

總太  美麗城市 · 幸福社區



總太建設機構官網
www.zongtai.com.tw

中華民國103年4月25日 刊印

年報查閱之網址：<http://mops.twse.com.tw/mops/web/index>

公司年報資訊揭露之網址：http://www.zongtai.com.tw/chinese/06_investor/00_overview.php

總太地產股東專區：www.zongtai.com.tw | facebook粉絲專頁：www.facebook.com/zongtai

總太地產開發股份有限公司

(原駿億電子股份有限公司) 股票代號:3056

【102年度年報】

一、發言人

發言人：賴博文
職稱：財務部副總經理
電話：(04) 2302-6018
電子郵件信箱：hunter@zongtai.com.tw

代理發言人：紀明成
職稱：稽核主管
電話：(04) 2302-6018
電子郵件信箱：mingcheng_chi@zongtai.com.tw

二、總公司及分公司地址及電話

總公司地址：新竹縣竹北市高鐵七路65號5樓之8
電話：(03) 667-5630
台中分公司地址：台中市西區民權路239號3樓
電話：(04) 2302-6018

三、辦理股票過戶機構

名稱：統一綜合證券股份有限公司
地址：台北市松山區東興路8號地下一樓
網址：<http://www.pscnet.com.tw>
電話：(02) 2746-3797

四、最近年度財務報告

簽證會計師：顏曉芳、吳麗冬會計師
簽證會計師事務所：勤業眾信聯合會計師事務所
地址：台中市臺灣大道二段218號27樓
網址：<http://www.deloitte.com.tw>
電話：(04) 2328-0055

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無

六、公司網址

<http://www.zongtai.com.tw/>

目 錄

壹、致股東報告書.....	1
貳、公司簡介.....	8
一、設立日期.....	8
二、公司沿革.....	8
參、公司治理報告.....	10
一、組織系統.....	10
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構 主管資料.....	12
三、公司治理運作情形.....	23
四、會計師公費資訊.....	40
五、更換會計師資訊.....	41
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近 一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業情形.....	42
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股 比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形.....	43
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親 等以內之親屬關係之資訊.....	45

九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例....	46
肆、募資情形.....	47
一、資本及股份.....	47
二、公司債辦理情形.....	51
三、特別股辦理情形.....	53
四、海外存託憑證辦理情形.....	53
五、員工認股權憑證辦理情形.....	54
六、限制員工權利新股辦理情形.....	57
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	57
八、資金運用計劃執行情形.....	57
伍、營運概況.....	58
一、業務內容.....	58
二、市場及產銷概況.....	63
三、從業員工.....	74
四、環保支出資訊.....	74
五、勞資關係.....	74
六、重要契約.....	76

陸、財務概況	78
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	78
二、最近五年度財務分析.....	86
三、最近年度財務報告之監察人審查報告.....	94
四、最近年度財務報告.....	95
五、最近年度經會計師查核簽證之之公司個體財務報告	155
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止發生財務週轉 困難情事.....	209
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	210
一、財務狀況.....	210
二、財務績效.....	211
三、現金流量.....	212
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	213
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因改善計畫及未 來一年投資計畫.....	213
六、最近年度及截至年報刊登日止風險事項之分析評估.....	214
七、其他重要事項.....	215

捌、特別記載事項.....	216
一、關係企業相關資料.....	216
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	217
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票 情形.....	217
四、其他必要補充說明事項.....	217
玖、最近年度及截至年報刊印日止發生證券交易法第三十六條第二項第 二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事.....	218

壹、致股東報告書

一、102 年度營業報告

回顧一〇二年，政府自 1~11 月施行實價登錄揭露房價，政策發佈前後對房地產造成心理波動，引發多方揣想是否達到政府預期之價格下修功效，但依據實價登錄統計結果，大台中房市去年度整體呈現「價量俱增」的熱烈反應，以往表現亮眼的七期、西區等豪宅區域雖至第三、四季起成交趨緩，但新案仍屢創高價，挑戰售價頂點，好地段的產品也多不願降價求售，亦同步反映土地價格居高不下的推案成本，而隨著北部建商高價獵地及推案思維差異化的交流與撞擊，豪宅市場更加淬鍊出各品牌愈益精質、求新求變的產品風潮，無形中篩檢出在高成本時代仍可穩健經營的建商企業。

而依據實價登錄統計，台中市北屯區房價增幅達 23.4% 為各區之冠，主要是延續首購、首換族群區域的補漲效應，以北屯區、南區及嶺東地區最為明顯，各區每坪單價強勢跳升衝破二十萬大關，產品規劃也隨市場調整為中小坪數，以降低購屋總價，並兼顧現代化居家的建材及設備品質。前述除了實價登錄政策將影響房市外，應長期關注的如地價稅課徵調整漸趨市價、QE 量化寬鬆政策朝向緩步退場及央行是否調息等議題，都將帶來房地產重大變化。

本公司今年預計完工交屋個案有「春上」、「雍河」，在建工程則有「青境」、「悅來」及「明日」等建案，承前所述，今年將審慎掌握各變動因素，積極應對，今年預計第三季於北屯區及嶺東地區之新案，期望為一〇三年至一〇四年營收提供助益。

建案概況：

- 1、英才路草悟道「國美」建案，規劃150戶359車位。工程已於102年3月完工。
- 2、惠文路文心森林公園「天匯」建案，規劃48戶140車位。工程已於102年7月完工。
- 3、高工路、南和路，正對市場用地及兒童遊樂場用地的「春上」建案，規劃193戶229車位，並已完銷。工程方面於101年6月開工，工期預計27個月。
- 4、新竹縣竹北市台科段「雍河」建案，規劃47戶137個車位，工程方面於100年9月開工，工期預計36個月。
- 5、近廍子路、臨太原街的「青境」建案，規劃473戶495車位，並已完銷。工程方面於102年6月開工，工期預計21個月。
- 6、祥順西路、位於廍子溪河岸首排的「悅來」建案，規劃98戶112車位，並已完銷。工程方面於102年5月開工，工期預計22個月。
- 7、正臨太原路，基地坐北朝南的「明日」建案，規劃648戶677車位，工程方面於102年6月開工，工期預計22個月。
- 8、鄰忠明南路園道面健康公園的「東方威尼斯」建案，規劃134戶179車位，預計103年5月開工。

因個案陸續完工交屋對於營建事業群將創造更高營運績效及獲利能力，未來將視市場及資金狀況，在適當時機，陸續啟動新的建案及投資。

(一) 營業計畫實施成果

民國 102 年度營收淨額為 3,879,195 仟元，較去年營收淨額 826,606 仟元成長 369%，營業費用較去年增加 303%，營業外淨收支較去年增加 28,757%，稅前淨利 1,425,427 仟元，較去年 63,955 仟元成長 2,128%，純益為 1,319,527 仟元，較去年純損 16,080 仟元增加 1,335,607 仟元。

(二) 預算執行情形：不適用

(三) 財務收支及獲利能力分析

1、財務收支

單位：新台幣仟元

項目	102 年度	101 年度	增減比率
營業收入淨額	3,879,195	826,606	369.29%
營業毛利	1,644,103	137,144	1,098.81%
營業利益	1,347,801	63,686	2,016.32%
利息收入	2,633	1,266	107.98%
利息支出	267	768	(65.23)%
稅前淨利	1,425,427	63,955	2,128.80%

2、獲利分析

年度分析項目		102 年度	101 年度
資產報酬率 (%)		19.07	(0.34)
股東權益報酬率 (%)		64.00	(0.58)
占實收資本%比率	營業利益	89.99	4.76
	稅前純益	95.17	4.78
純益率 (%)		34.01	(1.94)
每股盈餘 (元)		9.27	(0.12)

註：資產報酬率(%)={稅後損益+利息費用×(1-稅率)}÷平均資產總額。

股東權益報酬率=稅後損益÷平均股東權益淨額。

計算至小數位 2 位後位數採無條件捨棄。

(四) 研究發展狀況：

1、生產政策：

(1) 多元開發，審慎投資

- 精進深化建設專業，觀察分析整體環境發展，領先趨勢制訂市場方向。
- 積極購地準確規劃，長遠經營佈局，穩定業績維護企業及股東之利益。
- 拓展投資開發管道，參與都更與 BOT 等案，企業經營動能多元化發展。

(2) 因地制宜，堅持理念

- 回歸同理心初衷，實踐企業家夢想；耕耘人本建築，堅持建築人理想。
- 深入地區文化研究，建置完整資料庫，廣結同業菁英，分享流通資訊。
- 參訪優秀實績作品，建築美麗城市，辦理各活動，營造幸福社區。

(3) 專案管理，高效組織

- 專案制度，內外分工，無縫接軌，橫向協調整合，跨部合作經驗傳承。
- 權責明確，確保財、法、內務穩健，以服務精神行政，避免規章僵化。
- 扁平組織，避免程序拖延之內耗，專業相互尊重合作，和諧職場文化。

2、銷售策略：

(1) 建築經典，品牌代表

國美天匯建築代表作，象徵企業品牌價值

(2) 上市平台，誠信公開

上市經營公開透明，誠信企業公信力認可

(3) 反映政策，健全房市

掌握政策即時因應縮短波動期，穩健踏實經營

(4) 感動行銷，深耕認同

創造認同感動行銷，持續營造社區共感幸福

二、102 年度營業計畫概要

(一)經營方針

1、短期目標：台中、新竹個案完銷。

2、中期目標：

(1) 太順段及建功段新案，積極銷售及依進度興建。

(2) 團隊分工合作，組織體質優化

(3) 持續數位化導入經營銷售系統

3、長期目標：

(1) 穩健經營，信任無價

即時更新全球景氣資訊，掌握市場脈動，彈性因應經營需求，精益求精打造建築品質，同理心客戶服務營造信任之價值，回歸人本理念，發揮創意行銷，訴求品牌差異化。

(2) 多方發展，固本跨界

立足大台中，擴展事業版圖，以政府標案為方向如：民間興建營運轉移建設 (BOT, Build-Operate-Transfer)、民間自行規劃興建營運建設 (BOO, Build-Operate-Own)，民間租用營運移轉建設 (ROT, Rent Operate-Transfer) 及民間營運移轉建設 (OT, Operate-Transfer)，在穩固本業經營之前提下，積極參與，期能灌注經常性營收，以平衡景氣起伏所造成之營收波動。另外，亦將謹慎評估海外市場，慎選優質投資標的，期以自身企業文化，再創另一個藍海市場。

(3) 品牌文化，無形資產

以服務業的態度經營營建業，將創業家精神融入品牌文化，以「美麗城市, 幸福社區」之目標分享理念，踏實累積品牌故事，形塑獨一無二之價值。

(二)預期銷售數量及其依據

1、預期本年度完工之個案：

雍河-建築基地位於新竹縣竹北市興隆路近憲政二路南段，地處台科大重劃區內緊鄰頭前溪畔第 1 排，建築為地上 25 樓地下 2 樓，總戶數為 47 戶 137 個車位。

春上-建築基地位於台中市南屯區高工路、南和路，正對市場用地及兒童遊樂場用地，建築為地上 15 樓地下 3 樓，總戶數 193 戶 229 車位。

2、本年度持續進行之興建工程之個案：

自地自建：悅來、青境、明日、東方威尼斯。

3、本年度預計推出個案：東方威尼斯、建功段、太順段。

(三)產銷政策

1、生產面：

- (1) 保持市場敏感度及業務第一線的專業基礎，充分掌握土地所有資訊，嚴密篩選，並積極地參與都市更新土地開發及捷運站聯合開發和政府BOT案，持續推動北上計畫，積極拓展開發優質地段之土地資源。
- (2) 充分授權信賴並建立優質團隊合作打組織戰，及甲級營造的優秀施工品質，以達產品精緻、品質保證、完善的售服軟實力文化，並確保投資報酬率達成及百分百的客戶滿意度。

2、銷售面：

- (1) 針對市場需求分析，做好產品定位。
- (2) 建立企業品牌認同度，持續成為優良建商典範，並維持「以客為尊」，與客戶交心交情的服務導向。
- (3) 採用最適當最精密的施工技法，做好品質管制與成本控管。
- (4) 零餘屋的銷售理念。
- (5) 建立多元化行銷通路，同時培養公司內部業務銷售的堅強陣容。
- (6) 加強相關法令探討，期許每一細節皆絕對合法並配合政府政策以降低購屋糾紛的發生，保障客戶權益。
- (7) 維持精準的選地原則及保守的財務槓桿規畫，以確保本公司的穩定成長。

三、未來公司發展策略

1. 精耕本業-就公司現有建案，有效整合各方資源，貫徹質量好、口碑好、效益好的推案政策，創造個案的最高利潤。除深耕原有之豪宅市場，首購族群也是我們要深耕的一環，因為每年產生的新就業人口購屋置產的需求不減；所以在基本盤的支撐下，我們亦不會放棄經營此一區塊，讓年輕人也能擁有自己的好宅。
2. 持續發展-未來不斷在國內外尋覓具有特殊利基的開發案，利用公司既已建立的經營團隊與豐富經驗，持續推動公司發展。
3. 發展新創事業-持續評估其他有發展性及前瞻性的產業投資，以確保公司獲利並維持股價的升值。

四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

1. 外部競爭：

都市範圍的擴大及都市土地的飆漲，房地產已不再只是滿足住的需求，更成為投資的標的工具與商品，故面對外部的競爭，應以健全其管理架構為優先，並有創新的規劃理念，建立一貫制度，大幅提升自身的專業能力與獲利能力，以維持並強化市場的領先優勢，同時應提升行銷廣告策略，增加大眾對市場的信心。

2. 法規環境：

就法規環境方面可包含營建法令、稅務及政府政策，例如：每年年初調整的土地增值稅、金融政策、財稅政策、交通政策、住宅政策、土地政策、都市計畫、100.05.01 上路的預售屋買賣合約版本、100.06.01 頒布的奢侈稅，及近日政府正在研擬改變過往依公告現值課稅方式，改為實價登錄進而實價課稅的法案，以及現被熱烈討論奢侈稅將列稅改，可能分區實施的可能性等等。此類種種法規的變動均會影響營建業的經營，本公司將更專注法規的研究以確保股東權益。

3. 總體經營環境：

隨奢侈稅開始實施與實價登錄政策已於 101 年 8 月 1 日正式上路，可知「居住正義」仍將是房市政策之主軸，在政府針對投資客查稅，以及對於豪宅、特定地區與擁有兩套房以上屋主於銀行貸款時進行額度限制，並透過興建合宜住宅、活用閒置空間與利用基礎建設延伸居住地等增加房屋供給量等措施，預期將可適度抑制市場短期炒作行為，自住型之購屋需求將成為房市之主力，而中長期則可因房價資訊透明化而使房市發展更為健全，故擁有良好立地條件及具備穩定投資報酬之產品，仍將獲得市場之認同與青睞，而 ECFA 簽訂後，兩岸經濟關係預期將可更加緊密，對房地產市場後市發展亦具正面助益，故對於具備企業品牌之長期經營業者而言，只要能精選開發地點、產品型態之規劃與建案品質之掌控，將得以創造更為優異之營運表現，且具備未來之成長動能。

五、年度展望：

全球景氣在 2013 年走過兩韓戰爭危機、塞浦勒斯金融問題、H7N9 疫情、聯準會量化寬鬆退場疑慮，以及近期美國財政問題等一連串不利因素影響等，雖說相較於 2012 年的動盪波折顯得稍加穩定，但市場所面臨的挑戰仍嚴峻，逐步爬升。直至 2013 年底，美國新任聯準會主席葉倫宣布將延續前任主席路線，力保支撐經濟的寬鬆貨幣措施，且消費者物價指數 (CPI) 年增率為 1.5%，核心 CPI 年增率為 1.7%，美國房價的上揚提供 CPI 漲幅的主要來源，意味著經濟持續穩定復甦。另外，美國 2013 年 12 月失業率為 6.7%，來到五年來的新低點，就業市場復甦進度超前，美國總體經濟情勢成長發展，同一時間，歐洲經濟也至谷底回升，全球景氣樂觀上揚，對於國內產業應為正向發展。

我國經濟部統計處公告 2013 全年外銷訂單金額達 4,429.3 億美元，創歷史新高，對於今年展望，各產業多抱持正面看待，房地產雖面臨政府打房及實價登錄後實價課稅之可能與波動，但客觀分析，土地成本屢創新高、原物料及缺工價漲因素，房地產業價格將如實反映成本，而購地門檻升高，亦改變業界生態，大型上市櫃公司將成開發主力，取得精華地段之能力與合作籌碼優勢，是消費者評估品牌因素之一。

再者，央行利率維持，相對低利率將是房市發展的有利條件之一，年底七合一選舉在即，以及 2016 年總統大選皆考驗政府對經濟景氣的有利作為，預估 2014 年在多項客觀因素評估下將呈現穩定發展的情形。本年度重心，將於質、量兼顧的標準下發展。今年即將交屋的社區有雍河、春上，在建工程以北屯區青境、悅來、明日三案與即將開工的東方威尼斯為主，各建案將以高質感建築與細緻服務訴求價值，確保質量皆美的總太好宅。

除開發建案外，總太團隊將持續尋求長期持有之投資標的，積極投入促參、公開招標 BOT 案等，多元化發展，為鋪設公司長遠經營之道而努力，秉持理念，創造優質企業與營收。

最後，敬祝各位股東女士、先生們

萬事如意、健康平安！

董事長 吳錫坤



貳、公司簡介

一、公司設立日期：

中華民國八十六年十一月十日

二、公司沿革

86年9月：駿億電子正式成立，獲工研院育成中心核准進駐。

86年11月：設立登記完成，額定股本貳仟萬元，實收資本額為新台幣壹仟伍拾萬元。

89年7月：公開發行，上市櫃輔導。

91年1月：成立「Billion Gold Securities Ltd.」海外策略聯盟、技術資訊蒐集及相關國外投資業務，投資金額美金捌萬伍仟參佰柒拾參元整，持股比率100%。

92年3月：92年3月3日正式掛牌上市。

96年5月：96年度第一次股東臨時會補選董事及監察人後，三分之一以上董事發生變動，吳錫坤選為新任董事長。

96年8月：成立台中分公司。

99年7月：成立「Mallow International Holdings Ltd.」跨足大陸地區房地產開發業務，投資金額美金參佰肆拾貳萬元整，持股比率100%。

99年12月：結束電子事業群的業務。

100年1月：轉投資「儀鼎半導體股份有限公司」多角化經營IC設計公司，投資金額新台幣伍佰萬元整，持股比率25%。

100年3月：員工認股權憑證轉換股份壹佰肆拾壹萬玖仟元，增資後股本為新台幣捌億玖仟柒佰肆萬玖仟柒佰貳拾元整。

100年5月：員工認股權憑證轉換股份肆佰捌拾玖萬元，增資後股本為新台幣玖億壹佰玖拾參萬玖仟柒佰貳拾元整。

100年7月：公司名稱更名為「總太地產開發股份有限公司」。

100年8月：轉投資「高營造造股份有限公司」控制營建品質工期及確保產品口碑，投資金額新台幣壹億參仟萬元整，持股比率100%。

100年11月：現金增資新台幣貳億元，增資後股本為新台幣壹拾壹億壹佰玖拾參萬玖仟柒佰貳拾元整。

101年3月：員工認股權憑證轉換股份壹佰參拾貳萬捌仟元，增資後股本為新台幣壹拾壹億參佰貳拾陸萬柒仟柒佰貳拾元整。

101年6月：結束「儀鼎半導體股份有限公司」投資。

101年9月：100年盈餘及員工分紅轉增資貳億參仟貳佰壹拾萬參仟玖佰伍拾元，增資後股本為新台幣壹拾參億參仟伍佰參拾柒萬壹仟陸佰柒拾元整。

102年1月：成立「日太資產管理股份有限公司」多角化經營業務，資金額新台幣參佰萬元整，持股比率100%。

102年2月：結束「Billion Gold Securities Ltd.」投資。

102年8月：101年盈餘及員工分紅轉增資柒仟貳佰捌拾陸萬柒仟捌佰玖拾元，增資後股本為新台幣壹拾肆億捌佰貳拾參萬玖仟伍佰陸拾元整。

102年11月：公司債轉換股份增資新台幣肆佰捌萬捌仟陸拾陸股，增資後實收資本

額為新台幣壹拾肆億肆仟玖佰壹拾貳萬貳佰貳拾元整。

103年 3 月：公司債轉換股份增資新台幣肆佰捌拾伍萬伍佰壹拾股，增資後實收資本額為新台幣壹拾肆億玖仟柒佰陸拾貳萬伍仟參佰貳拾元整。

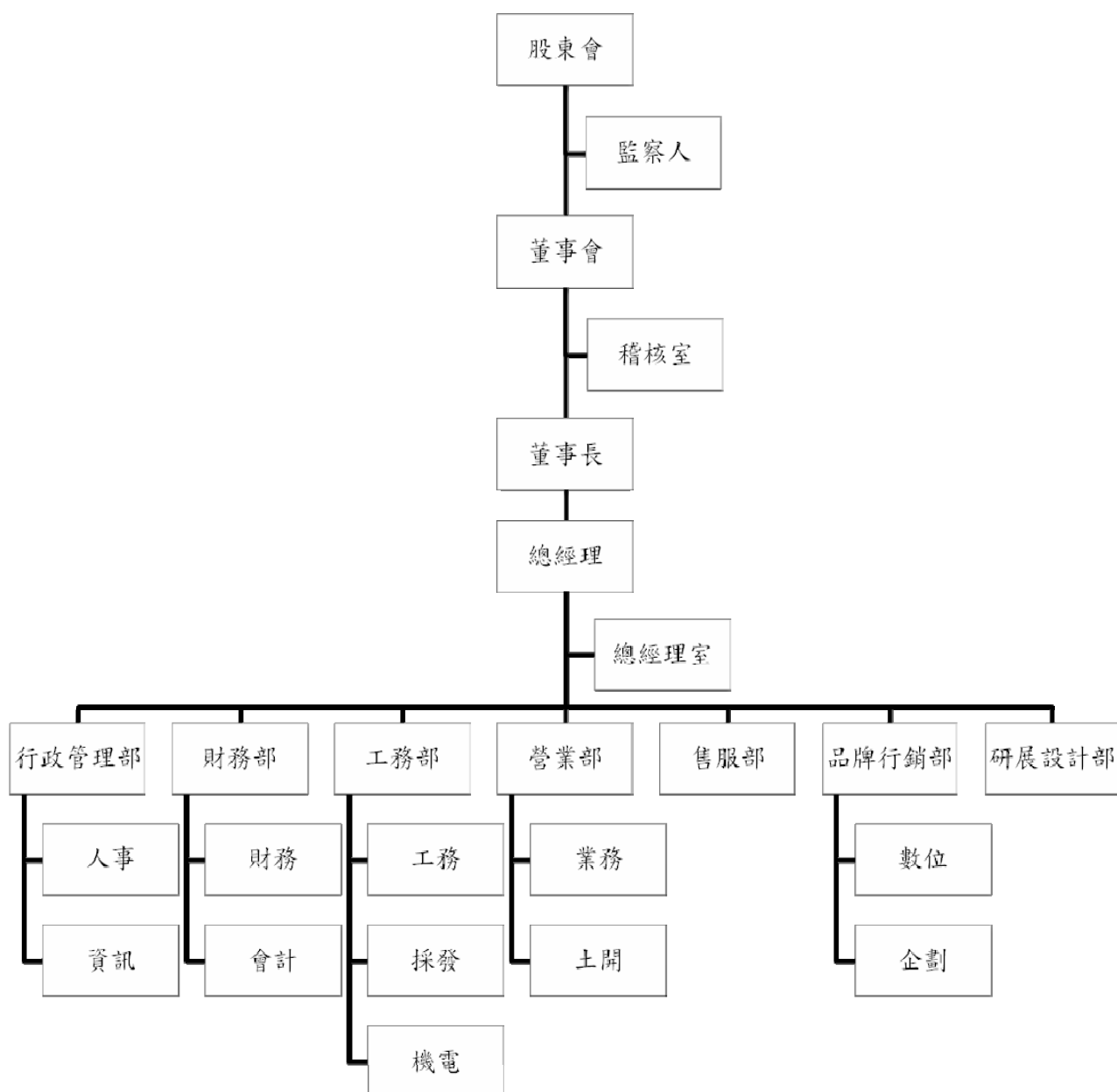
參、公司治理報告

一、公司組織

(一) 組織系統

1. 公司之組織結構

總太地產開發股份有限公司
組織圖



2. 各主要部門所營業務

部門別	主要業務及職掌
總經理室	<ol style="list-style-type: none"> 1.參與公司目標或重大事項之規劃及決策。 2.監督，協調公司重大事項之執行及達成。 3.協調各部門訂定年度目標、計劃、預算、作業流程及績效評估辦法；並定期評估目標達成率。 4.代表公司對外發言。 5.協助處理公司對外之重要公關事務。 6.負責公司重點人力資源之取得。 7.負責公司上、下游所需資源之取得對外合作案之規劃、決策及執行。
行政管理部	<p>人資：人員招募、勞健保加退、行政庶務、總務採買、教育訓練、薪資計算、離職管理。</p> <p>資訊：各主機管理、網路管理、各系統及應用程式維護、個人電腦維護、電話系統維護、事務機、資產管理。</p>
財務部-財務	<ol style="list-style-type: none"> 1.長、短期資金之規劃及籌措。 2.出納收支管理作業。 3.預算作業及控制。 4.交易條件審核及執行。
財務部-會計	<ol style="list-style-type: none"> 1.一般會計原則、會計科目、帳簿及憑證系統、相關表單及帳務處理程序之執行及建議。 2.各項稅務申報、扣繳、納稅及投資抵減等相關事宜之規劃及執行。 3.成本會計作業流程、表單之規劃及控制。 4.各項製造成本之蒐集、計算、分析及成本報表之編製。 5.股務處理。
售服部	<p>客戶資料建檔、預售房地合約簽約、收款及交屋、客戶變更設計辦理、銀行貸款手續辦理及代辦費管理、保固及售後服務。</p>
營業部	<p>業務組：銷售管理、建案市場動態分析、客戶經營管理，並與支援團隊協調配合。</p> <p>土開組：土地開發及可行性評估、預售案之行銷企劃、代銷廣告公司擬選、設計相關之業務之簽辦訂約付款作業。</p>
品牌行銷部	<p>數位組：官網更新維護、數位網路行銷、數位媒體設計、網路社群經營、建案企劃接案。</p> <p>企劃組：行銷計畫撰寫、行銷活動執行、品牌文案寫、公關媒體事務、建案企劃接案。</p>
工務部	<p>工程組：工程預算書、執行工程進度、品質控制、協調監造業務、辦理工程材料請款、驗收作業。</p> <p>採發組：辦理工程發包之請購、材料採購及簽訂合約。</p> <p>機電組：機電圖面清點、機電設備清點、機電請採單、工地施工檢視查核。</p>
研展設計部	<ol style="list-style-type: none"> 1.土地評估-土地評效表.規劃圖.土地開發法規調查。 2.建築規畫設計-平面設計.立面設計.剖面設計。 3.建築執照申請-都市設計審議.建造執照預審審議.建照圖繪製。 4.施工圖繪製-詳細施工圖繪製。 5.竣工圖繪製。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事及監察人資料

