

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108及107年第1季

地址：新竹縣竹北市福興路875號3樓

電話：(04)23026018

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 表 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	會計師核閱報告	3~4		-
四、	合併資產負債表	5		-
五、	合併綜合損益表	6~7		-
六、	合併權益變動表	8		-
七、	合併現金流量表	9~10		-
八、	合併財務報表附註			
	(一) 公司沿革	11		一
	(二) 通過財務報告之日期及程序	11		二
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	11~14		三
	(四) 重大會計政策之彙總說明	14~17		四
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	17		五
	(六) 重要會計項目之說明	18~35		六~二八
	(七) 關係人交易	35~36		二九
	(八) 質抵押之資產	37		三十
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	37		三一
	(十) 重大之災害損失	-		-
	(十一) 重大之期後事項	-		-
	(十二) 其 他	37~38		三二
	(十三) 附註揭露事項			
	1. 重大交易事項相關資訊	38、40~41		三三
	2. 轉投資事業相關資訊	38、40~41		三三
	3. 大陸投資資訊	39		三三
	(十四) 部門資訊	39		三四

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子公司（總太集團）民國 108 年及 107 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、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十一所述，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 108 年及 107 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣（以下同）1,846,529 仟元及 69,127 仟元，分別占合併資產總額之 19% 及 1%；負債總額分別為 605,135 仟元及 0 仟元，分別占合併負債總額之 11% 及 0%；其民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合

損益總額分別為(3,048)仟元及 1 仟元，分別占合併綜合損益總額之 9%及 0%。又如合併財務報表附註十二所述，民國 108 年 3 月 31 日採用權益法之投資為 19,328 仟元；及其民國 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列損失之份額為 383 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 108 年及 107 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 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 顏 曉 芳



顏曉芳

會計師 蔣 淑 菁



蔣淑菁

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1010028123 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 5 月 10 日

民國 108 年 3 月 31 日 暨 民國 107 年 12 月 31 日 及 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	108年3月31日 (經核閱)			107年12月31日 (經查核)			107年3月31日 (經核閱)		
		金 額	%		金 額	%		金 額	%	
	流動資產									
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 1,225,615	12		\$ 1,451,408	15		\$ 1,354,195	14	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註七)	23	-		23	-		1,008,919	11	
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動(附註六及三十)	477,594	5		458,636	5		152,182	2	
1140	合約資產—流動(附註二三)	-	-		-	-		7,996	-	
1172	應收票據及帳款(附註八、二三及二九)	3,443	-		3,429	-		4,447	-	
1175	應收租賃款(附註四及九)	-	-		-	-		1,715	-	
1200	其他應收款(附註二五)	377	-		1,934	-		1,388	-	
1320	存貨—建設業(附註十、二九及三十)	7,615,331	77		7,201,287	75		6,591,877	68	
1470	其他流動資產(附註十六及十七)	140,247	1		129,502	1		84,944	1	
1480	取得合約之增額成本—流動(附註二三)	44,424	1		43,771	-		38,546	-	
11XX	流動資產總計	<u>9,507,054</u>	<u>96</u>		<u>9,289,990</u>	<u>96</u>		<u>9,246,209</u>	<u>96</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(附註七)	19,025	-		19,550	-		10,310	-	
1550	採用權益法之投資(附註十二)	19,328	-		19,711	-		-	-	
1600	不動產、廠房及設備(附註十三)	146,063	2		148,324	2		148,995	2	
1755	使用權資產(附註四及十四)	178,129	2		-	-		-	-	
1780	無形資產(附註十五)	18,135	-		18,223	-		18,532	-	
1840	遞延所得稅資產(附註四及二五)	8,737	-		4,555	-		2,167	-	
1935	應收租賃款—非流動(附註四及九)	-	-		-	-		47,095	-	
1985	長期預付租金(附註十六)	-	-		148,916	2		150,619	2	
1990	其他非流動資產(附註四、十七及二十)	13,199	-		14,593	-		12,964	-	
15XX	非流動資產總計	<u>402,616</u>	<u>4</u>		<u>373,872</u>	<u>4</u>		<u>390,682</u>	<u>4</u>	
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 9,909,670</u>	<u>100</u>		<u>\$ 9,663,862</u>	<u>100</u>		<u>\$ 9,636,891</u>	<u>100</u>	
	負債及權益									
	流動負債									
2102	短期銀行借款(附註十八及三十)	\$ 3,278,850	33		\$ 3,270,450	34		\$ 3,055,860	32	
2130	合約負債—流動(附註二三、二九及三一)	1,445,595	15		1,201,300	12		863,222	9	
2150	應付票據	88,571	1		124,349	1		35,274	-	
2170	應付帳款	190,253	2		217,777	2		111,730	1	
2200	其他應付款(附註十九)	137,593	1		140,918	2		142,180	1	
2230	本期所得稅負債(附註四及二五)	33,531	-		50,386	1		98,402	1	
2280	租賃負債—流動(附註四及十四)	2,024	-		-	-		-	-	
2399	其他流動負債(附註十九)	76,052	1		7,343	-		65,177	1	
21XX	流動負債總計	<u>5,252,469</u>	<u>53</u>		<u>5,012,523</u>	<u>52</u>		<u>4,371,845</u>	<u>45</u>	
	非流動負債									
2570	遞延所得稅負債(附註四及二五)	2,058	-		2,775	-		1,799	-	
2580	租賃負債—非流動(附註四及十四)	25,542	-		-	-		-	-	
2645	存入保證金	16,000	-		6,000	-		300	-	
25XX	非流動負債總計	<u>43,600</u>	<u>-</u>		<u>8,775</u>	<u>-</u>		<u>2,099</u>	<u>-</u>	
2XXX	負債總計	<u>5,296,069</u>	<u>53</u>		<u>5,021,298</u>	<u>52</u>		<u>4,373,944</u>	<u>45</u>	
	歸屬於母公司業主之權益									
	股本									
3110	普通股股本	2,085,205	21		2,085,205	22		2,316,895	24	
3140	預收股本	5,767	-		-	-		-	-	
3200	資本公積	813,412	8		812,764	8		812,201	9	
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	458,543	5		458,543	5		383,742	4	
3350	未分配盈餘	1,246,874	13		1,282,252	13		1,748,722	18	
3400	其他權益	3,800	-		3,800	-		1,387	-	
3XXX	權益總計	<u>4,613,601</u>	<u>47</u>		<u>4,642,564</u>	<u>48</u>		<u>5,262,947</u>	<u>55</u>	
	負債及權益總計	<u>\$ 9,909,670</u>	<u>100</u>		<u>\$ 9,663,862</u>	<u>100</u>		<u>\$ 9,636,891</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 108 年 5 月 10 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

