業務性質、主要營業場所及公司註冊之國家資訊，參閱附表七。

採用權益法之投資及合併公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師核閱之財務報告計算，惟合併公司管理階層認為上述被投資公司財務報告未經會計師核閱，尚不致產生重大影響。

#### 十五、不動產、廠房及設備

	<u>107年9月30日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30日</u>
<u>每一類別之帳面金額</u>			
土地	\$ 45,623	\$ 45,623	\$ 45,623
建築物	101,051	96,862	96,862
運輸設備	14,327	14,328	14,327
其他設備	<u>12,538</u>	<u>12,758</u>	<u>12,547</u>
	173,539	169,571	169,359
累計折舊	( <u>23,728</u> )	( <u>18,857</u> )	( <u>17,142</u> )
	<u>\$ 149,811</u>	<u>\$ 150,714</u>	<u>\$ 152,217</u>

除認列折舊費用外，合併公司之不動產、廠房及設備於 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 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：

建築物	
廠房主建物	50 年
機電動力設備	10 至 15 年
運輸設備	5 至 6 年
其他設備	3 至 15 年

#### 十六、無形資產

	<u>107年9月30日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30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>468</u>	<u>803</u>	<u>868</u>
	<u>\$ 18,322</u>	<u>\$ 18,657</u>	<u>\$ 18,722</u>

電腦軟體係以直線基礎按 3 年耐用年數計提攤銷費用。



## 十七、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，於 107 年及 105 年 1 月分別調整為 54 仟元及 78 仟元。

## 十八、其他資產

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
代付款	\$ 28,725	\$ 17,207	\$ 13,716
預付款項	25,317	9,018	10,751
留抵稅額	4,970	17,319	7,483
存出保證金	4,814	2,806	12,786
工程存出保證金	3,845	10,449	10,054
其他	23,816	108,364	84,914
	<u>\$ 91,487</u>	<u>\$ 165,163</u>	<u>\$ 139,704</u>
流動	\$ 76,957	\$ 152,725	\$ 117,690
非流動	14,530	12,438	22,014
	<u>\$ 91,487</u>	<u>\$ 165,163</u>	<u>\$ 139,704</u>

## 十九、短期銀行借款

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
抵押借款（附註三一）	\$ 3,291,680	\$ 3,522,860	\$ 3,453,510
信用借款	3,000	531,000	32,000
	<u>\$ 3,294,680</u>	<u>\$ 4,053,860</u>	<u>\$ 3,485,510</u>
<u>年利率（%）</u>			
抵押借款	1.20-2.20	1.90-2.375	1.90-2.325
信用借款	1.90	1.90-2.40	2.35

## 二十、其他負債

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
<u>其他應付款</u>			
應付工程保留款	\$ 95,714	\$ 106,940	\$ 117,862
應付員工及董監酬勞	15,136	19,058	18,736
應付薪資及獎金	8,766	8,583	8,307
其他	13,852	13,003	24,744
	<u>\$ 133,468</u>	<u>\$ 147,584</u>	<u>\$ 169,649</u>

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
<u>其他流動負債</u>			
代收款	\$ 7,537	\$ 30,370	\$ 7,428
代收土地款	1,000	7,419	7,884
暫收款	920	4,584	900
	<u>\$ 9,457</u>	<u>\$ 42,373</u>	<u>\$ 16,212</u>

## 二一、退職後福利計畫

107年及106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106年及105年12月31日精算決定之退休金成本率計算。