103年03月21日

職稱	姓名	初次選任日期	任期	選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			股數	持股比率	職稱
董事長	吳錫坤	96.05.15	3年	101.05.16	9,727,500	8.82%	11,565,000	7.71%	5,109,000	3.41%	0	0	霧峰農工 總太建設董事長	總太建設董事長 祚榮投資負責人	董事 監察人	巫天森 劉俊隆	二等親
董事	巫天森	96.05.15	3年	101.05.16	1,501,179	1.36%	1,471,484	0.98%	100,658	0.07%	0	0	高職 總太建設董事	總太建設董事 金冠輪車業董事	董事長	吳錫坤	姐夫
董事	中山建投資(股)公司	96.05.15	3年	101.05.16	8,525,520	7.73%	9,870,655	6.58%	0	0	0	0	-	-	-	-	-
法人董事代表	林鳳秋(註1,2)	98.06.19	3年	101.05.16	180,872	0.16%	27,002	0.02%	0	0	0	0	台中商專 總太建設董事長室主任	總太地產董事長 室特助	無	無	無
法人董事代表	莊永昇(註1)	100.07.01	3年	101.05.16	0	0%	29,692	0.02%	63,630	0.04%	0	0	逢甲大學 高章營造董事長	中山建董事長 高章營造董事長	無	無	無
法人董事代表	劉偉如(註1)	98.06.19	3年	101.05.16	13,000	0.01%	18,335	0.01%	0	0	0	0	僑光技術學院 總太建設財務副總	本公司董事長室 主任	無	無	無
法人董事代表	沈恒新(註1)	101.05.16	3年	101.05.16	0	0%	33,982	0.02%	0	0	0	0	朝陽科技大學 高章營造協理	高章營造副總	無	無	無
法人董事代表	柯惠文(註1)	101.05.16	3年	101.05.16	55,388	0.05%	53,454	0.04%	0	0	0	0	勤益科技大學 總太地產財務部主任	本公司財務部 經理	無	無	無
獨立董事	簡維弘	98.06.19	3年	101.05.16	0	0%	0	0%	0	0	0	0	輔仁大學法律研究所碩士 法瑪法律事務所律師	法瑪法律事務所 律師	無	無	無
獨立董事	蔡駿杰	95.06.19	3年	101.05.16	1,488	0%	1,874	0%	0	0	0	0	台大商業系 元富證券協理 生達化學董事長特助	研通科技法人董 事代表	無	無	無
監察人	簡福榮 (註3)	96.05.16	3年	101.05.16	0	0%	315,000	0.21%	0	0	0	0	華夏工專 全友建設協理	新業建設副總 大砌營造副總	無	無	無
監察人	劉俊隆	96.05.16	3年	101.05.16	389,513	0.35%	675,485	0.45%	0	0	0	0	勤益二專 菱生精密課長	無	董事長	吳錫坤	配偶兄

註1：係中山建投資股份有限公司法人代表人。

註2：98.06.19~101.12.31擔任監察人，自101.12.31起擔任中山建投資(股)公司法人董事代表。

註3：96.05.16~101.05.16擔任穆永興投資(股)公司法人監察人代表，自101.05.16起擔任監察人。

(二)法人股東之主要股東

103年03月21日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
中山建投資股份有限公司	吳錫坤(78.75%)
	吳祚榮(5.625%)
	吳舜文(5.625%)
	劉偉如(7.50%)
	吳秀滿(2.50%)

(三)董事及監察人資料

姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註)										兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
	商務、法 務、財務、 會計或公 司業務所 須相關科 系之公私 立大專院 校講師以 上	法官、檢 察官、律 師、會計 師或其他 與公司業 務所需之 國家考試 及格領有 證書之專 門職業及 技術人員	商務、法 務、財 務、會計 或公司 業務所 須之工 作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
吳錫坤			V							V		V	V	0
巫天森			V	V				V		V		V	V	0
林鳳秋			V			V	V	V		V	V	V		0
莊永昇			V			V	V			V	V	V		0
劉偉如			V			V	V			V	V	V		0
沈恒新			V			V	V	V	V	V	V	V		0
柯惠文		V	V			V	V	V	V	V	V	V		0
蔡駿杰			V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	0
簡維弘		V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	0
簡福榮			V	V		V	V	V	V	V	V	V	V	0
劉俊隆			V	V		V		V	V	V		V	V	0

註：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(四)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

103年3月21日

職稱	姓名	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			經理人取得員工認股權憑證情形
			股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
董事長兼總經理	吳錫坤	96.05.15	11,565,000	7.71%	6,537,000	4.36%	0	0	霧峰農工 總太建設董事長 祚榮投資負責人	總太建設董事長 祚榮投資負責人	無	無	無	無
副總經理	陳香錡	100.04.01	12,539	0.01%	0	0	0	0	國立空中專科學校會計科 總太地產開發(股)公司	無	無	無	無	無
副總經理	翁毓玲	100.04.01 (註1)	8,841	0.01%	0	0	0	0	高雄師大美術系 高雄捷運事業處	無	無	無	無	無
副總經理	蘇建嘉	102.01.29 (註2)	-	-	-	-	-	-	萬能工專 高章營造(股)公司	無	無	無	無	無
副總經理	沈恒新	102.01.29 (註3)	-	-	-	-	-	-	朝陽科技大學工業電機系 高章營造(股)公司	無	無	無	無	無
副總經理	呂豐茂	103.01.02	0	0.00%	0	0	0	0	霧峰農工 品宥實業開發有限公司	品宥實業負責人	無	無	無	無
協理	程賢郎	102.01.29	17,539	0.01%	0	0	0	0	勤益工專電機科 高章營造(股)公司	無	無	無	無	無
財務部副總	賴博文	102.01.15	0	0%	0	0	0	0	台灣大學商學系 巨大國際(股)公司	無	無	無	無	無
會計部經理	楊淑晶	96.08.01	111,136	0.07%	0	0	0	0	淡江大學會計系 總太地產開發(股)公司	無	無	無	無	無

註1：102.8.10離職，102.12.02就任。 註2：於102年6月30日辭任。 註3：於102年11月15日辭任。

(五)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1.董事(含獨立董事)之酬金

單位：仟元

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例	兼任員工領取相關酬金										A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例	有無領取自公司以轉投資業金							
		報酬(A)		退職退休金(B)		盈餘分配之酬勞(C)		業務執行費用(D)			薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		盈餘分配員工紅利(G)(註3)		員工認股權憑證得認購股數(H)		取得限制員工權利新股數額				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例						
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司(註2)	財務報告內所有公司(註2)	本公司	財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司			本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司			
董事	中山建投資(股)公司																												
董事長	吳錫坤																												
董事	巫天森																												
董事	莊永昇(註1)																												
董事	劉偉如(註1)	0	0	0	0	10,914	10,914	314	314	0.85%	0.85%	8,350	11,084	145	170	380	0	380	0	0	0	0	0	0	1.52%	1.73%	無		
董事	林鳳秋(註1)																												
董事	沈恒新(註1)																												
董事	柯惠文(註1)																												
獨立董事	蔡駿杰																												
獨立董事	簡維弘																												

註1：係中山建投資(股)公司代表人。

註2：係102年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之董事酬勞金額，按去年實際配發金額比例計算之預估數。

註3：係102年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發員工紅利金額，按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司
低於 2,000,000 元	吳錫坤、巫天森、莊永昇、劉偉如、林鳳秋、沈恒新、柯惠文、蔡駿杰、簡維弘	吳錫坤、巫天森、莊永昇、劉偉如、林鳳秋、沈恒新、柯惠文、蔡駿杰、簡維弘	巫天森、莊永昇、劉偉如、林鳳秋、沈恒新、柯惠文、蔡駿杰、簡維弘	巫天森、劉偉如、林鳳秋、柯惠文、沈恒新、蔡駿杰、簡維弘
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)			吳錫坤	吳錫坤、莊永昇
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	中山建投資(股)公司	中山建投資(股)公司	中山建投資(股)公司	中山建投資(股)公司
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)				
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)				
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)				
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)				
100,000,000 元以上				
總計	10 人	10 人	10 人	10 人

2. 監察人之酬金

單位：仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B及C等三項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		盈餘分配之酬勞(B) (註1)		業務執行費用(C)				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
監察人	簡福榮	0	0	1,095	1,095	60	60	0.09%	0.09%	無
監察人	劉俊隆									

註1：係102年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之董監事酬勞金額，按去年實際配發金額比例計算之預估數。

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司	財務報告內所有公司 D
低於 2,000,000 元	簡福榮、劉俊隆	簡福榮、劉俊隆
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)		
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)		
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)		
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)		
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)		
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)		
100,000,000 元以上		
總計	2 人	2 人

3.總經理及副總經理之酬金

單位：仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		盈餘分配之員工紅利金額(D) (註2)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		取得員工認股權憑證數額(註3)		取得限制員工權利新股數額		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	本公司(仟股)	財務報告內所有公司(仟股)	本公司(仟股)	財務報告內所有公司(仟股)	
								現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額							
董事長兼總經理	吳錫坤	6,391	6,732	151	176	1,308	1,581	411	0	411	0	0.63%	0.67%	0	0	0	0	無
副總經理	陳香錡																	
副總經理	翁毓玲																	
副總經理	沈恒新(註1)																	
副總經理	賴博文																	
副總經理	蘇建嘉(註1)																	

註1：蘇建嘉已於102年6月30日辭任。沈恒新已於102年11月15日辭任副總經理。

註2：係102年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發總經理及副總經理之員工紅利金額，按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司
低於 2,000,000 元	陳香錡、翁毓羚、沈恒新、賴博文、 蘇建嘉	陳香錡、翁毓羚、沈恒新、賴博文、蘇建嘉
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	吳錫坤	吳錫坤
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)		
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)		
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)		
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)		
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)		
100,000,000 元以上		
總計	6 人	6 人

4. 配發員工紅利之經理人姓名及配發情形

102年12月31日

職稱	姓名	股票紅利金額	現金紅利金額 (註1)	總計	總額占稅後純 益之比例(%)
法人代表董事兼任 董事長室主任	劉偉如	0	1,082	1,082	0.08%
法人代表董事兼任 董事長室特助	林鳳秋				
法人代表董事兼任 財務部經理	柯惠文				
副總經理	陳香錡				
副總經理	翁毓玲				
協理	程賢郎				
會計部經理	楊淑晶				
財務部副總	賴博文				

註1：係按去年實際配發金額比例計算今年業經董事會通過擬議配發金額。

註2：副總經理蘇建嘉及沈恆新已各於102年6月及11月辭任，故不予計入。

5. 本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

	酬金總額占稅後純益之比例	
	101年度	102年度
董事	3.93%	1.73%
監察人	0.28%	0.09%
總經理及副總經理	2.41%	0.67%

董監事酬金主要是董監事酬勞、報酬及車馬費。本公司董監事酬勞係依章程規定；董監事報酬係根據其在本公司擔任之職位及對本公司營運參與程度及貢獻之價值核發；在董監事車馬費方面，係參考同業水準，依董監事出席董事會情況支付。總經理及副總經理之酬金包括薪資、獎金等，則依所擔任之職位及所承擔責任發放。

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形資訊

最近年度董事會開會 5 次 A，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席 次數 (B)	委託出席 次數	實際出(列)席率 (%)【B/A】	備註
董事長	吳錫坤	5	0	100%	
董事	中山建投資(股)公司代表人：莊永昇	5	0	100%	
董事	中山建投資(股)公司代表人：劉偉如	5	0	100%	
董事	中山建投資(股)公司代表人：林鳳秋	5	0	100%	
董事	中山建投資(股)公司代表人：柯惠文	5	0	100%	
董事	中山建投資(股)公司代表人：沈恒新	5	0	100%	
董事	巫天森	5	0	100%	
獨立董事	簡維弘	5	0	100%	
獨立董事	蔡駿杰	5	0	100%	

其他應記載事項：

- 一、證交法第14條之3所列事項暨其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：不適用。
- 二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：
 - (一) 董事長兼總經理報酬調整案，除吳錫坤董事因利益迴避不加入審議，本案經其他出席董事同意通過。
 - (二) 本公司與子公司高章營造股份有限公司簽訂建築工程承攬契約案，除沈恒新董事、莊永昇董事因利益迴避不加入表決外，本案經其他出席董事全體同意通過。
 - (三) 本公司董事及監察人101年度董監酬勞案，獨立董事蔡駿杰、獨立董事簡維弘身兼公司薪資報酬委員會委員，基於權責，主動迴避不參與決議，經其餘出席董事同意通過。
 - (四) 惠民段商辦合作興建意向書案，除吳錫坤董事因利益迴避不加入表決外，本案經其他出席董事同意通過。
 - (五) 支付融資保證手續費予保證人案，除吳錫坤董事因利益迴避不加入表決外，本案經其他出席董事全體同意通過。
 - (六) 經理人及董事二親等親屬購屋方案，除沈恒新董事、吳錫坤董事因利益迴避不加入表決外，本案經其他出席董事全體同意通過。
 - (七) 取得台中市道路容積移轉土地案，除吳錫坤董事因利益迴避不加入表決外，本案經其他出席董事全體同意通過。
- 三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：102年及103年度迄今之董事會議，重要議案皆依法於公開資訊觀測站進行公告資訊，確實將資訊公告。

註1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註2：(1)年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事監察人改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(二) 審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1、審計委員會運作情形：本公司未設置審計委員會，故不適用。

2、監察人參與董事會運作情形：

最近年度董事會開會5次(A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席 次數(B)	實際列席 率(%) (B/ A)	備註
監察人	簡福榮	4	80%	
監察人	劉俊隆	5	100%	

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一)監察人與公司員工及股東之溝通情形：監察人認為必要時得與員工、股東直接面談。

(二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

- 1.稽核主管於稽核項目完成之次月底前向各監察人提稽核報告。
- 2.稽核主管列席公司定期性董事會並作稽核業務報告。
- 3.本公司監察人得隨時調查公司業務及財務狀況，並得請董事會提出報告，必要時再與會計師聯絡。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：監察人列席董事會，對董事會決議結果皆無異議。

註：年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
<p>一、公司股權結構及股東權益</p> <p>(一) 公司處理股東建議或糾紛等問題之方式</p> <p>(二) 公司掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單之情形</p> <p>(三) 公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式</p>	<p>(一) 本公司設有發言人及股務人員處理股東建議或糾紛等問題。</p> <p>(二) 本公司定期揭露持有股份超過百分之十之股東及監察人之持股，可隨時掌握實際控制公司之主要股東名單。</p> <p>(三) 本公司與關係企業皆為獨立運作，並嚴格遵守內部控制制度之規範。</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。</p>
<p>二、董事會之組成及職責</p> <p>(一) 公司設置獨立董事之情形</p> <p>(二) 定期評估簽證會計師獨立性之情形</p>	<p>(一) 本公司設有董事9席，其中2席為獨立董事。</p> <p>(二) 本公司簽證會計師為國內大型會計師事務所，以獨立超然之立場，遵循法令規範查核本公司財務狀況。</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。</p>
<p>三、建立與利害關係人溝通管道之情形</p>	<p>本公司已設有發言人及公司網站作為與利害關係人之溝通管道。</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。</p>
<p>四、資訊公開</p> <p>(一) 公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形</p> <p>(二) 公司採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)</p>	<p>(一) 本公司已架設公司網站，並於網站上揭露財務業務相關資訊，亦可藉由公開資訊觀測站查詢本公司相關財務、業務及公司治理資訊。</p> <p>(二) 本公司指定專人負責交易所公開資訊觀測站揭露之工作及公司網站資訊揭露。</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。</p>
<p>五、公司設置提名或其他各類功能性委員會之運作情形</p>	<p>本公司已設置薪酬委員會。</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。</p>
<p>六、公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂有公司治理實務守則者，請敘明其運作與所訂公司治理實務守則之差異情形： 本公司已訂定公司治理實務守則，並訂有完整的內部控制制度保障股東權益及提昇資訊透明度，其運作並無重大差異。</p>		

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
七、其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（如員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）：	<p>1.員工權益：本公司一向以誠信對待員工，透過充實安定員工生活的福利制度及良好的教育訓練制度與員工建立起互信互賴之良好關係，並著重保障員工權益。</p> <p>2.僱員關懷：本公司設置職工福利委員會充分照顧同仁及保障其生活條件如：補助員工社團活動、婚喪喜慶及生育補助、旅遊補助等等福利措施。</p> <p>3.投資者關係：本公司設有專人負責投資人關係業務，處理投資人建議、溝通及維護關係等工作。</p> <p>4.供應商關係：本公司與供應商之間一向維持良好關係。</p> <p>5.利害關係人關係：本公司尊重、維護利害關係人應有之合法權益。</p> <p>6.董事及監察人進修之情形：本公司之董事均具有產業專業背景及經營管理實務經驗，本公司訂有「董事及監察人進修要點」，鼓勵董事及監察人利用閒暇之餘參加進修。102年度進修情形請詳註一。</p> <p>7.風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司依法訂定各種內部規章，並進行各種風險管理及評估。另本公司董事秉持高度之自律，對董事會所列議案如涉有董事本身利害關係致損及公司利益之虞時，不得加入討論與表決。</p> <p>8.客戶政策之執行情形：本公司致力品質改善及專業技術之提升，提供予客戶最好的服務及產品。</p> <p>9.公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司已為董監事購買責任保險。</p>	
八、如有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告者，應敘明其自評（或委外評鑑）結果、主要缺失（或建議）事項及改善情形：	本公司目前尚未進行公司治理自評，擬逐步規劃及配合主管機關推行。	

註一：董事及監察人進修之情形

職稱	姓名	就任日期	進修日期		主辦單位	課程名稱	進修時數
			起	迄			
法人董事代表	沈恒新	101/05/16	102/09/27	102/09/27	證券暨期貨市場發展基金會	企業誠信經營與社會責任座談會	3.0
法人董事代表	莊永昇	101/05/16	102/09/27	102/09/27	證券暨期貨市場發展基金會	企業誠信經營與社會責任座談會	3.0
法人董事代表	柯惠文	101/05/16	102/08/16	102/08/16	證券暨期貨市場發展基金會	102年度上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3.0
董事	巫天森	101/05/16	102/08/16	102/08/16	證券暨期貨市場發展基金會	102年度上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3.0
監察人	劉俊隆	101/05/16	102/08/16	102/08/16	證券暨期貨市場發展基金會	102年度上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3.0
獨立董事	蔡駿杰	101/05/16	102/05/27	102/05/27	臺灣證券交易所	102年上市公司獨立董事職能座談會	3.0
獨立董事	蔡駿杰	101/05/16	102/07/11	102/07/11	證券暨期貨市場發展基金會	102年度上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3.0
獨立董事	蔡駿杰	101/05/16	102/11/28	102/11/28	金融監督管理委員會	第九屆臺北公司治理論壇	3.0

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

民國 100 年 9 月 26 日董事會依法成立薪資報酬委員會，聘請獨立董事蔡駿杰、獨立董事簡維弘及專業獨立人士陳志仁先生為薪資報酬委員會委員並於同年 11 月 7 日董事會審議通過薪資報酬委員會組織規程，作為薪資報酬委員會職權行使之依循。薪資報酬委員會負責訂定並定期檢討本公司董事、監察人及經理人年度及長期之績效目標與薪資報酬之政策、制度、標準與結構，定期評估本公司董事、監察人及經理人之績效目標達成情形，並訂定其個別薪資報酬之內容及數額。薪資報酬委員會成員資料及薪資報酬委員會運作情形等相關資訊如下：

1.薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註 1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註 2)								兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委 員會成 員家數	備註 (註 3)
		商務、法 務、財 務、會計 或公司業 務所需相 關料系之 公私立大 專院校講 師以上	法官、檢察 官、律師、會 計師或其他 與公司業務 所需之國家 考試及格 領有證書之 專門職業及 技術人員	具有商 務、法 務、財 務、會計 或公司 業務所 需之工 作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
獨立董事	蔡駿杰			√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	
獨立董事	簡維弘		√		√	√	√	√	√	√	√	√	0	
其他	陳志仁			√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	

註 1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註 2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“√”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第 30 條各款情事之一。

註 3：若成員身分別係為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資委員會設置及行使職權辦法」第 6 條第 5 項之規定。

2.薪酬委員會運作情形：

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2)本屆委員任期：101年5月16日至104年5月15日，102年度薪資報酬委員會開會2次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A) (註)	備註
召集人	蔡駿杰	2	0	100%	
委員	簡維弘	2	0	100%	
委員	陳志仁	2	0	100%	

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無此情形。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。

註：

- (1)年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。
- (2)年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(五) 履行社會責任情形：

公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形。

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
<p>一、落實推動公司治理</p> <p>(一) 公司訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形。</p> <p>(二) 公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。</p> <p>(三) 公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。</p>	<p>(一) 本公司尚未訂定企業社會責任政策或制度。</p> <p>(二) 本公司尚未設置專(兼)職單位。</p> <p>(三) 本公司董事及經理人積極參與政府舉辦之企業經營與社會責任座談會。本公司每月舉辦月會，傳達公司企業文化的執行目標。</p>	<p>未來將配合法令規定予以執行。</p>
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一) 公司致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料之情形。</p> <p>(二) 公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。</p> <p>(三) 設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。</p> <p>(四) 公司注意氣候變遷對營運活動之影響，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。</p>	<p>(一) 本公司致力於紙張重複利用。</p> <p>(二) 本公司業務係委託營造廠商承包，有關工地環境之維護及廢棄物之處理均由承包商承辦，本公司負監督之責。</p> <p>(三) 氣候變遷目前已成為投資者與企業都重視的議題，本公司了解氣候變遷除了可能引發天災直接對營運活動影響之外，亦可能導致原物料價格上升甚至供應中斷等間接影響，因此積極響應政府節能減碳政策，減低營運之電力消耗，達到節能省電之效果。</p>	<p>與上市上櫃公司企業社會責任實務守則規定相符。</p>

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一) 公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法、程序及落實之情形。</p> <p>(二) 公司提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育之情形。</p> <p>(三) 公司建立員工定期溝通之機制，以及以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動之情形。</p> <p>(四) 公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。</p> <p>(五) 公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。</p> <p>(六) 公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。</p>	<p>(一) 本公司遵守相關勞動法規，相關員工任免、薪酬均依照本公司內控制度管理辦法，以保障員工基本權益。</p> <p>(二) 本公司認為身心健康的員工，才能營造高效率、高品質的工作績效，因此致力於提供員工安全與健康之工作環境。在身體健康上，每年定期舉辦員工健康檢查，讓員工能掌握自己的健康狀況。在工作安全上，本公司藉由持續的教育訓練與宣導，養成員工緊急應變能力及安全觀念，加強員工認知能力，降低不安全行為造成意外事故的發生。</p> <p>(三) 本公司每月舉辦月會，傳達公司企業文化的執行目標。</p> <p>(四) 本公司已遵循政府法規與相關國際準則，不得有欺騙、誤導、詐欺或任何其他破壞客戶信任、損害客戶權益之行為。本公司設有客戶服務專線，處理有關公司消費者權益申訴之相關問題，公平、即時處理消費者之申訴。</p> <p>(五) 本公司要求供應商提供檢驗合格的原材料。</p> <p>(六) 本公司不定期舉辦社區聯誼及相關活動，對社區經營非常用心。並參與捐款活動及捐贈復康巴士，提供社區醫療服務品質。</p>	<p>與上市上櫃公司企業社會責任實務守則規定相符。</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一) 公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊之方式。</p> <p>(二) 公司編製企業社會責任報告</p>	<p>(一) 本公司於年報及公司網頁揭露企業社會責任之相關資訊。</p> <p>(二) 本公司尚未編制企業社會責任報告書，未來將視實務需求編制，</p>	<p>截至目前為止尚未編制，但未來視需要決定是否編制企業社會責任報告書。</p>

