

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112及111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、會計師查核報告	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	11~12		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	12~13		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	13		五
(六) 重要會計項目之說明	13~31		六~二八
(七) 關係人交易	31		二九
(八) 質抵押之資產	31		三十
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	32		三一
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	32		三二
(十二) 其 他	32		三三
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	33、35~38		三四
2. 轉投資事業相關資訊	33、35~38		三四
3. 大陸投資資訊	33		三四
4. 主要股東資訊	33、39		三四
(十四) 部門資訊	34		三五

### 會計師核閱報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

#### 前 言

總太地產開發股份有限公司及子公司（總太集團）民國 112 年及 111 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 112 年及 111 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，本會計師係依照核閱準則 2410 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九所述，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 112 年及 111 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣（以下同）2,626,269 仟元及 2,742,626 仟元，分別占合併資產總額之 13%及 12%；負債總額分別為 816,247 仟元及 824,705 仟元，分別占合併負債總額之 6%及 5%；其民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損

益總額分別為(6,927)仟元及(1,856)仟元，分別占合併綜合損益總額之(50%)及4%。又如合併財務報表附註十所述，民國112年及111年3月31日採用權益法之投資分別為17,935仟元及18,285仟元；及其民國112年及111年1月1日至3月31日認列損失之份額分別為166仟元及9仟元；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112年及111年3月31日之合併財務狀況，暨民國112年及111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 蔣 淑 菁



蔣淑菁

會計師 曾 棟 鋆



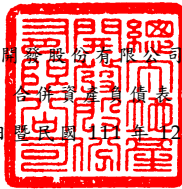
曾棟鋆

金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第1000028068號

證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第0920123784號

中 華 民 國 1 1 2 年 5 月 9 日

總太地產開發股份有限公司及子公司



合併資產負債表

民國 112 年 3 月 31 日 暨 民國 111 年 12 月 31 日 及 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	112年3月31日 (經核閱)		111年12月31日 (經查核)		111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)	\$ 1,772,400	8	\$ 2,612,293	13	\$ 1,110,579	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註七)	1,688,097	8	1,651,479	8	1,310,660	6
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動(附註六及三十)	2,031,194	10	1,880,829	9	1,651,818	7
1172	應收票據及帳款(附註二二)	397	-	84	-	406	-
1200	其他應收款	253	-	244	-	60	-
1320	存貨—建設業(附註八、二九及三十)	14,349,196	69	13,679,701	66	17,101,479	77
1470	其他流動資產(附註十五)	184,243	1	92,927	-	218,302	1
1480	取得合約之增額成本—流動(附註二二)	57,984	-	105,894	-	95,617	-
11XX	流動資產總計	<u>20,083,764</u>	<u>96</u>	<u>20,023,451</u>	<u>96</u>	<u>21,488,921</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)	97,867	-	98,050	-	97,600	1
1550	採用權益法之投資(附註十)	17,935	-	18,101	-	18,285	-
1600	不動產、廠房及設備(附註十一及三十)	132,695	1	131,723	1	132,138	1
1755	使用權資產(附註十二)	318,075	2	301,479	2	258,389	1
1760	投資性不動產(附註十三及三十)	215,544	1	217,676	1	224,076	1
1780	無形資產(附註十四)	18,229	-	18,371	-	18,917	-
1840	遞延所得稅資產(附註四)	3,436	-	3,145	-	16,527	-
1990	其他非流動資產(附註十五)	6,455	-	16,755	-	16,455	-
15XX	非流動資產總計	<u>810,236</u>	<u>4</u>	<u>805,300</u>	<u>4</u>	<u>782,387</u>	<u>4</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$20,894,000</u>	<u>100</u>	<u>\$20,828,751</u>	<u>100</u>	<u>\$22,271,308</u>	<u>100</u>
	負債及權益						
	流動負債						
2102	短期銀行借款(附註十六及三十)	\$ 7,774,800	37	\$ 7,774,800	37	\$11,034,430	50
2130	合約負債—流動(附註二二及三一)	2,256,103	11	2,134,172	11	3,222,834	15
2150	應付票據	42,798	-	46,708	-	90,103	-
2170	應付帳款	198,471	1	221,304	1	174,488	1
2216	應付股利(附註二七)	995,270	4	-	-	-	-
2219	其他應付款(附註十八)	321,115	2	326,524	2	311,275	1
2230	本期所得稅負債(附註四)	422,821	2	415,453	2	59,375	-
2280	租賃負債—流動(附註十二)	9,883	-	10,945	-	9,194	-
2320	一年內到期之長期借款(附註十六及三十)	6,085	-	6,112	-	6,219	-
2399	其他流動負債(附註十八)	2,952	-	35,751	-	228,137	1
21XX	流動負債總計	<u>12,030,298</u>	<u>57</u>	<u>10,971,769</u>	<u>53</u>	<u>15,136,055</u>	<u>68</u>
	非流動負債						
2530	應付公司債(附註十七及三十)	1,998,342	10	1,998,176	10	1,997,678	9
2540	長期銀行借款(附註十六及三十)	114,661	-	116,148	-	120,638	1
2570	遞延所得稅負債(附註四)	-	-	3,139	-	1,041	-
2580	租賃負債—非流動(附註十二)	142,497	1	149,888	1	105,438	-
2645	存入保證金	6,141	-	6,218	-	16,236	-
25XX	非流動負債總計	<u>2,261,641</u>	<u>11</u>	<u>2,273,569</u>	<u>11</u>	<u>2,241,031</u>	<u>10</u>
2XXX	負債總計	<u>14,291,939</u>	<u>68</u>	<u>13,245,338</u>	<u>64</u>	<u>17,377,086</u>	<u>78</u>
	歸屬於本公司業主之權益						
	股本						
3110	普通股股本	2,427,487	12	2,427,487	11	2,117,167	9
3200	資本公積	1,261,649	6	1,261,649	6	824,694	4
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	705,026	3	705,026	4	641,490	3
3350	未分配盈餘	2,207,899	11	3,189,251	15	1,310,871	6
3XXX	權益總計	<u>6,602,061</u>	<u>32</u>	<u>7,583,413</u>	<u>36</u>	<u>4,894,222</u>	<u>22</u>
	負債及權益總計	<u>\$20,894,000</u>	<u>100</u>	<u>\$20,828,751</u>	<u>100</u>	<u>\$22,271,308</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112年5月9日核閱報告)