## 二二、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>107年9月30日</u>			
<u>資 產</u>			
應收票據及帳款	\$ 15,501	\$ 1,210	\$ 16,711
存貨－建設業	2,185,312	4,673,209	6,858,521
其他應收款	1,736	-	1,736
其他流動資產	51,585	25,372	76,957
取得合約之增額成本	1,441	37,577	39,018
	<u>\$ 2,255,575</u>	<u>\$ 4,737,368</u>	<u>\$ 6,992,943</u>
<u>負 債</u>			
短期銀行借款	\$ 521,580	\$ 2,773,100	\$ 3,294,680
合約負債	261,620	826,872	1,088,492
應付票據	52,560	-	52,560
應付帳款	104,040	93,581	197,621
其他應付款	59,742	73,726	133,468
其他流動負債	7,852	1,605	9,457
	<u>\$ 1,007,394</u>	<u>\$ 3,768,884</u>	<u>\$ 4,776,278</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>106年12月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 4	\$ -	\$ 4
應收建造合約	-	12,834	12,834
應收租賃款	1,715	47,095	48,810
存貨－建設業	2,184,483	5,110,740	7,295,223
其他應收款	1,570	-	1,570
其他流動資產	<u>103,709</u>	<u>49,016</u>	<u>152,725</u>
	<u>\$ 2,291,481</u>	<u>\$ 5,219,685</u>	<u>\$ 7,511,166</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,190,910	\$ 2,862,950	\$ 4,053,860
應付票據	22,296	-	22,296
應付帳款	186,537	11	186,548
應付建造合約款	8,229	-	8,229
其他應付款	80,342	67,242	147,584
預收房地產款	481,215	459,184	940,399
其他流動負債	<u>41,574</u>	<u>799</u>	<u>42,373</u>
	<u>\$ 2,011,103</u>	<u>\$ 3,390,186</u>	<u>\$ 5,401,289</u>
<u>106年9月30日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 3,118	\$ -	\$ 3,118
應收建造合約款	-	10,424	10,424
應收租賃款	1,715	47,095	48,810
存貨－建設業	2,072,790	4,966,132	7,038,922
其他應收款	301	1,185	1,486
其他流動資產	<u>91,397</u>	<u>26,293</u>	<u>117,690</u>
	<u>\$ 2,169,321</u>	<u>\$ 5,051,129</u>	<u>\$ 7,220,450</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 622,560	\$ 2,862,950	\$ 3,485,510
應付票據	106,093	23	106,116
應付帳款	164,651	10	164,661
應付建造合約款	8,229	-	8,229
其他應付款	126,783	42,866	169,649
預收房地產款	410,118	345,039	755,157
其他流動負債	<u>15,217</u>	<u>995</u>	<u>16,212</u>
	<u>\$ 1,453,651</u>	<u>\$ 3,251,883</u>	<u>\$ 4,705,534</u>

## 二三、權益

### (一) 普通股股本

	107年9月30日	106年12月31日	106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>231,690</u>	<u>230,485</u>	<u>230,485</u>
已發行股本	<u>\$ 2,316,895</u>	<u>\$ 2,304,847</u>	<u>\$ 2,304,847</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。

本公司股本變動主要係因員工執行認股權。

### (二) 資本公積

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30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	\$ 617,546	\$ 619,112	\$ 619,112
公司債轉換溢價	156,115	156,115	156,115
<u>僅得以彌補虧損</u>			
其他	33,349	33,349	33,349
<u>不得作為任何用途</u>			
員工認股權	<u>5,527</u>	<u>5,027</u>	<u>4,962</u>
	<u>\$ 812,537</u>	<u>\$ 813,603</u>	<u>\$ 813,538</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

依本公司章程之盈餘分派政策規定，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。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二五。

另依據本公司章程規定，股利政策係依據本公司營運狀況、資金需求、內外部整體環境變化並兼顧股東利益，得以全數或部分分派。盈餘之分派得以現金股利或股票股利方式為之，惟現金股利以不低於總股利 50%。

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。

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。

本公司於 107 年及 106 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 106 及 105 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	106 年度	105 年度	106 年度	105 年度
法定盈餘公積	\$ 74,801	\$ 99,828		
現金股利	463,379	576,212	\$ 2.0	\$ 2.5

#### 二四、收 入

	107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
客戶合約收入				
不動產銷售收入	\$ 530,765	\$ 579,156	\$ 2,490,072	\$ 3,120,915
工程收入	<u>10,766</u>	<u>1,461</u>	<u>32,873</u>	<u>8,969</u>
	<u>\$ 541,531</u>	<u>\$ 580,617</u>	<u>\$ 2,522,945</u>	<u>\$ 3,129,884</u>