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
書，揭露推動企業社會責任之情形。	加強揭露推動企業社會責任之情形。	
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：</p> <p>本公司企業社會責任實務守則及相關規章仍持續研擬制定中。</p>		
<p>六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊（如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形）：</p> <p>（一）環境保護：各項建案積極引進綠建築、綠建材、健康住宅等觀念。</p> <p>（二）社區參與：本公司不定期舉辦社區聯誼及相關活動。</p> <p>（三）社會貢獻、社會服務、社會公益：本公司除致力本業經營發展外，亦相當注重社會公益，秉持回饋社會之心。本公司集團除了提供獎助學金及捐款外，還購買當代藝術畫作響應八八水災愛心義賣活動，認養一畝田扶助在地農民支持有機耕種等。</p> <p>（四）消費者權益：本公司設有客戶服務專線，處理有關公司消費者權益申訴之相關問題，公平、即時處理消費者之申訴。</p> <p>（五）人權、安全衛生：本公司為照顧員工退休生活，已依勞保局所規定之退休新制為每位員工提撥個人薪資至退休金帳戶，以期所有員工都能有無慮的退休生活；另外亦成立職工福利委員會確保員工之權益。</p>		
<p>七、公司產品或企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。</p>		

(六) 公司履行誠信經營情形及採行措施：

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。</p> <p>(二) 公司訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。</p> <p>(三) 公司訂定防範不誠信行為方案時，對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範行賄及收賄、提供非法政治獻金等措施之情形。</p>	<p>(一) 本公司訂有「公司誠信經營守則」規範本公司之董事、監察人、經理人、受僱人或具有實質控制能力者，於從事與本公司相關之商業行為之過程中，不得直接或間接提供、承諾、要求或收受任何不正當利益，或做出其他違反誠信、不法或違背受託義務等不誠信行為，以求獲得或維持利益。</p> <p>本公司另訂有「防範內線交易管理作業程序」，本公司之經營以公平與透明之方式進行商業活動，並不得對客戶、供應商、外部其他人士等利害關係人，透過操縱、隱匿、濫用其基於職務所獲悉之資訊、對重要事項做不實陳述或其他不公平之交易方式而獲取不當利益。</p> <p>(二) 本公司尚未訂定防範不誠信行為方案，日後訂定時會將詳細規範作業程序 行為指南及教育訓練等程序</p> <p>(三) 公司尚未訂定防範不誠信行為方案，日後訂定時會加強防範行賄及收賄、提供非法政治獻金、不當慈善捐贈或贊助、提供或接受不合理禮物、款待或其他不正常利益。</p>	<p>(一) 與上市上櫃公司誠信經營守則規定相符。</p> <p>(二) 未來將配合法令規定予以執行。</p> <p>(三) 未來將配合法令規定予以執行。</p>

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司商業活動應避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，並於商業契約中明訂誠信行為條款之情形。</p> <p>(二) 公司設置推動企業誠信經營專(兼)職單位之運作情形，以及董事會督導情形。</p> <p>(三) 公司制定防止利益衝突政策及提供適當陳述管道運作情形。</p> <p>(四) 公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核之情形。</p>	<p>(一) 本公司與廠商及客戶訂商業契約時，皆要求自身及對方在誠信原則下進行交易。</p> <p>(二) 本公司尚未設立推動企業誠信經營專(兼)職單位；本公司設二名監察人及二位獨立董事，督導董事會之運作。</p> <p>(三) 本公司董事對董事會所列議案，與其自身或其代表之法人有利害關係，得陳述意見及答詢，不得加入討論及表決，且討論及表決時皆予迴避。</p> <p>(四) 本公司因應營運環境改變及相關法令之修訂，適時有效修改會計制度及內部控制制度；內部稽核人員皆能獨立進行查核工作。</p>	<p>本公司尚未設立單位及規範事項，未來將配合法令規定予以執行。</p>
<p>三、公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。</p>	<p>本公司尚未設建立檢舉管道及違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度。</p>	<p>未來將配合法令規定予以執行。</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一) 公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。</p> <p>(二) 公司採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露放置公司網站等)。</p>	<p>本公司已架設官網 http://www.zongtai.com.tw/chinese/06_investor/00_overview.php，並指定專人維護，以適時揭露誠信經營、財務資訊</p>	<p>未來將配合法令規定，適告增加資訊揭露方式。</p>
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：</p> <p>本公司目前已訂定公司誠信經營守則，內部運作大致皆能符合上市上櫃公司誠信經營守則之要求。</p>		
<p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊(如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司訂定之誠信經營守則等情形)：</p> <p>本公司已訂有「公司經營誠信守則」以資遵循，並另於公司網站中設置「股東專區-公司治理」，充份揭露該行為準則，另公開觀測資站其查詢方式如下：上網進入公開觀測資站，點選「公司治理」，選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上市公司」即可查詢本公司之道德行為準則。</p>		

(七) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

1、本公司訂有「公司治理實務守則」以資遵循，除依主管機關之規定於公開資訊觀測站中充分揭露財務、業務相關資訊外，並另於公司網站中設置「股東專區-公司治理」，充份揭露公司治理情形，另公開觀測資站其查詢方式如下：

上網進入公開資訊觀測站，點選「公司治理」，選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上市公司」即可查詢本公司之公司治理守則及相關規章。

2、本公司已訂有「道德行為準則」以資遵循，並另於公司網站中設置「股東專區-公司治理」，充份揭露該行為準則，另公開觀測資站其查詢方式如下：

上網進入公開觀測資站，點選「公司治理」，選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上市公司」即可查詢本公司之道德行為準則。

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：

本公司亦訂有「內部重大資訊處理暨內線交易管理作業程序」，作為本公司之董事、監察人、經理人及員工行為應遵循準繩，並於公司網站中設置「公司治理專區」，充份揭露該管理作業程序。

(九) 內部控制制度執行狀況應揭露下列事項：

1. 內部控制聲明書：

總太地產開發股份有限公司

(原駿億電子股份有限公司)

內部控制制度聲明書

中華民國 103 年 03 月 04 日

本公司民國 102 年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、財務報導之可靠性及相關法令之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊及溝通，及5.監督。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國102年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國103年03月04日董事會通過，出席董事9人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

總太地產開發股份有限公司

董事長：



總經理：



2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十) 最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無此情形。

(十一) 最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1. 股東會之重要決議

會議名稱及日期	重要決議
一〇二年度股東常會 5月28日上午10:30	(1)承認本公司一〇一年度營業報告書及財務報表(含合併報表)。 (2)承認本公司一〇一年度盈餘分配案。 (3)通過修訂「股東會議事規則」。 (4)通過修訂「背書保證施行辦法」。 (5)通過修訂「資金貸與他人作業程序」。 (6)通過民國一〇一年度盈餘轉增資及員工紅利發行新股案。 (7)通過發行「限制員工權利新股」。

2. 董事會之重要決議

會議名稱及日期	重要決議
一〇二年度 第一次董事會會議 3月13日上午11:00	(1)承認本公司自行編製之民國101年度營業報告書及財務報表(含合併報表)。 (2)通過薪資報酬委員會審議之民國101年度董、監事酬勞分配及員工紅利案。 (3)通過民國101年度盈餘分派案。 (4)通過辦理盈餘轉增資(股東股利及員工紅利)發行新股。 (5)訂定一〇二年股東常會事宜。 (6)通過「內部控制制度聲明書」。 (7)通過直接投資或經由第三地公司之股權投資，間接參與大陸南京市等房產開發及投資案。 (8)通過「核准權限表」修訂案。 (9)通過財務主管異動案。 (10)通過「明日」之股東優惠購屋方案。 (11)通過發行限制員工權利新股案。 (12)通過發行國內第二次有擔保轉換公司債案。 (13)通過成立及捐贈「財團法人總太永福教育基金會」案。 (14)通過銀行授信融資案。 (15)通過國內第二次有擔保轉換公司債之銀行授信融資案。 (16)通過董事長兼總經理報酬調整案。 (17)通過IFRSs對保留盈餘之影響及提列特別盈餘公積數額之報告。

<p>一〇二年度 第二次董事會會議 5月13日上午11:00</p>	<p>(1)通過修正本公司首次採用國際財務報導準則(以下簡稱IFRSs)對保留盈餘之影響及提列特別盈餘公積數額之報告案。</p> <p>(2)通過選任「背書保證之專用印鑑章」專責保管成員案。</p> <p>(3)通過本公司擬與高章營造股份有限公司簽訂建案之建築工程承攬契約案。</p> <p>(4)通過捐贈「財團法人總太永福教育基金會」案。</p>
<p>一〇二年度 第三次董事會會議 6月20日上午11:00</p>	<p>(1)通過訂定101年度盈餘分配案之現金股利除息日及股票股利暨員工股票紅利除權基準日案。</p> <p>(2)通過董事及監察人101年度董監酬勞案。</p> <p>(3)通過銀行授信融資案。</p> <p>(4)通過惠民段商辦合作興建意向書案。</p> <p>(5)通過支付融資保證手續費予保證人案。</p> <p>(6)通過銀行授信背書保證案。</p> <p>(7)通過「核准權限表」修訂案。</p> <p>(8)通過國內第二次有擔保可轉換公司債停止轉換期間及轉換價格調整案。</p>
<p>一〇二年度 第四次董事會會議 8月6日上午11:00</p>	<p>(1)通過發言人異動案。</p> <p>(2)通過經理人購屋方案。</p> <p>(3)通過擬和高章營造股份有限公司簽訂建案之建築工程承攬契約案。</p> <p>(4)通過本公司董事長代理人案。</p> <p>(5)通過「核准權限表」修訂案。</p>
<p>一〇二年度 第五次董事會會議 11月11日上午11:00</p>	<p>(1)通過擬和高章營造股份有限公司簽訂建案之建築工程承攬契約案。</p> <p>(2)通過「核准權限表」修訂案。</p> <p>(3)通過訂定本公司發行國內第二次有擔保轉換公司債換發普通股之增資基準日案。</p> <p>(4)通過民國103年預算核議案。</p> <p>(5)通過民國103年度稽核計劃案。</p> <p>(6)通過銀行授信融資案。</p> <p>(7)通過擬授權董事長土地購置額度新台幣50億元之限度內不動產進行開發案。</p> <p>(8)通過董事二親等親屬購屋方案。</p> <p>(9)通過購買台中市道路容積移轉土地案。</p>
<p>一〇三年度 第一次董事會會議 3月4日上午11:00</p>	<p>(1)承認本公司自行編製之民國102年度營業報告書及財務報表(含合併報表)。</p> <p>(2)通過薪資報酬委員會審議之民國102年度董、監事酬勞分配及員工紅利案。</p>

	<p>(3) 通過民國 102 年度盈餘分派之議案。</p> <p>(4) 通過「內部控制制度聲明書」。</p> <p>(5) 通過捐贈「財團法人總太永福教育基金會」案。</p> <p>(6) 通過訂定本公司發行國內第二次有擔保轉換公司債換發普通股之增資基準日案。</p> <p>(7) 通過辦理現金增資發行新股案。</p> <p>(8) 通過補選監察人案。</p> <p>(9) 通過修訂「取得處分資產辦法」案。</p> <p>(10) 通過銀行授信融資案。</p> <p>(11) 通過支付融資保證手續費予保證人案。</p> <p>(12) 通過延長惠民段商辦合作興建意向書案期限案。</p> <p>(13) 通過修訂「公司治理實務守則」案。</p> <p>(14) 訂定一〇三年股東常會事宜。</p>
<p>一〇三年度 第二次董事會會議 4月9日上午11:00</p>	<p>(1) 通過修訂「關係企業相互間財務業務相關作業規範」案。</p> <p>(2) 通過修訂「公司治理實務守則」案。</p> <p>(3) 通過修改民國 102 年度盈餘分派之議案。</p> <p>(4) 通過「核准權限表」修訂案。</p> <p>(5) 通過修訂「公司章程」案。</p> <p>(6) 修訂一〇三年股東常會事宜。</p> <p>(7) 通過銀行授信融資案。</p>

(十二)最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無此情形。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等與辭職解任情形之彙總表

103年4月28日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
財務主管	劉偉如	101.03.02	102.1.15	解任：職務調整

四、會計師公費資訊：

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
勤業眾信聯合會計師事務所	顏曉芳	吳麗冬	102.01.01~102.12.31	

金額單位：新臺幣千元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元		V	V	V
2	2,000 千元 (含) ~4,000 千元				
3	4,000 千元 (含) ~6,000 千元				
4	6,000 千元 (含) ~8,000 千元				
5	8,000 千元 (含) ~10,000 千元				
6	10,000 千元 (含) 以上				

- (一) 給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：

會計師公費資訊

金額單位：新臺幣千元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他(註)	小計		
勤業眾信聯合會計師事務所	顏曉芳	1,620	0	70	0	155	225	102.01.01~102.12.31	
	吳麗冬								

註：係對大陸投資申請許可公費 6 萬元、辦理關係人購買不動產價格合理性意見書之會計師公費 3 萬元及辦理盈餘轉增資公費 6 萬 5 仟元。

- (二) 更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無此情形。
- (三) 審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

五、更換會計師資訊：公司如在最近二年度及其期後期間有更換會計師情形者，應揭露下列事項：

(一)、關於前任會計師

更換日期	民國 101 年上半年度起		
更換原因及說明	原簽證會計師為勤業眾信聯合會計師事務所吳麗冬會計師及呂惠民會計師，因勤業眾信聯合會計師事務所內部調整之需要，自 101 年上半年度起，簽證會計師更換為顏曉芳會計師及吳麗冬會計師。		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人 情況	會計師	委任人
	主動終止委任	—	—
	不再接受(繼續)委任	—	—
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	不適用。		
與發行人有無不同意見	有	—	會計原則或實務
		—	財務報告之揭露
		—	查核範圍或步驟
		—	其他
		—	
	無	V	
說明			
其他揭露事項 (本準則第十條第五款第一目第四點應加以揭露者)	無		

(二)、關於繼任會計師

事務所名稱	勤業眾信聯合會計師事務所
會計師姓名	顏曉芳會計師、吳麗冬會計師
委任之日期	民國101年上半年度起
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	無此情事
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無此情事

(三)、前任會計師對本準則第10條第5款第1目及第2目之3事項之復函：不適

用。

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間：無此情形。

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東
股權移轉及股權質押變動情形

(一) 董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱	姓名	102 年度		當年度截至 3 月 21 日止	
		持有股數增 (減) 數	質押股數增 (減) 數	持有股數增 (減) 數	質押股數增 (減) 數
董事	中山建投資(股)公司	(314,969)	0	0	0
董事長	吳錫坤	189,360	0	(298,000)	0
法人董事代表	中山建投資(股)公司 代表人：莊永昇	2,776	0	0	0
法人董事代表	中山建投資(股)公司 代表人：劉偉如	305	0	(9,000)	0
法人董事代表	中山建投資(股)公司 代表人：沈瑞興(註 1)	-	-	-	-
法人董事代表	中山建投資(股)公司 代表人：林鳳秋 (註 1)	(186,044)	0	20,000	0
法人董事代表	中山建投資(股)公司 代表人：沈恒新	11,552	0	0	0
法人董事代表	中山建投資(股)公司 代表人：柯惠文	(24,798)	0	0	0
董 事	巫天森	(329,930)	0	0	0
獨立董事	簡維弘	0	0	0	0
獨立董事	蔡駿杰	89	0	0	0
監 察 人	簡福榮(註 3)	15,000	0	0	0
監 察 人	劉俊隆	208,070	0	0	0
監 察 人	林鳳秋 (註 1)	-	-	-	-
副總經理	陳香錡	(35,971)	0	0	0
副總經理	翁毓羚	(9,103)	0	0	0
副總經理	賴博文(註 2)	0	0	0	0
副總經理	呂豐茂(註 3)	-	-	0	0
協理	程賢郎(註 4)	-	0	0	0
會計主管	楊淑晶	(51,290)	0	(4,000)	0
財務主管	劉偉如(註 5)	-	-	-	-
財務主管	賴博文(註 2)	0	0	0	0
大股東	祚榮投資(股)公司	379,581	0	0	0

註 1：101.5.16 就任，101.12.31 改派法人代表林鳳秋。

註 2：102.1.15 就任，102 年持股異動期間 102.1.15~102.12.31。

註 3：103.1.2 就任。

註 4：102.1.29 就任，102 年持股異動期間 102.1.29~102.12.31。

註 5：101.03.02 兼任，102.01.15 異動。

(二)董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉之相對人為關係人者之資訊：

姓名(註1)	股權移轉原因(註2)	交易日期	交易相對人	交易相對人與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係	股數	交易價格
吳錫坤	贈與	102/02/05	吳玟燕	本公司董事長之二親等	30,000	不適用
吳錫坤	贈與	102/02/05	吳錫蓉	本公司董事長之二親等	20,000	不適用
吳錫坤	贈與	102/02/05	吳麗華	本公司董事長之二親等	30,000	不適用
吳錫坤	贈與	102/02/21	劉廖月珍	本公司董事長之二親等	15,000	不適用
吳錫坤	贈與	102/02/21	劉坤森	本公司董事長之二親等	15,000	不適用
吳錫坤	贈與	103/01/22	吳玟燕	本公司董事長之二親等	30,000	不適用
吳錫坤	贈與	103/01/22	吳錫蓉	本公司董事長之二親等	20,000	不適用
吳錫坤	贈與	103/01/22	吳麗華	本公司董事長之二親等	30,000	不適用
吳錫坤	贈與	103/01/22	劉坤森	本公司董事長之二親等	15,000	不適用
吳錫坤	贈與	103/01/22	劉廖月珍	本公司董事長之二親等	15,000	不適用
吳錫坤	贈與	103/01/22	林鳳秋	本公司法人董事代表	20,000	不適用

註1：係填列公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註2：係填列取得或處分。

(三)董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權質押之相對人為關係人者之資訊：無。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

103年3月21日

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱	關係	
祚榮投資有限公司	24,540,216	16.37%	0	0	0	0	吳錫坤	負責人	
吳錫坤	11,565,000	7.71%	5,109,000	3.41%	0	0	劉素如	夫妻	
中山建投資(股)公司	9,870,655	6.58%	0	0	0	0	莊永昇	負責人	
林鳳秋(註1)	27,002	0.02%			0	0	-	-	
莊永昇(註1)	29,692	0.02%			0	0	-	-	
劉偉如(註1)	18,335	0.01%			0	0	-	-	
沈恒新(註1)	33,982	0.02%			0	0	-	-	
柯惠文(註1)	53,454	0.04%			0	0	-	-	
劉素如	5,109,000	3.41%	11,565,000	7.71%	0	0	吳錫坤	夫妻	
莊明郎	4,400,943	2.94%			0	0	-	-	
陳景松	1,706,200	1.14%			0	0	-	-	
英屬維京群島商明洲	1,550,000	1.03%			0	0	-	-	
巫天森	1,471,484	0.98%	100,658	0.07%	0	0	吳錫坤	姐夫	
熊育賢	1,453,000	0.97%			0	0	-	-	
林淑女	1,392,000	0.93%			0	0	-	-	

註1：中山建投資(股)公司代表人。

註2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。

九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例

綜合持股比例

單位：股；%

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
高章營造(股)公司	20,100,000	100	0	-	20,100,000	100
日太資產管理(股)公司	300,000	100	0	-	300,000	100
Mallow International Holdings Ltd.	3,420,000	100	0		3,420,000	100

註：係公司採用權益法之投資。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

年 月	每股 面額	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外 之財產抵充 股款者	其 他
86.11	10	2,000	20,000	1,050	10,500	現增	無	
87.06	10	2,000	20,000	1,890	18,900	現增	無	87.06.06 經(87)建三乙字第 175591 號
87.11	10	8,000	80,000	3,500	35,000	現增	無	87.12.18 經(87)商字第 087141472 號
88.12	10	8,000	80,000	5,000	50,000	現增	無	88.06.14 (88)建三壬字第 185190 號
89.04	10	16,000	160,000	10,000	100,000	現增	無	89.05.26 經(89)商字第 089116984 號
89.06	10	16,000	160,000	15,000	150,000	現增	無	89.06.23 經(89)商字第 089120398 號
90.07	10	49,000	490,000	24,458	244,580	盈轉	無	90.07.02(九0)台財證(一)字第 142144 號
91.05	10	59,000	590,000	30,789	307,887	盈轉	無	91.04.29(九一)台財證(一)字第 119612 號
92.08	10	59,000	590,000	32,606	326,062	盈轉	無	92.07.04 台財證一字第 0920129813 號
93.10	10	59,000	590,000	32,663	326,632	認股權轉換	無	93.11.11 經授中字第 09332987850 號
95.12	10	59,000	590,000	16,863	168,632	減資	無	96.01.23 經授中字第 09631605430 號
95.12	10	59,000	590,000	16,988	169,882	私募現增	無	96.01.23 經授中字第 09631605430 號
96.03	10	59,000	590,000	33,988	339,882	私募現增	無	96.04.10 經授中字第 09631924880 號
96.10	10	70,000	700,000	43,375	433,751	公司債及認 股權轉換	無	96.10.05 經授中字第 09632861310 號
96.10	10	70,000	700,000	43,376	433,761	認股權轉換	無	96.10.30 經授中字第 09632977140 號
97.12	10	120,000	1,200,000	32,532	325,321	減資	無	97.12.31 經授商字第 09701327530 號
97.12	10	120,000	1,200,000	62,532	625,321	私募現增	無	97.12.31 經授商字第 09701327530 號
98.09	10	120,000	1,200,000	62,557	625,571	認股權轉換	無	98.09.15 經授商字第 09801211800 號
98.11	10	120,000	1,200,000	62,656	626,561	認股權轉換	無	98.11.10 經授商字第 09801259910 號
99.02	10	120,000	1,200,000	63,123	631,226	認股權轉換	無	99.02.22 經授商字第 09901033410 號
99.05	10	120,000	1,200,000	64,434	644,345	認股權轉換	無	99.05.05 經授商字第 09901090890 號
99.07	10	120,000	1,200,000	89,434	894,345	現增	無	99.07.06 經授商字第 09901144220 號
99.08	10	120,000	1,200,000	89,474	894,741	認股權轉換	無	99.08.16 經授商字第 09901184910 號
99.12	10	120,000	1,200,000	89,563	895,631	認股權轉換	無	99.12.02 經授商字第 09901267160 號
100.03	10	120,000	1,200,000	89,705	897,050	認股權轉換	無	100.03.11 經授商字第 10001046540 號
100.05	10	120,000	1,200,000	90,194	901,940	認股權轉換	無	100.05.27 經授商字第 10001109130 號
100.11	10	120,000	1,200,000	110,194	1,101,940	認股權轉換	無	100.11.24 經授商字第 10001265860 號
101.03	10	120,000	1,200,000	110,327	1,103,268	認股權轉換	無	101.03.30 經授商字第 10101056470 號
101.09	10	200,000	2,000,000	133,537	1,335,372	股息及紅利	無	101.09.11 經授商字第 10101189080 號

年 月	每股面額	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
102.08	10	200,000	2,000,000	140,824	1,408,240	股息及紅利	無	102.08.08 經授商字第 10201160320 號
102.11	10	200,000	2,000,000	144,912	1,449,120	公司債轉換	無	102.11.28 經授商字第 10201242480 號
103.03	10	200,000	2,000,000	149,763	1,497,625	公司債轉換	無	103.3.25 經授商字第 10301046480 號

股 份 種 類	核 定 股 本			備 註
	流通在外股份(註)	未發行股份	合 計	
普通股	149,946,438(註)	50,053,562	200,000,000	其中 6,000,000 股係保留員工認股權證股份數額

註：與最近一次變更登記事項卡 149,762,532 股差額係已轉換尚未辦理變更登記之股份。

總括申報制度相關資訊：不適用。

(二)股東結構

103年3月21日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外人	合計
人 數	0	0	44	8,747	26	8,817
持有股數	0	0	39,353,501	106,306,704	4,286,233	149,946,438
持股比例	0%	0%	26.24%	70.90%	2.86%	100%

(三)股數分散情形

普通股(每股面額十元)；103年3月21日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例(%)
1~ 999	2,544	507,309	0.34%
1,000~ 5,000	4,002	9,088,132	6.06%
5,001~ 10,000	981	7,903,172	5.27%
10,001~ 15,000	307	3,910,095	2.61%
15,001~ 20,000	240	4,442,453	2.96%
20,001~ 30,000	225	5,855,624	3.91%
30,001~ 50,000	206	8,201,993	5.47%
50,001~ 100,000	158	11,077,889	7.39%
100,001~ 200,000	92	13,181,313	8.79%
200,001~ 400,000	33	9,153,326	6.10%
400,001~ 600,000	6	3,010,523	2.01%
600,001~ 800,000	10	7,109,111	4.74%
800,001~1,000,000	0	0	0.00%

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例(%)
1,000,001 以上	13	66,505,498	44.35%
合 計	8,817	149,946,438	100%

特 別 股：不適用。

(四)主要股東名單

103 年 3 月 21 日

股份 主要股東名稱	持有股數	持股比例
祚榮投資有限公司	24,540,216	16.37%
吳錫坤	11,565,000	7.71%
中山建投資股份有限公司	9,870,655	6.58%
劉素如	5,109,000	3.41%
莊明郎	4,400,943	2.94%
陳景松	1,706,200	1.14%
英屬維京群島商明洲投資有限公司台灣分公司	1,550,000	1.03%
巫天森	1,471,484	0.98%
熊育賢	1,453,000	0.97%
林淑女	1,392,000	0.93%
合 計	63,058,498	42.06%

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

每股市價、淨值、盈餘及股利資料

單位：新台幣元；股

		年度 項目	101 年	102 年	當年度截至 103 年 4 月 25 日 (註 6)
每股市價	最 高		34.25	37.95	33.05
	最 低		18.90	23.00	26.60
	平 均(註 1)		27.28	31.31	30.07
每股淨值 (註 2)	分 配 前		10.01	18.60	18.73
	分 配 後		9.14	尚未決議分配	-
每股 盈餘	加權平均股數		133,462,905	142,321,248	149,841,714
	追溯調整股數		140,136,050	-	-
	每 股 盈 餘	調 整 前	(0.12)	9.27	0.10
		調 整 後	(0.12)	尚未決議分配	-
每股 股利	現 金 股 利		1	尚未決議分配	-
	無 償 配 股	盈 餘 配 股	0.5		
		資 本 公 積 配 股	0		
	累積未付股利		0	0	-
投資報酬 分 析	本益比 (註 3)		-	3.38	300.7
	本利比 (註 4)		27.28	尚未決議分配	尚未決議分配
	現金股利殖利率(註 5)		3.67%	尚未決議分配	尚未決議分配