董事長：劉偉如



經理人：劉偉如



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 112 年及 111 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

每股盈餘為元

代 碼		112年1月1日至3月31日		111年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入 (附註二二)	\$ 119,486	100	\$ 19,630	100
5000	營業成本 (附註二三)	<u>74,837</u>	<u>63</u>	<u>16,601</u>	<u>85</u>
5900	營業毛利	<u>44,649</u>	<u>37</u>	<u>3,029</u>	<u>15</u>
	營業費用 (附註二二及二三)				
6100	推銷費用	26,536	22	52,021	265
6200	管理費用	<u>13,864</u>	<u>12</u>	<u>19,225</u>	<u>98</u>
6000	營業費用合計	<u>40,400</u>	<u>34</u>	<u>71,246</u>	<u>363</u>
6900	營業淨利 (損)	<u>4,249</u>	<u>3</u>	( <u>68,217</u> )	( <u>348</u> )
	營業外收入及支出				
7050	財務成本	( 4,878)	( 4)	( 4,325)	( 22)
7100	利息收入	4,659	4	271	1
7130	股利收入	454	-	93	1
7190	其他收入	3,641	3	2,694	14
7235	透過損益按公允價值衡 量之金融資產利益	11,723	10	5,305	27
7590	什項支出	( 65)	-	-	-
7630	外幣兌換利益 (損失)	( 1,331)	( 1)	4,762	24
7770	採用權益法之關聯企業 損失份額	( <u>166</u> )	<u>-</u>	( <u>9</u> )	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出 合計	<u>14,037</u>	<u>12</u>	<u>8,791</u>	<u>45</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		112年1月1日至3月31日		111年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利(損)	\$ 18,286	15	(\$ 59,426)	(303)
7950	所得稅費用(利益)(附註四及二四)	<u>4,368</u>	<u>3</u>	( <u>8,835</u> )	( <u>45</u> )
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 13,918</u>	<u>12</u>	( <u>\$ 50,591</u> )	( <u>258</u> )
	每股盈餘(虧損)(附註二五)				
9750	基 本	<u>\$ 0.06</u>		( <u>\$ 0.24</u> )	
9850	稀 釋	<u>\$ 0.06</u>		( <u>\$ 0.24</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112年5月9日核閱報告)

董事長：劉偉如



經理人：劉偉如



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 112 年及 111 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 (附註二一)	預收股本 (附註二一)	資本公積 (附註二一)	保留盈餘 (附註二一) 法定盈餘公積	未分配盈餘	權益總計
A1	111 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,107,907	\$ 3,592	\$ 822,657	\$ 641,490	\$ 1,361,462	\$ 4,937,108
D5	111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日綜合損益總額	-	-	-	-	( 50,591)	( 50,591)
N1	股份基礎給付交易	9,260	( 3,592)	2,037	-	-	7,705
Z1	111 年 3 月 31 日餘額	\$ 2,117,167	\$ -	\$ 824,694	\$ 641,490	\$ 1,310,871	\$ 4,894,222
A1	112 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,427,487	\$ -	\$ 1,261,649	\$ 705,026	\$ 3,189,251	\$ 7,583,413
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	( 995,270)	( 995,270)
D5	112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日綜合損益總額	-	-	-	-	13,918	13,918
Z1	112 年 3 月 31 日餘額	\$ 2,427,487	\$ -	\$ 1,261,649	\$ 705,026	\$ 2,207,899	\$ 6,602,061

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 112 年 5 月 9 日核閱報告)