合併損益表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元，惟每股

盈餘（虧損）為元

代 碼		108年1月1日至3月31日		107年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註二三及二九）	\$ 45,152	100	\$ 1,395,863	100
5000	營業成本（附註二四）	37,024	82	1,002,804	72
5900	營業毛利	8,128	18	393,059	28
	營業費用（附註二四）				
6100	推銷費用	33,943	75	90,457	6
6200	管理費用	12,573	28	18,645	1
6000	營業費用合計	46,516	103	109,102	7
6900	營業淨利（損）	(38,388)	(85)	283,957	21
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	1,933	4	1,463	-
7190	其他收入	801	2	1,521	-
7210	處分不動產、廠房及設 備利益	414	1	-	-
7230	外幣兌換利益（損失）	934	2	(3,757)	-
7510	利息費用	(153)	-	-	-
7590	什項支出	(3,884)	(9)	(2)	-
7635	透過損益按公允價值衡 量之金融資產利益 （損失）	(525)	(1)	2,087	-
7770	採用權益法之關聯企業 損失份額	(383)	(1)	-	-
7000	營業外收入及支出 合計	(863)	(2)	1,312	-

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108年1月1日至3月31日		107年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利(損)	(\$ 39,251)	(87)	\$ 285,269	21
7950	所得稅費用(利益)(附註四及二五)	(3,873)	(9)	23,334	2
8200	本期淨利(損)	(35,378)	(78)	261,935	19
	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	-	-	(1,488)	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	(1,467)	-
8500	本期綜合損益總額	(\$ 35,378)	(78)	\$ 260,468	19
	每股盈餘(虧損)(附註二六)				
9750	基 本	(\$ 0.17)		\$ 1.13	
9850	稀 釋	(\$ 0.17)		\$ 1.13	

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108年5月10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
 民國 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日
 (僅經核閱，未依一般會計準則查核)



單位：新台幣仟元

代碼		普通股股本 (附註二二)	預收股本 (附註二二)	資本公積 (附註二二)	保留盈餘 (附註二二) 法定盈餘公積 未分配盈餘	其他權益項目		權益總計	
						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	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
D1	107年1月1日至3月31日淨利	-	-	-	-	261,935	-	-	261,935
D3	107年1月1日至3月31日其他 綜合損益	-	-	-	-	21	(1,488)	-	(1,467)
D5	107年1月1日至3月31日綜合 損益總額	-	-	-	-	261,956	(1,488)	-	260,468
N1	本公司發行員工認股權	12,048	(8,540)	(1,402)	-	-	-	-	2,106
Z1	107年3月31日餘額	\$ 2,316,895	\$ -	\$ 812,201	\$ 383,742	\$ 1,748,722	\$ 1,387	\$ -	\$ 5,262,947
A1	108年1月1日餘額	\$ 2,085,205	\$ -	\$ 812,764	\$ 458,543	\$ 1,282,252	\$ 3,800	\$ -	\$ 4,642,564
D1	108年1月1日至3月31日淨損	-	-	-	-	(35,378)	-	-	(35,378)
D3	108年1月1日至3月31日其他 綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
D5	108年1月1日至3月31日綜合 損益總額	-	-	-	-	(35,378)	-	-	(35,378)
N1	本公司發行員工認股權	-	5,767	648	-	-	-	-	6,415
Z1	108年3月31日餘額	\$ 2,085,205	\$ 5,767	\$ 813,412	\$ 458,543	\$ 1,246,874	\$ 3,800	\$ -	\$ 4,613,601

