

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109及108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		六~二六
(七) 關係人交易	35~36		二七
(八) 質抵押之資產	37		二八
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	37		二九
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	37~38		三十
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	38、40~41		三一
2. 轉投資事業相關資訊	38、40~41		三一
3. 大陸投資資訊	39		三一
4. 主要投東資訊	39		三一
(十四) 部門資訊	39		三二

### 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 109 年及 108 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 109 年及 108 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所述，列入上開合併財務報表之非重要子公司同期間財務報表未經會計師核閱，其民國 109 年及 108 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣（以下同）1,897,419 仟元及 1,846,529 仟元，分別占合併資產總額之 13%及 19%；負債總額分別為 669,183 仟元及 605,135 仟元，分別占合併負債總額之 7%及 11%；其民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合

損益總額分別為 11,755 仟元及(3,048)仟元，分別占合併綜合損益總額之 5% 及 9%。又如合併財務報表附註十一所述，民國 109 年及 108 年 3 月 31 日採用權益法之投資為 25,004 仟元及 19,328 仟元；及其民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列損失之份額為 432 仟元及 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 109 年及 108 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 109 年及 108 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 109 年 5 月 11 日

總太地產開發股份有限公司及子公司



民國 109 年 3 月 31 日暨民國 108 年 12 月 31 日及 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	109年3月31日 (經核閱)		108年12月31日 (經查核)		108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)	\$ 553,402	4	\$ 629,509	4	\$ 1,225,615	12
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註七)	1,083,978	7	123,381	1	23	-
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產-流動(附註六及二八)	637,368	4	530,195	4	477,594	5
1140	合約資產-流動(附註二一及二七)	830	-	2,860	-	-	-
1172	應收票據及帳款(附註八及二一)	3,048	-	907	-	3,443	-
1200	其他應收款(附註四及二三)	334	-	552	-	377	-
1320	存貨-建設業(附註九、二七及二八)	11,662,072	81	12,384,380	87	7,615,331	77
1470	其他流動資產(附註十五)	110,761	1	131,316	1	140,247	1
1480	取得合約之增額成本-流動(附註二一)	6,939	-	13,431	-	44,424	1
11XX	流動資產總計	<u>14,058,732</u>	<u>97</u>	<u>13,816,531</u>	<u>97</u>	<u>9,507,054</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)	18,825	-	18,845	-	19,025	-
1550	採用權益法之投資(附註十一)	25,004	1	25,435	-	19,328	-
1600	不動產、廠房及設備(附註十二)	144,830	1	141,466	1	146,063	2
1755	使用權資產(附註十三)	168,606	1	174,758	2	178,129	2
1780	無形資產(附註十四)	18,428	-	18,515	-	18,135	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二三)	3,015	-	3,395	-	8,737	-
1990	其他非流動資產(附註十五及十八)	7,305	-	6,208	-	13,199	-
15XX	非流動資產總計	<u>386,013</u>	<u>3</u>	<u>388,622</u>	<u>3</u>	<u>402,616</u>	<u>4</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$14,444,745</u>	<u>100</u>	<u>\$14,205,153</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,909,670</u>	<u>100</u>
	負債及權益						
	流動負債						
2102	短期銀行借款(附註十六及二八)	\$ 7,410,970	51	\$ 7,264,270	51	\$ 3,278,850	33
2130	合約負債-流動(附註二一、二七及二九)	1,443,013	10	1,573,114	11	1,445,595	15
2150	應付票據	19,489	-	48,747	-	88,571	1
2170	應付帳款	213,048	2	224,589	2	190,253	2
2200	其他應付款(附註十七)	190,880	2	170,189	1	137,593	1
2230	本期所得稅負債(附註四及二三)	27,676	-	11,789	-	33,531	-
2280	租賃負債-流動(附註十三)	1,379	-	1,680	-	2,024	-
2399	其他流動負債(附註十七)	26,938	-	55,143	1	76,052	1
21XX	流動負債總計	<u>9,333,393</u>	<u>65</u>	<u>9,349,521</u>	<u>66</u>	<u>5,252,469</u>	<u>53</u>
	非流動負債						
2570	遞延所得稅負債(附註四及二三)	177	-	-	-	2,058	-
2580	租賃負債-非流動(附註十三)	19,122	-	24,373	-	25,542	-
2645	存入保證金(附註二七)	36,000	-	26,000	-	16,000	-
25XX	非流動負債總計	<u>55,299</u>	<u>-</u>	<u>50,373</u>	<u>-</u>	<u>43,600</u>	<u>-</u>
2XXX	負債總計	<u>9,388,692</u>	<u>65</u>	<u>9,399,894</u>	<u>66</u>	<u>5,296,069</u>	<u>53</u>
	歸屬於母公司業主之權益						
	股本						
3110	普通股股本	2,092,877	14	2,092,877	15	2,085,205	21
3140	預收股本	-	-	-	-	5,767	-
3200	資本公積	814,698	6	814,043	6	813,412	8
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	491,894	3	491,894	3	458,543	5
3350	未分配盈餘	1,656,584	12	1,406,445	10	1,246,874	13
3400	其他權益	-	-	-	-	3,800	-
3XXX	權益總計	<u>5,056,053</u>	<u>35</u>	<u>4,805,259</u>	<u>34</u>	<u>4,613,601</u>	<u>47</u>
	負債及權益總計	<u>\$14,444,745</u>	<u>100</u>	<u>\$14,205,153</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,909,670</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 109 年 5 月 11 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

