

總太地產開發股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告  
民國107及106年度

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、會計師查核報告	3~6		-
四、個體資產負債表	7		-
五、個體綜合損益表	8~9		-
六、個體權益變動表	10		-
七、個體現金流量表	11~12		-
八、個體財務報表附註			
(一) 公司沿革	13		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	13		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13~18		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	19~32		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	32		五
(六) 重要會計項目之說明	32~53		六~二八
(七) 關係人交易	53~55		二九
(八) 質抵押之資產	55		三十
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	55		三一
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	55~56		三二
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	56~60		三三
2. 轉投資事業相關資訊	56~60		三三
3. 大陸投資資訊	56、61		三三
(十四) 部門資訊	-		-
九、重要會計項目明細表	62~72		-

### 會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

#### 查核意見

總太地產開發股份有限公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達總太地產開發股份有限公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

#### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與總太地產開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

#### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對總太地產開發股份有限公司民國 107 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對總太地產開發股份有限公司民國 107 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

#### 收入認列

總太地產開發股份有限公司收入來源主要為不動產銷售收入，係於完成產權過戶移轉並取得客戶交屋確認始認列為收入，由於總太地產開發股份有限公司可能在尚未符合收入認列條件下即認列銷貨收入，因此將前述銷貨收入列為關鍵查核事項；銷貨收入認列會計政策請參閱個體財務報表附註四。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 檢視建案之使用執照，確認建案已完工並可進行交屋程序。
2. 確認完成交屋、產權移轉及收入認列程序均經適當核准。
3. 檢視客戶同意工程完工、銀行貸款撥款同意及產權移轉之簽名以及產權移轉過戶之相關法律文件。
4. 自本年度不動產交易選取樣本，驗證收入認列金額與不動產交易合約一致。

#### 存貨減損評估

總太地產開發股份有限公司民國 107 年 12 月 31 日存貨－建設業餘額為 6,689,300 仟元，佔總資產 73%。總太地產開發股份有限公司係以建案利潤率來評估存貨是否存在減損，建案之利潤則依賴對未來售價及建案總成本之估計，評估建案未來銷售價格取決於市場狀況之預測，而未來建造成本則取決於工程進度之掌控、物料及包商成本等。因上述事項涉及管理階層重大之會計估計及判斷，故將存貨淨變現價值評估列為關鍵查核事項；存貨相關資訊請參閱個體財務報告附註四、五及十二。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

1. 檢視建案成本預計審查資料，確認各建案總成本之估列係經過適當討論及核准。
2. 檢視本年度新增加之建案成本，選樣核對至相關憑證，並確認上述成本已適當分配到建案。
3. 檢視建案預售明細，了解各建案預售情形，確認預售價格經過適當核准。
4. 檢視存貨淨變現價值評估報告，確認相關程序確實執行並經適當核准，並重新驗證評估各建案淨變現價值來源之合理性。

## **管理階層與治理單位對個體財務報表之責任**

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估總太地產開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算總太地產開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

總太地產開發股份有限公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

## **會計師查核個體財務報表之責任**

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存在導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對總太地產開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使總太地產開發股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之

事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致總太地產開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於總太地產開發股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成總太地產開發股份有限公司查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對總太地產開發股份有限公司民國 107 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

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 108 年 3 月 22 日

總太地產開發股份有限公司

個體資產負債表

民國 107 年 及 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	107年12月31日		106年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 1,133,624	12	\$ 1,305,502	13
1125	備供出售金融資產-流動(附註四及八)	-	-	891,654	9
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產-流動(附註四、六及三十)	394,489	4	-	-
1147	無活絡市場之債務工具投資-流動(附註六及三十)	-	-	121,128	1
1172	應收票據及帳款(附註四及十)	-	-	4	-
1175	應收租賃款-流動(附註四及十一)	-	-	1,715	-
1200	其他應收款(附註四)	6,041	-	185	-
1320	存貨-建設業(附註四、五、十二、二九及三十)	6,689,300	73	7,321,934	70
1470	其他流動資產(附註十五及十六)	105,854	1	138,234	1
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四及二二)	43,771	1	-	-
11XX	流動資產總計	<u>8,373,079</u>	<u>91</u>	<u>9,780,356</u>	<u>94</u>
	非流動資產				
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)	11,600	-	-	-
1543	以成本衡量之金融資產-非流動(附註四及九)	-	-	2,570	-
1550	採用權益法之投資(附註四及十三)	654,412	7	284,426	3
1600	不動產、廠房及設備(附註四及十四)	145,889	2	146,727	1
1780	無形資產	369	-	803	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二四)	2,962	-	1,490	-
1935	應收租賃款-非流動(附註四及十一)	-	-	47,095	1
1985	長期預付租金(附註十五)	-	-	151,187	1
1990	其他非流動資產(附註四、十六及十九)	14,557	-	12,393	-
15XX	非流動資產總計	<u>829,789</u>	<u>9</u>	<u>646,691</u>	<u>6</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 9,202,868</u>	<u>100</u>	<u>\$10,427,047</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2102	短期銀行借款(附註十七及三十)	\$ 2,862,950	31	\$ 4,053,860	39
2130	合約負債-流動(附註四、二二、二九及三一)	1,193,593	13	-	-
2150	應付票據	118,927	1	17,043	-
2170	應付帳款-非關係人	147,823	2	145,018	1
2180	應付帳款-關係人(附註二九)	85,023	1	27,811	-
2219	其他應付款(附註十八)	92,877	1	124,424	1
2230	本期所得稅負債(附註四及二四)	44,460	1	74,816	1
2312	預收房地款(附註四及二九)	-	-	940,399	9
2399	其他流動負債(附註十八)	5,917	-	41,479	1
21XX	流動負債總計	<u>4,551,570</u>	<u>50</u>	<u>5,424,850</u>	<u>52</u>
	非流動負債				
2570	遞延所得稅負債(附註四及二四)	2,734	-	1,524	-
2645	存入保證金	6,000	-	300	-
25XX	非流動負債總計	<u>8,734</u>	<u>-</u>	<u>1,824</u>	<u>-</u>
2XXX	負債總計	<u>4,560,304</u>	<u>50</u>	<u>5,426,674</u>	<u>52</u>
	權益				
	股本				
3110	普通股股本	2,085,205	22	2,304,847	22
3140	預收股本	-	-	8,540	-
3200	資本公積	812,764	9	813,603	8
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	458,543	5	383,742	4
3350	未分配盈餘	1,282,252	14	1,484,983	14
3400	其他權益	3,800	-	4,658	-
3XXX	權益總計	<u>4,642,564</u>	<u>50</u>	<u>5,000,373</u>	<u>48</u>
	負債及權益總計	<u>\$ 9,202,868</u>	<u>100</u>	<u>\$10,427,047</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分