董事長：劉偉如



經理人：劉偉如



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 112 年及 111 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		112 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	111 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)	\$ 18,286	(\$ 59,426)
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	8,003	6,884
A20200	攤銷費用	142	187
A20400	透過損益按公允價值衡量之 金融資產利益	( 11,723)	( 5,305)
A20900	財務成本	4,878	4,325
A21200	利息收入	( 4,659)	( 271)
A21300	股利收入	( 454)	( 93)
A22300	採用權益法之關聯企業損失 份額	166	9
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	( 313)	2,389
A31180	其他應收款	21	9
A31200	存 貨	( 619,724)	( 858,541)
A31240	其他流動資產	( 73,648)	( 54,709)
A31270	取得合約之增額成本	375	( 37,713)
A32125	合約負債	121,931	417,841
A32130	應付票據	( 3,910)	61,731
A32150	應付帳款	( 22,833)	( 14,722)
A32180	其他應付款	( 8,615)	43,270
A32230	其他流動負債	( 32,799)	210,871
A33000	營運產生之現金流出	( 624,876)	( 283,264)
A33100	收取之利息	4,629	258
A33300	支付之利息	( 47,690)	( 50,329)
A33500	支付之所得稅	( 430)	( 11)
AAAA	營業活動之淨現金流出	( 668,367)	( 333,346)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		112年1月1日 至3月31日	111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	(\$ 150,365)	\$ -
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	-	77,963
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之 金融資產	( 700,000)	( 1,315,000)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之 金融資產	675,289	38,404
B01800	取得採用權益法之投資	-	( 18,050)
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 2,743)	-
B03800	存出保證金減少	10,000	-
B04500	購置無形資產	-	( 94)
B06800	其他非流動資產減少	300	-
B07600	收取之股利	454	93
BBBB	投資活動之淨現金流出	( 167,065)	( 1,216,684)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	-	1,353,930
C01700	償還長期銀行借款	( 1,514)	( 1,574)
C03100	存入保證金減少	( 77)	-
C04020	租賃負債本金償還	( 2,870)	( 2,252)
C04800	員工執行認股權	-	7,705
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	( 4,461)	1,357,809
EEEE	現金及約當現金淨減少	( 839,893)	( 192,221)
E00100	期初現金及約當現金餘額	2,612,293	1,302,800
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 1,772,400	\$ 1,110,579

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112年5月9日核閱報告)

董事長：劉偉如



經理人：劉偉如



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 112 年及 111 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 112 年 5 月 9 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

<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 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 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日

(接次頁)

(承前頁)

<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 17之修正「初次適用IFRS 17及IFRS 9—比較資訊」	2023年1月1日
IAS 1之修正「負債分類為流動或非流動」	2024年1月1日
IAS 1之修正「具合約條款之非流動負債」	2024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報導期間生效。

註 2：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

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。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。

子公司明細、持股比例及營業項目，參閱附註九及附表六。

### (四) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 111 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

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 111 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

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
庫存現金及週轉金	\$ 190	\$ 219	\$ 259
銀行存款	2,931,302	3,251,062	2,548,297
約當現金			
銀行定期存款	749,907	1,119,763	101,431
附買回債券	<u>122,195</u>	<u>122,078</u>	<u>112,410</u>
	3,803,594	4,493,122	2,762,397
減：受限制銀行存款	( 1,992,695)	( 1,842,330)	( 1,600,918)
質押定期存款	( <u>38,499</u> )	( <u>38,499</u> )	( <u>50,900</u> )
	<u>\$ 1,772,400</u>	<u>\$ 2,612,293</u>	<u>\$ 1,110,579</u>

受限制銀行存款及質押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

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
<u>金融資產－流動</u>			
基金受益憑證	\$ 1,609,171	\$ 1,577,812	\$ 1,280,610
國內上市（櫃）股票	78,926	73,667	30,050
	<u>\$ 1,688,097</u>	<u>\$ 1,651,479</u>	<u>\$ 1,310,660</u>
<u>金融資產－非流動</u>			
國內未上市（櫃）股票	\$ 97,867	\$ 98,050	\$ 97,600

八、存貨－建設業

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
營建用地	\$ 10,939,836	\$ 10,937,219	\$ 12,693,516
在建房屋	3,210,567	2,474,609	4,254,959
待售房地	198,793	267,873	153,004
	<u>\$ 14,349,196</u>	<u>\$ 13,679,701</u>	<u>\$ 17,101,479</u>

<u>營 建 用 地</u>	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
心之所向	\$ 3,807,991	\$ 3,807,991	\$ 3,807,991
文商段 15 地號	2,769,359	2,769,359	2,769,359
鑫新平段 330、331、332 地號	2,050,401	2,050,401	2,050,401
文商段 53 地號	1,535,453	1,535,453	1,535,453
女王萬歲	561,251	558,634	553,152
溝背段 38 地號	193,570	193,570	193,570
總太聚作	-	-	1,124,416
共好 Melody	-	-	637,363
其 他	21,811	21,811	21,811
	<u>\$ 10,939,836</u>	<u>\$ 10,937,219</u>	<u>\$ 12,693,516</u>
<u>在 建 房 屋</u>			
心之所向	\$ 2,984,871	\$ 2,274,579	\$ 782,180
總太聚作	-	-	2,425,588
共好 Melody	-	-	924,353
其 他	225,696	200,030	122,838
	<u>\$ 3,210,567</u>	<u>\$ 2,474,609</u>	<u>\$ 4,254,959</u>
<u>待 售 房 地</u>			
總太 2020	\$ 132,596	\$ 132,596	\$ 132,596
總太聚作	50,197	119,277	-
東方紐約	16,000	16,000	16,000
明 日	-	-	4,408
	<u>\$ 198,793</u>	<u>\$ 267,873</u>	<u>\$ 153,004</u>

利息資本化相關資訊如下：

	112年1月1日 至3月31日	111年1月1日 至3月31日
利息資本化金額	\$ 46,183	\$ 48,334
利息資本化利率(%)	2.21-2.53	1.55-2.00

設定作為借款擔保之存貨金額，參閱附註三十。

## 九、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(%)		
		112年 3月31日	111年 12月31日	111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)	不動產租賃業	100	100	100
皮卡電力股份有限公司(註) (皮卡電力公司)	機電工程業	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	100

註：該公司於111年3月更名完成，原名為恣遊實業股份有限公司。

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、採用權益法之投資

被 投 資 公 司 名 稱	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
<u>非上市櫃公司普通股</u> 碩奕太綠能股份有限公司 (碩奕太公司)	\$ 17,935	\$ 18,101	\$ 18,285