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108年5月10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 108 年及 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		108 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	107 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利(損)	(\$ 39,251)	\$ 285,269
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	2,900	1,719
A20200	攤銷費用	128	125
A20400	透過損益按公允價值衡量之金 融資產之淨損失(利益)	525	(2,087)
A20900	利息費用	153	-
A21200	利息收入	(1,933)	(1,463)
A21900	員工認股權酬勞成本	648	164
A22300	採用權益法之關聯企業損失份額	383	-
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	(414)	-
A29900	長期預付租金攤銷	-	568
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	(14)	(4,443)
A31180	其他應收款	1,164	193
A31125	合約資產	-	4,838
A31200	存 貨	(396,304)	721,306
A31240	其他流動資產	(13,015)	(15,917)
A31990	應收租賃款	-	428
A31270	取得合約之增額成本	(653)	45,152
A32125	合約負債	244,295	(85,406)
A32130	應付票據	(35,778)	12,978
A32150	應付帳款	(27,524)	(74,818)
A32180	其他應付款	(3,388)	(4,789)
A32230	其他流動負債	68,709	22,804
A33000	營運產生之現金流入(出)	(199,369)	906,621
A33100	收取之利息	2,326	1,024
A33300	支付之利息	(17,690)	(18,575)
A33500	支付之所得稅	(17,881)	(88)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	(232,614)	888,982

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	107 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
	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	(\$ 18,958)	(\$ 28,154)
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	(22)
B00200	出售透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	19,055
B02700	取得不動產、廠房及設備	(95)	-
B02800	處分不動產、廠房及設備	953	-
B03700	存出保證金減少(增加)	1,525	(498)
B06700	其他非流動資產增加	(131)	(28)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(16,706)	(9,647)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加(減少)	8,400	(998,000)
C03000	存入保證金增加	10,000	-
C04020	租賃負債本金償還	(640)	-
C04800	員工執行認股權	5,767	1,942
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	23,527	(996,058)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	-	(2)
EEEE	現金及約當現金淨減少	(225,793)	(116,725)
E00100	期初現金及約當現金餘額	1,451,408	1,470,920
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 1,225,615	\$ 1,354,195

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 108 年 5 月 10 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 108 年及 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(金額除另予註明外，為新台幣及外幣仟元)

一、公司沿革

總太地產開發股份有限公司(以下稱「本公司」)係依照公司法及有關法令規定於 86 年 11 月設立，並於 89 年 7 月 14 日經金融監督管理委員會證券期貨局核准補辦股份公開發行，及經台灣證券交易所核准於 92 年 3 月 3 日股票正式掛牌上市。

本公司主要營業項目為委託營造廠商興建住宅及商業大樓之出租或出售等營業項目。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 108 年 5 月 10 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 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：

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。相關會計政策請參閱附註四。

租賃定義

合併公司選擇僅就 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，先前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約不予重新評估並依 IFRS 16 之過渡規定處理。

合併公司為承租人

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，其他租賃係於合併資產負債表認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表係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表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。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。

先前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量係以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，全部使用權資產係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適用 IAS 36 評估減損。

合併公司亦適用下列權宜作法：

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使用後見之明。

對於先前依 IAS 17 分類為融資租賃之租賃，係以 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。

合併公司於 108 年 1 月 1 日認列租賃負債所適用之增額借款利率加權平均數為 2.03%，該租賃負債金額與 107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額之差異說明如下：

107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額	\$ 47,532
108 年 1 月 1 日未折現總額	<u>\$ 47,532</u>
按 108 年 1 月 1 日增額借款利率折現後之現值（租賃負債餘額）	<u>\$ 28,066</u>

合併公司為出租人

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

首次適用 IFRS 16 對 108 年 1 月 1 日各資產及負債項目調整如下：

	108 年 1 月 1 日 重編前金額	首次適用 之調整	108 年 1 月 1 日 重編後金額
預付租賃款—流動	\$ 2,270	(\$ 2,270)	\$ -
長期預付租金	148,916	(148,916)	-
使用權資產	<u>-</u>	<u>179,252</u>	<u>179,252</u>
資產影響	<u>\$ 151,186</u>	<u>\$ 28,066</u>	<u>\$ 179,252</u>
租賃負債—流動	\$ -	\$ 2,013	\$ 2,013
租賃負債—非流動	<u>-</u>	<u>26,053</u>	<u>26,053</u>
負債影響	<u>\$ -</u>	<u>\$ 28,066</u>	<u>\$ 28,066</u>

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

<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躍市場之報價（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其所控制個體（子公司）之財務報告。合併綜合損益表已納入被收購或被處分子公司於當期自收購日起或至處分日止之營運損益。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。

當合併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。合併公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

子公司明細、持股比例及營業項目，參閱附註十一及附表四。

(四) 其他重大會計政策

除租賃相關會計政策及下列說明外，請參閱 107 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

1. 租賃

108 年

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

(1) 合併公司為出租人

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。

融資租賃下，租賃給付包含固定給付。租賃投資淨額係按應收租賃給付及未保證殘值兩者之現值總和加計原始直接成本衡量並表達為應收融資租賃款。融資收益係分攤至各會計期間，以反映合併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。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因取得營業租賃所發生之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

當租賃同時包含土地及建築物要素時，合併公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。租賃給付按合約成立日土地及建築物租賃權利之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

(2) 合併公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間變動導致未來租賃給付有變動，合併公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於合併資產負債表。