合併綜合損益表

民國 109 年及 108 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		109年1月1日至3月31日		108年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註二一及二七）	\$ 1,551,838	100	\$ 45,152	100
5000	營業成本（附註二二）	<u>1,173,048</u>	<u>76</u>	<u>37,024</u>	<u>82</u>
5900	營業毛利	<u>378,790</u>	<u>24</u>	<u>8,128</u>	<u>18</u>
	營業費用（附註二一、二二及二七）				
6100	推銷費用	39,977	2	33,943	75
6200	管理費用	<u>28,449</u>	<u>2</u>	<u>12,573</u>	<u>28</u>
6000	營業費用合計	<u>68,426</u>	<u>4</u>	<u>46,516</u>	<u>103</u>
6900	營業淨利（損）	<u>310,364</u>	<u>20</u>	<u>( 38,388)</u>	<u>( 85)</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	852	-	1,933	4
7190	其他收入	1,157	-	801	2
7210	處分不動產、廠房及設備利益	235	-	414	1
7230	外幣兌換利益	1,218	-	934	2
7510	利息費用	( 108)	-	( 153)	-
7590	什項支出	( 1)	-	( 3,884)	( 9)
7635	透過損益按公允價值衡量之金融資產損失	( 2,709)	-	( 525)	( 1)
7770	採用權益法之關聯企業損失份額	<u>( 432)</u>	<u>-</u>	<u>( 383)</u>	<u>( 1)</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>212</u>	<u>-</u>	<u>( 863)</u>	<u>( 2)</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109年1月1日至3月31日		108年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利(損)	\$ 310,576	20	(\$ 39,251)	( 87)
7950	所得稅費用(利益)(附註四 及二三)	<u>60,437</u>	<u>4</u>	<u>( 3,873)</u>	<u>( 9)</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 250,139</u>	<u>16</u>	<u>(\$ 35,378)</u>	<u>( 78)</u>
	每股盈餘(虧損)(附註二四)				
9750	基 本	<u>\$ 1.20</u>		<u>(\$ 0.17)</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 1.18</u>		<u>(\$ 0.17)</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109年5月11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

合併權益變動表

民國 109 年及 108 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		普通股股本 (附註二十)	預收股本 (附註二十)	資本公積 (附註二十)	保留盈餘 (附註二十)		其他權益項目	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	
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	股份基礎給付交易	-	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
A1	109年1月1日餘額	\$ 2,092,877	\$ -	\$ 814,043	\$ 491,894	\$ 1,406,445	\$ -	\$ 4,805,259
D1	109年1月1日至3月31日淨利	-	-	-	-	250,139	-	250,139
D3	109年1月1日至3月31日其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
D5	109年1月1日至3月31日綜合損益總額	-	-	-	-	250,139	-	250,139
N1	股份基礎給付交易	-	-	655	-	-	-	655
Z1	109年3月31日餘額	\$ 2,092,877	\$ -	\$ 814,698	\$ 491,894	\$ 1,656,584	\$ -	\$ 5,056,053

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 109 年 5 月 11 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

合併現金流量表

民國 109 年及 108 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		109 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	108 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)	\$ 310,576	(\$ 39,251)
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	2,684	2,900
A20200	攤銷費用	87	128
A20400	透過損益按公允價值衡量之 金融資產之淨損失	2,709	525
A20900	利息費用	108	153
A21200	利息收入	( 852)	( 1,933)
A21900	員工認股權酬勞成本	655	648
A22300	採用權益法之關聯企業損失 份額	432	383
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	( 235)	( 414)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	2,030	-
A31150	應收票據及帳款	( 2,141)	( 14)
A31180	其他應收款	351	1,164
A31200	存 貨	760,908	( 396,304)
A31240	其他流動資產	20,555	( 13,015)
A31270	取得合約之增額成本	6,492	( 653)
A32125	合約負債	( 130,101)	244,295
A32130	應付票據	( 29,258)	( 35,778)
A32150	應付帳款	( 11,541)	( 27,524)
A32180	其他應付款	20,691	( 3,388)
A32230	其他流動負債	( 28,205)	68,709
A33000	營運產生之現金流入(出)	925,945	( 199,369)
A33100	收取之利息	719	2,326
A33300	支付之利息	( 38,708)	( 17,690)
A33500	支付之所得稅	( 43,993)	( 17,881)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	843,963	( 232,614)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	108 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	(\$ 107,173)	(\$ 18,958)
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之 金融資產	( 963,287)	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	( 2,587)	( 95)
B02800	處分不動產、廠房及設備	771	953
B03700	存出保證金減少(增加)	( 4,000)	1,525
B06700	其他非流動資產增加	-	( 131)
B07200	預付設備款減少	10	-
BBBB	投資活動之淨現金流出	( 1,076,266)	( 16,706)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	146,700	8,400
C03000	存入保證金增加	10,000	10,000
C04020	租賃負債本金償還	( 504)	( 640)
C04800	員工執行認股權	-	5,767
CCCC	籌資活動之淨現金流入	156,196	23,527
EEEE	現金及約當現金淨減少	( 76,107)	( 225,793)
E00100	期初現金及約當現金餘額	629,509	1,451,408
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 553,402	\$ 1,225,615