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	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
碩奕太公司	30	30	30

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。

十一、不動產、廠房及設備

	土	地	建	築	物	運	輸	設	備	其	他	設	備	合	計
<u>成 本</u>															
112年1月1日餘額	\$	45,623	\$	101,051	\$	13,087	\$	15,372	\$	175,133					
增 添		-		-		-		2,743		2,743					
112年3月31日餘額	\$	<u>45,623</u>	\$	<u>101,051</u>	\$	<u>13,087</u>	\$	<u>18,115</u>	\$	<u>177,876</u>					
<u>累計折舊</u>															
112年1月1日餘額	\$	-	\$	23,404	\$	8,094	\$	11,912	\$	43,410					
增 添		-		937		275		559		1,771					
112年3月31日餘額	\$	-	\$	<u>24,341</u>	\$	<u>8,369</u>	\$	<u>12,471</u>	\$	<u>45,181</u>					
112年1月1日淨額	\$	<u>45,623</u>	\$	<u>77,647</u>	\$	<u>4,993</u>	\$	<u>3,460</u>	\$	<u>131,723</u>					
112年3月31日淨額	\$	<u>45,623</u>	\$	<u>76,710</u>	\$	<u>4,718</u>	\$	<u>5,644</u>	\$	<u>132,695</u>					
<u>成 本</u>															
111年1月1日餘額	\$	45,623	\$	101,051	\$	8,230	\$	15,035	\$	169,939					
增 添		-		-		-		-		-					
111年3月31日餘額	\$	<u>45,623</u>	\$	<u>101,051</u>	\$	<u>8,230</u>	\$	<u>15,035</u>	\$	<u>169,939</u>					
<u>累計折舊</u>															
111年1月1日餘額	\$	-	\$	19,654	\$	7,304	\$	9,134	\$	36,092					
增 添		-		937		80		692		1,709					
111年3月31日餘額	\$	-	\$	<u>20,591</u>	\$	<u>7,384</u>	\$	<u>9,826</u>	\$	<u>37,801</u>					
111年1月1日淨額	\$	<u>45,623</u>	\$	<u>81,397</u>	\$	<u>926</u>	\$	<u>5,901</u>	\$	<u>133,847</u>					
111年3月31日淨額	\$	<u>45,623</u>	\$	<u>80,460</u>	\$	<u>846</u>	\$	<u>5,209</u>	\$	<u>132,138</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

設定作為應付公司債擔保之不動產、廠房及設備金額，參閱附註三十。



## 十二、租賃協議

### (一) 使用權資產

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
使用權資產帳面金額			
土地	\$ 205,382	\$ 209,926	\$ 163,016
建築物	111,566	90,158	93,124
運輸設備	1,127	1,395	2,249
	<u>\$ 318,075</u>	<u>\$ 301,479</u>	<u>\$ 258,389</u>

	112年1月1日 至3月31日	111年1月1日 至3月31日
使用權資產之折舊費用		
土地	\$ 1,467	\$ 628
建築物	2,365	2,129
運輸設備	268	285
	<u>\$ 4,100</u>	<u>\$ 3,042</u>

除認列折舊費用外，合併公司之使用權資產於 112 及 111 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

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
租賃負債帳面金額			
流動	\$ 9,883	\$ 10,945	\$ 9,194
非流動	\$ 142,497	\$ 149,888	\$ 105,438

租賃負債之折現率區間如下：

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
土地	2.050%-2.370%	1.550%-2.150%	1.550%
建築物	1.710%-2.495%	1.550%-2.095%	1.710%-2.095%
運輸設備	1.770%	1.770%	1.770%

### (三) 重要承租活動及條款

合併公司承租若干土地、建築物及運輸設備以供營運使用，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、建築物及運輸設備並無優惠承購權。

### 十三、投資性不動產

	<u>112年3月31日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年3月31日</u>
建築物	\$ 238,296	\$ 238,296	\$ 238,296
減：累計折舊	( 22,752)	( 20,620)	( 14,220)
	<u>\$ 215,544</u>	<u>\$ 217,676</u>	<u>\$ 224,076</u>

投資性不動產出租之租賃期間為 15 年，承租人有優先續租權，並約定自第 3 年起依消費者物價指數調整租金。承租人於租賃期間結束時不具有投資性不動產之優惠承購權。

以營業租賃出租投資性不動產未來將收取之租賃給付總額如下：

	<u>112年3月31日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年3月31日</u>
不超過 1 年	\$ 17,439	\$ 17,439	\$ 15,594
1 至 5 年	63,996	64,570	59,406
超過 5 年	<u>108,521</u>	<u>112,307</u>	<u>121,286</u>
	<u>\$ 189,956</u>	<u>\$ 194,316</u>	<u>\$ 196,286</u>

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

建築物 8 至 50 年

合併公司之投資性不動產於 111 及 110 年 12 月 31 日之公允價值分別為 271,601 仟元及 268,985 仟元，該公允價值係參考類似不動產交易價格之證據評估。經合併公司管理階層評估，相較於 111 及 110 年 12 月 31 日，112 及 111 年 3 月 31 日之公允價值並無重大變動。