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

個體綜合損益表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟  
每股盈餘為元

代 碼		107年度		106年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四、二二及二九）	\$ 2,611,266	100	\$ 3,133,704	100
5000	營業成本（附註二三及二九）	<u>2,006,018</u>	<u>77</u>	<u>2,120,402</u>	<u>68</u>
5900	營業毛利	<u>605,248</u>	<u>23</u>	<u>1,013,302</u>	<u>32</u>
	營業費用（附註二二、二三及二九）				
6100	推銷費用	210,078	8	101,131	3
6200	管理費用	<u>53,835</u>	<u>2</u>	<u>70,406</u>	<u>2</u>
6000	營業費用合計	<u>263,913</u>	<u>10</u>	<u>171,537</u>	<u>5</u>
6900	營業淨利	<u>341,335</u>	<u>13</u>	<u>841,765</u>	<u>27</u>
	營業外收入及支出				
7070	採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額（附註四）	38,467	2	6,460	-
7100	利息收入	5,319	-	2,392	-
7190	其他收入	5,967	-	10,123	-
7225	處分投資利益（附註四）	-	-	2,127	-
7230	外幣兌換利益（損失）（附註四）	4,419	-	( 7,989)	-
7235	透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益（附註四）	3,790	-	-	-
7510	利息費用	( 9)	-	( 926)	-
7590	什項支出	( 1)	-	( 10,000)	-
7610	處分不動產、廠房及設備利益（損失）（附註四）	( <u>173</u> )	-	<u>830</u>	-
7000	營業外收入及支出合計	<u>57,779</u>	<u>2</u>	<u>3,017</u>	<u>-</u>

（接次頁）



(承前頁)

代 碼	107年度		106年度		
	金 額	%	金 額	%	
7900	稅前淨利	\$ 399,114	15	\$ 844,782	27
7950	所得稅費用 (附註四及二四)	65,609	2	96,771	3
8200	本年度淨利	333,505	13	748,011	24
	其他綜合損益 (附註四)				
8310	不重分類至損益之項目：				
8311	確定福利計畫之再 衡量數 (附註十 九)	175	-	376	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅 (附註二四)	(14)	-	(64)	-
		161	-	312	-
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	925	-	(5,661)	-
8362	備供出售金融資產 未實現評價損益	-	-	(210)	-
8380	採用權益法認列之 子公司之其他綜 合損益份額	-	-	528	-
		925	-	(5,343)	-
8300	本年度其他綜合損益 (稅後淨額)	1,086	-	(5,031)	-
8500	本年度綜合損益總額	\$ 334,591	13	\$ 742,980	24
	每股盈餘 (附註二五)				
9750	基 本	\$ 1.46		\$ 3.24	
9850	稀 釋	\$ 1.45		\$ 3.23	

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



單位：新台幣仟元

代碼	普通股本 (附註二一)	預收股本 (附註二一)	資本公積 (附註四及二一)	保留盈餘 (附註二一)		其他權益項目 (附註四)		權益總計	
				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	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 年度淨利	-	-	-	-	748,011	-	-	748,011
D3	106 年度其他綜合損益	-	-	-	-	312	( 5,661)	318	( 5,031)
D5	106 年度綜合損益總額	-	-	-	-	748,323	( 5,661)	318	742,980
N1	本公司發行員工認股權	-	8,540	5,027	-	-	-	-	13,567
Z1	106 年 12 月 31 日餘額	2,304,847	8,540	813,603	383,742	1,484,983	2,875	1,783	5,000,373
A3	追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	-	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 年度淨利	-	-	-	-	333,505	-	-	333,505
D3	107 年度其他綜合損益	-	-	-	-	161	925	-	1,086
D5	107 年度綜合損益總額	-	-	-	-	333,666	925	-	334,591
E3	現金減資	( 231,690)	-	-	-	-	-	-	( 231,690)
N1	本公司發行員工認股權	12,048	( 8,540)	( 839)	-	-	-	-	2,669
Z1	107 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,085,205	\$ -	\$ 812,764	\$ 458,543	\$ 1,282,252	\$ 3,800	\$ -	\$ 4,642,564

後附之附註係本個體財務報表之一部分

董事長：翁毓玲



經理人：翁毓玲



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		107 年度	106 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 399,114	\$ 844,782
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	5,542	5,513
A20200	攤銷費用	497	432
A20400	透過損益按公允價值衡量金融		
	資產之淨利益	( 3,790)	-
A20900	利息費用	9	926
A21200	利息收入	( 5,319)	( 2,392)
A21900	員工認股權酬勞成本	464	3,172
A22400	採用權益法認列之子公司及關聯		
	企業利益之份額	( 38,467)	( 6,460)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備		
	損失(利益)	173	( 830)
A22900	處分地上權利益	( 414)	-
A23100	處分投資利益	-	( 2,127)
A29900	長期預付租金攤銷	2,080	2,269
A29900	什項支出	-	10,000
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	4	1,006
A31180	其他應收款	( 5,856)	1,439
A31200	存 貨	689,015	( 1,394,747)
A31240	其他流動資產	( 53,587)	( 10,864)
A31270	取得合約之增額成本—流動	39,927	-
A31990	應收租賃款	50,010	( 48,238)
A32125	合約負債	253,194	-
A32130	應付票據	101,884	( 67,947)
A32150	應付帳款	60,017	( 57,510)
A32180	其他應付款	( 30,820)	( 52,595)
A32210	預收房地款	-	( 161,473)
A32230	其他流動負債	( 35,562)	24,966
A33000	營運產生之現金流入(出)	1,428,115	( 910,678)
A33100	收取之利息	4,119	1,820
A33300	支付之利息	( 65,708)	( 66,431)
A33500	支付之所得稅	( 96,241)	( 16,234)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>1,270,285</u>	<u>( 991,523)</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		107 年度	106 年度
	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	(\$ 273,361)	\$ -
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	( 709,100)	-
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,595,514	-
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	-	1,035,371
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資價款	-	143,015
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	( 2,570)
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	( 412,000)	-
B02400	採用權益法之被投資公司減資退回股款	55,421	-
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 4,877)	( 1,824)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	1,486
B03700	存出保證金減少(增加)	( 1,998)	222,223
B04500	取得無形資產	( 63)	( 382)
B06800	其他非流動資產減少(增加)	9	( 116)
B07400	處分地上權價款	160,381	-
B07600	收取之股利	26,248	10,852
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>436,174</u>	<u>235,042</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加(減少)	( 1,190,910)	2,119,380
C03000	存入保證金增加	5,700	300
C04500	發放現金股利	( 463,379)	( 576,212)
C04700	現金減資	( 231,690)	-
C04800	員工執行認股權	1,942	8,540
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>( 1,878,337)</u>	<u>1,552,008</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)數	( 171,878)	795,527
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>1,305,502</u>	<u>509,975</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,133,624</u>	<u>\$ 1,305,502</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分

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

個體財務報表附註

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(金額除另予註明外，為新台幣及外幣仟元)

一、公司沿革

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

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 108 年 3 月 22 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 將不致造成本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

本公司依據 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	\$1,305,502	\$1,305,502
股票投資	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	2,570	2,570
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	891,654	891,654
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	48,999	48,999
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	5,711	5,711
質押定期存款	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	97	97
			<u>\$2,375,564</u>	<u>\$2,375,564</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	-	\$ 891,654	\$ -		(2)
以成本衡量之金融資產 (IAS 39) 再衡量	-	-	2,570		(1)
	-	891,654	2,570	\$ 894,224	
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	-	1,481,340	-		(3)
	-	1,481,340	-	1,481,340	(4)
合 計	\$ -	\$ 2,372,994	\$ 2,570	\$ 2,375,564	