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109年5月11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 109 年及 108 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 109 年 5 月 11 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用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」)

適用修正後之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。

- (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

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註)
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 之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022 年 1 月 1 日

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

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及按確定福利義務現值減除計畫資產公允價值認列之淨確定福利資產外，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，參閱附註十及附表五。

#### (四) 其他重大會計政策

除下列說明外，參閱 108 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

##### 1. 確定福利退職後福利

期中期間之退休金成本係採用前一年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對本期之重大市場波動，及重大計畫修正、清償或其他重大一次性事項加以調整。

##### 2. 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

#### 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

請參閱 108 年度合併財務報告之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源說明。

#### 六、現金及約當現金

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
庫存現金及週轉金	\$ 330	\$ 320	\$ 270
銀行存款	1,109,664	1,042,871	1,398,560
約當現金			
銀行定期存款	80,776	116,513	304,379
	1,190,770	1,159,704	1,703,209
減：受限制銀行存款			
信託專戶存款	( 541,652)	( 482,044)	( 459,694)
原始到期日超過 3 個月之定期存款	( 47,293)	-	( 2,900)
質押定期存款	( 16,299)	( 16,299)	( 15,000)
附買回債券	( 32,124)	( 31,852)	-
	<u>\$ 553,402</u>	<u>\$ 629,509</u>	<u>\$ 1,225,615</u>

受限制銀行存款、質押定期存款、原始到期日超過 3 個月之定期存款及附買回債券係帳列按攤銷後成本衡量之金融資產一流動，其質押之資訊參閱附註二八。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3月31日</u>
<u>金融資產—流動</u>			
基金受益憑證	\$ 1,070,526	\$ 110,022	\$ -
國內上市(櫃)股票	<u>13,452</u>	<u>13,359</u>	<u>23</u>
	<u>\$ 1,083,978</u>	<u>\$ 123,381</u>	<u>\$ 23</u>
<u>金融資產—非流動</u>			
國內未上市(櫃)股票	<u>\$ 18,825</u>	<u>\$ 18,845</u>	<u>\$ 19,025</u>

八、應收票據及帳款

合併公司對建案銷售係依合約內容按期收款。

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：

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3月31日</u>
<u>未逾期</u>			
預期信用損失率	-	-	-
總帳面金額	\$ 3,048	\$ 907	\$ 3,443
備抵損失(存續期間預期信用損失)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
攤銷後成本	<u>\$ 3,048</u>	<u>\$ 907</u>	<u>\$ 3,443</u>

九、存貨－建設業

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
營建用地	\$ 9,515,386	\$ 10,129,314	\$ 5,170,338
在建房屋	2,097,309	2,062,563	2,080,982
待售房地	49,377	192,503	364,011
	<u>\$ 11,662,072</u>	<u>\$ 12,384,380</u>	<u>\$ 7,615,331</u>
	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
<u>營 建 用 地</u>			
太原段 140 地號	\$ 3,805,558	\$ 3,805,558	\$ -
鑫新平段 330、331、332 地號	1,902,214	1,901,790	-
總太聚作	1,136,503	1,151,276	1,151,276
總太 2020	1,133,752	1,133,752	1,133,752
共好 Melody	634,245	641,739	643,296
女王萬歲	540,203	537,918	551,638
溝背段 38 地號	193,570	193,570	193,570
鑫新平段 261、378 地號	-	329,183	-
織 築	-	265,191	265,191
美 樂 地	-	-	921,642
東方紐約	-	-	227,131
其 他	169,341	169,337	82,842
	<u>\$ 9,515,386</u>	<u>\$ 10,129,314</u>	<u>\$ 5,170,338</u>
<u>在 建 房 屋</u>			
總太 2020	\$ 1,648,976	\$ 1,353,236	\$ 524,886
Zmart	200,283	163,607	-
共好 Melody	98,344	85,498	71,169
總太聚作	96,851	64,997	40,142
織 築	-	363,254	216,408
美 樂 地	-	-	972,681
東方紐約	-	-	183,299
其 他	52,855	31,971	72,397
	<u>\$ 2,097,309</u>	<u>\$ 2,062,563</u>	<u>\$ 2,080,982</u>
<u>待 售 房 地</u>			
織 築	\$ 28,969	\$ -	\$ -
東方紐約	16,000	146,629	-
明 日	4,408	4,408	4,408
東 方 悅	-	-	230,738
高鐵商貿中心	-	41,466	128,865
	<u>\$ 49,377</u>	<u>\$ 192,503</u>	<u>\$ 364,011</u>