#### (一) 合約餘額

	107年9月30日
應收票據及帳款 (附註十)	<u>\$ 16,711</u>
合約負債	
不動產銷售	\$ 1,063,614
不動產建造	<u>24,878</u>
合約負債—流動	<u>\$ 1,088,492</u>

(二) 合約成本相關資產

107年9月30日

流動	
取得合約之增額成本	\$ 39,018

合併公司考量過去歷史經驗及不動產銷售合約之違約條款，認為取得合約所支付之佣金可全數回收。107年7月1日至9月30日與107年1月1日至9月30日認列攤銷費用分別為1,121仟元及53,216仟元。

(三) 客戶合約收入之細分

107年1月1日至9月30日

商品或勞務之類型	應	報	導	部	門			
	建	設	部	營	建	部	總	計
不動產銷售收入	\$	2,490,072	\$	-	\$	2,490,072		
工程收入		-		32,873		32,873		
	\$	2,490,072	\$	32,873	\$	2,522,945		

二五、員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬	於	屬	於	合 計
	營	業	營	業	
<u>107年7月1日至9月30日</u>					
短期員工福利	\$	11,132	\$	10,479	\$ 21,611
退職後福利					
確定提撥計畫		560		239	799
確定福利計畫		-	(	28)	( 28)
其他員工福利		499		1,555	2,054
折舊費用		-		1,873	1,873
攤銷費用		-		127	127
<u>106年7月1日至9月30日</u>					
短期員工福利		11,644		12,778	24,422
退職後福利					
確定提撥計畫		597		184	781
確定福利計畫		-	(	29)	( 29)
其他員工福利		517		2,584	3,101
折舊費用		-		1,795	1,795
攤銷費用		-		120	120



性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>107年1月1日至9月30日</u>			
短期員工福利	\$ 36,452	\$ 35,395	\$ 71,847
退職後福利			
確定提撥計畫	1,687	671	2,358
確定福利計畫	-	( 84)	( 84)
其他員工福利	1,490	7,344	8,834
折舊費用	-	5,317	5,317
攤銷費用	-	376	376
<u>106年1月1日至9月30日</u>			
短期員工福利	39,075	38,104	77,179
退職後福利			
確定提撥計畫	1,685	566	2,251
確定福利計畫	-	( 87)	( 87)
其他員工福利	1,458	14,378	15,836
折舊費用	-	5,579	5,579
攤銷費用	-	313	313

#### 員工酬勞及董事酬勞

本公司依章程規定係按當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以 0.1% 至 5% 及不高於 2% 提撥員工酬勞及董事酬勞。107 年及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日估列之員工酬勞及董事酬勞如下：

	107年7月1日 至9月30日		106年7月1日 至9月30日		107年1月1日 至9月30日		106年1月1日 至9月30日	
	估列比例	金額	估列比例	金額	估列比例	金額	估列比例	金額
員工酬勞	0.6%	\$ 425	1%	\$ 1,470	0.6%	\$ 2,600	1%	\$ 8,991
董事酬勞	1%	708	1%	1,470	1%	4,333	1%	8,991

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

現 金	106 年度		105 年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	0.6%	\$ 5,177	1.5%	\$ 15,573
董事酬勞	1.5%	12,944	1.5%	15,573

106 及 105 年度員工酬勞及董事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 107 及 106 年董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

## 二六、所得稅

### (一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
當期所得稅				
本期產生者	\$ 6,432	\$ 6,442	\$ 37,258	\$ 48,505
未分配盈餘加徵	-	-	21,014	32,198
以前年度之調整	-	-	( 2,934)	( 112)
土地增值稅	1,202	1,838	2,203	22,925
遞延所得稅				
本期產生者	( 240)	( 152)	( 122)	( 2,052)
以前年度之調整	-	-	( 4)	-
稅率變動	-	-	( 224)	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 7,394</u>	<u>\$ 8,128</u>	<u>\$ 57,191</u>	<u>\$ 101,464</u>

我國於 107 年修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17% 調整為 20%，因稅率變動應認列於損益之遞延所得稅利益已於稅率變動當期全數認列。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10% 調降為 5%。

### (二) 所得稅核定情形

本公司、總太營造公司截至 104 年度止及日太管理公司截至 105 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。