- 註 1：按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。
- 註 2：以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。
- 註 3：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。
- 註 4：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。
- 註 5：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。
- 註 6：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師核閱之資料(以採用國際財務報導準則)；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

(六) 公司股利政策及執行狀況

1. 依據本公司資本預算規劃分派股票股利以保留所需資金，其餘部分得以現金股利方式分派之，惟現金股利以不低於總股利之百分之十。
2. 本次股東會擬議股利分配情形：103年4月9日本公司董事會決議102年度股利，每股擬配發1.8元現金股利，尚待提報103年5月20日股東會通過。
3. 預期股利政策將有重大變動時，應加以說明：股利政策並無重大變動。

(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

項目		103 年度(預估)
期初實收資本額		1,499,464,380
本年度配股配息情形	每股現金股利 (註 1)	1.8
	盈餘轉增資每股配股數 (註 1)	-
	資本公積轉增資每股配股數 (註 1)	-
營業績效變化情形	營業利益	(註 2)
	營業利益較去年同期增 (減) 比率	
	稅後純益	
	稅後純益較去年同期增 (減) 比率	
	每股盈餘	
年平均投資報酬率 (年平均本益比倒數)		
擬制性每股盈餘及本益比	若盈餘轉增資全數改配放	擬制每股盈餘
	現金股利	擬制年平均投資報酬率
	若未辦理資本公積轉增資	擬制每股盈餘
		擬制年平均投資報酬率
	若未辦理資本公積且盈餘	擬制每股盈餘
	轉增資改以現金股利發放	擬制年平均投資報酬率

註 1：民國 103 年度預估配股配息情形，係依據 103 年 4 月 9 日經董事會決議通過之盈餘分配案填列。

註 2：民國 103 年度未公開財測，依民國 89 年 02 月 01 日台財證 (一) 字第 00371 號函規定，無須揭露民國 103 年度預估資訊。

(八) 員工分紅及董事、監察人酬勞

1. 公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍：
本公司為配合整體環境及產業成長特性，並配合公司長期財務規劃、吸引國內、外優

秀人才及追求企業永續經營，採取剩餘股利政策。分派條件與時機：每年決算，如有盈餘，依下列順序分派之：(1) 提繳稅款。(2) 彌補以往年度虧損。(3) 提存百分之十為法定盈餘公積。(4) 必要時得提列或迴轉特別盈餘公積。(5) 董事、監察人酬勞金得依一至四款規定數額後剩餘之數提撥百分之二。員工紅利就一至四款規定數額後剩餘之數提撥百分之二至百分之五為限，分配對象得包括本公司之從屬公司員工。(6) 扣除前各項餘額後，由董事會就該餘額併同以往年度盈餘擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

2. 本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：

員工紅利及董監酬勞估列基礎係以截至 102 年度之稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所訂成數為基礎估列(員工紅利 2%，董監酬勞 2%)，並認列為 102 年度之營業費用。惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為股東會決議年度之損益。

3. 董事會通過之擬議配發員工分紅等資訊：

- (1) 配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額：

本公司 103 年 3 月 4 日董事會決議通過配發員工現金紅利 12,009,708 元及配發董事、監察人酬勞 12,009,708 元。

- (2) 擬議配發員工股票紅利金額及占本期個體財務報告稅後純益及員工紅利總額合計數之比例：不適用。

- (3) 考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：

本次配發之員工紅利及董監事酬勞，視為 102 年度之費用，該年度設算之基本每股盈餘為 9.27 元。

4. 前一年度員工紅利及董事、監察人酬勞之實際配發情形：

本公司 102 年度實際配發員工紅利-股票 17,541,620 元(609,931 股)及董事、監察人酬勞 8,770,810 元。與 101 年度認列員工分紅及董事、監察人酬勞並無差異。

(九) 公司買回本公司股份情形：最近年度及截至年報刊印日止，本公司無買回公司股份情形。

二、公司債辦理情形：

- (一) 尚未償還及辦理中之公司債，應參照公司法第 248 條之規定，揭露有關事項

公司債種類	國內第二次有擔保轉換公司債
發行日期	102.5.13
面額	每張新台幣壹拾萬元整
發行及交易地點	中華民國
發行價格	依面額發行
總額	新台幣 700,000 仟元
利率	0%
期限	3 年
保證機構	合作金庫商業銀行(股)公司
受託人	日盛國際商業銀行(股)公司信託處
承銷機構	合作金庫證券(股)公司
簽證律師	詹元戎律師事務所詹元戎律師
簽證會計師	勤業眾信聯合會計師事務所顏曉芳會計師
償還方法	到期時依債券面額以現金一次償還

公司債種類		國內第二次有擔保轉換公司債
未償還金額		新台幣 461,900 仟元
贖回或提前清償之條件		<p>1.本轉換公司債發行滿一個月後之翌日(民國 102 年 6 月 14 日)起至發行期間屆滿前四十日(民國 105 年 4 月 3 日)止,若本公司普通股收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)者,本公司得於其後三十個營業日內,以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算,並以該期間屆滿日為債券收回基準日,且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準,對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人,則以公告方式為之),本公司並於該期間屆滿時,按債券面額以現金收回流通在外之本轉換公司債。</p> <p>2.本轉換公司債發行滿一個月後翌日(民國 102 年 6 月 14 日)起至發行期間屆滿前四十日(民國 105 年 4 月 3 日)止,若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時,本公司得於其後任何時間,以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算,並以該期間屆滿日為債券收回基準日,且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準,對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人,則以公告方式為之),本公司並於該期間屆滿時,按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。</p> <p>3.若債權人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前,未以書面回覆本公司股務代理機構(於送達時即生效力,採郵寄者以郵戳為憑)者,本公司得按當時之轉換價格,以債券收回基準日為轉換基準日,將其持有之本轉換公司債轉換為本公司之普通股。</p>
限制條件		無
信用評等機構、評等日期、公司債評等結果		無
附其他權利	已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	截至 103 年 3 月 21 日止,已轉換金額為 238,100 仟元
	發行及轉換辦法	請參考本公司 102 年度發行國內第二次有擔保轉換公司債公開說明書第 321 頁至第 326 頁
對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		本次發行之國內轉換公司債轉換價格係以普通股參考市價溢價發行,且債權人在轉換期間會選擇對其較有利的時點進行轉換,因此對股權稀釋具有遞延效果,對現有股東權益不致產生重大影響。
交換標的委託保管機構名稱		不適用

(二)一年以內到期之公司債

截至年報刊印日止,本公司轉換公司債並無於未來一年內到期情形。

(三)已發行附有得轉換為普通股、海外存託憑證或其他有價證券之轉換公司債者,應分別列示每一轉換公司債之發行日期、發行時之轉換價格暨履行轉換義務方式、最近二年度及截至

年報刊印日止之最高與最低市價及轉換價格

公司債種類		國內第二次有擔保轉換公司債	
項目	年度	102年度	當年度截至 103年04月25日
	轉換公司債市價	最高(元)	143.50
最低(元)		107.00	113.00
平均(元)		121.16	119.81
轉換價格		26.10元	26.10元
發行(辦理)日期及發行時轉換價格		發行(辦理)日期：102.5.13 發行時轉換價格：28.37元	
履行轉換義務方式		發行新股	

(四)已發行交換公司債者，應分別列示每一交換公司債之發行日期、交換標的暨發行時之交換價格、最近二年度及截至年報刊印日止之最高與最低市價、交換價格及公司持有交換標的數量：本公司截至目前並未曾發行交換公司債。

(五)公司採總括申報方式募集與發行普通公司債者，應揭露預訂發行總額、已發行總額及總括申報餘額等之相關資訊：本公司截至目前並未有採總括申報方式募集與發行普通公司債之情事。

(六)已發行附認股權公司債者，應分別列示每一附認股權公司債之發行日期、得認股種類及數量、限制認股期間、履行方式、認股價格、截至公開說明書刊印日止未執行認股數量及未執行認股數量占已發行股份總額比率：本公司截至目前並未有發行附認股權公司債之情事。

(七)最近三年度及截至年報刊印日止私募公司債辦理情形：本公司截至目前並未有發行私募公司債之情事。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形

(一)公司尚未屆期之員工認股權憑證應揭露截至年報刊登日止辦理情形及對股東權益之影響：無。

(二)累積至年報刊登日止取得員工認股權憑證之經理人及取得憑證可認股數前十大且得認購金額達新台幣三千萬元以上員工之姓名、取得及認購情形：

103年4月25日

	職稱	姓名	取得認股數量	取得認股數量占已發行股份總數比率	已執行(96年2月26日發行)				未執行(96年2月26日發行)			
					認股數量	認股價格	認股金額	認股數量占已發行股份總數比率	認股數量(註2)	認股價格	認股金額	認股數量占已發行股份總數比率
經理人	總經理	黃正華 (註1)	300 仟股	1.77%	104 仟股	7.7 元	800,800 元	0.12%	0	7.70	0 元	-
	副總經理	李智文 (註1)										
	副總經理	施養明 (註1)										
	副總經理	劉碩彰 (註1)										
	財會主管	陳寶味 (註1)										
	會計主管	楊淑晶										
員工	無		不適用									

註1：陳寶味於96年07月31日離職；黃正華、李智文及施養明於97年11月01日離職；劉碩彰於99年11月30日離職。

註2：未執行認股數量已扣除離職人員之認股數量。

102年4月25日

	職稱	姓名	取得認股數量	取得認股數量占已發行股份總數比率	已執行(96年10月04日發行)				未執行(96年10月04日發行)			
					認股數量	認股價格	認股金額	認股數量占已發行股份總數比率	認股數量	認股價格	認股金額	認股數量占已發行股份總數比率
經理人	總經理	黃正華 (註1)	37仟股	0.11%	29,600股	12.3元	364,080元	0.03%	0	12.30	0元	-
	副總經理	李智文 (註1)										
	副總經理	施養明 (註1)										
	總經理	王光贊 (註1)										
	副總經理	劉碩彰 (註1)										
	會計主管	楊淑晶										
員工	無		不適用									

註1：黃正華、李智文及施養明於97年11月01日離職；王光贊於98年8月1日解任；劉碩彰於99年11月30日離職。

註2：未執行認股數量已扣除離職人員之認股數量。

102年4月25日

	職稱	姓名	取得認股數量	取得認股數量占已發行股份總數比率	已執行(96年12月31日發行)				未執行(96年12月31日發行)			
					認股數量	認股價格	認股金額	認股數量占已發行股份總數比率	認股數量(註2)	認股價格	認股金額	認股數量占已發行股份總數比率
經理人	總經理	黃正華(註1)	600 仟股	1.38%	169,000 股	10.8 元	1,825 仟元	0.15%	0	10.8 元	0	-
	副總經理	李智文(註1)										
	副總經理	施養明(註1)										
	總經理	王光贊(註1)										
	副總經理	劉碩彰(註1)										
	會計主管	楊淑晶										
員工	無		不適用									

註1：黃正華、李智文及施養明於97年11月01日離職；王光贊於98年8月1日解任；劉碩彰於99年11月30日離職。

註2：未執行認股數量已扣除離職人員之認股數量。

- 六、限制員工權利新股辦理情形：無此情形。
- 七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情形。
- 八、資金運用計畫執行情形：無此情形。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1、所營業務內容：委託營造廠商興建住宅大樓供出售為主要業務

2、主要業務內容及其營業比重

單位：新台幣仟元；%

業務內容	102年營業額	營業比重
營建工程收入	3,876,165	99.92%
工程收入	3,030	0.08%
合計	3,879,195	100%

3、目前主要之產品：

- (1) 台中區營運處：本公司於中部地區進行推案計劃，已推出「國美」、「天匯」、「春上」、「青境」、「悅來」及「明日」、「東方威尼斯」；已申請建築執照中則有「太順段」、「建功段」等；並有已在開發規劃中的七期商辦大樓合建案。
- (2) 新竹區營運處：本公司於新竹地區進行推案計劃，推出「雍河」。

4、計劃開發之新商品：

未來將視市場狀況及資金狀況，在適當時機，陸續啟動新的建案。為使投資風險降低及加速資金回收，計劃以推出符合消費者需求之產品，目前已積極尋找適合開發之土地，仍以自用住宅為主流，加強土地開發之市場調查及區域客戶需求分析，作為商品定位及規劃設計之依據。

(二)產業概況

1、營建業之現況與發展：

房屋建築業係提供資金及土地委託營造廠興建住宅或辦公大樓，完工後再將其出售或出租給一般大眾、消費者或公司行號。由於在整個營建工程過程中，營建廠商需投注大量之人力、財力及物力，且需經過相當長時間始能完成，再加上其牽涉之上、下游產業眾多，如營造廠、建材、代書、水電工程、建築師、金融機構及相關不動產服務等等，故房屋建築業為一綜合性之製造業，在性質上亦是一種民生服務產業。

就近 20 年國內房地產市場來看，在經歷數次景氣高峰期後，自民國 79 年起便逐漸走下坡，民國 80 年起新銀行陸續設立，由於營業初期大多選擇房貸及建築融資等作為業務開展之對象，加上政府將於全省實施容積率管制措施，致使建設公司紛紛趕照搶建，預售屋推案數量驟增，產生了房地產超額供給之情形，在大量餘屋去化不易之情況下，導致房地產景氣逐漸下滑，

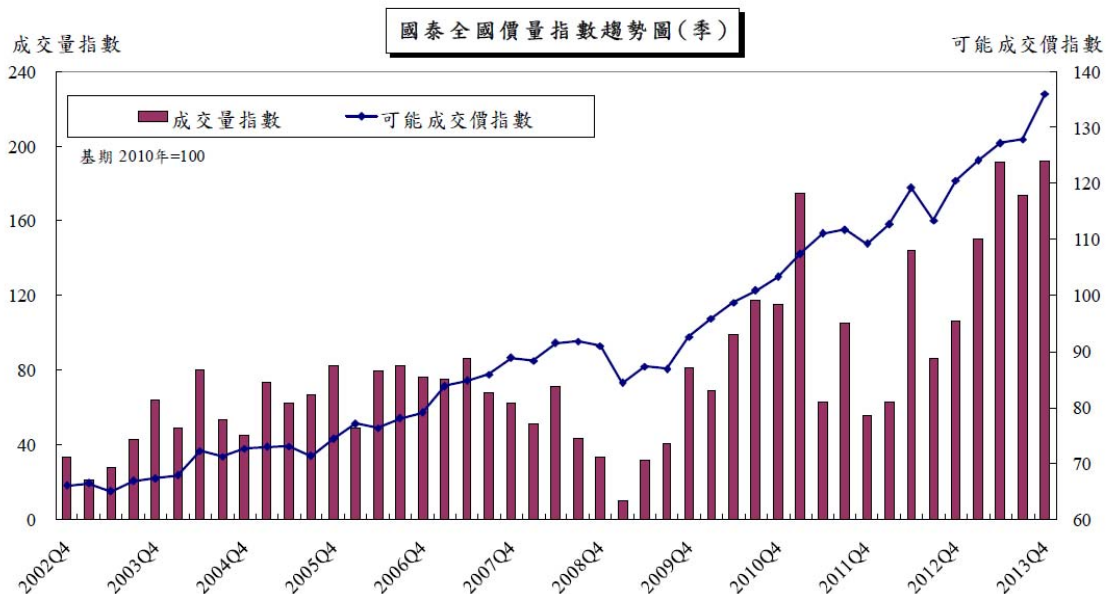
而民國 89 年網路泡沫化危機牽連臺北股市自高點 10,393 點暴跌至 3,411 點，以及民國 92 年度 SARS 疫情衝擊，使得房市面臨持續低迷之窘境，在房地產市場歷經 10 年空頭之環境下，政府為振興不動產市場發展，於民國 92 年度時通過不動產證券化條例，並採行增撥 2,800 億優惠利率房貸與土地增值稅減半徵收延長一年等重大利多措施，使得房地產價格開始上漲，業者推案意願也隨之增強。

民國 96 年在臺北股市創下近年新高，使得部分資金獲利了結轉入高價豪宅市場，而新臺幣升值與油價上漲之走勢，對於通貨膨脹疑慮再起，進一步推升房地產價格。惟因房市在已 4 年連續上漲下，當時臺北市購屋所得比近 10 倍，在購屋負擔攀高影響民眾購屋意願與能力，而在政策面金管會加強對於房貸之金融檢查，使得銀行貸款條件轉趨嚴謹。而民國 97 年下半年度受全球金融海嘯影響，民眾無薪假與失業狀況頻傳，房價及成交量均呈現下滑趨勢，為避免房價崩盤，除政府持續降息外，亦增撥 2,000 億優惠利率房貸與推出青年安心成家住宅補貼、調降遺贈稅率致使海外資金回流等利多政策，並隨 ECFA 協商已逐漸確定，兩岸經貿交流日趨正常化及自由化，整體經濟大環境呈現一片欣欣向榮景象，使得民國 98 年下半年度至民國 99 年度之房地產市場已逐步增溫熱絡。

民國 100 年度隨房價與交易量大幅翻揚，使得高房價成為民怨之首，政府在政策上為抑制房價短線不合理之漲幅，以落實民眾居住正義，於 100 年 6 月實施特種貨物及勞務稅條例(即所謂奢侈稅)，非自用住宅 1 年內轉讓課徵 15% 稅率，2 年內遞減至 10% 稅率，而央行陸續祭出土地建融限制與降低買方購買第 2 間房融資成數，以緊縮建商與投資客之金援，而為打擊投資客養房，並推動國內不動產交易價格透明化，擬仿效美國、日本、韓國等強制登錄不動產真實交易價格資訊之制度，於民國 100 年 12 月經立法院正式三讀通過不動產經紀業管理條例、平均地權條例與地政士法等三法修正案，意即辦理土地、成屋、預售屋的交易移轉皆須按照私契約之實際交易價格來登錄，公開揭露將以區段化、去識別化為準，並為未來實際課稅鋪路，另於 101 年 1 月各地政府則調高土地公告現值，全國平均調漲 8%，創下 17 年來新高，藉以增加土地買賣稅負擔，而稅務單位更鎖定房市投資客嚴查逃漏稅，展現打擊市場短期炒作之決心，加上外在環境受到歐債所產生的全球經濟衰退疑慮加深與總統大選之不確定因素紛擾，導致消費降低及投資人信心不足，房屋市場買方觀望氣氛濃厚。民國 101 年度隨著總統大選落幕後，短期政治不確定性紛擾暫告一段落，選前觀望的購屋族群開始進場尋屋，按國泰房地產指數季報顯示，101 年第四季可能成交價指數持續上升至 120.60 點，而 30 天成交量指數亦提高至 106.29 點，較 100 年第四季呈現上揚趨勢，顯示房市發展仍具有一定之動能。民國 102 年度在政策利空與資金低利利多雙方激戰之下，多方小勝一籌。全國新推個案市場全年四季均呈現以步步為營的方式，緩步推升行情，進而全年呈現價漲量增的高檔小幅盤升格局。民

國 102 年第一季因房地產實價登錄而被壓抑的買氣，在利空出盡下爆發，102 年度新推個案市場以相當高的氣勢出發；102 年第二季雖然爆發國內經濟成長率下修危機，日本寬鬆貨幣政策刺激，通貨膨脹預期與央行維持低利政策促使市場產生一波預期買氣；102 年第三季美國量化寬鬆退場消息與國內奢侈稅修法的消息發酵，增長了國內開發商與購屋者的觀望氛圍，維持價量俱穩的格局，市場買氣相對保守。102 年第四季市場雖然美國量化寬鬆退場，但是退場步調低於市場預期，奢侈稅也在國內經濟萎靡不振下，由大幅調整轉變為微幅修正。整體市場利空出盡心態明顯，在中南部的帶頭下，房市繼續往上攻堅。展望民國 103 年度市場趨勢，金融面部分，美國量化寬鬆確定逐步退場，資金量能緩退與利率緩升；歐美國際經濟情況好轉，可能帶動國內出口上揚，但是中國大陸經濟發生成長趨緩，亦對國內經濟產生壓力。此外，國內高房價帶來相當程度的民怨使中央政府有偏空操作政策壓力，地方政府卻因縣市長選舉壓力下，而有不同作為。若無其他重大衝擊，市場價量短期趨勢比較可能維持價量俱穩格局。

整體而言，隨奢侈稅開始實施與實價登錄政策已於 101 年 8 月 1 日正式上路，可知「居住正義」仍將是房市政策之主軸，在政府針對投資客查稅，以及對於豪宅、特定地區與擁有兩套房以上屋主於銀行貸款時進行額度限制，並透過興建合宜住宅、活用閒置空間與利用基礎建設延伸居住地等增加房屋供給量等措施，預期將可適度抑制市場短期炒作行為，自住型之購屋需求將成為房市之主力，而中長期則可因房價資訊透明化而使房市發展更為健全，故擁有良好立地條件及具備穩定投資報酬之產品，仍將獲得市場之認同與青睞，而 ECFA 簽訂後，兩岸經濟關係預期將可更加緊密，對房地產市場後市發展亦具正面助益，故對於具備企業品牌之長期經營業者而言，只要能精選開發地點、產品型態之規劃與建案品質之掌控，將得以創造更為優異之營運表現，且具備未來之成長動能。



2、產業中之上、中、下游之關聯性

- ① 房地產的製程從地主、土地仲介、代書、金融業…；到測量、設計、營造、水電、建材、廣告、裝潢…；以及資產管理、物業管理..等，涵蓋範圍之廣，可謂各行各業的火車頭，對於經濟發展有相當重要的指標意義。
- ② 房地產需先購入土地，視其使用強度予以開發，在開發過程中需由代書、金融業來進行配套的土地移轉登記及融資等作業。並由測量公司進行實地丈量、鑽探公司進行地質探測，規劃設計階段則有建築師事務所、室內設計公司或景觀設計公司進行建築物軟、硬體的設計及相關執照的申請。
- ③ 銷售階段需有業務部門及廣告公司執行銷售業務，並需裝潢業進行銷售中心及樣品、實品屋的裝潢設計施工，其間亦需動用多種媒體進行宣傳。
- ④ 營建階段則由營造廠、機電、消防等產業提供大量的人力及物料，包括水泥、鋼筋、磁磚、門窗、管材、五金、木材、玻璃、機械設備…等，涉及的產業領域多不勝數。完工交屋後，尚需物業管理、機(水)電、消防等專業公司對建築的使用進行管理與維護，使用者的進駐帶動家具、家飾、家電等需求，從上到下一系列流程，有效促使經濟流通，對景氣提升具有正面的貢獻。

3、產品各種發展趨勢

隨著國人對居住品質日漸重視，個案產品的規劃及空間的利用度已成為購屋者在選擇房屋時的重要考量，生活機能與學區目前亦為購屋考量因素之一，而施工品質更是建立口碑的關鍵，所以，精緻化人性設計、機能實用多元性和建案位於生活機能較佳處將是未來房屋產品的發展趨勢。

4、競爭情形

- ① 由於本公司產品經過專業的規劃與設計，藉由銷售之經驗法則、施工品質掌控及嚴謹之管理政策，以不斷追求創新、品質、服務為主旨；產品訴求深耕各級客層，不論是資本成熟型的二、三次換屋族與投資客，或年輕的首次購屋族群，均提供設計精緻且有相對價值的好房子。
- ② 以本公司經營團隊深耕大台中地區的品牌形象，並實際深入瞭解與取得都市更新 know-how，積極拓展台中市捷運區段及 BOT 案件、新竹地區及台北縣市的興建住宅或都市更新業務，冀以文化創意及科技創新為核心，整合行銷與文化社群力量，創造優質好屋，提升競爭實力。

(三)技術及研發概況

- 1、未來積極蒐集各項土地、房屋市場資訊，加以研討分析，做好正確產品定位及優勢之行銷策略；遴選委託國內之知名設計團隊、建築師與營造廠，提升技術水準，已達到產品服務加值之目標。
- 2、開發休閒式住宅，讓消費者「喜歡回家」，是建築存在的最大理由。建築的可貴，在於讓身處其中家庭感到幸福，舒適幸福空間的首要，讓室內的溫度與氛圍隨四季的變化擁有最佳狀態，讓回家變成一種期待！

(四)長、短期業務發展計劃

1、短期目標：台中個案(國美)、(明日)、(東方威尼斯)、新竹個案(雍河)餘屋(總金額)去化。

2、中期目標：台中北屯區太順段、南屯區建功段推案，圖面、規劃討論中，待建照取得後，再進行銷售。

3、長期目標：

(1). 穩健經營，信任無價

即時更新全球景氣資訊，掌握市場脈動，彈性因應經營需求，精益求精打造建築品質，同理心客戶服務營造信任之價值，回歸人本理念，發揮創意行銷，訴求品牌差異化。

(2). 多方發展，固本跨界

立足大台中，擴展事業版圖，以政府標案為方向如：民間興建營運轉移建設(BOT, Build-Operate-Transfer)、民間自行規劃興建營運建設(BOO, Build-Operate-Own)，民間租用營運移轉建設(ROT, Rent Operate-Transfer)及民間營運移轉建設(OT, Operate-Transfer)，在穩固本業經營之前提下，積極參與，期能灌注經常性營收，以平衡景氣起伏所造成之營收波動。另外，亦將謹慎評估海外市場，慎選優質投資標的，期以自身企業文化，再創另一個藍海市場。

(3). 品牌文化，無形資產

以服務業的態度經營營建業，將創業家精神融入品牌文化，以「美麗城市，幸福社區」之目標分享理念，踏實累積品牌故事，形塑獨一無二之價值。

4. 配合政府都市更新計劃及公共政策，開發有潛力之土地。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1、主要產品銷售區域