總太營造股份有限公司與永豐泰地產股份有限公司簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售。

利息資本化相關資訊如下：

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
利息資本化金額	\$ 38,600	\$ 17,740
利息資本化利率(%)	1.80-2.30	1.20-2.20

設定作為借款擔保之存貨金額，參閱附註二八。

#### 十、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(%)		
		109年 3月31日	108年 12月31日	108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
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	100
大舜廣告股份有限公司 (大舜廣告公司)	廣告服務業	100	100	-
Mallow International Holdings Ltd. (Mallow)	投資海外各項事業	-	-	100

合併公司於108年7月取得註銷Mallow之證明文件。

合併公司於108年11月以現金20,000仟元設立大舜廣告公司2,000仟股，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均係非重要子公司，其財務報告均未經會計師核閱。

#### 十一、採用權益法之投資

被 投 資 公 司 名 稱	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31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)	\$ 20,600	\$ 20,896	\$ 14,393
永益發建設股份有限公司 (永益發公司)	4,404	4,539	4,935
	<u>\$ 25,004</u>	<u>\$ 25,435</u>	<u>\$ 19,328</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	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
永豐泰公司	25	25	25
永益發公司	20	20	20

合併公司於108年6月以現金7,500仟元增資永豐泰公司750仟股。

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，參閱附表五。

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。

## 十二、不動產、廠房及設備

109年1月1日至3月31日	期初餘額	增	添	處	分	重	分	類	期末餘額
<u>成 本</u>									
土 地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
建 築 物	101,051	-	-	-	-	-	-	-	101,051
運輸設備	10,448	-	( 1,840)	-	-	-	-	-	8,608
其他設備	11,737	2,587	( 776)	-	2,894	-	-	-	16,442
成本合計	<u>168,859</u>	<u>\$ 2,587</u>	<u>(\$ 2,616)</u>	<u>\$ 2,894</u>	<u>\$ 2,894</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>171,724</u>
<u>累計折舊</u>									
建 築 物	12,155	\$ 938	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	13,093
運輸設備	7,864	248	( 1,304)	-	-	-	-	-	6,808
其他設備	7,374	395	( 776)	-	-	-	-	-	6,993
累計折舊合計	<u>27,393</u>	<u>\$ 1,581</u>	<u>(\$ 2,080)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>26,894</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$141,466</u>								<u>\$144,830</u>
108年1月1日至3月31日									
<u>成 本</u>									
土 地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
建 築 物	101,051	-	-	-	-	-	-	-	101,051
運輸設備	14,328	-	( 3,881)	-	-	-	-	-	10,447
其他設備	12,840	95	( 215)	( 40)	-	-	-	-	12,680
成本合計	<u>173,842</u>	<u>\$ 95</u>	<u>(\$ 4,096)</u>	<u>(\$ 40)</u>	<u>(\$ 40)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>169,801</u>
<u>累計折舊</u>									
建 築 物	8,406	\$ 942	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	9,348
運輸設備	9,468	541	( 3,341)	-	-	-	-	-	6,668
其他設備	7,644	294	( 216)	-	-	-	-	-	7,722
累計折舊合計	<u>25,518</u>	<u>\$ 1,777</u>	<u>(\$ 3,557)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>23,738</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$148,324</u>								<u>\$146,063</u>

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

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

### 十三、租賃協議

#### (一) 使用權資產

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
使用權資產帳面金額			
土地	\$ 168,144	\$ 174,018	\$ 176,557
運輸設備	462	740	1,572
	<u>\$ 168,606</u>	<u>\$ 174,758</u>	<u>\$ 178,129</u>
		109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
使用權資產之折舊費用			
土地	\$	826	\$ 846
運輸設備		277	277
		<u>\$ 1,103</u>	<u>\$ 1,123</u>

除認列折舊費用外，合併公司之使用權資產於109年及108年1月1日至3月31日並未發生重大轉租及減損情形。

#### (二) 租賃負債

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
租賃負債帳面金額			
流動	\$ 1,379	\$ 1,680	\$ 2,024
非流動	\$ 19,122	\$ 24,373	\$ 25,542

租賃負債之折現率區間如下：

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
土地	1.80%-2.22%	2.00%-2.22%	2.00%-2.22%
運輸設備	2.22%	2.22%	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營運使用，租賃期間為2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。

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 109 年、107 年及 105 年 1 月分別調整為 40 仟元、54 仟元及 78 仟元。