107 年

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。

(1) 合併公司為出租人

融資租賃下，應向承租人收取之款項係按合併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，以反映合併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。

(2) 合併公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

2. 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。

3. 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 107 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

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
庫存現金及週轉金	\$ 270	\$ 270	\$ 290
銀行存款	1,398,560	1,590,398	1,288,664
約當現金			
銀行定期存款	<u>304,379</u>	<u>319,376</u>	<u>217,423</u>
	1,703,209	1,910,044	1,506,377
減：受限制銀行存款			
信託專戶存款	(459,694)	(394,489)	(149,185)
原始到期日超過 3 個月之定期存款	(2,900)	(2,900)	(2,900)
質押定期存款	<u>(15,000)</u>	<u>(61,247)</u>	<u>(97)</u>
	<u>\$ 1,225,615</u>	<u>\$ 1,451,408</u>	<u>\$ 1,354,195</u>

受限制銀行存款、質押定期存款及原始到期日超過 3 個月之定期存款係帳列按攤銷後成本衡量之金融資產－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

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
<u>金融資產－流動</u>			
基金受益憑證	\$ -	\$ -	\$ 942,887
國外未上市（櫃）股票	-	-	66,010
國內上市（櫃）股票	23	23	22
	<u>\$ 23</u>	<u>\$ 23</u>	<u>\$ 1,008,919</u>
<u>金融資產－非流動</u>			
國內未上市（櫃）股票	\$ 19,025	\$ 19,550	\$ 10,310

八、應收票據及帳款

合併公司對建案銷售係依合約內容按期收款。

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款項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款項之可回收金額以確保無法回收之應收款項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：

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
<u>未逾期</u>			
預期信用損失率	-	-	-
總帳面金額	\$ 3,443	\$ 3,429	\$ 4,447
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 3,443</u>	<u>\$ 3,429</u>	<u>\$ 4,447</u>

九、應收租賃款

	107年3月31日
<u>租賃投資總額</u>	
不超過1年	\$ 1,715
1至3年	<u>51,238</u>
	52,953
減：未賺得融資收益	(<u>4,143</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>

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107年3月31日止，融資租賃隱含利率為年利率3.64%。

合併公司按存續期間預期信用損失衡量應收租賃款之備抵損失。截至107年3月31日止，並無逾期未收回之應收租賃款，且同時考量交易對手過去之違約紀錄及租賃標的相關產業之未來發展，合併公司認為上述應收租賃款並無減損。

十、存貨—建設業

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
營建用地	\$ 5,170,338	\$ 5,169,610	\$ 5,002,156
在建房屋	2,080,982	1,639,774	927,522
待售房地	<u>364,011</u>	<u>391,903</u>	<u>662,199</u>
	<u>\$ 7,615,331</u>	<u>\$ 7,201,287</u>	<u>\$ 6,591,877</u>

營 建 用 地	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
太原段140-1地號B區	\$ 1,151,276	\$ 1,151,276	\$ 1,151,276
總太2020	1,133,752	1,133,752	1,172,898
美樂地	921,642	921,642	919,266
共好Melody	643,296	643,296	641,661
南區正義段	551,638	550,910	-
織 築	265,191	265,191	265,191
東方紐約	227,131	227,131	227,131

(接次頁)

(承前頁)

營 建 用 地	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
溝背段 38 地號	\$ 193,570	\$ 193,570	\$ 193,570
高鐵商貿中心	-	-	348,336
其 他	82,842	82,842	82,827
	<u>\$ 5,170,338</u>	<u>\$ 5,169,610</u>	<u>\$ 5,002,156</u>
在 建 房 屋			
美 樂 地	\$ 972,681	\$ 881,834	\$ 462,550
總太 2020	524,886	307,661	26,109
織 築	216,408	159,838	15,874
東方紐約	183,299	153,312	50,607
共好 Melody	71,169	69,162	63,114
太原段 140-1 地號 B 區	40,142	33,746	19,030
高鐵商貿中心	-	-	276,981
其 他	72,397	34,221	13,257
	<u>\$ 2,080,982</u>	<u>\$ 1,639,774</u>	<u>\$ 927,522</u>
待 售 房 地			
東 方 悅	\$ 230,738	\$ 258,630	\$ 657,791
高鐵商貿中心	128,865	128,865	-
明 日	4,408	4,408	4,408
	<u>\$ 364,011</u>	<u>\$ 391,903</u>	<u>\$ 662,199</u>

利息資本化相關資訊如下：

	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
利息資本化金額	\$ 17,740	\$ 17,960
利息資本化利率(%)	1.20-2.20	1.90-2.40

設定作為借款擔保之存貨金額，參閱附註三十。

十一、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(%)		
		108年 3月31日	107年 12月31日	107年 3月31日
總太營造股份有限公司 (總太營造公司)	綜合營造業	100	100	100
Mallow International Holdings Ltd. (Mallow)	投資海外各項事業	100	100	100
日太資產管理股份有限公司 (日太管理公司)	資產管理服務業	100	100	100
恣遊實業股份有限公司 (恣遊實業公司)	不動產租賃業	100	100	-