設定作為借款擔保之投資性不動產金額，參閱附註三十。

### 十四、無形資產

	<u>112年3月31日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年3月31日</u>
<u>每一類別之帳面金額</u>			
商譽	\$ 17,854	\$ 17,854	\$ 17,854
電腦軟體	<u>375</u>	<u>517</u>	<u>1,063</u>
	<u>\$ 18,229</u>	<u>\$ 18,371</u>	<u>\$ 18,917</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

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
預付款項	\$ 96,925	\$ 38,628	\$ 41,303
留抵稅額	76,217	41,823	143,425
存出保證金	5,909	15,909	15,909
代付款	3,021	4,287	20,762
工程存出保證金	1,927	2,036	10,193
其他	6,699	6,999	3,165
	<u>\$ 190,698</u>	<u>\$ 109,682</u>	<u>\$ 234,757</u>
流動	\$ 184,243	\$ 92,927	\$ 218,302
非流動	6,455	16,755	16,455
	<u>\$ 190,698</u>	<u>\$ 109,682</u>	<u>\$ 234,757</u>

## 十六、銀行借款

### (一) 短期銀行借款

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
抵押借款(附註三十)	\$ 7,774,800	\$ 7,774,800	\$ 9,045,340
信用借款	-	-	1,989,090
	<u>\$ 7,774,800</u>	<u>\$ 7,774,800</u>	<u>\$ 11,034,430</u>
年利率(%)			
抵押借款	2.21-2.53	2.21-2.40	1.79-1.95
信用借款	-	-	1.87-2.00

### (二) 長期銀行借款

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
抵押借款(附註三十)	\$ 120,746	\$ 122,260	\$ 126,857
減：列為1年內到期部份	(6,085)	(6,112)	(6,219)
	<u>\$ 114,661</u>	<u>\$ 116,148</u>	<u>\$ 120,638</u>
年利率(%)			
抵押借款	2.18	2.05	1.55

## 十七、應付公司債

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
第一次國內有擔保普通公司債(附註三十)	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000
應付公司債折價	(1,658)	(1,824)	(2,322)
	1,998,342	1,998,176	1,997,678
減：列為1年內到期部份	-	-	-
	<u>\$ 1,998,342</u>	<u>\$ 1,998,176</u>	<u>\$ 1,997,678</u>

本公司於 109 年 9 月 29 日發行國內有擔保普通公司債 2,000,000 仟元，發行期間為 5 年，每年利率為 0.62%，每年依票面利率單利計付息一次，自發行日起屆滿 5 年到期一次還本。

#### 十八、其他負債

	<u>112年3月31日</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>111年3月31日</u>
<u>其他應付款</u>			
應付工程保留款	\$ 273,610	\$ 266,065	\$ 262,072
應付員工及董事酬勞	28,317	27,136	28,455
應付薪資及獎金	1,479	19,907	8,629
應付利息	8,410	5,240	8,511
其他	9,299	8,176	3,608
	<u>\$ 321,115</u>	<u>\$ 326,524</u>	<u>\$ 311,275</u>
<u>其他流動負債</u>			
代收款	\$ 2,623	\$ 35,140	\$ 227,670
暫收款	329	611	467
	<u>\$ 2,952</u>	<u>\$ 35,751</u>	<u>\$ 228,137</u>

#### 十九、退職後福利計畫

合併公司所適用「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。

#### 二十、資產負債之到期分析

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

	<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>112年3月31日</u>			
<u>資 產</u>			
應收票據及帳款	\$ 397	\$ -	\$ 397
其他應收款	253	-	253
存貨－建設業	953,615	13,395,581	14,349,196
其他流動資產	180,838	3,405	184,243
取得合約之增額成本	98	57,886	57,984
	<u>\$ 1,135,201</u>	<u>\$ 13,456,872</u>	<u>\$ 14,592,073</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>112 年 3 月 31 日</u>			
負 債			
短期銀行借款	\$ 415,900	\$ 7,358,900	\$ 7,774,800
合約負債	18,415	2,237,688	2,256,103
應付票據	42,798	-	42,798
應付帳款	198,471	-	198,471
其他應付款	72,839	248,276	321,115
租賃負債	9,883	142,497	152,380
應付公司債	-	1,998,342	1,998,342
長期銀行借款(含一營 業週期內到期部份)	6,085	114,661	120,746
其他流動負債	2,952	-	2,952
	<u>\$ 767,343</u>	<u>\$ 12,100,364</u>	<u>\$ 12,867,707</u>
<u>111 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 84	\$ -	\$ 84
其他應收款	244	-	244
存貨—建設業	826,507	12,853,194	13,679,701
其他流動資產	90,217	2,710	92,927
取得合約之增額成本	473	105,421	105,894
	<u>\$ 917,525</u>	<u>\$ 12,961,325</u>	<u>\$ 13,878,850</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ -	\$ 7,774,800	\$ 7,774,800
合約負債	48,186	2,085,986	2,134,172
應付票據	46,708	-	46,708
應付帳款	221,304	-	221,304
其他應付款	87,799	238,725	326,524
租賃負債	10,945	149,888	160,833
應付公司債	-	1,998,176	1,998,176
長期銀行借款(含一營 業週期內到期部份)	6,112	116,148	122,260
其他流動負債	35,751	-	35,751
	<u>\$ 456,805</u>	<u>\$ 12,363,723</u>	<u>\$ 12,820,528</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>111 年 3 月 31 日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 406	\$ -	\$ 406
其他應收款	60	-	60
存貨—建設業	5,264,725	11,836,754	17,101,479
其他流動資產	216,019	2,283	218,302
取得合約之增額成本	36,166	59,451	95,617
	<u>\$ 5,517,376</u>	<u>\$ 11,898,488</u>	<u>\$ 17,415,864</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 3,259,630	\$ 7,774,800	\$ 11,034,430
合約負債	1,607,620	1,615,214	3,222,834
應付票據	90,103	-	90,103
應付帳款	174,488	-	174,488
其他應付款	131,510	179,765	311,275
租賃負債	9,194	105,438	114,632
應付公司債	-	1,997,678	1,997,678
長期銀行借款(含一營 業週期內到期部份)	6,219	120,638	126,857
其他流動負債	228,137	-	228,137
	<u>\$ 5,506,901</u>	<u>\$ 11,793,533</u>	<u>\$ 17,300,434</u>