#### 十四、無形資產

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3月31日</u>
<u>每一類別之帳面金額</u>			
商 譽	\$ 17,854	\$ 17,854	\$ 17,854
電腦軟體	574	661	281
	<u>\$ 18,428</u>	<u>\$ 18,515</u>	<u>\$ 18,135</u>

電腦軟體係以直線基礎按 3 年耐用年數計提攤銷費用。

#### 十五、其他資產

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3月31日</u>
代付款	\$ 43,053	\$ 56,317	\$ 72,051
預付款項	26,583	26,912	9,071
留抵稅額	18,446	24,948	43,437
存出保證金	6,759	2,759	7,385
工程存出保證金	3,496	3,956	3,269
其 他	19,729	22,632	18,233
	<u>\$ 118,066</u>	<u>\$ 137,524</u>	<u>\$ 153,446</u>
流 動	\$ 110,761	\$ 131,316	\$ 140,247
非 流 動	7,305	6,208	13,199
	<u>\$ 118,066</u>	<u>\$ 137,524</u>	<u>\$ 153,446</u>

#### 十六、短期銀行借款

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3月31日</u>
抵押借款（附註二九）	\$ 6,987,100	\$ 6,673,100	\$ 3,275,850
信用借款	423,870	591,170	3,000
	<u>\$ 7,410,970</u>	<u>\$ 7,264,270</u>	<u>\$ 3,278,850</u>
<u>年利率（%）</u>			
抵押借款	2.12-2.20	2.12-2.20	1.90-2.20
信用借款	1.80-2.30	1.80-2.30	1.90

十七、其他負債

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3月31日</u>
<u>其他應付款</u>			
應付工程保留款	\$ 144,738	\$ 126,932	\$ 111,939
應付員工及董事酬勞	27,900	17,567	13,210
應付薪資及獎金	8,324	17,942	5,775
其他	9,918	7,748	6,669
	<u>\$ 190,880</u>	<u>\$ 170,189</u>	<u>\$ 137,593</u>
<u>其他流動負債</u>			
代收款	\$ 25,993	\$ 53,863	\$ 75,132
暫收款	945	1,280	920
	<u>\$ 26,938</u>	<u>\$ 55,143</u>	<u>\$ 76,052</u>

十八、退職後福利計畫

108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12月31日精算決定之退休金成本率計算。本公司經主管機關核准已無須支付勞工退休準備金。

本公司已於108年12月結清確定福利退休計畫員工年資，並認列其他收入1,691仟元。

十九、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：

<u>109年3月31日</u>	<u>預期1年內 收回或償付</u>	<u>預期超過1年 收回或償付</u>	<u>合 計</u>
<u>資 產</u>			
合約資產	\$ 830	\$ -	\$ 830
應收票據及帳款	3,048	-	3,048
存貨—建設業	3,086,075	8,575,997	11,662,072
其他應收款	334	-	334
其他流動資產	95,001	15,760	110,761
取得合約之增額成本	-	6,939	6,939
	<u>\$ 3,185,288</u>	<u>\$ 8,598,696</u>	<u>\$ 11,783,984</u>

(接次頁)

(承前頁)

	預期 1 年內 收回或償付	預期超過1年 收回或償付	合 計
<u>109年3月31日</u>			
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,353,530	\$ 6,057,440	\$ 7,410,970
合約負債	513,130	929,883	1,443,013
應付票據	19,489	-	19,489
應付帳款	213,048	-	213,048
其他應付款	100,927	89,953	190,880
其他流動負債	26,938	-	26,938
租賃負債	1,379	19,122	20,501
	<u>\$ 2,228,441</u>	<u>\$ 7,096,398</u>	<u>\$ 9,324,839</u>
<u>108年12月31日</u>			
資 產			
合約資產	\$ 2,270	\$ 590	\$ 2,860
應收票據及帳款	907	-	907
存貨—建設業	3,800,727	8,583,653	12,384,380
其他應收款	505	47	552
其他流動資產	117,193	14,123	131,316
取得合約之增額成本	8,425	5,006	13,431
	<u>\$ 3,930,027</u>	<u>\$ 8,603,419</u>	<u>\$ 12,533,446</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,707,830	\$ 5,556,440	\$ 7,264,270
合約負債	1,227,383	345,731	1,573,114
應付票據	48,747	-	48,747
應付帳款	224,589	-	224,589
其他應付款	136,049	34,140	170,189
其他流動負債	54,509	634	55,143
租賃負債	1,680	24,373	26,053
	<u>\$ 3,400,787</u>	<u>\$ 5,961,318</u>	<u>\$ 9,362,105</u>
<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	44,424	-	44,424
	<u>\$ 3,339,166</u>	<u>\$ 4,464,656</u>	<u>\$ 7,803,822</u>

(接次頁)

(承前頁)