合併公司於 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。

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

納入合併財務報告之子公司均係非重要子公司，且除總太營造公司 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之財務報告經會計師核閱外，其餘子公司財務報告未經會計師核閱。

十二、採用權益法之投資

被投資公司名稱	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
非上市櫃公司普通股			
永豐泰地產股份有限公司 (永豐泰公司)	\$ 14,393	\$ 14,724	\$ -
永益發建設股份有限公司 (永益發公司)	4,935	4,987	-
	<u>\$ 19,328</u>	<u>\$ 19,711</u>	<u>\$ -</u>

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	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
永豐泰公司	25	25	-
永益發公司	20	20	-

合併公司於 107 年 5 月投資永豐泰公司 25% 股權計 15,000 仟元及 107 年 11 月投資永益發公司 20% 股權計 5,000 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，參閱附表四。

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。

十三、不動產、廠房及設備

	<u>108年3月31日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年3月31日</u>
每一類別之帳面金額			
土地	\$ 45,623	\$ 45,623	\$ 45,623
建築物	101,051	101,051	96,862
運輸設備	10,447	14,328	14,328
其他設備	<u>12,680</u>	<u>12,840</u>	<u>12,312</u>
	169,801	173,842	169,125
累計折舊	(<u>23,738</u>)	(<u>25,518</u>)	(<u>20,130</u>)
	<u>\$ 146,063</u>	<u>\$ 148,324</u>	<u>\$ 148,995</u>

除認列折舊費用外，合併公司之不動產、廠房及設備於 108 年及 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日並未發生重大增添、處分及減損情形。

合併公司之設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

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

十四、租賃協議

(一) 使用權資產－108 年

	<u>108年3月31日</u>
使用權資產帳面金額	
土地	\$ 176,557
運輸設備	<u>1,572</u>
	<u>\$ 178,129</u>
	<u>108年1月1日</u>
	<u>至3月31日</u>
使用權資產之折舊費用	
土地	\$ 846
運輸設備	<u>277</u>
	<u>\$ 1,123</u>

(二) 租賃負債－108 年

	<u>108年3月31日</u>
租賃負債帳面金額	
流 動	\$ 2,024
非流動	\$ 25,542

租賃負債之折現率區間如下：

	<u>108年3月31日</u>
土 地	2.00%-2.22%
運輸設備	2.22%

(三) 重要承租活動及條款

合併公司承租若干土地及運輸設備以供自用或出租，租賃期間為 3 至 70 年。於租賃期間終止時，合併公司對所租賃之土地及運輸設備並無優惠承購權。

十五、無形資產

<u>每一類別之帳面金額</u>	<u>108年3月31日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年3月31日</u>
商 譽	\$ 17,854	\$ 17,854	\$ 17,854
電腦軟體	281	369	678
	<u>\$ 18,135</u>	<u>\$ 18,223</u>	<u>\$ 18,532</u>

電腦軟體係以直線基礎按 3 年耐用年數計提攤銷費用。

十六、預付租金

合併公司於 104 年 8 月與財政部國有財產署中區分署簽訂國有非公用土地設定地上權契約書，取得台中市南區城隍段 1,830 平方公尺之地上權標的 70 年，並支付地上權權利金 158,880 仟元。本公司於契約簽訂之日起，每月需支付地上權標的之租金為 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。

十七、其他資產

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
代付款	\$ 72,051	\$ 72,254	\$ 45,559
留抵稅額	43,437	26,621	-
預付款項	9,071	14,247	17,673
工程存出保證金	7,385	2,279	10,373
存出保證金	3,269	4,794	3,304
其他	18,233	23,900	20,999
	<u>\$ 153,446</u>	<u>\$ 144,095</u>	<u>\$ 97,908</u>
流動	\$ 140,247	\$ 129,502	\$ 84,944
非流動	13,199	14,593	12,964
	<u>\$ 153,446</u>	<u>\$ 144,095</u>	<u>\$ 97,908</u>

十八、短期銀行借款

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
抵押借款(附註三十)	\$ 3,275,850	\$ 3,267,450	\$ 3,052,860
信用借款	3,000	3,000	3,000
	<u>\$ 3,278,850</u>	<u>\$ 3,270,450</u>	<u>\$ 3,055,860</u>
<u>年利率(%)</u>			
抵押借款	1.90-2.20	1.20-2.20	1.90-2.375
信用借款	1.90	1.90	1.90

十九、其他負債

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
<u>其他應付款</u>			
應付工程保留款	\$ 111,939	\$ 104,334	\$ 103,870
應付員工及董監酬勞	13,210	13,071	24,736
應付薪資及獎金	5,775	10,435	5,982
其他	6,669	13,078	7,592
	<u>\$ 137,593</u>	<u>\$ 140,918</u>	<u>\$ 142,180</u>
<u>其他流動負債</u>			
代收款	\$ 75,132	\$ 5,416	\$ 35,775
暫收款	920	927	10,962
代收土地款	-	1,000	18,440
	<u>\$ 76,052</u>	<u>\$ 7,343</u>	<u>\$ 65,177</u>