(1) 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 1,645 仟元，保留盈餘調整增加 1,645 仟元。

因關聯企業追溯適用 IFRS 9，本公司 107 年 1 月 1 日之其他權益一備供出售金融資產未實現損益調整減少 138 仟元，保留盈餘調整增加 138 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。

本公司選擇僅對 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。

首次適用 IFRS 15 對 107 年 1 月 1 日各資產及負債項目調整如下：

	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
其他流動資產	\$ 138,234	(\$ 83,698)	\$ 54,536
取得合約之增額成本			
— 流動	-	83,698	83,698
資產影響	<u>\$ 138,234</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 138,234</u>
合約負債—流動	\$ -	\$ 940,399	\$ 940,399
預收房地款	940,399	(940,399)	-
負債影響	<u>\$ 940,399</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 940,399</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

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「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：金管會允許本公司得選擇提前於 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 規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。

租賃定義

首次適用 IFRS 16 時，本公司將選擇僅就 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。



## 本公司為承租人

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，其他租賃將於個體資產負債表認列使用權資產及租賃負債。個體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。於個體現金流量表中，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。營業租賃現金流量於個體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個體資產負債表認列租賃資產及應付租賃款。

本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。

本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。

本公司為出租人

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。

108 年 1 月 1 日資產及負債之預計影響

	107年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	108年1月1日 調整後 帳面金額
使用權資產	\$ -	\$ 4,115	\$ 4,115
資產影響	\$ -	\$ 4,115	\$ 4,115
租賃負債—流動	\$ -	\$ 1,840	\$ 1,840
租賃負債—非流動	-	2,275	2,275
負債影響	\$ -	\$ 4,115	\$ 4,115

除上述影響外，截至本個體財務報告通過發布日止，本公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(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。

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

#### 四、重大會計政策之彙總說明

##### (一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

##### (二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

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

##### (三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

#### (四) 外幣

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

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

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

#### (五) 存貨－建設業

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

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

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

#### (六) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

## (七) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

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

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

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

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

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

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

## (八) 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之企業。

本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本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。

當本公司對關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益時，即停止認列進一步之損失。本公司僅於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。

本公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失不分攤至構成投資帳面金額組成部分之任何資產，包括商譽。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。

#### (九) 不動產、廠房及設備

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

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

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

#### (十) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

### (十一) 合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金及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。惟預計於一年內攤銷之取得合約增額成本，本公司選擇不予資本化。

### (十二) 有形及無形資產之減損

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

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

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

### (十三) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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

#### 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。

(1) 衡量種類

107 年

本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本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二八。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

本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、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，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

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

本公司所持有之金融資產種類為備供出售金融資產與放款及應收款。

### 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本公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，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」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

## 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。

### (2) 金融資產之減損

#### 107 年

本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）之減損損失。

應收帳款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，本公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單

一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

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

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

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

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

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

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

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

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收款項係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收款項無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖

銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

### (3) 金融資產之除列

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

於 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

### (1) 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。

### (2) 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。

## (十四) 收入認列

### 107 年

本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。

## 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。

### 106年

#### 1. 建案之銷售

係於下列條件完全滿足時認列收入：

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

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

#### 2. 股利收入及利息收入

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

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

#### (十五) 租賃

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

### 本公司為出租人

融資租賃下，應向承租人收取之款項係按本公司之租賃投資淨額認列為應收租賃款。融資收益係分攤至各會計期間，以反映本公司未到期之租賃投資淨額於各期間可獲得之固定報酬率。

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

### 本公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

## (十六) 員工福利

### 1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

### 2. 退職後福利

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

確定福利退休計畫之確定福利成本（含服務成本、淨利息及再衡量數）係採預計單位福利法精算。服務成本及淨確定福利負債（資產）淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數（含精算損益及扣除利息後之計畫資產報酬）於發生時認列於其他綜合損益並列入保留盈餘，後續期間不重分類至損益。

淨確定福利資產係確定福利退休計畫之提撥剩餘。淨確定福利資產不得超過從該計畫退還提撥金或可減少未來提撥金之現值。

## (十七) 員工認股權

### 1. 給與員工之員工認股權

員工認股權係按給與日權益工具之公允價值及預期既得之最佳估計數量，於既得期間內以直線基礎認列費用，並同時調整資本公積－員工認股權。若其於給與日立即既得，係於給與日全數認列費用。

本公司於每一資產負債表日修正預期既得之員工認股權估計數量。若有修正原估計數量，其影響數係認列為損益，使累計費用反映修正之估計數，並相對調整資本公積一員工認股權。

## 2. 給與子公司員工之員工認股權

本公司給與子公司員工以本公司權益工具交割之員工認股權，係視為對子公司之資本投入，並以給與日權益工具之公允價值衡量，於既得期間內認列為對子公司投資帳面金額之增加，並相對調整資本公積一員工認股權。

## (十八) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

### 1. 當期所得稅

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

### 2. 遞延所得稅

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

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

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

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

### 3. 當期及遞延所得稅

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

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

### 存貨之減損

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

## 六、現金及約當現金

	107年12月31日	106年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 130	\$ 135
銀行存款	1,304,351	1,280,366
約當現金－銀行定期存款	<u>223,632</u>	<u>146,129</u>
	1,528,113	1,426,630
減：受限制銀行存款		
信託專戶存款	( 394,489)	( 121,031)
質押定期存款	<u>-</u>	<u>( 97)</u>
	<u>\$ 1,133,624</u>	<u>\$ 1,305,502</u>



受限制銀行存款及質押定期存款於 107 年 12 月 31 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三十。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	<u>107年12月31日</u>
<u>金融資產－非流動</u>	
國內未上市（櫃）股票	<u>\$ 11,600</u>

八、備供出售金融資產－106 年

	<u>106年12月31日</u>
<u>國內投資</u>	
基金受益憑證	<u>\$ 891,654</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>
國內未上市櫃普通股	<u>\$ 2,570</u>

本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，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

十、應收票據及帳款

107 年度

本公司對建案銷售係依合約內容按期收款。

為減輕信用風險，本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，本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，本公司管理階層認為本公司之信用風險已顯著減少。

本公司採用 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。本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本公司無法合理預期可回收金額，本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。

本公司衡量應收帳款之備抵損失如下：

107 年 12 月 31 日

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

106 年度

本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，本公司考量應收帳款自原始授信日至資產負債表日信用品質之任何改變。由於歷史經驗顯示帳款收回情況良好，故未提列備抵呆帳。

本公司之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

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

本公司於 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 日止，融資租賃隱含利率為年利率 3.64%。