<u>108年3月31日</u>	<u>預期1年內 收回或償付</u>	<u>預期超過1年 收回或償付</u>	<u>合 計</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	2,024	25,542	27,566
	<u>\$ 1,884,090</u>	<u>\$ 3,360,390</u>	<u>\$ 5,244,480</u>

## 二十、權 益

### (一) 普通股股本

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3月31日</u>
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>209,288</u>	<u>209,288</u>	<u>208,521</u>
已發行股本	<u>\$ 2,092,877</u>	<u>\$ 2,092,877</u>	<u>\$ 2,085,205</u>

已發行之普通股每股面額為10元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

### (二) 資本公積

	<u>109年3月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年3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	\$ 616,198	\$ 616,198	\$ 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	9,036	8,381	6,402
	<u>\$ 814,698</u>	<u>\$ 814,043</u>	<u>\$ 813,412</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，參閱附註二二。

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 109 年 3 月 25 日舉行董事會及 108 年 6 月 12 日舉行股東常會，分別擬議及決議通過 108 及 107 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	108 年度	107 年度	108 年度	107 年度
法定盈餘公積	\$ 47,137	\$ 33,351		
現金股利	627,863	313,823	\$ 3.0	\$ 1.5

有關 108 年度之盈餘分配案尚待預計於 109 年 6 月 19 日召開之股東常會決議。

## 二一、收 入

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
客戶合約收入		
不動產銷售收入	\$ 1,541,836	\$ 35,777
工程收入	9,701	9,375
廣告收入	301	-
	<u>\$ 1,551,838</u>	<u>\$ 45,152</u>

### (一) 合約餘額

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日	108年1月1日
應收票據及帳款 (附註八)	<u>\$ 3,048</u>	<u>\$ 907</u>	<u>\$ 3,443</u>	<u>\$ 3,429</u>
合約資產—流動 不動產建造	<u>\$ 830</u>	<u>\$ 2,860</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
合約負債—流動 不動產銷售 不動產建造	<u>\$ 1,417,220</u> <u>25,793</u>	<u>\$ 1,551,872</u> <u>21,242</u>	<u>\$ 1,420,235</u> <u>25,360</u>	<u>\$ 1,193,593</u> <u>7,707</u>
	<u>\$ 1,443,013</u>	<u>\$ 1,573,114</u>	<u>\$ 1,445,595</u>	<u>\$ 1,201,300</u>

### (二) 合約成本相關資產

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
<u>流 動</u>			
取得合約之增額成本	<u>\$ 6,939</u>	<u>\$ 13,431</u>	<u>\$ 44,424</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。109年及108年1月1日至3月31日認列之費用分別為8,425仟元及0仟元。

### (三) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊請參閱附註三二。



二二、員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 營 業 成 本 者	於 屬 營 業 費 用 者	於 合 計
<u>109年1月1日至3月31日</u>			
短期員工福利	\$ 22,554	\$ 26,539	\$ 49,093
確定提撥計畫	655	1,283	1,938
其他員工福利	584	6,139	6,723
折舊費用	-	2,684	2,684
攤銷費用	-	87	87
<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

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。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。109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日估列之員工酬勞及董事酬勞如下：

現 金	109年1月1日至3月31日	
	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	1.5%	\$ 4,769
董事酬勞	1.5%	4,769

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 109 年 3 月 25 日及 108 年 3 月 22 日舉行董事會，分別決議通過 108 及 107 年度員工酬勞及董事酬勞如下：

現 金	108年度		107年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	1.5%	\$ 7,759	1%	\$ 4,094
董事酬勞	1.5%	7,759	1.5%	6,140

108及107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。

### 二三、所得稅

#### (一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
當期所得稅		
本期產生者	\$ 15,957	\$ 365
以前年度之調整	-	661
土地增值稅	<u>43,923</u>	<u>-</u>
	59,880	1,026
遞延所得稅		
本期產生者	<u>557</u>	( <u>4,899</u> )
認列於損益之所得稅費用 (利益)	<u>\$ 60,437</u>	( <u>\$ 3,873</u> )

#### (二) 所得稅核定情形

本公司、總太營造公司、日太管理公司及恣遊實業公司截至107年度止之營利事業所得稅申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

### 二四、每股盈餘

	本 期 淨 利 ( <u>損</u> )	股 數 ( <u>仟股</u> )	每 股 盈 餘 ( <u>虧損</u> )(元)
<u>109年1月1日至3月31日</u>			
基本每股盈餘			
本期淨利	\$ 250,139	209,288	<u>\$ 1.20</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	471	
員工認股權	<u>-</u>	<u>1,392</u>	
稀釋每股盈餘			
本期淨利加潛在普通股之 影響	<u>\$ 250,139</u>	<u>211,151</u>	<u>\$ 1.18</u>
<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> )