目前主要以台中市廍子區、興大特區、國美特區及南屯區等區位進行土地開發及銷售。

2、市場之未來供需狀況與成長性

①市場佔有率

本公司100~102年分別推出「雍河」、「春上」及「悅來」、「青境」、「明日」，以台中地區推案為計算基礎，計算公司推案量之市場佔有率如下：

單位：新台幣億元

項目/年度	100 年度	101 年度	102 年度
總太地產(A)	8.58	14.76	77.54
台中地區推案量(B)	1,142	1,519	1,720
市場佔有率(A/B)	0.75%	0.97%	4.51%

資料來源：100~102年度各季國泰房地產指數季報

②市場未來之供需狀況及成長性

供給狀況：

按國泰建設與政治大學臺灣房地產研究中心對於國內房地產之研究資料顯示，101 年度全國推案金額為 11,546 億元，較 100 年度之 10,063 億元成長達 14.74%，就推案戶數來看，101 年度可銷戶數為 62,777 戶，較 100 年度之 53,683 戶亦成長 16.94%，惟以 101 年度各季推案狀況來看，可謂經歷保守、衝刺、調節與再衝刺四個階段，101 年第一季在持續面臨奢侈稅效應，與國內外經濟情勢不穩定壓力，市場觀望氣氛仍高，單季推案金額略降至 2,011 億元，第二季隨油電雙漲所帶來之通膨壓力，促使保值需求提高，進而為房地產市場帶來一波預期買氣，加以建商因前季總統大選與市況未明而延後至第二季推案，以及部分建商提前推案之雙重效應下，單季推案金額創下 3,682 億元之歷史新高紀錄，第三季因市場高檔盤整格局開始出現鬆動跡象，加以歐債危機持續衝擊與國內股市不振，使得房地產市場買氣相對保守，單季推案金額略降至 2,816 仟元，第四季由於具有一定年底季節性因素支撐，且因房地產比價效應持續發酵所造成之補漲現象，使得該季推案規模持續擴大，單季推案金額略升至 3,037 億元。

102 年度則在總體經濟略見好轉，貨幣供給量逐步回升，以及日本採取量化寬鬆政策等因素下，使得新推案戶數達 82,393 戶，個案總銷金額則達 14,427 億元，較去年度呈現增加趨勢。整體而言，透過政府穩定房價之相關措施，雖使得短期房市有較大之波動，惟此過程反可讓市場長期累積之壓力逐漸釋放，對於長期市場健全發展來看應有相當助益。

101 年度與 102 年度各季推案狀況

項目	101 年度					102 年度				
	第一季	第二季	第三季	第四季	合計	第一季	第二季	第三季	第四季	合計
個案數(件)	240	303	290	275	1,108	252	310	313	304	1,179
總可銷戶數(戶)	12,488	17,575	16,974	15,740	62,777	17,520	20,998	24,344	19,531	82,393
總可銷金額 (新臺幣億元)	2,011	3,682	2,816	3,037	11,546	3,153	3,536	3,723	4,015	14,427

資料來源：101 年度及 102 年度國泰房地產指數新聞稿(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心，

若以 101 年度臺北市、新北市、桃竹地區、臺南市與高雄市各區推案狀況來看，在新北市業已升格為直轄市，而捷運網與快速道路漸趨完善，加以平均價格仍低於臺北市，在建商預估可吸引眾多換屋、首購及投資與需求民眾購屋下，使得新北市推案量仍達 3,119 億元，為全國最高，推案地區以新莊與淡水為主，惟受房價已逐步上揚，致使維繫市場動能之比價效應逐漸減弱，使得推案金額較去年同期減少 14.29%。桃竹地區新推案呈現價量俱增格局，推案金額達 2,636 億元，成長 30.50%，推案地區以竹北市與桃園市比重最大，主要來自於臺北都會區自住客轉移所致。臺北市新推案呈現價漲量縮格局，推案金額略為成長 3.85%，達 2,321 億元，每坪可能成交單價上揚 8.98%，至 73.87 萬元，在臺北市土地供給已逐步吃緊下，並無特定行政區有較大規模之推案。高雄地區推案金額達 1,541 億元，增加幅度為全國之冠達 100.39%，在推案量倍增下使得價格壓力大增，成交單價漲幅僅 1.34%，主要推案地區為左營與鼓山等行政區。臺中地區推案金額為 1,519 億元，成長幅度亦達 33.01%，其中價格漲幅達 14.49% 為全國最高，主要推案地區為西屯區、南屯區與北屯區。臺南地區推案金額則為 409 億元，較去年同期增加 57.92%，該區域明顯呈現地方型市場特色，較不易受到奢侈稅與國際經濟因素之影響，主要推案地區為永康、安南與東區。無論從建商推案量與每坪可能成交價來看，101 年度房市熱長已有逐步轉向中南部之現象。另以成交價格方面，101 年度全臺每坪可能成交價格為 25.19 萬元，較 100 年度成長 7.48%，持續呈現價漲之走勢。

102 年度新北市仍為推案量最大之區域，推案金額為 4,790 億元，推案金額較去年同期大幅增加 53.58%，價格在第一季的好表現之後，即呈現起伏不定上下盤整波動，顯示追價意願明顯薄落，與台北市的比價效應逐漸消失，需要更多的自住客投入，化解對後續市場發展的壓力。整體而言，102 年度新北市市場明顯量體放大過快，導致從第一季後價格難以推升，與台北市的比價效應逐漸減弱，近三年累積超過一兆元的推案量，對後續市場發展的壓力不容忽視。台北市持續處於高檔整理的格局，特別是高單價豪宅雖然價格仍微幅往上拉升，個案銷售情況有限，外圍行政區在北投重劃區與內湖區的帶動補漲效應成為主要的價格支撐，推動動能較其他行政區稍弱。桃竹地區市場隨著航空城計畫的實現，與在比價效應與台北都會區客層轉移下，量體持續暴增，價格在第一季上漲後，後續仍有辦法緩步推升，呈現高檔震盪格局。在倚靠地方政府

與開發商強力作多支撐行情的情況之下，是否可以化解這幾年量體累積的壓力，後續市場壓力不小。台中市 102 年度推案金額為 1,720 億元，較去年同期成長 13.21%，持續前兩年之復甦結構，價格大幅攀升，且量體逐漸放大，過去銷售率不足的部分在今年也得到紓解，推案區域由原本西屯獨挑大樑，開始往都市邊緣區域不斷延伸，台中豪宅區域量體釋放速度過快，仍須觀察能否持續吸引金字塔頂端客層持續進駐。台南市延續去年推案量與價格同步擴張步調，尤其是價格表現上，逐季穩定推升。原本透天厝為主流的市場，大樓類型推案不但出現在高價區，中低價區也有出現，整體市場結構相較其他縣市紮實，惟銷售率無法有效突破，仍在接近 10% 的水準是有隱憂之處。高雄市新推住宅市場歷經去年的成交量擴張之後，本年度推案量再度大幅萎縮，銷售率則有小幅提昇，價格部分則呈現緩步推升，房價第四季達到最高，顯示建商節制推案穩定價格的策略奏效，如果能建商能持續自我節制，高雄市的房市則能有較穩健的表現。

101 年度各區推案量與每坪可能成交價

單位：%

項目		全國	臺北市	新北市	桃竹地區	臺中市	臺南市	高雄市
推案量 (新臺幣億元)	金額	11,546	2,321	3,119	2,636	1,519	409	1,541
	年變動率	14.74	3.85	(14.29)	30.50	33.01	57.92	100.39
每坪可能成交價 (新臺幣萬元)	金額	25.19	73.87	38.23	17.99	16.42	12.57	15.49
	年變動率	7.48	8.98	6.76	3.78	14.49	12.04	1.34

資料來源：101 年度新推個案市場回顧(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)

102 年度各區推案量與每坪可能成交價

單位：%

項目		全國	臺北市	新北市	桃竹地區	臺中市	臺南市	高雄市
推案量 (新臺幣億元)	金額	14,427	2,270	4,790	3,931	1,720	540	1,178
	年變動率	24.95	(2.19)	53.58	49.11	13.21	31.99	(23.57)
每坪可能成交價 (新臺幣萬元)	金額	27.61	80.14	40.79	20.22	18.13	13.21	17.05
	年變動率	9.61	8.49	6.70	12.37	10.41	5.44	10.07

資料來源：102 年度新推個案市場回顧(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)

需求狀況：

房地產市場主要需求可區分為自住型客源與投資型客源兩大類型。自住型購屋者對房地產向來具有相當穩定需求，在國民所得不斷提高，人口自然增加，國民除會持續追求住宅空間及設備擴增，更將重視居住品質之提升，另房屋更換需求與老舊房屋淘汰乃會持續產生，因此自住型客源仍是未來需求主力。投資型需求方面則較易受房地產景氣波動、政治穩定、政策寬嚴、心理預期、通貨膨脹等因素影響。

由下表可知，103 年截至 2 月 28 日止之全國總戶口為 8,294 仟戶，以全國

人口約 23,379 仟人來看，每戶人口約 2.82 人，隨著經濟持續成長，都會化聚集效果日益發酵，使得家庭結構小型化趨勢更形明顯，故雖近年人口成長速度趨緩，惟在近 20 年每戶人口已減少約 1 人之下，家庭戶數仍呈現持續成長之走勢，顯示未來房地產市場因家庭戶數持續成長仍有其基本需求。

臺灣 80 年底至 102 年底戶數與人口數

年度	戶數(戶)	年戶數增加率 (%)	人口數(人)	年人口增加率 (%)	戶量(人/戶)
80 年底	5,227,185	-	20,605,831	-	3.94
81 年底	5,355,277	2.45	20,802,622	0.96	3.88
82 年底	5,495,888	2.63	20,995,416	0.93	3.82
83 年底	5,648,562	2.78	21,177,874	0.87	3.75
84 年底	5,819,155	3.02	21,357,431	0.85	3.67
85 年底	6,021,783	3.48	21,525,433	0.79	3.57
86 年底	6,204,343	3.03	21,742,815	1.01	3.50
87 年底	6,369,768	2.67	21,928,591	0.85	3.44
88 年底	6,532,466	2.55	22,092,387	0.75	3.38
89 年底	6,681,685	2.28	22,276,672	0.83	3.33
90 年底	6,802,281	1.80	22,405,568	0.58	3.29
91 年底	6,925,019	1.80	22,520,776	0.51	3.25
92 年底	7,047,168	1.76	22,604,550	0.37	3.21
93 年底	7,179,943	1.88	22,689,122	0.37	3.16
94 年底	7,292,879	1.57	22,770,383	0.36	3.12
95 年底	7,394,758	1.40	22,876,527	0.47	3.09
96 年底	7,512,449	1.59	22,958,360	0.36	3.06
97 年底	7,655,772	1.91	23,037,031	0.34	3.01
98 年底	7,805,834	1.96	23,119,772	0.36	2.96
99 年底	7,937,024	1.68	23,162,123	0.18	2.92
100 年 底	8,057,761	1.52	23,224,912	0.27	2.88
101 年 底	8,186,432	1.60	23,315,822	0.39	2.85
102 年 底	8,286,260	1.22	23,373,517	0.25	2.82
103 年 2 月底 止	8,293,789	0.09	23,379,129	0.02	2.82

資料來源：內政部統計處

就買賣移轉棟數來看，99 年度全臺買賣移轉棟數突破 40 萬棟，達 406,689 棟，成交量創歷年來高點，且較 98 年之 388,298 棟成長 4.74%，顯示房市已逐步擺脫金融海嘯陰霾，在世界各國同步實施低利政策發酵、經濟狀況逐漸好轉與市場游資充斥下，創造房市需求的榮景。然短期價格漲幅過快，已漸有偏離合理市場行情之跡象，政府為抑制炒樓風氣及打擊投資客，避免資產泡沫拖累

正常經濟體系之發展，除透過升息、採行選擇性信用管制措施與緊縮土建融成數等措施外，更透過奢侈稅開徵與不動產實價登錄措施，以求抑制過熱之房市發展，使得 100 年度全臺買賣移轉棟數降至 361,704 棟，年減約 11%，而 101 年度除第一季面臨總統大選不確定之氛圍，後續則因國際經濟環境諸多危機紛擾，使得購屋族群呈現暫時觀望心態，買方追價力道轉弱，致使 101 年底之買賣移轉棟數持續降至 329,741 棟，降幅約 8.84%。而按住展雜誌所統計之房地產景氣燈號指標，其中屬於需求面指標之來客組數與成交組數自 100 年度開始已有呈現下降趨勢，而整體燈號指數則轉向衰退注意之黃藍燈信號，並延續至 101 年底。

102 年度隨國際經濟局勢已有所改善，全球資金活絡影響，使得房市亦有逐步增溫之跡象，頗有「利空出盡」味道，住展風向球已於 102 年前五個月連續出現代表「復甦安全」之綠色燈號，建商與購屋者之信心指數明顯回溫，不過，隨著總體經濟差，下半年房市又再轉冷，加上房市供給量過大、房價過高問題未解決，在政府不動產管制政策及 QE 退場等因素影響，導致買方觀望，而賣方仍堅守價格，實際議價率維持原狀。同樣基於走避短期利空因素，使得一月份市場整體推案急縮，其中又以反映市場冷熱更速的預售市場更明顯。房市自 102 年 6 月連續第七個月呈現衰退注意的黃藍燈，103 年 1 月更出現代表「谷底衰退」之藍燈，創下 102 年以來的新低分 31 分，而住展 2 月房市風向球擺脫谷底藍燈，來到象徵緩步回溫的黃藍燈，主要係氣溫回升，加上選舉話題開始加溫，致業者搶時機適時推案。房市目前仍處於價高量縮之盤整態勢，整體市場對未來呈現保守觀望之氣氛。



3、競爭利基

①優越的土地開發能力

由於本公司董事長已累積營建經驗多年，熟悉台中營建產業之情況，具有豐富之土地資訊來源，所以能在事先發現土地地段之發展潛力，對於各地區優質地段能充分掌握土地來源，透過合建分售、合建分屋及直接購入土地

等方式，有效創造其附加價值，並積極分析都市發展的趨勢，配合營運狀況推出符合市場需求之建案。

②掌握市場需求，精緻的設計與規劃

本公司不僅對優質地段土地及建案行情能充分掌握，且熟悉該地區消費者特性，規劃設計出符合購屋者需求之產品，故目前推案銷售率佳。除此之外，本公司推案均提供精緻設計，與市場一般產品有所區隔，希望創造出舒服幸福之空間，讓購屋者能喜歡回家，讓回家變成一種期待之優質建案。

③精確掌握工程品質、進度及成本

本公司於推案前均經過審慎之規劃，事前做好資金預估，並與銀行保持往來信用外，為能掌握工程品質，大部份之工程主要發包與政府合格立案且信譽良好之營造公司，嚴格控管施工之進度、產品品質及營建成本，因此在交期及品質均能符合客戶之要求，創造穩定之獲利。

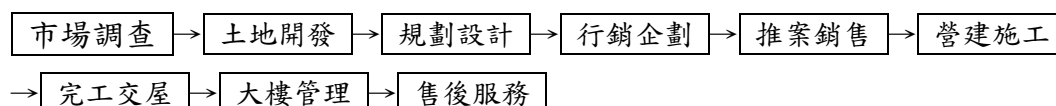
4、發展遠景之有利、不利因素與因應對策

影響因素	有利因素	不利因素	因應對策
政策	1.政府推動愛台十二項建設，帶動內需經濟，促進房地交易，有利都市發展。 2.利率持續寬鬆，刺激消費者購置不動產投資。 3.政府推動居住正義，推行「健全房屋市場方案」 4.政府加速都市更新，相關法令鬆綁。	1.土地及建築成本不斷升高，大幅增加開發成本。 2.都市更新手續繁複，行政作業成本提高。 3.特種貨物及勞務稅的課徵。 4.央行信用管制政策。	1.加強土地開發及產品規劃，以增加產品附加價值。 2.委託符合品質要求及成本控制的營造廠商，以提升產品競爭力。 3.改善作業流程，加強內部管理及縮短施工期間。 4.產品差異化及建立品牌口碑，並以自住型及首購族為目標客戶，減低奢侈稅之衝擊。 5.採取穩健的財務策略。
經濟	1.物價持續上漲，房地產具保值題材。 2.生活品質提升，換屋人口增加。	經濟尚未完全復甦。	加速土地開發速度，以因應景氣之復甦。
房市基本面	1.台商回流的買屋投資潮。 2.台中大都會歌劇院、新市政中心、國際會展中心等重大建設陸續啟動。	1.原物料有上漲趨勢。 2.土地成本不斷提高。	選擇公共設施、大眾捷運系統等區域購地，加強管控成本，建立產品差異化及品牌，推出符合消費者需求之產品。

(二)主要產品之重要用途及產製過程

1、主要產品之重要用途：高級住宅大樓，包括住宅及停車位。

2、產品產製過程：



(三)主要原料之供應狀況

1、土地：積極開發尋求適當地區，先行以經營團隊較熟悉的中部地區為發展市場，尤其以台中市為主要發展核心，並視實際需要與地主以合建方式合作，在

供給方面將不虞匱乏。

2、營建工程：以優良營造廠商為主要合作對象。

3、材料：為使整體發包作業更靈活運用與掌控，已循序漸進改採包工包料方式發包，因此工程材料來源供應穩定。

(四)最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例

1、最近二年度任一年度中曾占進貨總額百分之十以上供應商資料

單位:新台幣仟元

項目	101 年				102 年				103 年度截至前一季止(註 1)			
	名稱	金額	占全年度 進貨淨額 比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度 進貨淨額 比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度 進貨淨額 比率 [%]	與發行人之關係
1	臺中市政府	1,025,819	30.49	無	臺中市政府	1,908,479	48.74	無	其他	564,537	100.00	無
2	林先生	412,818	12.27	無	其他	2,007,536	51.26	無				
3	其他	1,925,968	57.24	無								
	進貨淨額	3,364,605	100.00		進貨淨額	3,916,015	100.00		進貨淨額	564,537	100.00	

註 1：103 年度截至前一季止係未經會計師核閱之自結數。

增減變動原因：

本公司於 100 年 11 月參加臺中市政府「第四波振興路以南地區區段徵收及廓子地地區區段徵收區配餘地」，共標得太原段（100、134 及 135 地號）及太順段（13 地號）等四筆土地，總價金為 1,709,698 仟元，並依契約於 101 年度支付價金 1,025,819 仟元；另本公司於 102 年 10 月再參加臺中市政府「廓子地區暨振興路以南地區區段徵收配餘地標售案」，共標得「太順段 57、61、62 地號」及「太順段 54 地號」二筆土地，總價金為 1,908,479 仟元，佔當年度進貨淨額 48.74%，使臺中市政府名列 101 及 102 年度第一大進貨廠商。

本公司於 101 年度向林先生購買台中市南區下橋子頭段 242-21、242-22 及 242-89 地號三筆土地，總計價款為 412,818 仟元，致林先生成為 101 年度第二大進貨廠商。

2、近二年度任一年度中曾占銷貨總額百分之十以上銷貨客戶資料

項目	101 年				102 年				103 年度截至前一季止(註)			
	名稱	金額	占全年度 銷貨淨額 比率 [%]	與發行人 之關係	名稱	金額	占全年度 銷貨淨額 比率 [%]	與發行人 之關係	名稱	金額	占當年度截 至前一季止 銷貨淨額比 率 [%]	與發行人 之關係
1	總太建設	249,777	30.22	董事長為 同一人	其他	3,879,195	100.00	無	A 公司	69,535	43.90%	無
2	其他	576,829	69.78	無					B 公司	40,762	25.74%	無
									C 公司	28,912	18.25%	無
									李先生	19,171	12.10%	無
	銷貨淨額	826,606	100.00		銷貨淨額	3,879,195	100.00		銷貨淨額	158,380	100.00	

註：103年度截至前一季止係未經會計師核閱之自結數。

101年度本公司之子公司高章營造持續承攬「居易」及「東方帝國」工程並於當年度完工，故依完工比例法認列工程收入合計249,777仟元，致總太建設名列101年度銷售第一大客戶；102年度則無占銷貨總額百分之十以上之銷貨客戶。

(五)最近二年度生產量值

單位：新台幣仟元

生 產 量 值 主要商品	年度		101 年度			102 年度		
	戶數	車位	成本	戶數	車位	成本		
房屋	27	58	333,658	181	450	2,231,870		
營建用地	—	—	4,230	—	—	—		
工程成本	—	—	351,574	—	—	3,222		
合 計	27	58	689,462	181	450	2,235,092		

註：1.產量係於完工年度認列總建戶(車位)數。

2.產值係於完工年度計入個案之總成本。

(六)最近二年度銷售量值

單位：新台幣仟元

銷 售 量 值 主要商品	年度		101 年度			102 年度		
	戶數	車位	銷售	戶數	車位	銷售		
營建工程收入	27	58	447,327	181	450	3,876,165		
營建用地	—	—	5,450	—	—	—		
工程收入	—	—	373,829	—	—	3,030		
合 計	27	58	826,606	181	450	3,879,195		

註：1.銷量係於完工年度認列個案之總銷售建戶(車位)數。

2.銷值係以各該年度認列之營業收入計。

三、從業員工

最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數，平均服務年資、平均年齡及學歷分佈比率。

年 度		101 年度	102 年度	102 年 4 月 25 日
員 工 人 數	經 理 人	12	10	11
	其 他	113	110	107
	合 計	125	120	118
平 均 年 歲		34.20	35.18	35.63
平 均 服 務 年 資		2.6	4.09	4.31
學 歷 分 布 比 率	博 士	—	—	-
	碩 士	4.80%	6.67%	6.87 %
	大 專	91.20%	90.00%	89.62%
	高 中	4.00%	3.33%	3.51%
	高 中 以 下	-	-	-

四、環保支出資訊

(一) 最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失(包括賠償)及處分之總額：高章營造公司因違反廢棄物清理法，遭罰款 9 仟元。

(二) 未來因應對策及可能之支出：

本公司係委託營造廠商承包，有關工地環境之維護及廢棄物之處理均由承包商承辦，本公司負監督之責。

本公司目前無重大污染情形，故未來無重大環保資本支出。

五、勞資關係

(一) 公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形。

1、員工福利措施

- ① 員工勞健保、團體保險。
- ② 每年舉辦旅遊活動。
- ③ 慶生活動。
- ④ 三節禮金、生日禮金。
- ⑤ 聚餐活動。
- ⑥ 每次增資提列 10-15% 員工認股，認股率依員工考績分配。
- ⑦ 績效獎金：依員工考績發放。

⑧紅利分配：視年度結算的盈餘依規定分配。

2、進修訓練：本公司已訂定員工教育訓練辦法，員工除可主動提出或主管視業務需要派往參加各項教育訓練外，每年職工福利委員會另提供定額之進修補助費用。102年度員工訓練支出為96千元。

3、退休制度及實施情形

本公司對正式同仁訂有之退休辦法如下：

①勞基法退休金舊制：可依勞基法退休給付或離職給付二者中，選擇較優者。

A. 勞基法退休給付：

依服務年資，每滿一年給與兩個基數，超過十五年之年資，每增加一年給與一個基數，總數以四十五個基數為限。

B. 離職給付：

公司每月依員工固定薪資之5%提撥離職基金，員工離職時依服務年資領取一定比例之離職基金。選擇勞退新制者，自開始提撥新制退休金之月份起，不再提撥退職基金，原已提撥之退職基金予以保留，且退職基金提領年資可繼續累計。

②勞工退休金新制：自九十四年七月一日實施。

每月以工資6%按月為員工提繳勞工退休金，儲存於勞保局設立之勞工退休金個人專戶，專戶所有權屬於勞工。

4、勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

本公司各項制度都依勞基法之相關規定辦理，並設有職工福利委員會推展各項福利措施，勞資關係和諧，並無勞資糾紛及損失的發生。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無此情事。

(三)員工行為或倫理守則：本公司已訂定「道德行為準則」供員工遵循。

(四)工作環境與員工人身安全的保護措施：本公司已為所有員工投保團體保險。

(五)本公司財務資訊透明有關人員，取得主管機關指明之相關證照情形

1、內部稽核人員：取得會計師執照，參加主管機關認定機構所舉辦之內部稽核講習並取得合格證明。

2、會計主管：取得企業內部控制基本能力測驗合格證明書，每年參加指定專業訓練機構所舉辦之財務會計、財經法令、職業道德及法律責任等相關專業訓練課程並取得合格證明。

六、重要契約

列示截至年報刊印日止仍有效存續及最近年度到期之供銷契約、技術合作契約、工程契約、長期借款契約及其他足以影響股東權益之重要契約

(一)總太地產開發股份有限公司

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
合建合約	吳錫坤	98/12/14~合建交屋完成後	台中市西區後壠子段 262-83 地號，合建分售	無
	邵秀葉	99/10/29~合建交屋完成後	新竹縣竹北市台科段 101 地號，合建分售	無
工程合約 (註)	高章營造股份有限公司	99/09/17-全部工程 完竣驗收保固期滿	「國美」假設、結構新建工程	無
	高章營造股份有限公司	99/11/22-全部工程 完竣驗收保固期滿	「天匯」假設、結構新建工程	無
	高章營造股份有限公司	100/03/01-全部工程完竣驗收保固期滿	「觀景」工程承攬工程	無
	弘啟開發企業有限公司	100/04/01-全部工程 完竣驗收保固期滿	「天匯」機電工程	無
	高章營造股份有限公司	100/11/30-全部工程完竣驗收保固期滿	「雍河」假設、結構新建工程	無
	進嘉石材有限公司	100/12/05-全部工程 完竣驗收保固期滿	「國美」石材工程	無
	捷翔水電工程有限公司	101/01/20-全部工程 完竣驗收保固期滿	「雍河」機電工程	無
	高章營造股份有限公司	101/11/12-全部工程完竣驗收保固期滿	「春上」假設、結構新建工程	無
	豐揚水電工程有限公司	101/11/30-全部工程 完竣驗收保固期滿	「春上」機電工程	無
	亞東預拌混凝土(股)公司 台中廠	102/6/20-全部工程 完竣驗收保固期滿	「青境」預拌混凝土材料	無
	東和鋼鐵企業(股)公司	102/7/5-全部工程 完竣驗收保固期滿	「青境」鋼筋材料	無
	高章營造股份有限公司	102/7/26-全部工程完竣驗收保固期滿	「悅來」假設、結構新建工程	無
	高章營造股份有限公司	102/8/26-全部工程完竣驗收保固期滿	「青境」假設、結構新建工程	無
	東和鋼鐵企業(股)公司	102/11/15-全部工程 完竣驗收保固期滿	「明日」鋼筋材料	無
	高章營造股份有限公司	102/11/22-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日」假設、結構新建工程	無
	高章營造股份有限公司	102/11/22-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日-總部」假設、結構新建工程	無
	捷翔水電工程有限公司	102/12/30-全部工程 完竣驗收保固期滿	「青境」機電工程	無
	亞東預拌混凝土(股)公司 台中廠	103/1/15-全部工程 完竣驗收保固期滿	「明日」預拌混凝土材料	無