十二、存貨－建設業

	107年12月31日	106年12月31日
營建用地	\$ 4,618,700	\$ 5,776,736
在建房屋	1,678,697	1,526,004
待售房地	391,903	19,194
	<u>\$ 6,689,300</u>	<u>\$ 7,321,934</u>
<u>營 建 用 地</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
太原段 140-1 地號 B 區	\$ 1,151,276	\$ -
總太 2020	1,133,752	-
美 樂 地	921,642	919,266
太順段 57 地號 B 區	643,296	641,109
織 築	265,191	271,084
東方紐約	227,131	229,483
溝背段 38 地號	193,570	193,570
太原段 140-1 地號	-	2,305,754
東 方 悅	-	785,307
高鐵商貿中心	-	348,336
其 他	82,842	82,827
	<u>\$ 4,618,700</u>	<u>\$ 5,776,736</u>
<u>在 建 房 屋</u>		
美 樂 地	\$ 871,996	\$ 319,589
總太 2020	374,826	-
織 築	168,644	4,622
東方紐約	160,323	21,259
太順段 57 地號 B 區	69,162	60,954
太原段 140-1 地號 B 區	33,746	-
東 方 悅	-	799,966
高鐵商貿中心	-	279,905
太原段 140-1 地號	-	32,360
其 他	-	7,349
	<u>\$ 1,678,697</u>	<u>\$ 1,526,004</u>
<u>待 售 房 地</u>		
東 方 悅	\$ 258,630	\$ -
高鐵商貿中心	128,865	-
明 日	4,408	4,408
雍 河	-	14,786
	<u>\$ 391,903</u>	<u>\$ 19,194</u>

利息資本化相關資訊如下：

	107 年度	106 年度
利息資本化金額	\$ 64,972	\$ 61,141
利息資本化利率 (%)	1.90-2.40	1.90-2.40

設定作為借款擔保之存貨金額，參閱附註三十。

### 十三、採用權益法之投資

	107年12月31日	106年12月31日
投資子公司	\$ 649,425	\$ 284,426
投資關聯企業	4,987	-
	<u>\$ 654,412</u>	<u>\$ 284,426</u>

#### (一) 投資子公司

被投資公司名稱	107年12月31日		106年12月31日	
	金 額	持股(%)	金 額	持股(%)
<u>非上市櫃公司普通股</u>				
日太資產管理股份有限 公司(日太管理公司)	\$ 269,072	100	\$ 3,004	100
總太營造股份有限公司 (總太營造公司)	240,329	100	213,813	100
恣遊實業股份有限公司 (恣遊實業公司)	139,970	100	-	-
Mallow International Holdings Ltd. (Mallow)	54	100	67,609	100
	<u>\$ 649,425</u>		<u>\$ 284,426</u>	

Mallow 於 107 年 5 月減資退回股款美金 1,829 仟元。

本公司於 107 年 8 月投資 140,000 仟元設立恣遊實業公司。

本公司於 107 年 11 月以現金 267,000 仟元增資日太管理公司 26,700 仟股。

107 及 106 年度採用權益法認列之子公司損益及其他綜合損益份額，係依據各子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

(二) 投資關聯企業

被投資公司名稱	107年12月31日	
	金額	持股(%)
非上市櫃公司普通股 永益發建設股份有限公司 (永益發公司)	\$ 4,987	20

本公司於 107 年 11 月新增轉投資永益發公司，投資金額為 5,000 仟元，持股比例 20%，採用權益法評價。

採用權益法之投資及本公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師查核之財務報告計算，惟本公司管理階層認為上述被投資公司之財務報告未經會計師查核，尚不致產生重大影響。

十四、不動產、廠房及設備

107 年度	年初餘額	增	添處	分	年底餘額
<u>成本</u>					
土地	\$ 45,623	\$ -	\$ -		\$ 45,623
建築物	96,862	4,189	-		101,051
運輸設備	4,792	-	-		4,792
其他設備	8,134	688	(656)		8,166
成本合計	<u>155,411</u>	<u>\$ 4,877</u>	<u>(\$ 656)</u>		<u>159,632</u>
<u>累計折舊</u>					
建築物	4,858	\$ 3,549	\$ -		8,407
運輸設備	1,526	798	-		2,324
其他設備	2,300	1,195	(483)		3,012
累計折舊合計	<u>8,684</u>	<u>\$ 5,542</u>	<u>(\$ 483)</u>		<u>13,743</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 146,727</u>				<u>\$ 145,889</u>
<u>106 年度</u>					
<u>成本</u>					
土地	\$ 45,623	\$ -	\$ -		\$ 45,623
建築物	96,397	465	-		96,862
運輸設備	7,809	1,148	(4,165)		4,792
其他設備	7,972	211	(49)		8,134
成本合計	<u>157,801</u>	<u>\$ 1,824</u>	<u>(\$ 4,214)</u>		<u>155,411</u>

(接次頁)

(承前頁)

106 年度	年 初 餘 額	增	添 處	分	年 底 餘 額
<u>累計折舊</u>					
建築物	\$ 1,640	\$ 3,218	\$ -		\$ 4,858
運輸設備	3,969	1,097	( 3,540)		1,526
其他設備	1,120	1,198	( 18)		2,300
累計折舊合計	<u>6,729</u>	<u>\$ 5,513</u>	<u>(\$ 3,558)</u>		<u>8,684</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 151,072</u>				<u>\$ 146,727</u>

本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	6 年
其他設備	3 至 15 年

#### 十五、預付租金

本公司於 104 年 8 月與財政部國有財產署中區分署簽訂國有非公用土地設定地上權契約書，取得台中市南區城隍段 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。

本公司於 107 年 11 月以 168,400 仟元將地上權轉讓予子公司日太管理公司。

#### 十六、其他資產

	107年12月31日	106年12月31日
代付款	\$ 71,532	\$ 13,197
留抵稅額	18,212	17,317
存出保證金	4,759	2,761
預付款項	2,760	6,040
工程存出保證金	2,058	2,950
其他	<u>21,090</u>	<u>108,362</u>
	<u>\$ 120,411</u>	<u>\$ 150,627</u>
流動	\$ 105,854	\$ 138,234
非流動	<u>14,557</u>	<u>12,393</u>
	<u>\$ 120,411</u>	<u>\$ 150,627</u>

## 十七、短期銀行借款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
抵押借款（附註三十）	\$ 2,859,950	\$ 3,522,860
信用借款	<u>3,000</u>	<u>531,000</u>
	<u>\$ 2,862,950</u>	<u>\$ 4,053,860</u>
<u>年利率（%）</u>		
抵押借款	1.90-2.20	1.90-2.375
信用借款	1.90	1.90-2.40

## 十八、其他負債

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>其他應付款</u>		
應付工程保留款	\$ 67,002	\$ 91,726
應付員工及董監酬勞	10,234	18,121
應付薪資及獎金	5,985	3,816
其 他	<u>9,656</u>	<u>10,761</u>
	<u>\$ 92,877</u>	<u>\$ 124,424</u>
<u>其他流動負債</u>		
代收款	\$ 4,624	\$ 30,094
代收土地款	1,000	7,419
暫收款	<u>293</u>	<u>3,966</u>
	<u>\$ 5,917</u>	<u>\$ 41,479</u>