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。

## 二五、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	109年1月1日至3月31日		108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	2,885	\$14.8 元	3,809	\$14.5 元
本期執行	-	-	( 695)	8.3 元
本期放棄	( 43)	14.9 元	( 8)	16.1 元
期末流通在外	<u>2,842</u>	14.8 元	<u>3,106</u>	15.8 元
期末可執行之認股權	<u>42</u>	7.7 元	<u>114</u>	8.3 元
本期給與之認股權加權平均公允價值(元)	\$ -		\$ -	

流通在外之員工認股權相關資訊如下：

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
執行價格之範圍(元)	\$ 7.7-14.9	\$ 7.7-14.9	\$ 8.3-16.1
加權平均剩餘合約期限(年)	1.75	2	2.75

上述員工認股權使用二元樹評價模式，評價模式所採用之輸入值如下：

	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。

109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列之酬勞成本分別為 655 仟元及 648 仟元。

## 二六、金融工具

### (一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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. 109 年及 108 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

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡量			
強制透過損益按公允價值衡量	\$ 1,102,803	\$ 142,226	\$ 19,048
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,204,397	1,167,879	1,717,683
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量	7,870,387	7,733,795	3,711,267

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：

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 176,492	\$ 164,664	\$ 322,279
金融負債	20,501	26,053	27,566
具現金流量利率風險			
金融資產	1,013,888	994,660	1,380,600
金融負債	7,410,970	7,264,270	3,278,850

#### 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，109 年及 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之稅前淨利將分別減少 15,993 仟元及 4,746 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 109 年 3 月 31 日暨 108 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 534,100 仟元、861,920 仟元及 1,431,430 仟元。

附註十九係說明合併公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據合併公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含利息及本金）編製。

## 二七、關係人交易

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

### (一) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與合併公司之關係
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
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
永豐泰地產股份有限公司(永豐泰公司)	關聯企業
總太建設開發股份有限公司(總太建設公司)	本公司之法人董事

(二) 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 109 年 3 月 31 日暨 108 年 12 月 31 日及 108 年 3 月 31 日止，預收房地款分別為 1,180 仟元、1,100 仟元及 840 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 109 年 3 月 31 日暨 108 年 12 月 31 日及 108 年 3 月 31 日止，預收房地款分別為 840 仟元、840 仟元及 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 1 月 1 日至 108 年 3 月 31 日支付融資保證手續費計 250 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 (%)	合約資產	合約負債	應收帳款
<u>109年3月31日</u>							
點將家公司	豐業段 204 地號	\$76,190	\$ 6,723	87.33	\$ -	\$ 2,520	\$ -
永豐泰公司	八大苑	15,562	2,295	77.33	830	-	-
	女王萬歲	131,858	683	0.52	-	3,273	-

關係人類別	建案名稱	合約總價 (未稅)	工程收入	完工比例 (%)	合約資產	合約負債	應收帳款
<u>108年12月31日</u>							
點將家公司	日月迎賓休閒	\$22,000	\$ 5,119	100	\$ -	\$ -	\$ -
	豐業段 204 地號	67,568	36,673	88.52	-	9,242	-
永豐泰公司	八大苑	15,562	9,739	62.58	2,269	-	-
<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	-

(五) 本公司與本公司之法人董事簽訂行銷顧問合約，於 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日支付廣告費 782 仟元。

(六) 其他

帳列項目	關係人類別	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
存入保證金	關聯企業	<u>\$ 30,000</u>	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ 10,000</u>

(七) 主要管理階層薪酬

	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
短期員工紅利	\$ 8,999	\$ 4,964
退職後福利	285	72
股份基礎給付	<u>258</u>	<u>315</u>
	<u>\$ 9,542</u>	<u>\$ 5,351</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

## 二八、質抵押之資產

下列資產業經提供為短期銀行借款、銀行保證及履約保證之擔保品：

	109年3月31日	108年12月31日	108年3月31日
存貨－建設業	\$ 11,115,392	\$ 11,317,322	\$ 4,893,926
按攤銷後成本衡量之金融資產	<u>557,951</u>	<u>498,343</u>	<u>474,694</u>
	<u>\$ 11,673,343</u>	<u>\$ 11,815,665</u>	<u>\$ 5,368,620</u>



## 二九、重大或有負債及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，於 109 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	\$ 5,890,720	\$ 985,798
總太聚作	3,618,800	226,045
共好 Melody	1,798,050	200,502
織 築	43,660	4,875
	<u>\$ 11,351,230</u>	<u>\$ 1,417,220</u>

## 三十、具重大影響之外幣資產及負債資訊

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

外 幣 資 產	109年3月31日			108年12月31日		
	外 幣	匯 率	新 台 幣	外 幣	匯 率	新 台 幣
貨幣性項目						
美 金	\$ 4,972	30.225	\$150,267	\$ 4,951	29.980	\$148,438

  

外 幣 資 產	108年3月31日		
	外 幣	匯 率	新 台 幣
貨幣性項目			
美 金	\$ 8,251	30.820	\$ 254,302

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外 幣	109年1月1日至3月31日		108年1月1日至3月31日	
	匯 率	淨兌換利益	匯 率	淨兌換利益
美 金	30.106 (美金：新台幣)	<u>\$ 1,218</u>	30.829 (美金：新台幣)	<u>\$ 934</u>