註：工程合約僅列示合約總價(未稅)金額伍仟萬元以上者。

(二)高章營造股份有限公司

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程合約 (註)	總太地產開發(股)公司台中分公司	99/09/17-全部工程 完竣驗收保固期滿	「國美」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	99/11/22-全部工程 完竣驗收保固期滿	「天匯」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	100/03/01-全部工程完竣驗收保固期滿	「觀景」工程承攬工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	100/11/30-全部工程完竣驗收保固期滿	「雍河」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	101/11/12-全部工程完竣驗收保固期滿	「春上」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	102/7/26-全部工程完竣驗收保固期滿	「悅來」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	102/8/26-全部工程完竣驗收保固期滿	「青境」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	102/11/22-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	102/11/22-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日-總部」假設、結構新建工程	無
	寅材工程有限公司	103/01/20~全部工程 完竣驗收保固期滿	「明日」模板工程 (ABCDE 棟)	無
	寅材工程有限公司	103/01/30~全部工程 完竣驗收保固期滿	「明日」模板工程(FGH 棟)	無
	寅材工程有限公司	102/06/20~全部工程 完竣驗收保固期滿	「青境」模板工程	無

註：工程合約僅列示合約總價(未稅)金額伍仟萬以上者

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一) 最近五年度簡明資產負債表

1、簡明資產負債表-國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料					當 年 度 截 至 103 年 3 月 31 日 財務資料(註3)
		98 年	99 年	100 年	101 年	102 年	
流 動 資 產		N/A	N/A	N/A	5,720,284	7,742,799	8,429,307
不動產、廠房及設備		N/A	N/A	N/A	9,016	56,184	75,437
無 形 資 產		N/A	N/A	N/A	19,113	18,470	18,356
其 他 資 產		N/A	N/A	N/A	11,750	262,559	261,887
資 產 總 額		N/A	N/A	N/A	5,760,163	8,080,012	8,784,987
流 動 負 債	分配前	N/A	N/A	N/A	4,422,920	4,840,710	5,527,586
	分配後	N/A	N/A	N/A	4,538,916	註 2	註 2
非 流 動 負 債		N/A	N/A	N/A	633	453,007	448,678
負 債 總 額	分配前	N/A	N/A	N/A	4,423,553	5,293,717	5,976,264
	分配後	N/A	N/A	N/A	4,539,549	註 2	註 2
歸屬於母公司業主 之 權 益		N/A	N/A	N/A	1,336,610	2,786,295	2,808,723
股 本		N/A	N/A	N/A	1,335,372	1,497,625	1,499,464
資 本 公 積		N/A	N/A	N/A	348,690	515,899	518,719
保 留 盈 餘	分配前	N/A	N/A	N/A	(346,800)	772,518	788,075
	分配後	N/A	N/A	N/A	(547,106)	註 2	註 2
其 他 權 益		N/A	N/A	N/A	(652)	253	2,465
庫 藏 股 票		N/A	N/A	N/A	—	—	—
非 控 制 權 益		N/A	N/A	N/A	—	—	—
權 益 總 額	分配前	N/A	N/A	N/A	1,336,610	2,786,295	2,808,723
	分配後	N/A	N/A	N/A	1,220,614	註 2	註 2

註 1：102 年度之財務資料經會計師查核簽證，另 101 年度財務數字係 102 年度財報依 IFRSs 調節後之數字表達。

註 2：102 年度盈餘尚未經股東會決議分配。

註 3：103 年第一季財務資料係未經會計師核閱之自結數。

2、簡明資產負債表-我國財務會計準則(合併)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料			
		98 年度	99 年度	100 年度	101 年度
流動資產		726,143	1,753,802	3,764,509	6,791,394
基金及長期投資		—	5,000	7,052	1,665
固定資產		8,727	1,768	7,628	9,016
無形資產		5,754	120	19,161	19,126
其他資產		9,398	10,153	56,672	9,436
資產總額		750,022	1,770,843	3,855,022	6,830,637
流動負債	分配前	248,314	748,461	1,852,371	4,422,921
	分配後	248,314	748,461	1,937,173	4,538,917
長期負債		—	—	—	—
其他負債		—	—	—	616
負債總額	分配前	248,314	748,461	1,852,371	4,423,537
	分配後	248,314	748,461	1,937,173	4,539,533
股本		630,993	897,148	1,101,940	1,335,372
資本公積		0	130,292	334,506	348,690
保留盈餘	分配前	(128,747)	(4,295)	567,983	724,270
	分配後	(128,747)	(4,295)	237,003	523,964
金融商品未實現損益		40	(148)	(1,198)	(613)
累積換算調整數		(578)	(615)	(580)	(619)
未認列為退休金成本之淨損失		—	—	—	—
股東權益總額	分配前	501,708	1,022,382	2,002,651	2,407,100
	分配後	501,708	1,022,382	1,917,849	2,291,104

註1：我國前五年度未採用國際財務報導準則。

註2：上開最近五年度之財務資料，均經會計師查核簽證，另98、99年度合併財務數字係以99、100年度合併財報科目重分類後之數字表達。

3、簡明資產負債表-國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料				
		98年	99年	100年	101年	102年
流動資產		N/A	N/A	N/A	5,506,845	7,523,681
以成本衡量之金融資產		N/A	N/A	N/A	95	—
不動產、廠房及設備		N/A	N/A	N/A	6,939	52,987
無形資產		N/A	N/A	N/A	1,259	617
其他資產		N/A	N/A	N/A	135,329	454,340
資產總額		N/A	N/A	N/A	5,650,467	8,031,625
流動負債	分配前	N/A	N/A	N/A	4,313,257	4,792,323
	分配後	N/A	N/A	N/A	4,429,253	註2
非流動負債		N/A	N/A	N/A	600	453,007
負債總額	分配前	N/A	N/A	N/A	4,313,857	5,245,330
	分配後	N/A	N/A	N/A	4,429,853	註2
歸屬於母公司業主之權益		N/A	N/A	N/A	1,336,610	2,786,295
股本		N/A	N/A	N/A	1,335,372	1,497,625
資本公積		N/A	N/A	N/A	348,690	515,899
保留盈餘	分配前	N/A	N/A	N/A	(346,800)	772,518
	分配後	N/A	N/A	N/A	(547,106)	註2
其他權益		N/A	N/A	N/A	(652)	253
庫藏股票		N/A	N/A	N/A	—	—
非控制權益		N/A	N/A	N/A	—	—
權益總額	分配前	N/A	N/A	N/A	1,336,610	2,786,295
	分配後	N/A	N/A	N/A	1,220,614	註2

註1：102年度之財務資料經會計師查核簽證，另101年度財務數字係102年度財報依IFRSs調節後之數字表達。

註2：102年度盈餘尚未經股東會決議分配。

4、簡明資產負債表-我國財務會計準則(個體)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料			
		98 年度	99 年度	100 年度	101 年度
流動資產		725,184	1,753,773	3,463,732	6,562,628
基金及長期投資		719	5,000	144,471	140,958
固定資產		8,718	1,712	3,899	6,939
無形資產		5,754	120	1,307	1,259
其他資產		9,309	10,102	56,212	9,173
資產總額		749,684	1,770,707	3,669,621	6,720,957
流動負債	分配前	247,976	748,325	1,666,970	4,313,257
	分配後	247,976	748,325	1,751,772	4,429,253
長期負債		—	—	—	—
其他負債		—	—	—	600
負債總額	分配前	247,976	748,325	1,666,970	4,313,857
	分配後	247,976	748,325	1,751,772	4,429,853
股本		626,561	895,631	1,101,940	1,335,372
預收股本		4,432	1,517	—	—
資本公積		-	130,292	334,506	348,690
保留盈餘	分配前	(128,747)	(4,295)	567,983	724,270
	分配後	(128,747)	(4,295)	237,003	523,964
金融商品未實現損益		40	(148)	(1,198)	(613)
累積換算調整數		(578)	(615)	(580)	(619)
未認列為退休金成本之淨損失		—	—	—	—
股東權益總額	分配前	501,708	1,022,382	2,002,651	2,407,100
	分配後	501,708	1,022,382	1,917,849	2,291,104

註：上開最近五年度之財務資料，均經會計師查核簽證，另98、99年度合併財務數字係以99、100年度合併財報科目重分類後之數字表達。

(二)最近五年度簡明綜合損益表

1、簡明綜合損益表-國際財務報導準則(合併)

單位：除每股盈餘(虧損)為新台幣元外，餘係仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料					當 年 度 截 至 103 年 3 月 31 日 財務資料 (註 2)
	98 年度	99 年度	100 年度	101 年度	102 年度	
營 業 收 入	N/A	N/A	N/A	826,606	3,879,195	158,380
營 業 毛 利	N/A	N/A	N/A	137,144	1,644,103	67,595
營 業 損 益	N/A	N/A	N/A	63,686	1,347,801	21,450
營業外收入及支出	N/A	N/A	N/A	269	77,626	(314)
稅 前 淨 利	N/A	N/A	N/A	63,955	1,425,427	21,136
繼續營業單位 本 期 淨 利	N/A	N/A	N/A	(16,080)	1,319,527	15,557
停業單位損失	N/A	N/A	N/A	—	—	—
本期淨利(損)	N/A	N/A	N/A	(16,080)	1,319,527	15,557
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	N/A	N/A	N/A	65	1,002	2,212
本期綜合損益總額	N/A	N/A	N/A	(16,015)	1,320,529	17,769
淨利歸屬於 母 公 司 業 主	N/A	N/A	N/A	(16,080)	1,319,527	15,557
淨利歸屬於非控制 權 益	N/A	N/A	N/A	—	—	—
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主	N/A	N/A	N/A	(16,015)	1,320,529	17,769
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益	N/A	N/A	N/A	—	—	—
每 股 盈 餘	N/A	N/A	N/A	(0.12)	9.27	0.10

註 1：102 年度財務資料業經會計師查核簽證，另 101 年度財務數字係依 102 年度財報依 IFRSs 調節後數字表達。

註 2：103 年第一季財務資料係未經會計師核閱之自結數。

2、簡明損益表-我國財務會計準則(合併)

單位：除每股盈餘為新台幣元外，餘係仟元

項目	年度	最近五年財務資料			
		98 年度	99 年度	100 年度	101 年度
營業收入		523,680	775,974	2,734,647	2,142,526
營業毛利		87,472	85,791	715,320	714,912
營業(損)益		15,276	58,070	545,814	567,035
營業外收入		1,945	1,210	10,060	4,675
營業外支出		149	198	490	4,408
繼續營業單位稅前(損)益		17,072	59,082	555,384	567,302
繼續營業單位稅後(損)益		16,931	58,869	584,748	487,267
停業部門損益		—	(62,860)	1,169	—
非常損益		—	0	—	—
會計原則變動之 累積影響數		—	0	—	—
本期損益		16,931	(3,991)	585,917	487,267
每股盈餘(虧)		0.27	(0.05)	6.14	3.65

註：上開最近五年度之財務資料，均經會計師查核簽證，另98、99年度合併財務數字係以99、100年度合併財報科目重分類後之數字表達。

3、簡明綜合損益表-國際財務報導準則(個體)

單位：除每股盈餘(虧損)為新台幣元外，餘係仟元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料				
	98 年度	99 年度	100 年度	101 年度	102 年度
營業收入	N/A	N/A	N/A	452,777	3,876,165
營業毛利	N/A	N/A	N/A	120,432	1,600,655
營業損益	N/A	N/A	N/A	65,988	1,336,112
營業外收入及支出	N/A	N/A	N/A	(6,830)	84,387
稅前淨利	N/A	N/A	N/A	59,158	1,420,499
繼續營業單位 本期淨利	N/A	N/A	N/A	(16,080)	1,319,527
停業單位損失	N/A	N/A	N/A	—	—
本期淨利(損)	N/A	N/A	N/A	(16,080)	1,319,527
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	N/A	N/A	N/A	65	1,002
本期綜合損益總額	N/A	N/A	N/A	(16,015)	1,320,529
淨利歸屬於 母公司業主	N/A	N/A	N/A	(16,080)	1,319,527
淨利歸屬於非控制權 益	N/A	N/A	N/A	—	—
綜合損益總額歸屬於 母公司業主	N/A	N/A	N/A	(16,015)	1,320,529
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	N/A	N/A	N/A	—	—
每股盈餘	N/A	N/A	N/A	(0.12)	9.27

註1：102年度財務資料業經會計師查核簽證，另101年度財務數字係依102年度財報依IFRSs調節後數字表達。

4、簡明損益表-我國財務會計準則(個體)

單位：新台幣仟元(除每股盈餘以元表示外)

項目	年度	最近五年財務資料			
		98 年度	99 年度	100 年度	101 年度
營業收入		523,680	775,974	1,693,958	1,768,697
營業毛利		87,472	85,791	672,112	686,479
營業(損)益		20,702	63,717	521,903	557,632
營業外收入		1,877	1,187	13,869	6,645
營業外支出		5,648	6,035	332	1,772
繼續營業單位稅前(損)益		16,931	58,869	535,440	562,505
繼續營業單位稅後(損)益		16,931	58,869	571,109	487,267
停業部門損益		—	(62,860)	1,169	—
非常損益		—	—	—	—
會計原則變動之 累積影響數		—	—	—	—
本期損益		16,931	(3,991)	572,278	487,267
每股盈餘(虧)		0.27	(0.05)	6.14	3.65

註：上開最近五年度之財務資料，均經會計師查核簽證，另98、99年度合併財務數字係以99、100年度合併財報科目重分類後之數字表達。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	會計師事務所名稱	會計師姓名	審查意見
98 年	勤業眾信聯合會計師事務所	呂惠民、吳麗冬	修正式無保留意見
99 年	勤業眾信聯合會計師事務所	吳麗冬、呂惠民	無保留意見
100 年	勤業眾信聯合會計師事務所	吳麗冬、呂惠民	無保留意見
101 年	勤業眾信聯合會計師事務所	顏曉芳、吳麗冬	無保留意見
102 年	勤業眾信聯合會計師事務所	顏曉芳、吳麗冬	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(一) 最近五年度財務分析

1、財務分析-國際財務會計報導準則(合併)

年 度 (註1)		最近五年度財務分析					當年度截至 103年3月31日 (註2)
		98年	99年	100年	101年	102年	
分析項目 (註3)							
財務結構 (%)	負債占資產比率	-	-	-	76.79	65.51	68.02
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	-	-	-	14,831.88	5,765.52	4,318.04
償債能力 %	流動比率	-	-	-	129.33	159.95	152.49
	速動比率	-	-	-	26.00	25.03	25.50
	利息保障倍數	-	-	-	8,427.47	533,967.79	2,113,700
經營能力	應收款項週轉率(次)	-	-	-	8.50	128.00	3,265.56
	平均收現日數	-	-	-	43	3	0
	存貨週轉率(次)	-	-	-	0.20	0.40	0.05
	應付款項週轉率(次)	-	-	-	2.03	4.78	0.15
	平均銷貨日數	-	-	-	1,825	913	7,300
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	-	-	-	99.32	118.99	9.62
	總資產週轉率(次)	-	-	-	0.18	0.56	0.07
獲利能力	資產報酬率(%)	-	-	-	(0.34)	19.07	0.18
	權益報酬率(%)	-	-	-	(1.15)	64.00	0.55
	<u>稅前純益占實收資本額比率</u> <u>(%)(註7)</u>	-	-	-	4.78	95.17	1.41
	純益率(%)	-	-	-	(1.94)	34.01	9.82
	每股盈餘(元)	-	-	-	(0.12)	9.27	0.10
現金流量	現金流量比率(%)	-	-	-	註2	註2	註2
	現金流量允當比率(%)	-	-	-	3.63	2.65	註2
	現金再投資比率(%)	-	-	-	註2	註2	註2
槓桿度	營運槓桿度	-	-	-	1.13	1.00	1.16
	財務槓桿度	-	-	-	1.01	1.00	1.00

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20% 者可免分析)

- 1、長期資金占不動產、廠房及設備比率：主要係 102 年度購入辦公用之土地，使得不動產、廠房及設備增加所致。
- 2、流動比率：主要係 102 年度存貨增加所致。
- 3、利息保障倍數：主要係 102 年度國美、天匯完工增加獲利，使得稅前純益增加所致。
- 4、應收款項週轉率及平均收現日數：主要係 102 年度完工之建案「國美」、「天匯」規模較 101 年度大，使營業收入增加所致。
- 5、存貨週轉率、平均銷貨日數及應付款項週轉率：主要係 102 年度完工之建案「國美」、「天匯」規模較 101 年度大，致營業成本增加所致。
- 6、總資產週轉率：主要係 102 年度完工之建案「國美」、「天匯」規模較 101 年度大，使營業收入增加所致。
- 7、資產報酬率、權益報酬率、稅前純益占實收資本比率、純益率及每股盈餘：主要係 102 年度國美、天匯完工增加獲利，使得稅前純益及稅後損益增加所致。
- 8、現金流量允當比率：主要係 102 年度最近五年度存貨增加額較 101 年度增加所致。
- 9、現金再投資比率：主要係 102 年度不動產、廠房及設備毛額及營運資金較 101 年度增加所致。

註 1：本公司 98~100 年並未有依國際財務報導準則編製之財務資料，102 年度財務報告係經會計師查核簽證；另 101 年度財務比率係以 102 年度財報依 IFRSs 調節後之數字計算；103 年第一季財務資料係未經會計師核閱之自結數。

註 2：因營業活動之淨現金流量為負，故不予表達。

註 3：本表財務分析公式如下：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝(權益總額＋非流動負債)／不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝(流動資產－存貨－預付費用)／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×(1－稅率)〕／平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。(註 4)

5. 現金流量

(1)現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。

(2)淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。

(3)現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。(註 5)

6. 槓桿度：

(1)營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益(註 6)。

(2)財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

註 4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1. 以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
2. 凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
3. 凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
4. 若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註 5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1. 營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
2. 資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
3. 存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
4. 現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
5. 不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註 6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註 7：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

2、財務分析-國際財務會計報導準則(個體)

年 度 (註1)		最近五年度財務分析				
		98年	99年	100年	101年	102年
分析項目 (註3)						
財務結構 (%)	負債占資產比率	-	-	-	76.34	65.30
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	-	-	-	19,270.93	6,113.39
償債能力 %	流動比率	-	-	-	127.67	156.99
	速動比率	-	-	-	20.73	19.19
	利息保障倍數	-	-	-	8,929.55	註3
經營能力	應收款項週轉率 (次)	-	-	-	46.84	400.88
	平均收現日數	-	-	-	8	1
	存貨週轉率 (次)	-	-	-	0.09	0.40
	應付款項週轉率 (次)	-	-	-	1.54	5.65
	平均銷貨日數	-	-	-	4,056	913
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	-	-	-	83.55	129.36
	總資產週轉率 (次)	-	-	-	0.10	0.56
獲利能力	資產報酬率 (%)	-	-	-	(0.35)	19.28
	權益報酬率 (%)	-	-	-	(1.15)	64.00
	稅前純益占實收資本額比率 (%) (註7)	-	-	-	4.43	94.85
	純益率 (%)	-	-	-	(3.55)	34.04
	每股盈餘 (元)	-	-	-	(0.12)	9.27
現金流量	現金流量比率 (%)	-	-	-	註4	註4
	現金流量允當比率 (%)	-	-	-	3.62	2.64
	現金再投資比率 (%)	-	-	-	註4	註4
槓桿度	營運槓桿度	-	-	-	1.08	1.00
	財務槓桿度	-	-	-	1.01	1.00

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20% 者可免分析)

- 1、長期資金占不動產、廠房及設備比率：主要係 102 年度購入辦公用之土地，使得不動產、廠房及設備增加所致。
- 2、流動比率：主要係 102 年度存貨增加所致。
- 3、利息保障倍數：主要係 102 年度國美、天匯完工增加獲利，使得稅前純益增加所致。
- 4、應收款項週轉率及平均收現日數：主要係 102 年度完工之建案「國美」、「天匯」規模較 101 年度大，使營業收入增加所致。
- 5、存貨週轉率、平均銷貨日數及應付款項週轉率：主要係 102 年度完工之建案「國美」、「天匯」規模較 101 年度大，致營業成本增加所致。
- 6、總資產週轉率：主要係 102 年度完工之建案「國美」、「天匯」規模較 101 年度大，使營業收入增加所致。
- 7、資產報酬率、權益報酬率、稅前純益占實收資本比率、純益率及每股盈餘：主要係 102 年度國美、天匯完工增加獲利，使得稅前純益及稅後損益增加所致。
- 8、現金流量允當比率：主要係 102 年度最近五年度存貨增加額較 101 年度增加所致。
- 9、現金再投資比率：主要係 102 年度不動產、廠房及設備毛額及營運資金較 101 年度增加所致。

註 1：本公司 98~100 年並未有依國際財務報導準則編製之財務資料，102 年度之財務報告係經會計師查核簽證；

另 101 年度財務比率係以 102 年度財報依 IFRSs 調節後之數字計算。

註 2：財務分析公式請詳上表註 3 之說明。

註 3：102 年度本公司利息皆已資本化，故無利息費用，因此不擬計算利息保障倍數。

註 4：因營業活動之淨現金流量為負，故不予表達。

3、財務分析-我國財務會計準則(合併)

分析項目		年度	最近五年度財務分析(註 1)				
			98 年度	99 年度	100 年度	101 年度	
財務結構	負債佔資產比率		33.11	42.26	48.05	64.76	
	長期資金佔固定資產比率		5,748.92	57,827.03	26,253.94	26,698.09	
償債能力	流動比率(%)		292.43	234.32	203.22	153.55	
	速動比率(%)		169.54	158.11	57.26	27.89	
	利息保障倍數		26,177.46	30,653.03	538,128.84	78,679.55	
經營能力	應收款項週轉率(次)		22.98	46.05	38.07	22.04	
	平均收現日數		16	8	10	17	
	存貨週轉率(次)		1.28	1.58	1.23	0.34	
	應付款項週轉率(次)		11.02	11.94	10.66	4.21	
	平均銷貨日數		285	231	297	1,074	
	固定資產週轉率(次)		60.01	438.89	358.50	237.63	
	總資產週轉率(次)		0.70	0.43	0.70	0.31	
獲利能力	資產報酬率(%)		2.26	(0.30)	20.83	9.13	
	股東權益報酬率(%)		3.45	(0.52)	38.73	22.09	
	佔實收資本 額比例(%)	營業利益		2.44	6.48	49.53	42.46
		稅前利益		2.72	6.59	50.40	42.48
	純益率(%)		3.23	(0.51)	21.42	22.74	
	每股盈餘(元)		0.27	(0.05)	6.14	3.65	
現金流量	現金流量比率(%)		72.98	註 2	註 2	註 2	
	現金流量允當比率(%)		42.76	26.55	6.47	3.21	
	現金再投資比率(%)		33.68	註 2	註 2	註 2	
槓桿度	營運槓桿度		1.50	1.17	1.01	1.01	
	財務槓桿度		1.00	1.00	1.00	1.00	

註 1：各年度之財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：因營業活動之淨現金流量為負，故不予表達。

4、財務分析-我國財務會計準則(個體)

分析項目		年度	最近五年度財務分析(註 1)				
			98 年度	99 年度	100 年度	101 年度	
財務結構	負債佔資產比率		33.07	42.26	45.42	64.19	
	長期資金佔固定資產比率		5,754.85	59,718.57	51,363.19	34,689.44	
償債能力	流動比率(%)		292.44	234.36	207.78	152.15	
	速動比率(%)		169.38	158.15	46.76	22.67	
	利息保障倍數		25,978.87	30,545.45	760,108.45	89,457.31	
經營能力	應收款項週轉率(次)		22.98	49.96	349.95	182.97	
	平均收現日數		16	7	1	2	
	存貨週轉率(次)		1.27	1.70	0.62	0.26	
	應付帳款週轉率		11.02	11.95	8.97	5.04	
	平均銷貨日數		287	215	589	1,404	
	固定資產週轉率(次)		60.06	491.78	434.45	254.89	
	總資產週轉率(次)		0.69	0.47	0.46	0.26	
獲利能力	資產報酬率(%)		2.26	(0.30)	21.04	9.38	
	股東權益報酬率(%)		3.45	(0.52)	37.83	22.09	
	佔實收資本額 比例(%)	營業利益		3.30	2.09	47.36	41.75
		稅前利益		2.70	(0.44)	48.59	42.12
	純益率(%)		3.23	(0.47)	33.78	27.54	
現金流量	每股盈餘(元)		0.27	(0.05)	6.14	3.65	
	現金流量比率(%)		75.23	註 2	註 2	註 2	
	現金流量允當比率(%)		46.99	27.17	6.70	3.29	
槓桿度	現金再投資比率(%)		34.76	註 2	註 2	註 2	
	營運槓桿度		1.32	1.15	1.01	1.01	
	財務槓桿度		1.00	1.00	1.00	1.00	