## 十九、退職後福利計畫

### （一）確定提撥計畫

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

### （二）確定福利計畫

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

列入個體資產負債表之確定福利計畫金額如下：

	107年12月31日	106年12月31日
確定福利義務現值	\$ 1,318	\$ 1,193
計畫資產公允價值	( 10,571)	( 10,159)
淨確定福利資產（帳列其他 非流動資產）	(\$ 9,253)	(\$ 8,966)

淨確定福利資產變動如下：

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 資 產
106年1月1日餘額	\$ 1,587	(\$ 10,061)	(\$ 8,474)
利息費用（收入）	22	( 138)	( 116)
認列於損益	22	( 138)	( 116)
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含 於淨利息之金額外）	-	40	40
精算損失—人口統計 假設變動	3	-	3
精算損失—財務假設 變動	16	-	16
精算利益—經驗調整	( 435)	-	( 435)
認列於其他綜合損益	( 416)	40	( 376)
106年12月31日餘額	1,193	( 10,159)	( 8,966)
利息費用（收入）	15	( 127)	( 112)
認列於損益	15	( 127)	( 112)
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含 於淨利息之金額外）	-	( 285)	( 285)
精算損失—人口統計 假設變動	3	-	3
精算損失—財務假設 變動	16	-	16
精算損失—經驗調整	91	-	91
認列於其他綜合損益	110	( 285)	( 175)
107年12月31日餘額	\$ 1,318	(\$ 10,571)	(\$ 9,253)



本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

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

本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
折現率	1.125%	1.250%
薪資預期增加率	1.625%	1.625%

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

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
折現率		
增加 0.25%	(\$ <u>33</u> )	(\$ <u>32</u> )
減少 0.25%	\$ <u>34</u>	\$ <u>34</u>
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ <u>33</u>	\$ <u>33</u>
減少 0.25%	(\$ <u>32</u> )	(\$ <u>31</u> )

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

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
預期 1 年內提撥金額	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>
確定福利義務平均到期期間	11 年	12 年

## 二十、資產負債之到期分析

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

	預期 1 年內 收回或償付	預期超過 1 年 收回或償付	合 計
<u>107年12月31日</u>			
資 產			
存貨－建設業	\$ 3,006,831	\$ 3,682,469	\$ 6,689,300
其他應收款	6,041	-	6,041
其他流動資產	64,553	41,301	105,854
取得合約之增額成本	<u>43,771</u>	<u>-</u>	<u>43,771</u>
	<u>\$ 3,121,196</u>	<u>\$ 3,723,770</u>	<u>\$ 6,844,966</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 662,750	\$ 2,200,200	\$ 2,862,950
合約負債	683,310	510,283	1,193,593
應付票據	118,927	-	118,927
應付帳款	232,846	-	232,846
其他應付款	76,612	16,265	92,877
其他流動負債	<u>5,737</u>	<u>180</u>	<u>5,917</u>
	<u>\$ 1,780,182</u>	<u>\$ 2,726,928</u>	<u>\$ 4,507,110</u>
<u>106年12月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 4	\$ -	\$ 4
應收租賃款	1,715	47,095	48,810
存貨－建設業	2,232,706	5,089,228	7,321,934
其他應收款	185	-	185
其他流動資產	<u>94,029</u>	<u>44,205</u>	<u>138,234</u>
	<u>\$ 2,328,639</u>	<u>\$ 5,180,528</u>	<u>\$ 7,509,167</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,190,910	\$ 2,862,950	\$ 4,053,860
應付票據	17,043	-	17,043
應付帳款	172,829	-	172,829
其他應付款	68,735	55,689	124,424
預收房地款	481,215	459,184	940,399
其他流動負債	<u>41,299</u>	<u>180</u>	<u>41,479</u>
	<u>\$ 1,972,031</u>	<u>\$ 3,378,003</u>	<u>\$ 5,350,034</u>

## 二一、權益

### (一) 普通股股本

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
額定股數(仟股)	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
額定股本	<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>208,521</u>	<u>230,485</u>
已發行股本	<u>\$ 2,085,205</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及現金減資退還股款所致。

### (二) 資本公積

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<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
公司債轉換溢價	156,115	156,115
<u>僅得以彌補虧損</u>		
其他	33,349	33,349
<u>不得作為任何用途</u>		
員工認股權	<u>5,754</u>	<u>5,027</u>
	<u>\$ 812,764</u>	<u>\$ 813,603</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監事酬勞分派政策，參閱附註二三。

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 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

本公司 108 年 3 月 22 日董事會擬議 107 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 ( 元 )
法定盈餘公積	\$ 33,350	
現金股利	209,215	\$ 1

有關 107 年度之盈餘分配案尚待預計於 108 年 6 月 12 日召開之股東常會決議。

## 二二、收 入

	107 年度	106 年度
客戶合約收入		
不動產銷售收入	<u>\$ 2,611,266</u>	<u>\$ 3,133,704</u>

### (一) 合約餘額

	107 年 12 月 31 日
合約負債	
不動產銷售	<u>\$ 1,193,593</u>

(二) 合約成本相關資產

107年12月31日

流動

取得合約之增額成本

\$ 43,771

本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年度認列攤銷費用為53,216仟元。

(三) 客戶合約收入之細分

107年度

應報導部門  
建設部

商品或勞務之類型

不動產銷售收入

\$ 2,611,266

二三、員工福利、折舊及攤銷費用

<u>性質別</u>	<u>屬於營業成本者</u>	<u>屬於營業費用者</u>	<u>合計</u>
<u>107年度</u>			
短期員工福利			
薪資費用	\$ 16,440	\$ 39,384	\$ 55,824
勞健保費用	1,698	2,268	3,966
退職後福利			
確定提撥計畫	896	841	1,737
確定福利計畫	-	( 112)	( 112)
董事酬金	-	6,644	6,644
其他員工福利	838	2,543	3,381
折舊費用	-	5,542	5,542
攤銷費用	-	497	497

性 質 別	屬 營 業 成 本 者	於 屬 營 業 費 用 者	合 計
<u>106年度</u>			
短期員工福利			
薪資費用	\$ 19,961	\$ 26,833	\$ 46,794
勞健保費用	2,086	1,995	4,081
退職後福利			
確定提撥計畫	1,072	683	1,755
確定福利計畫	-	( 116)	( 116)
董事酬金	-	12,336	12,336
其他員工福利	935	5,570	6,505
折舊費用	-	5,513	5,513
攤銷費用	-	432	432

截至 107 年及 106 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 72 人及 70 人，其中未兼任員工之董事均為 6 人，其計算基礎與員工福利費用一致。

#### 員工酬勞及董監事酬勞

本公司依章程規定係按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。107 及 106 年度估列之員工酬勞及董監事酬勞分別於 108 年 3 月 22 日及 107 年 3 月 20 日經董事會決議如下：

現 金	107 年度		106 年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	1%	\$ 4,094	0.6%	\$ 5,177
董監事酬勞	1.5%	6,140	1.5%	12,944

年度個體財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

106 及 105 年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與各該年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 108 及 107 年董事會決議之員工酬勞及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