二十、退職後福利計畫

108年及107年1月1日至3月31日認列之確定福利計畫相關退休金利益係以107年及106年12月31日精算決定之退休金成本率計算。

二一、資產負債之到期分析

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

	預期 1 年內 收回或償付	預期超過 1 年 收回或償付	合 計
<u>108年3月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 2,757	\$ 686	\$ 3,443
存貨—建設業	3,202,503	4,412,828	7,615,331
其他應收款	377	-	377
其他流動資產	89,105	51,142	140,247
取得合約之增額成本	<u>44,424</u>	<u>-</u>	<u>44,424</u>
	<u>\$ 3,339,166</u>	<u>\$ 4,464,656</u>	<u>\$ 7,803,822</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 662,750	\$ 2,616,100	\$ 3,278,850
合約負債	775,106	670,489	1,445,595
應付票據	88,571	-	88,571
應付帳款	190,253	-	190,253
其他應付款	90,319	47,274	137,593
其他流動負債	75,067	985	76,052
租賃負債	<u>2,024</u>	<u>25,542</u>	<u>27,566</u>
	<u>\$ 1,884,090</u>	<u>\$ 3,360,390</u>	<u>\$ 5,244,480</u>
<u>107年12月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 2,743	\$ 686	\$ 3,429
存貨—建設業	3,000,851	4,200,436	7,201,287
其他應收款	1,934	-	1,934
其他流動資產	85,051	44,451	129,502
取得合約之增額成本	<u>43,771</u>	<u>-</u>	<u>43,771</u>
	<u>\$ 3,134,350</u>	<u>\$ 4,245,573</u>	<u>\$ 7,379,923</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 704,350	\$ 2,566,100	\$ 3,270,450
合約負債	691,017	510,283	1,201,300
應付票據	124,349	-	124,349
應付帳款	217,777	-	217,777
其他應付款	106,056	34,862	140,918
其他流動負債	<u>6,529</u>	<u>814</u>	<u>7,343</u>
	<u>\$ 1,850,078</u>	<u>\$ 3,112,059</u>	<u>\$ 4,962,137</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>107年3月31日</u>			
資 產			
合約資產	\$ 7,996	\$ -	\$ 7,996
應收票據及帳款	4,447	-	4,447
應收租賃款	1,715	47,095	48,810
存貨－建設業	1,287,516	5,304,361	6,591,877
其他應收款	1,388	-	1,388
其他流動資產	54,659	30,285	84,944
取得合約之增額成本	3,531	35,015	38,546
	<u>\$ 1,361,252</u>	<u>\$ 5,416,756</u>	<u>\$ 6,778,008</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 192,910	\$ 2,862,950	\$ 3,055,860
合約負債	278,460	584,762	863,222
應付票據	35,274	-	35,274
應付帳款	111,730	-	111,730
其他應付款	68,987	73,193	142,180
其他流動負債	64,276	901	65,177
	<u>\$ 751,637</u>	<u>\$ 3,521,806</u>	<u>\$ 4,273,443</u>

二二、權 益

(一) 普通股股本

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
額定股數(仟股)	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
額定股本	<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>208,521</u>	<u>208,521</u>	<u>231,690</u>
已發行股本	<u>\$ 2,085,205</u>	<u>\$ 2,085,205</u>	<u>\$ 2,316,895</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 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日員工執行認股權為 695 仟股，金額為 5,767 仟元，截至 108 年 3 月 31 日止，因尚未完成變更登記程序，帳列預收股本項下。

(二) 資本公積

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
<u>得用以彌補虧損、發放</u>			
<u>現金或撥充股本</u>			
股票發行溢價	\$ 617,546	\$ 617,546	\$ 617,546
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	6,402	5,754	5,191
	<u>\$ 813,412</u>	<u>\$ 812,764</u>	<u>\$ 812,201</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，參閱附註二四。

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 108 年 3 月 22 日舉行董事會及 107 年 6 月 8 日舉行股東常會，分別擬議及決議通過 107 及 106 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	107 年度	106 年度	107 年度	106 年度
法定盈餘公積	\$ 33,350	\$ 74,801		
現金股利	209,215	463,379	\$ 1.0	\$ 2.0

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。

二三、收入

	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
客戶合約收入		
不動產銷售收入	\$ 35,777	\$ 1,388,725
工程收入	9,375	7,138
	<u>\$ 45,152</u>	<u>\$ 1,395,863</u>

(一) 合約餘額

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
應收票據及帳款(附註八)	<u>\$ 3,443</u>	<u>\$ 3,429</u>	<u>\$ 4,447</u>
合約資產—流動			
不動產建造	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,996</u>
合約負債—流動			
不動產銷售	\$ 1,420,235	\$ 1,193,593	\$ 858,689
不動產建造	25,360	7,707	4,533
	<u>\$ 1,445,595</u>	<u>\$ 1,201,300</u>	<u>\$ 863,222</u>

(二) 合約成本相關資產

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
<u>流動</u>			
取得合約之增額成本	<u>\$ 44,424</u>	<u>\$ 43,771</u>	<u>\$ 38,546</u>

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。108 年及 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列佣金費用分別為 0 仟元及 49,684 仟元。