註 1：各年度之財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：因營業活動之淨現金流量為負，故不予表達

註 3：財務比率計算公式如下：

1.財務結構

(1)負債佔資產比率=負債總額/資產總額。

(2)長期資金佔固定資產比率=(股東權益淨額+長期負債)/固定資產淨額。

2.償債能力

(1)流動比率=流動資產/流動負債。

(2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。

(3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率=銷貨淨額/各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

- (2) 平均收現日數 = $365 / \text{應收款項週轉率}$ 。
- (3) 存貨週轉率 = $\text{銷貨成本} / \text{平均存貨額}$ 。
- (4) 應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率 = $\text{銷貨成本} / \text{各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額}$ 。
- (5) 平均銷貨日數 = $365 / \text{存貨週轉率}$ 。
- (6) 固定資產週轉率 = $\text{銷貨淨額} / \text{平均固定資產淨額}$ 。
- (7) 總資產週轉率 = $\text{銷貨淨額} / \text{平均資產總額}$ 。

4. 獲利能力

- (1) 資產報酬率 = $[\text{稅後損益} + \text{利息費用} \times (1 - \text{稅率})] / \text{平均資產總額}$ 。
- (2) 股東權益報酬率 = $\text{稅後損益} / \text{平均股東權益淨額}$ 。
- (3) 純益率 = $\text{稅後損益} / \text{銷貨淨額}$ 。
- (4) 每股盈餘 = $(\text{稅後淨利} - \text{特別股股利}) / \text{加權平均已發行股數}$ 。(註 4)

5. 現金流量

- (1) 現金流量比率 = $\text{營業活動淨現金流量} / \text{流動負債}$ 。
- (2) 淨現金流量允當比率 = $\text{最近五年度營業活動淨現金流量} / \text{最近五年度(資本支出} + \text{存貨增加額} + \text{現金股利)}$ 。
- (3) 現金再投資比率 = $(\text{營業活動淨現金流量} - \text{現金股利}) / (\text{固定資產毛額} + \text{長期投資} + \text{其他資產} + \text{營運資金})$ 。(註 5)

6. 槓桿度：

- (1) 營運槓桿度 = $(\text{營業收入淨額} - \text{變動營業成本及費用}) / \text{營業利益}$ (註 6)。
- (2) 財務槓桿度 = $\text{營業利益} / (\text{營業利益} - \text{利息費用})$ 。

註 4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1. 以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
2. 凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
3. 凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
4. 若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註 5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1. 營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
2. 資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
3. 存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
4. 現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
5. 固定資產毛額係指扣除累計折舊前之固定資產總額。

註 6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

總太地產開發股份有限公司

監察人審查報告

董事會造送本公司一〇二年度財務報告，連同營業報告書及盈餘分配表，業經本監察人審查，認為尚無不合，爰依公司法第 219 條之規定備具報告書，報請鑒察。

此致

總太地產開發股份有限公司一〇三年股東常會

監察人：簡福榮



監察人：劉俊隆



中 華 民 國 一 〇 三 年 三 月 四 日

四、最近年度財務報告

關係企業合併財務報告聲明書

本公司 102 年度（自 102 年 1 月 1 日至 102 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際會計準則第 27 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：總太地產開發股份有限公司

負責人：吳 錫 坤



中 華 民 國 1 0 3 年 3 月 4 日

會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

總太地產開發股份有限公司及子公司民國 102 年 12 月 31 日、及民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之合併資產負債表，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。

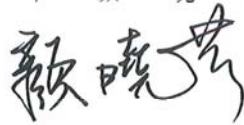
本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則、經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達總太地產開發股份有限公司及子公司民國 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之合併財務狀況，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

總太地產開發股份有限公司業已編製民國 102 及 101 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 顏 曉 芳



會計師 吳 麗 冬



行政院金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1010028123 號

財政部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 0 3 年 3 月 4 日

總大地產開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	102年12月31日			101年12月31日			101年1月1日		
		金額	%		金額	%		金額	%	
	流動資產									
1100	現金 (附註六)	\$ 555,571	7		\$ 402,090	7		\$ 379,806	12	
1125	備供出售金融資產 (附註四及十二)	1,518	-		4,397	-		4,812	-	
1147	無活絡市場之債券投資 (附註八及二九)	221,368	3		276,644	5		80,479	2	
1150	應收票據 (附註九)	-	-		6,075	-		1,553	-	
1160	應收票據-關係人 (附註九及二八)	-	-		-	-		36,291	1	
1170	應收帳款 (附註九)	255	-		13,797	-		8,804	-	
1180	應收帳款-關係人 (附註九及二八)	-	-		40,482	1		87,336	3	
1190	應收建造合約款 (附註十)	-	-		-	-		41,232	1	
1200	其他應收款	12,852	-		2,614	-		-	-	
1320	存貨-建設業 (附註四、十一及二九)	6,523,009	81		4,564,156	79		2,198,303	67	
1470	其他流動資產 (附註十七)	428,226	5		410,029	7		347,728	11	
11XX	流動資產總計	<u>7,742,799</u>	<u>96</u>		<u>5,720,284</u>	<u>99</u>		<u>3,186,344</u>	<u>97</u>	
	非流動資產									
1543	以成本衡量之金融資產 (附註四及十三)	103,503	1		1,665	-		-	-	
1546	無活絡市場之債券投資-非流動 (附註八及二九)	146,958	2		2	-		2,002	-	
1550	採用權益法之投資 (附註四及十四)	-	-		-	-		7,052	-	
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十五及二八)	56,184	1		9,016	-		7,628	-	
1780	無形資產 (附註四及十六)	18,470	-		19,113	1		19,161	1	
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二四)	1,307	-		-	-		55,341	2	
1990	其他非流動資產 (附註十七及二十)	10,791	-		10,083	-		12,282	-	
15XX	非流動資產總計	<u>337,213</u>	<u>4</u>		<u>39,879</u>	<u>1</u>		<u>103,466</u>	<u>3</u>	
1XXX	資產總計	<u>\$ 8,080,012</u>	<u>100</u>		<u>\$ 5,760,163</u>	<u>100</u>		<u>\$ 3,289,810</u>	<u>100</u>	
	負債及權益									
	流動負債									
2102	短期銀行借款 (附註十八及二九)	\$ 2,524,904	31		\$ 2,117,890	37		\$ 360,680	11	
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動 (附註四、七及十八)	233	-		-	-		-	-	
2150	應付票據	131,280	2		128,030	2		123,954	4	
2170	應付帳款	439,558	5		235,328	4		190,732	6	
2200	其他應付款 (附註十九)	48,843	1		52,013	1		49,377	1	
2230	當期所得稅負債 (附註四及二四)	89,188	1		16,240	-		22,738	1	
2190	應付建造合約款 (附註十)	-	-		-	-		13,248	-	
2312	預收房地款 (附註四、二八及三十)	1,482,326	18		1,732,029	30		1,055,397	32	
2399	其他流動負債 (附註十九及二八)	124,378	2		141,390	3		36,245	1	
21XX	流動負債總計	<u>4,840,710</u>	<u>60</u>		<u>4,422,920</u>	<u>77</u>		<u>1,852,371</u>	<u>56</u>	
	非流動負債									
2530	應付公司債 (附註四、十八及二七)	451,223	6		-	-		-	-	
2570	遞延所得稅負債 (附註四及二四)	1,784	-		-	-		1,450	-	
2640	應計退休金負債 (附註四及二十)	-	-		33	-		-	-	
2645	存入保證金	-	-		600	-		-	-	
25XX	非流動負債總計	<u>453,007</u>	<u>6</u>		<u>633</u>	<u>-</u>		<u>1,450</u>	<u>-</u>	
2XXX	負債總計	<u>5,293,717</u>	<u>66</u>		<u>4,423,553</u>	<u>77</u>		<u>1,853,821</u>	<u>56</u>	
	歸屬於本公司業主之權益									
	股本									
3110	普通股股本	1,449,120	18		1,335,372	23		1,101,940	34	
3130	債券換股權利證書	48,505	-		-	-		-	-	
	資本公積									
3211	資本公積-普通股股票溢價	347,711	4		336,268	6		322,084	10	
3213	資本公積-轉換公司債轉換溢價	142,429	2		-	-		-	-	
3271	資本公積-員工認股權	-	-		12,422	-		12,422	-	
3272	資本公積-認股權	13,337	-		-	-		-	-	
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	105,449	2		56,722	1		-	-	
3320	特別盈餘公積	1,232	-		1,778	-		763	-	
3350	未分配盈餘 (待彌補虧損)	665,837	8		(405,300)	(7)		(22)	-	
3400	其他權益	253	-		(652)	-		(1,198)	-	
3XXX	權益總計	<u>2,786,295</u>	<u>34</u>		<u>1,336,610</u>	<u>23</u>		<u>1,435,989</u>	<u>44</u>	
	負債與權益總計	<u>\$ 8,080,012</u>	<u>100</u>		<u>\$ 5,760,163</u>	<u>100</u>		<u>\$ 3,289,810</u>	<u>100</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶



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 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟每股
 盈餘（虧損）為元

代 碼		102年度		101年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二八）	\$ 3,879,195	100	\$ 826,606	100
5000	營業成本（附註二三）	2,235,092	57	689,462	83
5900	營業毛利	1,644,103	43	137,144	17
	營業費用（附註二三及二八）				
6100	推銷費用	173,743	5	24,755	3
6200	管理費用	122,559	3	48,703	6
6000	營業費用合計	296,302	8	73,458	9
6900	營業淨利	1,347,801	35	63,686	8
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	2,633	-	1,266	-
7190	其他收入	76,234	2	3,409	-
7230	外幣兌換利益（損失） （附註四）	2,610	-	(1,012)	-
7235	透過損益按公允價值衡 量之金融負債利益 （附註四）	4,351	-	-	-
7590	什項支出	(267)	-	(3,322)	-
7625	處分投資損失（附註四）	(7,935)	-	(72)	-
7000	營業外收入及支出 合計	77,626	2	269	-
7900	稅前淨利	1,425,427	37	63,955	8
7950	所得稅費用（附註四及二四）	105,900	3	80,035	10
8200	本年度淨利（淨損）	1,319,527	34	(16,080)	(2)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		102年度		101年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合損益(附註四)				
8310	國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	\$ 774	-	(\$ 39)	-
8325	備供出售金融資產未實 現利益	131	-	585	-
8360	確定福利計畫精算利益 (損失)	117	-	(481)	-
8399	與其他綜合損益組成部 分相關之所得稅費用	(20)	-	-	-
8300	本年度其他綜合損 益(稅後淨額)	<u>1,002</u>	-	<u>65</u>	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,320,529</u>	<u>34</u>	<u>(\$ 16,015)</u>	<u>(2)</u>
	每股盈餘(虧損)(附註二五)				
9750	基 本	<u>\$ 9.27</u>		<u>(\$ 0.12)</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 8.37</u>		<u>(\$ 0.12)</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶



總太地產 暨 三附伊伊 兩公司 及 子公司

民國 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	101年1月1日餘額	股本 (附註十八及二)	債權換股權利證書 (附註十八)	保證盈餘 \$	未分配盈餘 (附註十八及二)	特別盈餘公積 \$	附註 \$	未分配盈餘 (特種補虧損) (\$)	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額 \$	其他權益 項目 (\$)	出售 資產 損益	總計
A1	\$ 1,101,940	\$ 334,506	\$	\$	\$ 763	\$ 22					\$ 1,198	\$ 1,435,989
B1				56,722				(56,722)				
B3					1,015			(1,015)				
B5								(110,327)				(110,327)
B9								(220,653)				
D1								(16,080)				(16,080)
D3								(481)	39		585	65
D5								(16,561)	39		585	(16,015)
T1				14,074								25,525
N1				110								1,438
Z1				348,690		1,778		(405,300)	39		(612)	1,336,610
B1				48,727				(48,727)				
B5								(133,538)				(133,538)
B9								(66,768)				
B17								(546)				
C5				20,004								20,004
D1								1,319,527				1,319,527
D3								97	774		131	1,002
D5								1,319,624	774		131	1,320,529
I1				48,505								225,148
T1												17,542
Z1				515,892		1,232		655,837	735		(482)	\$ 2,286,295

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：吳錫坤

經理人：吳錫坤

會計主管：楊淑晶



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 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		102 年度	101 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$1,425,427	\$ 63,955
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	3,027	3,175
A20200	攤銷費用	642	554
A20400	透過損益按公允價值衡量之 金融負債之淨利益	(4,351)	-
A20900	利息費用	267	768
A21200	利息收入	(2,633)	(1,266)
A23100	處分投資損失	7,935	72
A29900	其他項目	-	(70)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	6,075	31,769
A31150	應收帳款	54,024	41,861
A31170	應收建造合約款	-	41,232
A31180	其他應收款	(10,238)	(2,614)
A31200	存 貨	(1,913,690)	(2,352,031)
A31240	其他流動資產	(18,175)	(62,301)
A32130	應付票據	3,250	4,076
A32150	應付帳款	204,230	44,596
A32170	應付建造合約款	-	(13,248)
A32180	其他應付款	14,372	26,561
A32210	預收房地款	(249,703)	676,632
A32230	其他流動負債	(17,012)	105,145
A32240	應計退休金負債	(33)	33
A33000	營運產生之現金流出	(496,586)	(1,391,101)
A33100	收取之利息	2,633	1,266
A33300	支付之利息	(39,034)	(12,991)
A33500	支付之所得稅	(32,496)	(32,642)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(565,483)	(1,435,468)
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(740,000)	-
B00400	處分備供出售金融資產價款	743,452	1,001

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		102 年度	101 年度
B00600	無活絡市場之債券投資增加	(\$ 91,680)	(\$ 194,165)
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(101,198)	(20,570)
B01300	處分以成本衡量之金融資產價款	95	-
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回 股款	-	18,905
B01800	取得採用權益法之投資	(8,250)	-
B01900	處分採用權益法之投資價款	-	7,050
B02300	處分子公司	758	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(50,195)	(4,618)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	55
B03800	存出保證金減少(增加)	(96)	2,306
B04500	取得無形資產	-	(506)
B06700	其他非流動資產增加	(496)	(588)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(247,610)	(191,130)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	407,014	1,757,210
C01200	發行可轉換公司債	694,563	-
C04500	發放現金股利	(133,538)	(110,327)
C04800	員工執行認股權	-	1,438
C09900	其他籌資活動	(600)	600
CCCC	籌資活動之淨現金流入	967,439	1,648,921
DDDD	匯率變動對現金之影響	(865)	(39)
EEEE	現金淨增加數	153,481	22,284
E00100	年初現金餘額	402,090	379,806
E00200	年底現金餘額	\$ 555,571	\$ 402,090

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶



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 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(金額除另予註明外，為新台幣及外幣仟元)

一、公司沿革

總太地產開發股份有限公司（以下稱「本公司」）係依照公司法及有關法令規定於 86 年 11 月設立，並於 89 年 7 月 14 日經財政部證券暨期貨管理委員會（現為金融監督管理委員會證券期貨局，以下簡稱證期局）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。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 103 年 3 月 4 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋

本公司及由本公司所控制個體（以下稱「合併公司」）未適用下列業經國際會計準則理事會（IASB）發布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）。依據金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）於 103 年 1 月 28 日宣布之「我國全面升級採用國際財務報導準則版本之推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自 104 年起由金管會認可之 2010 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC（以下稱「IFRSs」）升級至 2013 年版 IFRSs（不含 IFRS 9「金融工具」）。截至本合併財務報告通過發布日止，金管會尚未認可下列歸屬於 2013 年版 IFRSs 之新／修正／修訂準則及解釋，且尚未發布非屬 2013 年版 IFRSs 之新／修正／修訂準則及解釋生效日。

已納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋	IASB 發布之生效日 (註 1)
IFRSs 之修正「IFRSs 之改善—對 IAS 39 之修正 (2009 年)」	2009 年 1 月 1 日或 2010 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「嵌入式衍生工具」	於 2009 年 6 月 30 日以後 結束之年度期間生效
「IFRSs 之改善 (2010 年)」	2010 年 7 月 1 日或 2011 年 1 月 1 日
「2009 年-2011 年週期之 IFRSs 年度改善」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 1 之修正「IFRS 7 之比較揭露對首次採用者 之有限度豁免」	2010 年 7 月 1 日
IFRS 1 之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固 定日期之移除」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 1 之修正「政府貸款」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產及金融負債互抵」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 10「合併財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 11「聯合協議」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 12「對其他個體權益之揭露」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 11 及 IFRS 12 之修正「合併財務報 表、聯合協議及對其他個體權益之揭露：過渡規 定指引」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 27 之修正「投資個體」	2014 年 1 月 1 日
IFRS 13「公允價值衡量」	2013 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012 年 7 月 1 日
IAS 12 之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012 年 1 月 1 日
IAS 19 之修訂「員工福利」	2013 年 1 月 1 日
IAS 27 之修訂「單獨財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IAS 28 之修訂「投資關聯企業及合資」	2013 年 1 月 1 日
IAS 32 之修正「金融資產及金融負債互抵」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 20「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013 年 1 月 1 日
未納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋	
「2010 年-2012 年週期之 IFRSs 年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (註 2)
「2011 年-2013 年週期之 IFRSs 年度改善」	2014 年 7 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	尚未發布
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	尚未發布
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014 年 7 月 1 日
IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之 繼續」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 21「徵收款」	2014 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新／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：給與日於 2014 年 7 月 1 日以後之股份基礎給付交易開始適用 IFRS 2 之修正；收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併開始適用 IFRS 3 之修正；IFRS 13 於修正時即生效。其餘修正係適用於 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間。

(二) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋造成之會計政策重大變動說明

除下列說明外，適用上述新／修正／修訂準則或解釋將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 9「金融工具」

金融資產之認列及衡量

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。若合併公司係以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，且其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。未符合前述條件之其他金融資產係以公允價值衡量。惟合併公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益。

金融負債之認列及衡量

就金融負債方面，其分類及衡量之主要改變係指定為透過損益按公允價值衡量金融負債之後續衡量，該金融負債公允價值變動金額中歸因於該負債之信用風險變動者認列於其他綜合損益，後續不予重分類至損益，其剩餘之公允價值變動金額則列報於損益。若上述關於指定為透過損益按公允價值衡量金融負債之會計處理引發或加劇會計配比不當，則該負債之利益或損失全數列報於損益。

生效日

IASB 將一般避險會計規定納入 IFRS 9 時，刪除原訂 IFRS 9 自 2015 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效之規定，IASB 決定於完成新減損模式及分類與衡量之有限度修正後重新考量適當之生效日。

2. IFRS 13「公允價值衡量」

IFRS 13「公允價值衡量」提供公允價值衡量指引，該準則定義公允價值、建立衡量公允價值之架構，並規定公允價值衡量之揭露。此外，該準則規定之揭露內容較現行準則更為廣泛，例如，現行準則僅要求以公允價值衡量之金融工具須按公允價值三層級揭露，依照 IFRS 13「公允價值衡量」規定，適用該準則之所有資產及負債皆須提供前述揭露。

3. IAS 1「其他綜合損益項目之表達」之修正

依修正之準則規定，其他綜合損益項目須按性質分類且分組為(1)後續不重分類至損益者及(2)後續（於符合條件時）將重分類至損益者。相關所得稅亦應按相同基礎分組。適用該修正規定前，並無上述分組之強制規定。

(三) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋對合併公司財務報表影響之說明

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估上述準則及解釋對財務狀況與經營結果之影響，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

依據金管會於 98 年 5 月 14 日宣布之「我國企業採用國際會計準則推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自 102 年起依證券發行人財務報告編製準則暨經金管會認可之 IFRSs 編製財務報告。

合併公司 102 年度合併財務報告係為首份 IFRSs 年度合併財務報告。

合併公司轉換至 IFRSs 日為 101 年 1 月 1 日。轉換至 IFRSs 對合併公司合併財務報告之影響說明，係列於附註三四。

(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之 IFRSs 編製。

(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。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

合併公司於轉換至 IFRSs 日之初始資產負債表係依據 IFRSs 1 「首次採用國際財務報導準則」之規定認列與衡量，除該準則所規定禁止追溯適用部分 IFRSs 之規定，以及對部分 IFRSs 之規定給予豁免選擇外（合併公司之豁免選擇參閱附註三四），合併公司係追溯適用 IFRSs 之規定。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 合併基礎

1. 合併報告編製原則

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。

分攤綜合損益總額至非控制權益

子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

對子公司所有權權益變動

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。

當合併公司喪失對子公司之控制時，處分損益係為下列兩者之差額：(1)所收取對價之公允價值與對前子公司之剩餘投資按喪失控制日之公允價值合計數，以及(2)前子公司之資產（含商譽）與負債及非控制權益按喪失控制日之帳面金額合計數。合併公司對於其他綜合損益中所認列與該子公司有關之所有金額，其會計處理係與合併公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

2. 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比		
			102年 12月31日	101年 12月31日	101年 1月1日
本公司	Billion Gold Securities Ltd. (Billion Gold)	投資海外各項事業	-	100	100
	高章營造股份有限公司 (高章營造公司)	綜合營造業	100	100	100
	Mallow International Holding Ltd. (Mallow)	投資海外各項事業	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	-	-

合併公司分別於 102 年 1 月投資設立 Mallow 及日太管理公司並列入合併財務報告。

(五) 外 幣

各個體編製財務報告時，以個體功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

於編製合併財務報告時，合併公司國外營運機構之資產及負債以每一資產負債表日匯率換算為新台幣。收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額認列為其他綜合損益。

(六) 建造合約

建造合約之結果若能可靠估計，於資產負債表日係參照合約活動之完成程度分別認列收入及成本，並以累計已發生合約成本占估計總合約成本之比例衡量完成程度。若遇有合約工作之變更、求償及獎勵金之情形，僅於金額能可靠衡量且很有可能收現之範圍內，始將其納入合約收入。

總合約成本若很有可能超過總合約收入，所有預期損失則立即認列為費用。

若一項合約包括數項資產，且每一資產均有單獨之方案提出、均單獨議定以及其成本及收入均可予以辨認，則每一資產之建造係以單項建造合約處理。若同時或接續進行之一組合約以單一包裹方

式議定，且該組合約密切相關，致每項合約實際上為具有整體利潤率之單一計畫之一部分，則該組合約係以單項建造合約處理。

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

(七) 存貨－建設業

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

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

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

(八) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(九) 投資關聯企業

關聯企業係指合併公司具有重大影響，但非屬子公司或合資權益之企業。

合併公司對關聯企業係採用權益法。權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨合併公司所享有之關聯企

業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對合併公司可享有關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

合併公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失亦屬於投資帳面金額之一部分。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。

合併公司與關聯企業間之逆流、順流及側流交易所產生之損益，僅在與合併公司對關聯企業權益無關之範圍內，認列於合併財務報告。

(十) 不動產、廠房及設備

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

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

自有土地不提列折舊。

不動產、廠房及設備係採直線基礎提列折舊，對於每一重大部分則單獨提列折舊。合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。會計估計變動之影響係以推延方式處理。

除列不動產、廠房及設備所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(十一) 商 譽

企業合併所取得之商譽係依收購日所認列之商譽金額作為成本，後續以成本減除累計減損損失後之金額衡量。

為減損測試之目的，商譽分攤至合併公司預期會因該合併綜效而受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

受攤商譽之現金產生單位每年（及有跡象顯示該單位可能已減損時）藉由包含商譽之該單位帳面金額與其可回收金額之比較，進

行該單位之減損測試。若分攤至現金產生單位或現金產生單位群組之商譽係當年度企業合併所取得，則該單位或單位群組應於當年度結束前進行減損測試。若受攤商譽之現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。任何減損損失直接認列為當期損失。商譽減損損失不得於後續期間迴轉。

(十二) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷後之金額衡量。合併公司以直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。除合併公司預期於該無形資產經濟年限屆滿前處分該資產外，有限耐用年限無形資產之殘值估計為零。會計估計變動之影響以推延方式處理。

除列無形資產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(十三) 有形及無形資產（商譽除外）之減損

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

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

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

(十四) 金融工具

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

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

金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

1. 衡量種類

合併公司所持有之金融資產種類係備供出售金融資產暨放款及應收款，放款及應收款（包括現金及約當現金、應收帳款及無活絡市場之債券投資）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

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

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

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

2. 金融資產之減損

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

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

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

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

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

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

3. 金融資產之除列

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

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

金融負債

透過損益按公允價值衡量之金融負債係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二七。其餘金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

可轉換公司債

合併公司發行之複合金融工具（可轉換公司債）係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義，於原始認列時將其組成部分分別分類為金融負債及權益。

原始認列時，負債組成部分之公允價值係以類似之不可轉換工具當時市場利率估算，並於執行轉換或到期日前，以有效利息法計算之攤銷後成本衡量。屬嵌入非權益衍生工具之負債組成部分則以公允價值衡量。

分類為權益之轉換權係等於該複合工具整體公允價值減除經單獨決定之負債組成部分公允價值之剩餘金額，經扣除所得稅影響數後認列為權益，後續不再衡量。於該轉換權被執行時，其相關之負債組成部分及於權益之金額將轉列股本及資本公積－發行溢價。可轉換公司債之轉換權若於到期日仍未被執行，該認列於權益之金額將轉列資本公積－發行溢價。