## 二四、所得稅

### (一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	107 年度	106 年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 28,602	\$ 43,197
未分配盈餘加徵	21,014	32,198
以前年度之調整	14,066	( 80)
土地增值稅	<u>2,203</u>	<u>23,031</u>
	65,885	98,346
遞延所得稅		
本年度產生者	( 303)	( 1,575)
稅率變動	<u>27</u>	<u>-</u>
	( <u>276</u> )	( <u>1,575</u> )
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 65,609</u>	<u>\$ 96,771</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	107 年度	106 年度
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 79,823	\$ 143,613
稅上不可減除之費損	1	7
免稅所得	( 51,525)	( 101,998)
未分配盈餘加徵	21,014	32,198
土地增值稅	2,203	23,031
稅率變動	27	-
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	<u>14,066</u>	( <u>80</u> )
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 65,609</u>	<u>\$ 96,771</u>

本公司於 106 年所適用之稅率為 17%。107 年 2 月修正後中華民國所得稅法將營利事業所得稅稅率由 17%調整為 20%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10%調降為 5%。

由於 108 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 107 年度未分配盈餘加徵 5%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

### (二) 本期所得稅負債

	107年12月31日	106年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 44,460</u>	<u>\$ 74,816</u>

(三) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

107 年度	年初餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	年底餘額
<u>遞延所得稅資產</u>				
暫時性差異				
採用權益法之投資	\$ 132	\$ 2,830	\$ -	\$ 2,962
未實現兌換損失	<u>1,358</u>	<u>( 1,358)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,490</u>	<u>\$ 1,472</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,962</u>
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計劃	\$ 1,524	\$ 312	\$ 14	\$ 1,850
未實現兌換利益	<u>-</u>	<u>884</u>	<u>-</u>	<u>884</u>
	<u>\$ 1,524</u>	<u>\$ 1,196</u>	<u>\$ 14</u>	<u>\$ 2,734</u>
<u>106 年度</u>				
<u>遞延所得稅資產</u>				
暫時性差異				
採用權益法之投資	\$ 121	\$ 11	\$ -	\$ 132
未實現兌換損失	<u>-</u>	<u>1,358</u>	<u>-</u>	<u>1,358</u>
	<u>\$ 121</u>	<u>\$ 1,369</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,490</u>
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計劃	\$ 1,441	\$ 19	\$ 64	\$ 1,524
未實現兌換利益	<u>225</u>	<u>( 225)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,666</u>	<u>(\$ 206)</u>	<u>\$ 64</u>	<u>\$ 1,524</u>

(四) 所得稅核定情形

本公司截至 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。

二五、每股盈餘

	本年度淨利	股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>107 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 333,505	228,570	<u>\$ 1.46</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	305	
員工認股權	<u>-</u>	<u>392</u>	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股 之影響	<u>\$ 333,505</u>	<u>229,267</u>	<u>\$ 1.45</u>



	本年度淨利	股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>106 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 748,011	230,518	<u>\$ 3.24</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	421	
員工認股權	-	576	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 748,011</u>	<u>231,515</u>	<u>\$ 3.23</u>

若本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

本公司分別於 104 年 12 月 17 日及 107 年 12 月 20 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。認股權之存續期間分別為 5 年及 4 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：

	107 年度		106 年度	
	單位	加權平均 執行價格	單位	加權平均 執行價格
員工認股權				
年初流通在外	1,128	\$ 8.7 元	2,240	\$ 9.9 元
本年度給與	3,000	16.1 元	-	-
本年度放棄	( 24)	8.7 元	( 202)	8.7 元
本年度執行	( 295)	8.7 元	( 910)	8.7 元
年底流通在外	<u>3,809</u>	14.5 元	<u>1,128</u>	8.7 元
年底可執行之認股權	<u>809</u>	8.7 元	<u>313</u>	8.7 元
本年度給與之認股權加權平均公允價值(元)	<u>\$ 3.17</u>		<u>\$ -</u>	

流通在外之員工認股權相關資訊如下：

	107年12月31日	106年12月31日
執行價格之範圍（元）	\$ 8.7-16.1	\$ 8.7
加權平均剩餘合約期限（年）	3	3

本公司於 104 年 12 月及 107 年 12 月給與之員工認股權均使用二元樹評價模式，評價模式所採用之輸入值如下：

	107年12月	104年12月
給與日股價	16.10 元	11.70 元
執行價格	16.10 元	11.70 元
預期波動率	23.48%	30.10%
存續期間	4 年	5 年
無風險利率	0.6710%	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 及 106 年度認列之酬勞成本分別為 464 仟元及 3,172 仟元。

## 二七、資本風險管理

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

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

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

## 二八、金融工具

### (一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

除 106 年 12 月 31 日之以成本衡量之金融資產其公允價值無法可靠衡量外，本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. 本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產與 106 年 12 月 31 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 及 106 年度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12月31日	106年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量	\$ 11,600	\$ -
放款及應收款	-	1,481,340
備供出售金融資產	-	891,654
以成本衡量之金融資產	-	2,570
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,540,971	-
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量	3,313,600	4,368,156

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

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

## 1. 市場風險

本公司之營運活動使其承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險及利率變動風險。

### (1) 匯率風險

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

### (2) 利率風險

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

	107年12月31日	106年12月31日
具公允價值利率風險 金融資產	\$ 223,632	\$ 146,226
具現金流量利率風險 金融資產	1,304,321	1,280,239
金融負債	2,862,950	4,053,860

### 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及106年度之稅前淨利將分別減少15,586仟元及27,736仟元。

## 2. 信用風險

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

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

### 3. 流動性風險

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

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 107 年及 106 年 12 月 31 日止，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為 1,254,250 仟元及 823,220 仟元。

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

## 二九、關係人交易

除已於其他附註揭露外，本公司與關係人間之交易如下：

### (一) 關係人名稱及其關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 本 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）
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 日止，預收房地款為 3,146 仟元，並於 107 年度認列營業收入 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 12 月 31 日止，預收房地款為 750 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 及 106 年度支付融資保證手續費分別計 26,001 仟元及 9,837 仟元予其他關係人，帳列存貨－建設業。

(四) 本公司與總太營造公司簽訂之外包工程合約明細如下：

建 案 名 稱	合 約 總 價 ( 未 稅 )	本 年 度 工 程 成 本	累 計 工 程 成 本	應 付 工 程 款
<u>107 年 12 月 31 日</u>				
總太 2020	\$ 626,286	\$ 206,674	\$ 206,674	\$ 65,760
美 樂 地	237,934	115,398	209,382	-
東 方 悅	233,960	21,056	233,960	1,170
織 築	108,771	70,701	70,701	9,137
東 方 紐 約	83,400	59,214	62,550	7,881
高 鐵 商 貿 中 心	96,770	4,476	96,770	1,075
	<u>\$ 1,387,121</u>	<u>\$ 477,519</u>	<u>\$ 880,037</u>	<u>\$ 85,023</u>
<u>106 年 12 月 31 日</u>				
東 方 悅	\$ 233,960	\$ 65,509	\$ 212,904	\$ 19,653
東 方 威 尼 斯	128,735	11,586	128,735	1,287
高 鐵 商 貿 中 心	104,880	47,196	92,294	2,203
拾 光	96,381	13,493	96,381	1,928
Zmart	19,777	-	1,978	-
明 日	-	-	-	2,351
明 日 總 部	-	-	-	389
美 樂 地	237,934	93,984	93,984	-
東 方 紐 約	83,400	3,336	3,336	-
	<u>\$ 905,067</u>	<u>\$ 235,104</u>	<u>\$ 629,612</u>	<u>\$ 27,811</u>