## 二一、權 益

### (一) 普通股股本

	112年3月31日	111年12月31日	111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>242,749</u>	<u>242,749</u>	<u>211,717</u>
已發行股本	<u>\$ 2,427,487</u>	<u>\$ 2,427,487</u>	<u>\$ 2,117,167</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現金增資及員工執行認股權所致。

本公司於 111 年 3 月 15 日經董事會決議現金增資發行新股 31,000 仟股，每股面額 10 元，並以每股新台幣 23.5 元溢價發行，增資後實收股本為 2,427,167 仟元。上述現金增資案業經金管會證券期貨局於 111 年 5 月 23 日核准申報生效，並經董事會決議，以 111 年 7 月 26 日為增資基準日。

上述現金增資依公司法規定保留發行新股總額之 10% 由員工認購，依 IFRS2「股份基礎給付」規定，於 111 年認列薪資費用 18,414 仟元暨同額資本公積－股票發行溢價。

## (二) 資本公積

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>			
股票發行溢價	\$ 1,092,949	\$ 1,092,949	\$ 655,994
公司債轉換溢價	168,700	168,700	168,700
	<u>\$ 1,261,649</u>	<u>\$ 1,261,649</u>	<u>\$ 824,694</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之。本公司已於 111 年 6 月 8 日股東會決議通過修正公司章程之盈餘分配及股利政策，分派股息及紅利之全部或一部分如以發放現金之方式為之，授權董事會以三分之二以上董事出席，及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會，不適用前項應經股東會決議之規定。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，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，股利分派額度維持於當年度可分配盈餘之 20% 至 100% 間，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。

本公司於 112 年 3 月 14 日舉行董事會及 111 年 6 月 8 日舉行股東常會，分別擬議及決議通過 111 及 110 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	111 年度	110 年度	111 年度	110 年度
法定盈餘公積	\$ 220,890	\$ 63,536		
現金股利	995,270	317,575	\$ 4.1	\$ 1.5
股票股利	995,270	-	4.1	-

上述 111 年度現金股利已由董事會決議分配，其餘盈餘分配項目尚待 112 年 6 月 19 日召開之股東常會決議。

## 二二、收 入

	112年1月1日 至3月31日	111年1月1日 至3月31日
客戶合約收入		
不動產銷售收入	\$ 111,951	\$ -
工程收入	3,175	15,170
租賃收入	4,360	4,460
	<u>\$ 119,486</u>	<u>\$ 19,630</u>

### (一) 合約餘額

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日	111年1月1日
應收票據及帳款	<u>\$ 397</u>	<u>\$ 84</u>	<u>\$ 406</u>	<u>\$ 2,795</u>
合約負債—流動				
不動產銷售	\$ 2,247,719	\$ 2,124,866	\$ 3,212,280	\$ 2,793,773
不動產建造	2,988	6,163	10,554	11,220
其 他	5,396	3,143	-	-
	<u>\$ 2,256,103</u>	<u>\$ 2,134,172</u>	<u>\$ 3,222,834</u>	<u>\$ 2,804,993</u>

### (二) 合約成本相關資產

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
<u>流 動</u>			
取得合約之增額成本	<u>\$ 57,984</u>	<u>\$ 105,894</u>	<u>\$ 95,617</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。112 年及 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列之費用分別為 375 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三五。



### 二三、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>112年1月1日至3月31日</u>			
短期員工福利	\$ 23,263	\$ 17,815	\$ 41,078
確定提撥計畫	700	238	938
其他員工福利	592	943	1,535
折舊費用	2,767	5,236	8,003
攤銷費用	-	142	142
<u>111年1月1日至3月31日</u>			
短期員工福利	15,643	34,020	49,663
確定提撥計畫	710	247	957
其他員工福利	625	1,024	1,649
折舊費用	2,761	4,123	6,884
攤銷費用	-	187	187

#### 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。111 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。112 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	112年1月1日至3月31日	
	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	0.3%	\$ 46
董事酬勞	0.6%	93

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 112 年 3 月 14 日及 111 年 3 月 15 日舉行董事會，分別決議通過 111 及 110 年度員工酬勞及董事酬勞如下：

現 金	111 年度		110 年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	0.3%	\$ 8,185	1.5%	\$ 12,287
董事酬勞	0.6%	16,370	1.5%	12,287

111 及 110 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之認列金額並無差異。

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。

#### 二四、所得稅

##### (一) 認列於損益之所得稅費用（利益）主要組成項目

	112年1月1日 至3月31日	111年1月1日 至3月31日
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 7,798	\$ 2,050
遞延所得稅		
本年度產生者	( 3,430)	( 10,885)
認列於損益之所得稅費用（利益）	<u>\$ 4,368</u>	<u>(\$ 8,835)</u>