## 二七、每股盈餘

	本期淨利	股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>107年7月1日至9月30日</u>			
基本每股盈餘			
本期淨利	\$ 62,376	231,690	<u>\$0.27</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	141	
員工認股權	-	457	
稀釋每股盈餘			
本期淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 62,376</u>	<u>232,288</u>	<u>\$0.27</u>

	<u>本 期 淨 利</u>	<u>股 數 ( 仟 股 )</u>	<u>每 股 盈 餘 ( 元 )</u>
<u>106 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日</u>			
基本每股盈餘			
本期淨利	\$ 135,761	230,485	<u>\$0.59</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	500	
員工認股權	-	<u>1,053</u>	
稀釋每股盈餘			
本期淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 135,761</u>	<u>232,038</u>	<u>\$0.59</u>
<u>107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日</u>			
基本每股盈餘			
本期淨利	\$ 375,056	231,678	<u>\$1.62</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	209	
員工認股權	-	<u>457</u>	
稀釋每股盈餘			
本期淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 375,056</u>	<u>232,344</u>	<u>\$1.61</u>
<u>106 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日</u>			
基本每股盈餘			
本期淨利	\$ 781,150	230,485	<u>\$3.39</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	701	
員工認股權	-	<u>1,053</u>	
稀釋每股盈餘			
本期淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 781,150</u>	<u>232,239</u>	<u>\$3.36</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。

## 二八、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，或本公司發放現金股利，其普通股現金股利占每股時價超過規定比率者，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：

員 工 認 股 權	107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日		106 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	
	單 位	加 權 平 均 執 行 價 格	單 位	加 權 平 均 執 行 價 格
期初流通在外	1,128	\$ 8.7 元	2,240	\$ 9.9 元
本期執行	( 295)	8.7 元	-	-
本期放棄	( 24)	8.7 元	( 202)	8.7 元
期末流通在外	<u>809</u>	8 元	<u>2,038</u>	8.7 元
期末可執行之認股權	<u>18</u>	8 元	<u>-</u>	8.7 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：

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
執行價格之範圍 (元)	\$ 8	\$ 8.7	\$ 8.7
加權平均剩餘合約期限(年)	2.25	3	3.25

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。

107年及106年7月1日至9月30日及107年及106年1月1日至9月30日認列之酬勞成本分別為169仟元、681仟元、500仟元及4,962仟元。

## 二九、金融工具

### (一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

除106年12月31日及9月30日之以成本衡量之金融資產其公允價值無法可靠衡量外，合併公司非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額均係趨近其公允價值。

### (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與106年12月31日及9月30日之備供出售金融資產係屬於第一等級公允價值衡量。
2. 107年及106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

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡量	\$ 921,502	\$ -	\$ -
放款及應收款	-	1,657,402	1,287,840
備供出售金融資產	-	960,380	950,916
以成本衡量之金融資產	-	77,281	78,415
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,516,653	-	-
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量	3,684,329	4,410,588	3,926,236

放款及應收款餘額係包含現金及約當現金、無活絡市場之債務工具投資、應收票據及帳款、應收租賃款、其他應收款、工程存出保證金及存出保證金等按攤銷後成本衡量之放款及應收款。

按攤銷後成本衡量之金融資產餘額係包含現金及約當現金、債務工具投資、應收票據及帳款、其他應收款、工程存出保證金及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

按攤銷後成本衡量之金融負債餘額係包含短期銀行借款、應付票據、應付帳款、其他應付款及存入保證金等按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：

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 224,402	\$ 223,372	\$ 225,527
具現金流量利率風險			
金融資產	1,266,039	1,371,271	987,009
金融負債	3,294,680	4,053,860	3,485,510

##### 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，107年及106年1月1日至9月30日之稅前淨利將分別減少15,215仟元及18,739仟元。

## 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107年9月30日暨106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1,069,710仟元、823,220仟元及1,256,670仟元。

附註二二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。

## 三十、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>
張冠中	本公司之法人董事代表
吳錫坤	其他關係人
本公司法人董事代表之配偶	其他關係人（註）
本公司法人董事代表之二親等親屬	其他關係人（註）
點將家投資股份有限公司（點將家公司）	本公司之法人董事
御印建設有限公司（御印公司）	其他關係人
財團法人永福教育基金會	其他關係人