對關係人之工程外包，係經雙方議價後決定，並按合約約定收款。

(五) 本公司於 107 及 106 年度分別捐贈 1,500 仟元及 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 年度	106 年度
短期員工紅利	\$ 22,814	\$ 24,395
退職後福利	133	109
股份基礎給付	65	581
	<u>\$ 23,012</u>	<u>\$ 25,085</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

### 三十、質抵押之資產

下列資產業經提供為短期銀行借款、銀行保證及履約保證之擔保品：

	107年12月31日	106年12月31日
存貨—建設業	\$ 4,342,289	\$ 6,899,798
按攤銷後成本衡量之金融資產	394,489	-
無活絡市場之債務工具投資	-	121,128
	<u>\$ 4,736,778</u>	<u>\$ 7,020,926</u>

### 三一、重大或有負債及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，於 107 年 12 月 31 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	\$ 4,797,950	\$ 510,283
美 樂 地	2,780,220	450,791
織 築	1,063,810	125,607
東方紐約	720,870	105,887
東 方 悅	1,050	1,025
	<u>\$ 9,363,900</u>	<u>\$ 1,193,593</u>

### 三二、具重大影響之外幣資產及負債資訊

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

外 幣 資 產	107 年 12 月 31 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	\$ 5,653	30.715	\$ 173,649	\$ 3,230	29.76	\$ 96,132
<u>非貨幣性項目</u>						
<u>採權益法之</u>						
<u>子公司</u>						
美 金	2	30.715	54	2,272	29.76	67,609

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外幣	107 年度		106 年度	
	匯率	淨兌換利益	匯率	淨兌換損失
美金	30.149 (美金：新台幣)	\$ 4,419	30.432 (美金：新台幣)	(\$ 7,989)

### 三三、附註揭露事項

#### (一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 年底持有有價證券情形（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. 被投資公司資訊：附表六。

#### (三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、本年度損益及認列之投資損益、年底投資帳面金額、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。



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 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

為他人背書保證者 編號	被背書保證對象		對單一企業背書保證之限額	本年度最高背書保證餘額	年底背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書	屬子公司對母公司背書	屬對大陸地區背書保證
	名稱	與本公司之關係										
0	本公司	日太管理公司	\$ 464,256 (註一)	\$ 115,000	\$ 115,000	\$ -	\$ -	2.48%	\$ 1,857,025 (註二)	Y	-	-
1	總太營造公司	本公司	2,497,230 (註三)	518,368	-	-	-	-	2,996,676 (註三)	-	Y	-

註一：為本公司最近期財務報表淨值之 10%。

註二：為本公司最近期財務報表淨值之 40%。

註三：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

年底持有有價證券情形

民國 107 年 12 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	年				備註
				股數／單位	帳面金額	持股比例%	公允價值	
本公司	股票							
	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	
總太營造公司	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	
	股票							
	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	-	23	-	23	
	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 12 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	年初		入		出			年底		
					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 (註)	47,437	\$ 700,000	93,705	\$ 1,384,793	\$ 1,380,000	\$ 4,793	-	\$ - (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 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
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 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收（付）票據、帳款		備註
			進（銷）貨金額	佔總進（銷）貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率		
本公司	總太營造公司	本公司之子公司	發包工程	\$ 477,519	35%	依合約規定	\$ -	—	(\$ 85,023)	( 24%)	

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 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地址	主要營業項目	原始投資金額		年底持有			被投資公司 本年度(損)益	本年度認列之 投資(損)益	備註
				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	\$ 240,329	\$ 30,612	\$ 35,711	子公司
	Mallow	模里西斯	投資海外各項事業	10,111	65,532	469	100	54	3,731	3,731	子公司
	日太管理公司	台中市	資產管理服務業	270,000	3,000	27,000	100	269,072	( 932)	( 932)	子公司
	恣遊實業公司	台南市	不動產租賃業	140,000	-	14,000	100	139,970	( 30)	( 30)	子公司
	永益發公司	台中市	住宅及大樓開發租售業	5,000	-	500	20	4,987	( 64)	( 13)	—
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	14,724	( 1,102)	( 276)	—

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 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元及外幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本年年初	本年度匯出或收回		本年年底	被投資公司 本年度損益	本公司直接或 間接投資之持 股比例(%)	本年度認列 投資損失 (註四)	年底投資 帳面價值	截至本年年 底已匯回 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)	\$ 58,604 (美金 1,908)	\$ -	\$ 47,259 (美金 1,539)	\$ 11,345 (美金 369)	\$ -	18	\$ 10,910 (美金 369)	\$ -	\$ 17,385 (美金 566)
南京極泰公司(註二)	企業管理諮詢	美金 2,000	(註一)	11,057 (美金 360)	-	8,917 (美金 290)	2,140 (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)	\$ 2,785,538

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備查完成。

## §重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金及約當現金明細表		明細表一
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動 變動明細表		明細表二
按攤銷後成本衡量之金融資產－流動明細表		附註六
存貨－建設業變動明細表		明細表三
其他流動資產明細表		附註十六
透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流 動變動明細表		明細表四
採用權益法之投資變動明細表		明細表五
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十四
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表		附註十四
遞延所得稅資產明細表		附註二四
其他非流動資產明細表		附註十六
短期銀行借款明細表		明細表六
應付票據－非關係人明細表		明細表七
應付帳款－非關係人明細表		明細表八
其他應付款明細表		附註十八
其他流動負債明細表		附註十八
遞延所得稅負債明細表		附註二四
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表九
營業成本明細表		個體綜合損益表
推銷費用明細表		明細表十
管理費用明細表		明細表十
其他收益及費損淨額明細表		個體綜合損益表
本年度發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷 費用功能別彙總表		附註二三

總太地產開發股份有限公司  
現金及約當現金明細表  
民國 107 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣仟元

項 目	金 額
庫存現金及週轉金	\$ 130
銀行存款	
支票存款	30
活期存款	1,304,304
外幣活期存款(註)	17
約當現金	
定期存款	50,000
外幣定期存款(註)	<u>173,632</u>
	1,528,113
減：受限制銀行存款－信託專戶存款	( <u>394,489</u> )
	<u>\$ 1,133,624</u>

註：合計美金 5,653 仟元，兌換率 USD1=NT\$30.715。

總太地產開發股份有限公司  
 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動變動明細表  
 民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元及仟股