(三) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊請參閱附註三四。

二四、員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>108年1月1日至3月31日</u>			
短期員工福利	\$ 11,150	\$ 18,424	\$ 29,574
退職後福利			
確定提撥計畫	556	223	779
確定福利計畫	-	(26)	(26)
其他員工福利	498	396	894
折舊費用	-	2,900	2,900
攤銷費用	-	128	128
<u>107年1月1日至3月31日</u>			
短期員工福利	12,323	9,576	21,899
退職後福利			
確定提撥計畫	500	230	730
確定福利計畫	-	(28)	(28)
其他員工福利	426	3,984	4,410
折舊費用	-	1,719	1,719
攤銷費用	-	125	125

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。108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日因為稅前淨損，毋須估列員工酬勞及董事酬勞。107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日估列之員工酬勞及董監酬勞如下：

現 金	107年1月1日至3月31日	
	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	0.6%	\$ 1,725
董監酬勞	1%	2,874

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 108 年 3 月 22 日及 107 年 3 月 20 日舉行董事會，分別決議通過 107 及 106 年度員工酬勞及董監酬勞如下：

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

107 及 106 年度員工酬勞及董監酬勞之實際配發金額與各該年度合併財務報告認列之金額並無差異。

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

二五、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用（利益）主要組成項目

	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
當期所得稅		
本期產生者	\$ 365	\$ 22,294
以前年度之調整	661	-
遞延所得稅		
本期產生者	(4,899)	1,264
稅率變動	-	(224)
認列於損益之所得稅費用（利益）	<u>(\$ 3,873)</u>	<u>\$ 23,334</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、總太營造公司及日太管理公司截至 106 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。

二六、每股盈餘（虧損）

	本期淨利(損)	股數(仟股)	每股盈餘 (虧損)(元)
<u>108年1月1日至3月31日</u>			
基本每股盈餘(虧損)			
本期淨損	<u>(\$ 35,378)</u>	<u>209,060</u>	<u>(\$ 0.17)</u>
<u>107年1月1日至3月31日</u>			
基本每股盈餘			
本期淨利	\$ 261,935	231,654	<u>\$ 1.13</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	281	
員工認股權	-	498	
稀釋每股盈餘			
本期淨利加潛在普通股 之影響	<u>\$ 261,935</u>	<u>232,433</u>	<u>\$ 1.13</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。

二七、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：

員工認股權	108年1月1日 至3月31日		107年1月1日 至3月31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	3,809	\$ 14.5 元	1,128	\$ 8.7 元
本期執行	(695)	8.3 元	(295)	8.7 元
本期放棄	(8)	16.1 元	(14)	8.7 元
期末流通在外	<u>3,106</u>	15.8 元	<u>819</u>	8.7 元
期末可執行之認股權	<u>114</u>	8.3 元	<u>18</u>	8.7 元
本期給與之認股權加權平均 公允價值(元)	<u>\$ -</u>		<u>\$ -</u>	

流通在外之員工認股權相關資訊如下：

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
執行價格之範圍(元)	\$ 8.3-16.1	\$ 8.7-16.1	\$ 8.7
加權平均剩餘合約期限(年)	2.75	3	2.75

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。

108 年及 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列之酬勞成本為 648 仟元及 164 仟元。

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

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係屬於第一等級公允價值衡量。
2. 108年及107年1月1日至3月31日無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡量			
指定為透過損益按公允價值衡量	\$ 19,048	\$ 19,573	\$ 76,342
強制透過損益按公允價值衡量	-	-	942,887
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,717,683	1,921,295	1,573,514
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量	3,711,267	3,759,494	3,345,344

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、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：

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 322,279	\$ 383,523	\$ 220,420
金融負債	27,566	-	-
具現金流量利率風險			
金融資產	1,380,600	1,526,201	1,285,617
金融負債	3,278,850	3,270,450	3,055,860

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，108年及107年1月1日至3月31日之稅前淨利將分別減少4,746仟元及4,426仟元。

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108年3月31日暨107年12月31日及3月31日止，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為1,431,430仟元、1,304,250仟元及970,660仟元。

附註二一係說明合併公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據合併公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含利息及本金）編製。

二九、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
吳添福	其他關係人
本公司董事長之二親等親屬	其他關係人
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

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），並於107年1月1日至3月31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 108 年 3 月 31 日及 107 年 12 月 31 日止，預收房地款為 840 仟元及 750 仟元。

本公司於 108 年度與本公司董事長之二親等親屬簽訂建案－總太 2020 之預售屋買賣合約價款共計 5,780 仟元（含稅），截至 108 年 3 月 31 日，預收房地款為 450 仟元。

上述出售價款係按購屋條件給予適當折扣。

(三) 合併公司因個案興建向銀行融資需附連帶保證人，而於 108 年及 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日支付融資保證手續費計 250 仟元及 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 (未稅)	工程收入	完工比例 (%)	應收帳款	合約負債
<u>108年3月31日</u>						
御印公司	清賞	\$ 22,857	\$ -	100	\$ 3,429	\$ -
點將家公司	日月迎賓休閒	27,600	1,108	65.18	-	2,711
	豐業段 204 地號	67,568	8,267	46.48	-	22,648
<u>107年12月31日</u>						
御印公司	清賞	22,857	10,891	100	3,429	-
點將家公司	日月迎賓休閒	27,600	16,013	61.16	-	3,819
	豐業段 204 地號	67,568	23,139	34.25	-	3,888
<u>107年3月31日</u>						
御印公司	清賞	22,857	4,259	70.99	-	-