##### (二) 所得稅核定情形

合併公司截至 110 年度止之營利事業所得稅申報案件皆業經稅捐稽徵機關核定。

#### 二五、每股盈餘（虧損）

	本期淨利（損）	股數（仟股）	每股盈餘 （虧損）（元）
<u>112年1月1日至3月31日</u>			
基本每股盈餘			
本期淨利	\$ 13,918	242,749	<u>\$ 0.06</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	188	
稀釋每股盈餘			
本期淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 13,918</u>	<u>242,937</u>	<u>\$ 0.06</u>
<u>111年1月1日至3月31日</u>			
基本每股虧損			
本期淨損	( \$ 50,591)	211,568	( \$ 0.24)

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。

本公司計算稀釋每股虧損時，因員工酬勞及員工認股權將產生反稀釋作用，故不列入計算。

## 二六、股份基礎給付協議

### (一) 員工認股權計劃

本公司於 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 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：

<u>員 工 認 股 權</u>	<u>111年1月1日至3月31日</u>	
	<u>單 位</u>	<u>加 權 平 均 執 行 價 格</u>
期初流通在外	924	\$ 12.2 元
本期放棄	( 24)	12.2 元
本期執行	( 868)	12.2 元
期末流通在外	<u>32</u>	12.2 元
期末可執行之認股權	<u>32</u>	12.2 元
本期給與之認股權加權 平均公允價值(元)	<u>\$ -</u>	

流通在外之員工認股權相關資訊如下：

	<u>111年3月31日</u>
執行價格之範圍(元)	\$ 12.2
加權平均剩餘合約期限(年)	-

本公司於 107 年 12 月給與之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：

	<u>107年12月</u>
給與日股價	16.10 元
執行價格	16.10 元
預期波動率	23.48%
存續期間	4 年
無風險利率	0.6710%

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。

## (二) 現金增資保留員工認股

本公司於 111 年 3 月 15 日經董事會決議通過現金增資發行新股案，並依據公司法保留 3,100 仟股作為員工認購。如有員工認購不足或放棄認購之股份，則授權董事長洽特定人認購之。

本公司於 111 年 6 月 22 日給與之現金增資保留員工認購股份使用 Black-Scholes 選擇權評價模式，評價模式所採用之輸入值如下：

	111年6月22日
給與日股價	29.43 元
執行價格	23.50 元
預期波動率	17.62%
存續期間	0.077 年
無風險利率	0.5884%

112 年及 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日皆未認列上述員工認股憑證及現金增資保留員工認購權利之酬勞成本。

## 二七、非現金交易

經董事會決議配發之現金股利於 112 年 3 月 31 日尚未發放（參閱附註二一）。

## 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. 112 年及 111 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

	112年3月31日	111年12月31日	111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	\$ 1,785,964	\$ 1,749,529	\$ 1,408,260
按攤銷後成本衡量之金融資產	3,812,072	4,511,387	2,788,952
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量	11,457,683	10,495,990	13,751,067

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、按攤銷後成本衡量之金融資產－流動、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、應付股利、其他應付款、應付公司債、長期銀行借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：

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 872,102	\$ 1,241,841	\$ 213,841
金融負債	2,150,722	2,159,009	2,112,310

(接次頁)

(承前頁)

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
具現金流量利率風險			
金融資產	\$ 2,931,231	\$ 3,250,991	\$ 2,548,226
金融負債	7,895,546	7,897,060	11,161,287

#### 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，112年及111年1月1日至3月31日之稅前淨利將分別減少12,411仟元及21,533仟元。

#### 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112年3月31日暨111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1,389,000仟元、1,131,000仟元及221,430仟元。

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

## 二九、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>
吳錫坤	本公司董事之一親等親屬

(二) 合併公司於111年1月1日至3月31日支付吳錫坤土地介紹費7,000仟元。

### (三) 主要管理階層薪酬

	112年1月1日 至3月31日	111年1月1日 至3月31日
短期員工紅利	\$ 13,820	\$ 14,698
退職後福利	63	68
	<u>\$ 13,883</u>	<u>\$ 14,766</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銀行借款之銀行保證及普通公司債之履約保證之擔保品：

	112年3月31日	111年12月31日	111年3月31日
存貨—建設業	\$ 13,724,407	\$ 13,011,498	\$ 16,724,795
按攤銷後成本衡量之金融資產	2,031,194	1,880,829	1,651,818
不動產、廠房及設備淨額	113,145	113,536	114,710
投資性不動產淨額	215,544	217,676	224,076
	<u>\$ 16,084,290</u>	<u>\$ 15,223,539</u>	<u>\$ 18,715,399</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 112 年 3 月 31 日之重大承諾及或有事項如下：

合併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
心之所向	\$ 15,942,220	\$ 2,237,628
總太聚作	31,070	10,091
女王萬歲	982,540	-
	<u>\$ 16,955,830</u>	<u>\$ 2,247,719</u>

### 三二、重大之期後事項

合併公司於 112 年 4 月簽訂台中市北屯區溝背段 38 地號土地買賣契約書，出售總價款約 385,849 仟元。

合併公司於 112 年 5 月標得台中市西屯區鑫港尾段 346 地號地上權，權利金約 161,889 仟元，地上權存續期間 70 年。

### 三三、具重大影響之外幣資產及負債資訊

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

外 幣 資 產	112年03月31日			111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	\$ 5,155	30.450	\$156,956	\$ 5,102	30.710	\$156,695