註：本公司法人董事代表於 107 年 6 月任期屆滿，於 107 年 6 月 8 日經股東會改選，原任董事解任。

(二) 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 12 月 31 日及 9 月 30 日止，預收房地款均為 3,146 仟元，並於 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列營業收入 16,091 仟元。

本公司於 107 年度與本公司之法人董事代表簽訂建案－總太 2020 之預售屋買賣合約價款共計 7,100 仟元（含稅），截至 107 年 9 月 30 日止，預收房地款為 660 仟元。

上述出售價款係按購屋條件給予適當折扣。

(三) 本公司因個案興建向銀行融資需附連帶保證人，而於 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日支付融資保證手續費 26,001 仟元予其他關係人，帳列存貨－建設業。

(四) 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	建案名稱	合約總價	完工比例		合約資產	合約負債	應付建造合約款
		(未稅)	工程收入	(%)			
<u>107年9月30日</u>							
御印公司	清賞	\$ 22,857	\$ 10,891	100	\$ -	\$ -	\$ -
點將家公司	日月迎賓休閒	27,600	12,972	50.14	-	6,860	-
	豐業段 204 地號	67,568	9,010	13.33	-	18,018	-
<u>106年12月31日</u>							
御印公司	清賞	22,857	10,511	52.35	-	-	8,229
<u>106年9月30日</u>							
御印公司	清賞	22,857	8,969	45.61	-	-	8,229

(五) 合併公司於 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日捐贈 2,000 仟元予財團法人永福教育基金會。

(六) 主要管理階層薪酬

	107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 15,938	\$ 11,445	\$ 22,924	\$ 20,236
退職後福利	51	55	118	141
股份基礎給付	18	119	48	365
	<u>\$ 16,007</u>	<u>\$ 11,619</u>	<u>\$ 23,090</u>	<u>\$ 20,742</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

### 三一、質抵押之資產

下列資產業經提供為短期銀行借款、銀行保證及履約保證之擔保品：

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
存貨－建設業	\$ 5,871,659	\$ 6,865,486	\$ 6,639,693
按攤銷後成本衡量之金融資產	418,669	-	-
無活絡市場之債務工具投資	-	121,128	114,285
	<u>\$ 6,290,328</u>	<u>\$ 6,986,614</u>	<u>\$ 6,753,978</u>

### 三二、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 107 年 9 月 30 日之重大承諾及或有事項如下：

本公司與客戶簽訂之預售房屋買賣合約，明細如下：

建 案 名 稱	合約總價(含稅)	已 收 總 價
總太 2020	\$ 4,194,240	\$ 392,606
美 樂 地	2,780,220	448,165
織 築	1,063,810	117,463
東方紐約	674,370	94,162
東 方 悅	91,500	11,218
	<u>\$ 8,804,140</u>	<u>\$ 1,063,614</u>

### 三三、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	107 年 9 月 30 日			106 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	\$ 8,143	30.525	\$ 248,561	\$ 5,725	29.76	\$ 170,390
<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	29.76	67,496

106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	\$ 5,703	30.26	\$ 172,567
<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	30.26	68,630

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外幣	107年7月1日至9月30日			106年7月1日至9月30日		
	匯率	淨兌換利益	匯率	淨兌換損失		
美金	30.672 (美金：新台幣)	\$ 528	30.267 (美金：新台幣)	(\$ 909)		

  

外幣	107年1月1日至9月30日			106年1月1日至9月30日		
	匯率	淨兌換利益	匯率	淨兌換損失		
美金	29.915 (美金：新台幣)	\$ 5,279	30.539 (美金：新台幣)	(\$ 11,280)		

#### 三四、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：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：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：附表六。