## 三一、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司及關聯企業部分）：  
附表二。

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：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：附表四。
11. 被投資公司資訊：附表五。

(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。

(四) 主要股東資訊：附表六。

三二、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建部門。

部門收入與營運結果

	部 門 收 入		部 門 損 益	
	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日	108年1月1日 至3月31日
建設部	\$ 1,541,836	\$ 35,777	\$ 296,917	(\$ 35,600)
營建部	9,701	9,375	13,543	( 2,788)
廣告部	301	-	( 96)	-
繼續營運單位總額	<u>\$ 1,551,838</u>	<u>\$ 45,152</u>	310,364	( 38,388)
利息收入			852	1,933
其他收入			1,157	801

(接次頁)

(承前頁)

	部 門 收 入		部 門 損 益	
	109年1月1日	108年1月1日	109年1月1日	108年1月1日
	至3月31日	至3月31日	至3月31日	至3月31日
處分不動產、廠房及設備利益			\$ 235	\$ 414
外幣兌換利益			1,218	934
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產損失			( 2,709)	( 525)
採用權益法之關聯企業損失				
份額			( 432)	( 383)
利息費用			( 108)	( 153)
什項支出			( 1)	( 3,884)
繼續營業單位稅前淨利(損)			<u>\$ 310,576</u>	<u>(\$ 39,251)</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、利息費用、什項支出、金融資產評價損益、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 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背 書保證限額	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 公司背書保證	屬子公司對母 公司背書保證	屬對大陸地區 背 書 保 證
		名 稱	關 係										
0	本公司	日太管理公司	子公司	\$ 505,605 (註一)	\$ 115,000	\$ 115,000	\$ 63,000	\$ -	2.27%	\$ 2,022,421 (註二)	Y	—	—
1	總太營造公司	永豐泰公司	採權益法之 被投資公司	2,438,217 (註三)	341,500	341,500	-	341,500	140.06%	2,925,860 (註三)	—	—	—
1	總太營造公司	本公司	母公司	2,438,217 (註三)	1,371,508	1,371,508	1,371,508	-	562.50%	2,925,860 (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：基於承攬工程需要之共同起造人間依合約規定互保，及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當期淨值之 10 倍，背書保證總額不得超過總太營造公司當期淨值 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 109 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							
	和潤企業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	150	\$ 9,600	-	\$ 9,600	
	大立光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1	3,830	-	3,830	
	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	-	10,080	-	10,080	
	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	
	凱鋸科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	20	200	-	200	
總太營造公司	基金及受益憑證							
	日盛貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	64,460	960,351	-	960,351	
	股票							
恣遊實業公司	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	-	7,545	-	7,545	
	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	1,425	-	95	-	
恣遊實業公司	基金及受益憑證							
	日盛貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	7,395	110,175	-	110,175	

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臺幣 3 億元或資本額 20% 以上  
 民國 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元

買賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初		買入		賣出				期末	
					股數/單位	金額	股數/單位	金額	股數/單位	售價	帳面成本	處分損益	股數/單位	金額(註)
本公司	基金及受益憑證 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	—	—	-	\$ -	64,460	\$960,000	-	\$ -	\$ -	\$ -	64,460	\$960,351

註：係指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  
 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 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

編號	交易人名稱	交易往來對象 (註)	與交易人之關係	交易往來情形		佔合併總營收或 總資產之比率(%)
				科目	金額	
0	本公司	總太營造公司	母公司對子公司	進貨	\$ 64,946	依合約規定 4
				在建工程	558,984	依合約規定 4
				應付帳款	8,978	依合約規定 -
1	總太營造公司	大舜廣告公司	母公司對子公司	廣告費	296	依合約規定 -
		日太管理公司	子公司對子公司	銷貨收入	4,379	依合約規定 -
				合約負債－流動	58,500	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 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表五

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	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	\$ 236,699	\$ 8,445	\$ 12,508	子公司
	日太管理公司	台中市	資產管理服務業	270,000	270,000	27,000	100	265,095	( 789)	( 789)	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	140,536	148	148	子公司
	大舜廣告公司	台中市	廣告服務業	20,000	20,000	2,000	100	20,168	172	172	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	4,404	( 673)	( 135)	—
總太營造公司	永豐泰公司	台中市	住宅及大樓開發租售業	22,500	22,500	2,250	25	20,600	( 1,189)	( 297)	—

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

主要股東資訊

民國 109 年 3 月 31 日

附表六

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例
祚榮投資股份有限公司	\$ 26,776	12.79%
點將家投資股份有限公司	13,153	6.28%
吳錫坤	12,694	6.06%

註 1：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達 5% 以上資料。本公司合併財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註 2：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過 10% 之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。