(五) 主要管理階層薪酬

	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
短期員工紅利	\$ 4,964	\$ 3,428
退職後福利	72	33
股份基礎給付	315	15
	<u>\$ 5,351</u>	<u>\$ 3,476</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：

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
存貨－建設業	\$ 4,893,926	\$ 4,893,200	\$ 5,481,162
按攤銷後成本衡量之金融資產	474,694	455,736	149,282
	<u>\$ 5,368,620</u>	<u>\$ 5,348,936</u>	<u>\$ 5,630,444</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 108 年 3 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	\$ 5,564,670	\$ 654,479
美 樂 地	2,780,220	494,776
織 築	1,063,810	134,876
東方紐約	720,870	109,892
共好 Melody	296,170	16,010
東 方 悅	62,370	10,202
	<u>\$ 10,488,110</u>	<u>\$ 1,420,235</u>

三二、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 貨幣性項目	108 年 3 月 31 日			107 年 12 月 31 日		
	外 幣 匯 率	新 台 幣		外 幣 匯 率	新 台 幣	
美 金	\$ 8,251	30.820	\$ 254,302	\$ 8,188	30.715	\$ 251,496

107年3月31日			
外幣資產	外幣	匯率	新台幣
<u>貨幣性項目</u>			
美金	\$ 5,753	29.105	\$ 167,427
<u>非貨幣性項目</u>			
<u>透過損益按公允價值衡量之金融資產</u>			
美金	2,268	29.105	66,010

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外幣	108年1月1日至3月31日		107年1月1日至3月31日	
	匯率	淨兌換利益	匯率	淨兌換損失
美金	30.829 (美金：新台幣)	\$ 934	29.3 (美金：新台幣)	(\$ 3,757)

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. 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：無。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表三。
11. 被投資公司資訊：附表四。

(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：無。
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。

三四、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	
	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
建設部	\$ 35,777	\$ 1,388,725	(\$ 35,600)	\$ 254,157
營造部	9,375	7,138	(2,788)	29,800
繼續營運單位總額	<u>\$ 45,152</u>	<u>\$ 1,395,863</u>	(38,388)	283,957
利息收入			1,933	1,463
其他收入			801	1,521
處分不動產、廠房及設備利益			414	-
外幣兌換利益(損失)			934	(3,757)
利息費用			(153)	-
什項支出			(3,884)	(2)
透過損益按公允價值衡量之 金融資產利益(損失)			(525)	2,087
採用權益法之關聯企業損失 份額			(383)	-
繼續營業單位稅前淨利(損)			<u>(\$ 39,251)</u>	<u>\$ 285,269</u>

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含利息收入、其他收入、處分不動產、廠房及設備利益、外幣兌換損益淨額、利息費用、什項支出、金融商品評價損益、採用權益法之關聯企業損失份額及所得稅費用。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 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

為他人背書保證者 編號	被背書保證對象 名稱	與本公司之關係	對單一企業背書保證之限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書	屬子公司對母公司背書	屬對大陸地區背書保證	
													名稱
0	本公司	日太管理公司	子公司	\$ 461,360 (註一)	\$ 115,000	\$ 115,000	\$ -	\$ -	2.49%	\$ 1,845,440 (註二)	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%。

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 108 年 3 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數／單位	帳面金額	持股比例%	公允價值	
本公司	股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	\$ 10,300	-	\$ 10,300	
	關網資訊股份有限公司		55	1,000	2	1,000		
總太營造公司	股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	23	-	23	
	富邦金融控股股份有限公司		-	7,725	-	7,725		
	台中國際育樂公司		825	-	55	-		
	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					

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 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表三

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	\$ 40,181	依合約規定	89
				在建工程	589,488	依合約規定	6
				應付帳款	7,177	依合約規定	-
1	總太營造公司	日太管理公司(註)	子公司對子公司	銷貨收入	13,473	依合約規定	30
				合約負債—流動	33,540	依合約規定	-
				應收帳款	33,140	依合約規定	-

註：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司
 被投資公司資訊
 民國 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被 投 資 公 司 名 稱 (註)	所 在 地 址	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額		期 末 持 有			被 投 資 公 司 本 期 (損) 益	本 期 認 列 之 投 資 (損) 益	備 註
				本 期	期 末	去 年 年 底	股 數	比 率 (%)			
本公司	總太營造公司	台中市	綜合營造業	\$ 197,110	\$ 197,110	20,100	100	\$ 238,258	\$ 842	(\$ 2,270)	子公司
	Mallow	模里西斯	投資海外各項事業	10,111	10,111	469	100	54	-	-	子公司
總太營造公司	日太管理公司	台中市	資產管理服務業	270,000	270,000	27,000	100	268,289	(783)	(783)	子公司
	恣遊實業公司	台南市	不動產租賃業	140,000	140,000	14,000	100	139,976	5	5	子公司
	永益發公司	台中市	住宅及大樓開發租售業	5,000	5,000	500	20	4,935	(259)	(52)	-
	永豐泰公司	台中市	住宅及大樓開發租售業	15,000	15,000	1,500	25	14,393	(1,326)	(331)	-

註：屬子公司者之投資業已沖銷。