投資種類及名稱	年 初 股 數	餘 額 公 允 價 值	追 溯 適 用 之 影 響 數 金 額	調 整 後 之 年 初 餘 額 金 額	增 加 股 數	減 少 股 數	增 加 金 額	減 少 金 額	公 允 價 值 變 動	年 底 股 數	餘 額 公 允 價 值	提供擔保或 質押情形			
基金及受益憑證															
日盛貨幣市場基金	-	\$ -	46,268	\$ 681,415	46,268		\$ 681,415	47,437	\$ 700,000	93,705	\$1,384,793	\$ 3,378	-	\$ -	無
富蘭克林華美多重收 益平衡基金－新台 幣（累積型）	-	-	1,000	9,960	1,000		9,960	-	-	1,000	10,036	76	-	-	無
富蘭克林華美貨幣市 場基金	-	-	19,495	200,279	19,495		200,279	-	-	19,495	200,685	406	-	-	無
		\$ -		\$ 891,654			\$ 891,654		\$ 700,000		\$1,595,514	\$ 3,860		\$ -	



總太地產開發股份有限公司  
存貨－建設業變動明細表  
民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元

建 案 名 稱	年 初 餘 額	土 地 成 本	工 程 成 本	利 息 資 本 化	處 分 成 本	轉 列 成 本	重 分 類	年 底 餘 額
太原段 140-1 地號	\$ 2,338,114	\$ 18,420	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 2,356,534)	\$ -
總太 2020	-	( 39,146)	336,595	20,002	-	-	1,191,127	1,508,578
太原區 140-1 地號 B 區	-	-	-	19,615	-	-	1,165,407	1,185,022
東 方 悅	1,585,273	-	86,041	995	-	( 1,413,679)	-	258,630
高鐵商貿中心	628,241	-	71,502	1,487	-	( 572,365)	-	128,865
美 樂 地	1,238,855	2,376	542,132	10,275	-	-	-	1,793,638
織 築	275,706	( 5,893)	159,879	4,143	-	-	-	433,835
東方紐約	250,742	( 2,353)	138,686	379	-	-	-	387,454
文北段 101 地號	15,081	-	-	-	-	-	-	15,081
太順段 57 地號 B 區	702,063	2,187	132	8,076	-	-	-	712,458
明 日	4,408	-	-	-	-	-	-	4,408
雍 河	14,786	-	-	-	-	( 14,786)	-	-
溝背段 38 地號	193,570	-	-	-	-	-	-	193,570
容積移轉用地	67,746	15	-	-	-	-	-	67,761
其 他	7,349	-	1,242	-	( 8,591)	-	-	-
	<u>\$ 7,321,934</u>	<u>(\$ 24,394)</u>	<u>\$ 1,336,209</u>	<u>\$ 64,972</u>	<u>(\$ 8,591)</u>	<u>(\$ 2,000,830)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,689,300</u>

總太地產開發股份有限公司  
 透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動變動明細表  
 民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表四

單位：新台幣仟元及仟股

投資種類及名稱	年 初 股 數	餘 額 公 允 價 值	追 溯 適 用 之 影 響 數 金 額	調 整 後 之 年 初 餘 額 金 額	增 股 數	加 金 額	減 股 數	少 金 額	公 允 價 值 變 動	年 底 股 數	餘 額 公 允 價 值	提 供 擔 保 或 質 押 情 形
國內未上市(櫃)股票												
台中國際育樂股份有限公司	-	\$ -	-	\$ 2,570	-	\$ 8,100	-	\$ -	(\$ 70)	-	\$ 10,600	無
關網資訊股份有限公司	-	-	-	-	55	1,000	-	-	-	55	1,000	無
		<u>\$ -</u>		<u>\$ 2,570</u>		<u>\$ 9,100</u>		<u>\$ -</u>	<u>(\$ 70)</u>		<u>\$ 11,600</u>	

總太地產開發股份有限公司  
採用權益法之投資變動明細表  
民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣仟元／仟股

被投資公司名稱	年初餘額		增		加減		少		採用權益法 認列之子公司 及關聯企業 損益之份額	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	資本公積－ 員工認股權 發放現金股利	年底餘額		市價或 股權淨值		
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	金額				股數	持股 %		金額	金額
總太營造公司	20,100	\$ 213,813	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	\$ 35,711	\$ -	\$ 263	(\$ 9,458)	20,100	100	\$ 240,329	\$ 222,476
日太管理公司	300	3,004	26,700	267,000	-	-	-	( 932)	( 932)	-	-	-	27,000	100	269,072	269,072
Mallow	2,298	67,609	-	-	( 1,829)	( 55,421)	-	3,731	3,731	925	-	( 16,790)	469	100	54	54
志遊實業公司	-	-	14,000	140,000	-	-	-	( 30)	( 30)	-	-	-	14,000	100	139,970	139,970
永益發公司	-	-	500	5,000	-	-	-	( 13)	( 13)	-	-	-	500	20	4,987	4,987
		<u>\$ 284,426</u>		<u>\$ 412,000</u>		<u>( \$ 55,421)</u>		<u>\$ 38,467</u>	<u>\$ 38,467</u>	<u>\$ 925</u>	<u>\$ 263</u>	<u>( \$ 26,248)</u>			<u>\$ 654,412</u>	<u>\$ 636,559</u>

總太地產開發股份有限公司

短期銀行借款明細表

民國 107 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣仟元

<u>借 款 種 類 及 銀 行</u>	<u>借 款 到 期 日</u>	<u>年 利 率 ( % )</u>	<u>金 額</u>
抵押借款			
台灣土地銀行北屯分行	112.12.09	2.15-2.20	\$ 2,842,950
玉山商業銀行台中分行	109.05.12	1.90	<u>17,000</u>
			<u>2,859,950</u>
信用借款			
玉山商業銀行台中分行	109.05.12	1.90	<u>3,000</u>
			<u>\$ 2,862,950</u>

註：所列借款到期日係多筆借款中之最後到期日。

總太地產開發股份有限公司  
應付票據－非關係人明細表  
民國 107 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣仟元

廠 商 名 稱	金 額
非關係人	
亞東預拌混凝土股份有限公司	\$ 37,018
其 他 (註)	<u>81,909</u>
	<u>\$ 118,927</u>

註：各戶餘額皆未超過本科目餘額 5%。

總太地產開發股份有限公司  
應付帳款－非關係人明細表  
民國 107 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣仟元

廠 商 名 稱	金 額
非關係人	
東和鋼鐵企業股份有限公司	\$ 26,004
典彰工程有限公司	14,219
亞東預拌混凝土股份有限公司	9,455
榆茂工程行	8,317
尚恩空間規劃	7,881
亞東工程行	7,535
其 他 (註)	<u>74,412</u>
	<u>\$ 147,823</u>

註：各戶餘額皆未超過本科目餘額 5%。

總太地產開發股份有限公司

營業收入明細表

民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
出售房地收入			
土地收入		\$	1,344,530
房屋收入			<u>1,266,736</u>
		\$	<u>2,611,266</u>

總太地產開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表十

單位：新台幣仟元

項	目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
佣金支出		\$ 120,381	\$ -	\$ 120,381
廣告費		27,904	591	28,495
租金支出		11,883	2,918	14,801
薪資及獎金		25,111	15,002	40,113
勞務費		1,381	4,359	5,740
董監酬勞		-	6,140	6,140
職工福利		-	1,411	1,411
其他費用		<u>23,418</u>	<u>23,414</u>	<u>46,832</u>
		<u>\$ 210,078</u>	<u>\$ 53,835</u>	<u>\$ 263,913</u>