11. 被投資公司資訊：附表七。

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：附表八。

2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：無。

三五、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。合併公司之應報導部門為建設部門及營造部門。

部門收入與營運結果

	部 門 收 入		部 門 損 益	
	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
建設部	\$ 2,490,072	\$ 3,120,915	\$ 368,935	\$ 868,746
營建部	32,873	8,969	39,776	12,191
繼續營運單位總額	<u>\$ 2,522,945</u>	<u>\$ 3,129,884</u>	408,711	880,937
利息收入			5,032	1,889
股利收入			16,932	1,256
其他收入			5,386	8,533
處分投資利益			-	2,205
外幣兌換利益(損失)			5,279	( 11,280)
透過損益按公允價值衡量之 金融資產損失			( 8,911)	-
利息費用			( 10)	( 926)
什項支出			( 172)	-
繼續營業單位稅前淨利			<u>\$ 432,247</u>	<u>\$ 882,614</u>

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含利息收入、股利收入、其他收入、處分投資損益、外幣兌換利益(損失)、金融資產評價損益、利息費用、什項支出以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

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 107 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	關係										
1	總太營造公司	本公司	母公司	\$ 2,445,172 (註)	\$ 518,368	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 2,934,207 (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 107 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				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>	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	61,042	\$ 901,930	-	\$ 901,930	
	日盛貨幣市場基金							
	<u>股票</u>							
總太營造公司	台中國際育樂公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	10,600	-	10,600	
	關網資訊股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	55	1,000	2	1,000	
	<u>股票</u>							
	富邦金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	22	-	22	
	台中國際育樂公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	7,950	-	7,950	
	哲旭開發公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	825	-	55	-	

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 107 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		買		入		出		期	
					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	透過損益按公允價值衡量 之金融資產－流動	-	-	46,268	\$ 681,415	47,437	\$ 700,000	32,663	\$ 481,994	\$ 480,000	\$ 1,994	61,042	\$ 901,930

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 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 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			
總太營造公司	台中市南區正義段九小段 11-7 地號等 2 筆及頂橋子頭段 375 地號等 11 筆	107 年 4 月 18 日	\$ 519,890	\$ 519,890	中華民國管理者國防部政治作戰局	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  
 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 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 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	總太營造公司（註）	本公司之子公司	發包工程	\$ 299,534	32%	依合約規定	\$ -	—	(\$ 58,107)	( 24%)	

註：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司  
 母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額  
 民國 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表六

單位：新台幣仟元

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率(%)
0	本公司	總太營造公司(註)	母公司對子公司	進貨	\$ 299,534	依合約規定	12
				在建工程	373,299	依合約規定	4
				應付帳款	58,107	依合約規定	1

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 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表七

單位：新台幣仟元/仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱 (註)	所在地	主要營業項目	原始投資金額		期末持有		被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	備註	
				本期	期末	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	\$ 243,538	\$ 25,485	\$ 38,999	子公司
	Mallow	模里西斯	投資海外各項事業	10,111	65,532	469	100	113	2,101	2,101	子公司
	日太管理公司	台中市	資產管理服務業	3,000	3,000	300	100	3,007	3	3	子公司
	恣遊實業公司	台南市	不動產租賃業	140,000	-	14,000	100	139,935	( 65)	( 65)	子公司
總太營造公司	永豐泰公司	台中市	住宅及大樓開發租售業	15,000	-	1,500	25	14,928	( 288)	( 72)	

註：屬子公司者之投資業已沖銷。



總太地產開發股份有限公司及子公司

大陸投資資訊

民國 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表八

單位：新台幣仟元及外幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初	本期匯出或收回		本期期末	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例(%)	本期認列投資損失(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)	\$ 58,242 (美金 1,908)	\$ -	\$ 46,967 (美金 1,539)	\$ 11,275 (美金 369)	\$ -	18	\$ 10,910 (美金 369)	\$ -	\$ 17,277 (美金 566)
南京極泰公司(註二)	企業管理諮詢	美金 2,000	(註一)	10,989 (美金 360)	-	8,862 (美金 290)	2,127 (美金 70)	-	18	2,058 (美金 70)	-	-

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)
\$ -	\$ - (註五)	\$ 2,949,273

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：於 107 年 5 月出售 Azure 及其子公司，出售價款美金 1,829 仟元，並認列處分投資損失美金 439 仟元。

註五：股權已轉讓並經經濟部投審會註銷完成。