外 幣 資 產	111年03月31日		
	外 幣	匯 率	新 台 幣
貨幣性項目			
美 金	\$ 5,041	28.625	\$144,289

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外 幣	112年1月1日至3月31日		111年1月1日至3月31日	
	匯 率	淨兌換損失	匯 率	淨兌換利益
美 金	30.395 (美金：新台幣)	<u>(\$ 1,331)</u>	27.994 (美金：新台幣)	<u>\$ 4,762</u>



#### 三四、附註揭露事項

##### (一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司及關聯企業部分）：  
附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：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：附表四。
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表五。
11. 被投資公司資訊：附表六。

##### (三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：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：附表七。

### 三五、部門資訊

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

#### 部門收入與營運結果

	部 門 收 入		部 門 損 益	
	112年1月1日 至3月31日	111年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日	111年1月1日 至3月31日
營 建 部	\$ 115,126	\$ 15,170	\$ 3,542	(\$ 69,750)
其他部門	4,360	4,460	707	1,533
繼續營運單位總額	<u>\$ 119,486</u>	<u>\$ 19,630</u>	4,249	( 68,217)
財務成本			( 4,878)	( 4,325)
利息收入			4,659	271
股利收入			454	93
其他收入			3,641	2,694
外幣兌換利益(損失)			( 1,331)	4,762
透過損益按公允價值衡量之 金融資產利益			11,723	5,305
什項支出			( 65)	-
採用權益法認列之關聯企業 損失之份額			( 166)	( 9)
繼續營業單位稅前淨利(損)			<u>\$ 18,286</u>	<u>(\$ 59,426)</u>

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含財務成本、利息收入、股利收入、其他收入、外幣兌換利益(損失)、透過損益按公允價值衡量之金融資產利益、什項支出、採用權益法認列之關聯企業損失份額以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

總太地產開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 112 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	總太營造公司	子公司	\$ 660,206 (註一)	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ -	0.15%	\$ 2,640,824 (註一)	Y	-	-
0	本公司	日太管理公司	子公司	660,206 (註一)	127,759	120,747	120,747	-	1.83%	2,640,824 (註一)	Y	-	-
1	總太營造公司	永豐泰地產股份 有限公司	無	2,613,130 (註二)	341,500	341,500	223,678	341,500	130.69%	3,135,756 (註二)	-	-	-

註一：本公司對單一企業背書保證額度不得超過本公司淨值之 10%，對外背書保證之總額不得超過本公司當期淨值 40%。

註二：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年度淨值之 10 倍，背書保證總額不得超過總太營造公司當年度淨值 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 112 年 3 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註	
				股數／單位	帳面金額	持股比例%	公允價值		
本公司	<u>股票</u>								
		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	120	\$ 14,460	-	\$ 14,460	
		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	3	6,525	-	6,525	
		台灣積體電路製造股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	9	4,797	-	4,797	
		鴻海精密工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	415	43,160	-	43,160	
		台中國際育樂股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	14,500	-	14,500	
		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	1,117	1	1,117	
		創奕能源科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,000	75,000	2	75,000	
		<u>基金及受益憑證</u>							
		台新 1699 貨幣基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	101,771	1,405,393	-	1,405,393	
	國泰臺灣低波動股利精選 30 基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	519	11,838	-	11,838		
	國泰台灣 ESG 永續高股息 ETF 基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	665	11,531	-	11,531		
總太營造公司	<u>股票</u>								
		富邦金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	22	-	22	乙種特別股
		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	-	1	-	1	丙種特別股
		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	-	1	-	1	
		英屬蓋曼群島商中租控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	100	9,960	-	9,960	
		台中國際育樂股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	7,250	-	7,250	
	<u>基金及受益憑證</u>								
	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	10,146	140,110	-	140,110		
日太管理公司	<u>基金及受益憑證</u>								
	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	2,666	40,299	-	40,299		

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 112 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(註)	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														
	台新 1699 貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	61,141	\$841,616	40,630	\$ 560,000	-	\$ -	\$ -	\$ -	101,771	\$1,405,393	
	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	—	—	38,696	583,178	-	-	38,696	584,499	580,000	4,499	-	-	

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  
 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 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率		
本公司	總太營造公司(註)	子公司	發包工程	\$ 308,727	40%	依合約規定	\$ -	-	(\$ 8,944)	(4%)	

註：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司  
 母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額  
 民國 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

編號	交易人名稱	交易往來對象 (註)	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	母公司對子公司	進貨	\$ 308,727	依合約規定	258

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 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元/仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱 (註)	所在地	主要營業項目	原始投資金額		期末持		被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	備註	
				本期	期末	股數	比率(%)				帳面金額
本公司	總太營造公司	台中市	綜合營造業	\$ 197,110	\$ 197,110	20,100	100	\$ 225,032	\$ 11,122	(\$ 4,200)	子公司
	日太管理公司	台中市	不動產租賃業	300,000	300,000	30,000	100	300,431	694	694	子公司
	皮卡電力公司	台中市	機電工程業	8,000	8,000	800	100	6,945	( 149)	( 149)	子公司
	大舜廣告公司	台中市	廣告服務業	20,000	20,000	2,000	100	13,159	( 634)	( 634)	子公司
	碩奕太公司	新竹縣	能源技術服務業	18,300	18,300	1,830	30	17,935	( 554)	( 166)	—

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 112 年 3 月 31 日

附表七

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	28,345,123	11.67%
吳錫坤	13,854,770	5.70%

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。