發行可轉換公司債之相關交易成本，係按分攤總價款之比例分攤至該工具之負債（列入負債帳面金額）及權益組成部分（列入權益）。

(十五) 收入認列

1. 建案之銷售

係於下列條件完全滿足時認列收入：

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

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

2. 股利收入及利息收入

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

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

(十六) 退職後福利

屬確定提撥退休計畫之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當期費用。

屬確定福利退休計畫之退休金，提供福利之成本係使用預計單位福利法進行精算評價。確定福利義務產生之所有精算損益於發生期間立即認列於其他綜合損益。

應計退休金負債係代表確定福利義務之現值、調整未認列前期服務成本，並減除計畫資產公允價值後之金額。任何依此方式計算所產生之資產，不得超過累積未認列前期服務成本，加上該計畫之可得退還資金及可減少未來提撥金之現值。

(十七) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10% 所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

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

與投資子公司及關聯企業相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟合併公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資及權益有關之可減除暫時性差異所產生之遞延所得稅資產，僅於其很有可能具有足夠課稅所得用以實現暫時性差異之利益，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列。

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

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

3. 本年度之當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

(一) 商譽減損估計

決定商譽是否減損時，須估計分攤到商譽之現金產生單位之使用價值。為計算使用價值，管理階層應估計預期自現金產生單位所產生之未來現金流量，並決定計算現值所使用之適當折現率。若實際現金流量少於預期，可能會產生減損損失。

(二) 存貨之減損

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

六、現金

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
庫存現金及週轉金	\$ 289	\$ 361	\$ 343
銀行存款	<u>923,608</u>	<u>678,375</u>	<u>461,944</u>
	923,897	678,736	462,287
減：受限制資產（帳列無活 絡市場之債券投資－ 流動及非流動）	(368,295)	(276,539)	(79,214)
質押定期存款	(31)	(107)	(107)
原始到期日超過3個月 之定期存款	-	-	(3,160)
	<u>\$ 555,571</u>	<u>\$ 402,090</u>	<u>\$ 379,806</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

持有供交易之金融負債 衍生工具（未指定避險）	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
— 公司債買賣回選擇權	\$ 233	\$ -	\$ -

八、無活絡市場之債券投資

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>流 動</u>			
受限制銀行存款	\$ 221,337	\$ 276,537	\$ 77,212
質押定期存款	31	107	107
原始到期日超過3個月之 定期存款	-	-	3,160
	<u>\$ 221,368</u>	<u>\$ 276,644</u>	<u>\$ 80,479</u>
<u>非 流 動</u>			
受限制銀行存款	\$ 146,958	\$ 2	\$ 2,002

無活絡市場之債券投資質押之資訊，參閱附註二九。

九、應收票據及應收帳款

合併公司對建案銷售係依合約內容按期收款。於決定應收帳款可回收性時，合併公司考量應收帳款自原始授信日至資產負債表日信用品質之任何改變。由於歷史經驗顯示帳款收回情況良好，故未提列備抵呆帳。

合併公司之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

十、應收（付）建造合約款

建 案 別	在 建 工 程	預 收 工 程 款	應 收（ 付 ） 建 造 合 約 款
<u>101年1月1日</u>			
東方帝國	\$ 913,920	\$ 872,688	\$ 41,232
居 易	527,703	540,951	(13,248)
	<u>\$ 1,441,623</u>	<u>\$ 1,413,639</u>	<u>\$ 27,984</u>

十一、存貨－建設業

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
營建用地	\$ 5,135,873	\$ 2,608,824	\$ 1,298,185
在建房地	1,154,863	1,917,876	900,118
待售房地	232,273	37,456	-
	<u>\$ 6,523,009</u>	<u>\$ 4,564,156</u>	<u>\$ 2,198,303</u>

營 建 用 地	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
太順段 57、61、62 地號	\$ 1,186,045	\$ -	\$ -
明日 (太原段 100 地號)	1,037,870	1,079,205	430,391
太順段 54 地號	724,031	-	-
青境(太原段 134、135 地號)	509,123	507,292	202,359
東方威尼斯 (下橋子頭段 242-21、22 地號)	446,720	411,968	-
春上 (下橋子頭段)	420,310	419,182	417,872
土地容積	281,250	62,919	33,597
太順段 60-25 地號	226,929	-	-
悅來 (太順段 13 地號)	153,972	128,258	51,129
春安段 797 地號	83,565	-	-
預付土地款	66,058	-	-
總太觀景 (豐富段)	-	-	162,837
	<u>\$ 5,135,873</u>	<u>\$ 2,608,824</u>	<u>\$ 1,298,185</u>
<u>在 建 房 屋</u>			
雍 河	\$ 410,831	\$ 178,216	\$ 37,594
春上 (下橋子頭段)	368,068	63,673	3,109
青境(太原段 134、135 地號)	220,507	9,791	-
悅來 (太順段 13 地號)	70,146	2,555	-
明日 (太原段 100 地號)	42,074	12,512	-
惠民段 139 地號	36,328	-	-
東方威尼斯 (下橋子頭段 242-21、22 地號)	6,509	144	-
國 美	-	954,402	508,387
天 匯	-	696,583	279,423
總太觀景 (豐富段)	-	-	71,605
其 他	400	-	-
	<u>\$ 1,154,863</u>	<u>\$ 1,917,876</u>	<u>\$ 900,118</u>
<u>待 售 房 地</u>			
國 美	\$ 232,273	\$ -	\$ -
總太觀景 (豐富段)	-	37,456	-
	<u>\$ 232,273</u>	<u>\$ 37,456</u>	<u>\$ -</u>

利息資本化相關資訊如下：

	102 年度	101 年度
利息資本化金額	\$ 52,998	\$ 36,189
利息資本化利率	1.21%-2.80%	2.28%-2.67%

本公司於 99 年 7 月與董事長吳錫坤簽訂台中市豐富段(365 地號)之土地買賣契約書，合約總價為 161,500 仟元。

本公司與董事長吳錫坤於 98 年 12 月簽訂合建分售契約（國美），由其提供所有土地，本公司則提供營建所需資金。

本公司暨董事長吳錫坤為支應建案－國美之所需資金，於 99 年 1 月與銀行簽訂授信合約，基於承攬工程需要之共同起造人間依合約規定互保，本公司對董事長吳錫坤背書保證金額為 1,130,000 仟元。截至 102 年底此背書保證金額已解除。

十二、備供出售金融資產

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
<u>國內投資</u>			
基金受益憑證	<u>\$ 1,518</u>	<u>\$ 4,397</u>	<u>\$ 4,812</u>

十三、以成本衡量金融資產

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
<u>國內未上市櫃普通股</u>			
台中國際育樂股份有限公司 （台中國際育樂公司）	\$ 1,570	\$ 1,570	\$ -
總太應用材料有限公司 （總太應用材料公司）	-	95	-
<u>國外未上市櫃普通股</u>			
Azure International Holdings Ltd.	<u>101,933</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 103,503</u>	<u>\$ 1,665</u>	<u>\$ -</u>

合併公司所持有之上述未上市（櫃）股票投資，於資產負債表日係按成本減除減損損失衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計之機率，致合併公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

十四、採用權益法之投資

	<u>101年1月1日</u>	
	<u>金 額</u>	<u>持 股 %</u>
<u>投 資 關 聯 企 業</u>		
<u>非上市（櫃）公司</u>		
儀鼎半導體股份有限公司	<u>\$ 7,052</u>	25

十五、不動產、廠房及設備

102 年度	年 初 餘 額	增 添	處 分	淨 兌 換 差 額	年 底 餘 額
<u>成 本</u>					
土 地	\$ -	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ 45,623
運輸設備	8,440	3,172	-	-	11,612
其他設備	8,906	427	-	-	9,333
建造中之不動產	-	973	-	-	973
成本合計	<u>17,346</u>	<u>\$ 50,195</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>67,541</u>
<u>累計折舊</u>					
運輸設備	2,083	\$ 1,572	\$ -	\$ -	3,655
其他設備	6,247	1,455	-	-	7,702
累計折舊合計	<u>8,330</u>	<u>\$ 3,027</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>11,357</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 9,016</u>				<u>\$ 56,184</u>
<u>101 年度</u>					
<u>成 本</u>					
運輸設備	\$ 3,953	\$ 4,487	\$ -	\$ -	\$ 8,440
其他設備	10,762	131	(1,962)	(25)	8,906
成本合計	<u>14,715</u>	<u>\$ 4,618</u>	<u>(\$ 1,962)</u>	<u>(\$ 25)</u>	<u>17,346</u>
<u>累計折舊</u>					
運輸設備	1,107	\$ 976	\$ -	\$ -	2,083
其他設備	5,980	2,199	(1,908)	(24)	6,247
累計折舊合計	<u>7,087</u>	<u>\$ 3,175</u>	<u>(\$ 1,908)</u>	<u>(\$ 24)</u>	<u>8,330</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 7,628</u>				<u>\$ 9,016</u>

合併公司之設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

運輸設備	3 至 6 年
其他設備	2 至 5 年

十六、無形資產

每一類別之帳面金額	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
商 譽	\$ 17,854	\$ 17,854	\$ 17,854
電腦軟體	616	1,259	1,307
	<u>\$ 18,470</u>	<u>\$ 19,113</u>	<u>\$ 19,161</u>

電腦軟體係以直線基礎按 3 年耐用年數計提攤銷費用。

十七、其他資產

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
預付款項	\$ 8,004	\$ 5,948	\$ 5,077
工程存出保證金	34,950	104,827	145,746
代付款	61,203	37,454	24,213
留抵稅額	14,250	32,425	19,773
其他	320,610	239,458	165,201
	<u>\$ 439,017</u>	<u>\$ 420,112</u>	<u>\$ 360,010</u>
流動	\$ 428,226	\$ 410,029	\$ 347,728
非流動	10,791	10,083	12,282
	<u>\$ 439,017</u>	<u>\$ 420,112</u>	<u>\$ 360,010</u>

十八、借 款

(一) 短期銀行借款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
抵押借款	\$ 2,104,910	\$ 1,290,110	\$ 260,680
信用借款	419,994	827,780	100,000
	<u>\$ 2,524,904</u>	<u>\$ 2,117,890</u>	<u>\$ 360,680</u>
年 利 率 (%)			
抵押借款	2.28-2.75	2.28-2.52	2.28
信用借款	2.36-2.80	2.29-2.67	2.29-2.38

(二) 應付公司債

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
國內有擔保可轉換公司債	<u>\$ 451,223</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

本公司於 102 年 5 月 13 日委由銀行提供擔保在台灣發行 7 仟單位、票面利率 0% 之新台幣計價可轉換公司債，本金金額共計 700,000 仟元，發行期間 3 年。

每單位公司債持有人有權以每股 28.37 元轉換為本公司之普通股，另因配發現金股利及盈餘轉增資，故自 102 年 7 月 23 日（除權息基準日）起，轉換價格由新台幣 28.37 元調整為新台幣 26.10 元。公司債轉換期間為 102 年 6 月 14 日至 105 年 5 月 3 日，債券持有人亦得於 104 年 5 月 13 日，要求本公司以債券面額加計利息補償金將其所持有之本轉換公司債贖回。該利息補償金滿 2 年為債券面額之 2.01%。

若本公司普通股收盤價格連續 30 個營業日超過當時轉換價格達 30% (含) 者，或公司債流通在外餘額低於原發行總額之 10% 時，本公司得於 102 年 6 月 14 日至 105 年 4 月 3 日期間內，按債券面額贖回。

此可轉換公司債包括負債及權益組成部分，權益組成部分於權益項下以資本公積－認股權表達。負債組成部分原始認列之有效利率為 1.21%。

發行價款 (減除交易成本 5,437 仟元)	\$694,563
權益組成部分 (減除分攤至權益之交易成本 156 仟元)	(20,004)
嵌入式衍生性商品負債組成部分 (減除分攤至負債之交易成本 36 仟元)	(<u>4,584</u>)
發行日負債組成部分 (減除分攤至負債之交易成本 5,245 仟元)	669,975
以有效利率 1.21% 計算之利息	6,396
轉換至普通股	(<u>225,148</u>)
102 年 12 月 31 日負債組成部分	<u>\$451,223</u>

十九、其他負債

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>其他應付款</u>			
應付員工紅利及董監酬勞	\$ 24,963	\$ 27,308	\$ 35,832
應付薪資及獎金	13,306	8,466	7,474
其他	<u>10,574</u>	<u>16,239</u>	<u>6,071</u>
	<u>\$ 48,843</u>	<u>\$ 52,013</u>	<u>\$ 49,377</u>
<u>其他流動負債</u>			
代收土地款	\$ 47,557	\$ 43,842	\$ 20,700
暫收款	39,614	40,586	13,847
其他	<u>37,207</u>	<u>56,962</u>	<u>1,698</u>
	<u>\$ 124,378</u>	<u>\$ 141,390</u>	<u>\$ 36,245</u>

二十、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

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

(二) 確定福利計畫

合併公司中之本公司及高章營造公司所適用我國「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。本公司及高章營造公司按員工每月薪資總額 2% 提撥員工退休基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶。勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將計畫資產投資於國內（外）權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟依勞工退休金條例施行細則規定，勞工退休金運用收益不得低於當地銀行 2 年定期存款利率。

合併公司之計畫資產及確定福利義務現值，係由合格精算師進行精算。精算評價於衡量日之主要假設列示如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
折現率	2%	1.625%	1.75%
計畫資產之預期報酬率	2%	1.875%	2%
薪資預期增加率	1.5%	1.5%-2%	1.75%-2%

計畫資產之整體資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢以及精算師對於相關義務存續期間內，該資產所處市場之預測，並考量前述計畫資產之運用及最低收益之影響所作之估計。

有關確定福利計畫所認列之損益金額列示如下：

	102年度	101年度
利息成本	\$ 8	\$ 3
計畫資產預期報酬	(<u>176</u>)	(<u>183</u>)
	(<u>\$ 168</u>)	(<u>\$ 180</u>)

於 102 及 101 年度，合併公司分別認列(97)仟元及 481 仟元精算損（益）於其他綜合損益。截至 102 及 101 年 12 月 31 日止，精算損失認列於其他綜合損益之累積金額分別為 384 仟元及 481 仟元。

合併公司因確定福利計畫所產生之義務列入合併資產負債表之金額列示如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
已提撥確定福利義務之現值	(\$ 366)	(\$ 569)	(\$ 170)
計畫資產之公允價值	<u>9,505</u>	<u>9,390</u>	<u>9,138</u>
預付退休金(帳列其他非流動資產)	<u>\$ 9,139</u>	<u>\$ 8,821</u>	<u>\$ 8,968</u>

確定福利義務現值之變動列示如下：

	102年度	101年度
年初確定福利義務	\$ 569	\$ 170
利息成本	8	3
精算損失(利益)	(173)	396
縮減利益	(38)	-
年底確定福利義務	<u>\$ 366</u>	<u>\$ 569</u>

計畫資產現值之變動列示如下：

	102年度	101年度
年初計畫資產公允價值	\$ 9,390	\$ 9,138
計畫資產預期報酬	176	183
精算利益(損失)	(56)	17
雇主提撥數	9	52
結清計畫資產	(14)	-
年底計畫資產公允價值	<u>\$ 9,505</u>	<u>\$ 9,390</u>

計畫資產之主要類別於資產負債表日公允價值之百分比係依勞動部勞動基金運用局網站公布之基金資產配置資訊為準：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
現金	22%	23%	29%
短期票券	4%	10%	12%
公債、金融債券、公司債及證券化商品	10%	11%	11%
固定收益類	19%	16%	10%
權益證券	23%	20%	15%
國內委託經營	21%	19%	23%
其他	<u>1%</u>	<u>1%</u>	<u>-%</u>
	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

合併公司選擇以轉換至 IFRSs 日起各個會計期間推延決定之金額，揭露經驗調整之歷史資訊（參閱附註三四）：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
確定福利義務現值	<u>(\$ 366)</u>	<u>(\$ 569)</u>	<u>(\$ 170)</u>
計畫資產公允價值	<u>\$ 9,505</u>	<u>\$ 9,390</u>	<u>\$ 9,138</u>
提撥短絀	<u>\$ 9,139</u>	<u>\$ 8,821</u>	<u>\$ 8,968</u>
計畫負債之經驗調整	<u>\$ 173</u>	<u>(\$ 396)</u>	<u>\$ -</u>
計畫資產之經驗調整	<u>(\$ 103)</u>	<u>(\$ 70)</u>	<u>\$ -</u>

Mallow 及日太管理公司因無員工，故未訂定員工退休辦法。

二一、資產負債之到期分析

合併公司於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一年內及超過一年後將回收或償付之金額如下：

	預期一年內 收回或償付	預期超過一年 收回或償付	合 計
<u>102年12月31日</u>			
資 產			
應收帳款	\$ 255	\$ -	\$ 255
存貨－建設業	1,431,132	5,091,877	6,523,009
其他應收款	12,852	-	12,852
其他流動資產	<u>174,152</u>	<u>254,074</u>	<u>428,226</u>
	<u>\$ 1,618,391</u>	<u>\$ 5,345,951</u>	<u>\$ 6,964,342</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 628,094	\$ 1,896,810	\$ 2,524,904
應付票據	131,278	2	131,280
應付帳款	430,155	9,403	439,558
其他應付款	46,345	2,498	48,843
預收房地款	445,624	1,036,702	1,482,326
其他流動負債	<u>124,364</u>	<u>14</u>	<u>124,378</u>
	<u>\$ 1,805,860</u>	<u>\$ 2,945,429</u>	<u>\$ 4,751,289</u>
<u>101年12月31日</u>			
資 產			
應收票據	\$ 6,075	\$ -	\$ 6,075
應收帳款	53,419	860	54,279
存貨－建設業	1,686,847	2,877,309	4,564,156
其他應收款	2,614	-	2,614
其他流動資產	<u>265,334</u>	<u>144,695</u>	<u>410,029</u>
	<u>\$ 2,014,289</u>	<u>\$ 3,022,864</u>	<u>\$ 5,037,153</u>

(接次頁)

(承前頁)

	預期一年內 收回或償付	預期超過一年 收回或償付	合 計
<u>101年12月31日</u>			
負 債			
短期銀行借款	\$ 817,780	\$ 1,300,110	\$ 2,117,890
應付票據	128,028	2	128,030
應付帳款	171,904	63,424	235,328
其他應付款	52,013	-	52,013
預收房地款	1,443,398	288,631	1,732,029
其他流動負債	<u>137,535</u>	<u>3,855</u>	<u>141,390</u>
	<u>\$ 2,750,658</u>	<u>\$ 1,656,022</u>	<u>\$ 4,406,680</u>
<u>101年1月1日</u>			
資 產			
應收票據	\$ 37,844	\$ -	\$ 37,844
應收帳款	96,140	-	96,140
存貨－建設業	234,442	1,963,861	2,198,303
其他流動資產	<u>81,824</u>	<u>265,904</u>	<u>347,728</u>
	<u>\$ 450,250</u>	<u>\$ 2,229,765</u>	<u>\$ 2,680,015</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 193,800	\$ 166,880	\$ 360,680
應付票據	123,954	-	123,954
應付帳款	190,732	-	190,732
其他應付款	49,377	-	49,377
預收房地款	626,067	429,330	1,055,397
其他流動負債	<u>15,691</u>	<u>20,554</u>	<u>36,245</u>
	<u>\$ 1,199,621</u>	<u>\$ 616,764</u>	<u>\$ 1,816,385</u>

二二、權 益

(一) 普通股股本

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
額定股數(仟股)	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>120,000</u>
額定股本	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 1,200,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>144,912</u>	<u>133,537</u>	<u>110,194</u>
已發行股本	<u>\$ 1,449,120</u>	<u>\$ 1,335,372</u>	<u>\$ 1,101,940</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) 私募普通股

本公司分別於 97 年 12 月 10 日及 96 年 3 月 9 日依證券交易法規定辦理私募普通股 30,000 仟股及 17,000 仟股，每股面額均為 10 元；增資基準日分別訂為 97 年 12 月 16 日及 96 年 3 月 23 日，每股並分別按 7 元及 7.84 元折價發行。97 年之面額與發行價格間差額為 90,000 仟元，分別借記資本公積 55,450 仟元及待彌補虧損 34,550 仟元；96 年之差額為 36,720 仟元，借記待彌補虧損。上述私募有價證券已於 101 年 7 月經証期局核准公開發行。

(三) 員工認股權

本公司分別於 96 年 2 月至 12 月間給與員工認股權 1,985 單位、415 單位及 2,900 單位，每一單位可認購普通股 1,000 股，給與對象為本公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間均為 5 年，憑證持有人於發行屆滿 2 年之日起，可行使被給與之一定比例之認股權。認股權行使價格為發行當日本公司普通股收盤價格；認股權發行後，遇有本公司普通股股份發生變動時，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	101 年度	
	單位	加權平均 行使價格 (元)
年初流通在外	133	\$10.83
本年度行使	(133)	10.83
年底流通在外	-	-
年底可行使之認股權	-	-

本公司員工於 101 年度總計行使認股權 133 單位，行使價格分別為 7.7 元、12.3 元及 10.8 元，合計匯入股款 1,438 仟元，可轉換普通股計 133 仟股。

本公司發行之員工認股權皆採內含價值法認列所給予之酬勞成本，因各認股權計劃衡量日之股票市價與行使價格相同，故無認列酬勞成本。

(四) 資本公積

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股及公司債轉換溢價等）及受領贈與之部分得用以彌補虧損，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。

因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

(五) 保留盈餘及股利政策

本公司為配合整體環境及產業成長特性，並配合公司長期財務規劃、吸引國內、外優秀人才及追求企業永續經營，採取剩餘股利政策。分派條件與時機：每年決算，如有盈餘，依下列順序分派之：

1. 提繳稅款。
2. 彌補以往年度虧損。
3. 提存 10% 為法定盈餘公積。
4. 必要時得提列或迴轉特別盈餘公積。
5. 董事、監察人酬勞金得依 1 至 4 款規定數額後剩餘之數提撥 2%。員工紅利就 1 至 4 款規定數額後剩餘之數提撥 2% 至 5% 為限。
6. 扣除前各項餘額後，由董事會就該餘額併同以往年度盈餘擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

股利政策：依據本公司資本預算規劃分派股票股利以保留所需資金，其餘部分得以現金股利方式分派之，惟現金股利以不低於總股利之 10%。

102 及 101 年度應付員工紅利估列金額分別為 12,009 仟元及 17,542 仟元；應付董監酬勞估列金額分別為 12,009 仟元及 8,771 仟元，前述員工紅利分別按稅後淨利（已扣除員工分紅及董監酬勞之金額）之 2% 及 4% 計算，董監酬勞則均按 2% 計算。年度終了後，本合併財務報告通過發布日前經董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，本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。如

股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公允價值決定。股票公允價值係指股東會決議日前一日之收盤價（考量除權除息之影響後）。

本公司於分配 101 年度以前之盈餘時，必須依(89)台財證(一)字第 100116 號函及金管證一字第 0950000507 號函令等相關規定，就其他股東權益減項淨額（如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、現金流量避險中屬有效避險部分之避險工具利益及損失等累計餘額）提列特別盈餘公積。嗣後股東權益減項金額如有減少，可就減少金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。

自 102 年起，本公司依金管會於 101 年 4 月 6 日發布之金管證發字第 1010012865 號函令及「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」規定，於首次採用 IFRSs 時，應就帳列股東權益項下之未實現重估增值及累積換算調整數（利益），因選擇適用 IFRSs 1 豁免項目而轉入保留盈餘部分，分別提列相同數額之特別盈餘公積；但轉換日因首次採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數不足提列時，得僅就因轉換採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數予以提列。嗣後因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。首次採用 IFRSs 所應提列之特別盈餘公積得於以後年度用以彌補虧損；嗣後有盈餘年度且原提列特別盈餘公積之原因消除前，應就不足數額補足提列特別盈餘公積，始得分派盈餘。（參閱(六)首次採用 IFRSs 應提列之特別盈餘公積之說明）。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

本公司分別於 102 年及 101 年 5 月舉行股東常會，決議通過 101 及 100 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	101 年度	100 年度	101 年度	100 年度
法定盈餘公積	\$ 48,727	\$ 56,722		
特別盈餘公積提列 (迴轉)	(546)	1,015		
現金股利	133,538	110,327	\$ 1	\$ 1
股票股利	66,768	220,653	0.5	2

上述股東會決議配發員工紅利及董監事酬勞如下，並與財務報告認列金額無差異：

	101 年度		100 年度	
	現金紅利	股票紅利	現金紅利	股票紅利
員工紅利	\$ -	\$ 17,542	\$ -	\$ 25,525
董監事酬勞	8,771	-	10,210	-

101 及 100 年度員工股票紅利股數分別為 610 仟股及 1,145 仟股，係按 102 及 101 年度決議分紅之金額除以公允價值 28.76 元及 22.29 元計算。

101 年度之盈餘分配案、員工紅利及董監事酬勞係按本公司依據修訂前證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計原則所編製之 101 年度財務報表並參考本公司依據修訂後證券發行人財務報告編製準則及 IFRSs 所編製之 101 年 12 月 31 日資產負債表作為盈餘分配案之基礎。

本公司 103 年 3 月 4 日董事會擬議 102 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 (元)
法定盈餘公積	\$ 66,584	
特別盈餘公積迴轉	(1,232)	
現金股利	224,828	\$ 1.5

有關 102 年度之盈餘分配案、員工分紅及董監酬勞尚待預計於 103 年 5 月 20 日召開之股東會決議。

有關本公司董事會通過擬議及股東會決議之員工紅利及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(六) 首次採用 IFRSs 應提列之特別盈餘公積

因首次採用 IFRSs 對本公司保留盈餘造成減少，故未予提列特別盈餘公積。

二三、用人費用、折舊及攤銷

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>102年度</u>			
用人費用			
薪資費用	\$ 65,646	\$ 106,897	\$ 172,543
勞健保費用	4,604	3,149	7,753
退休金費用	2,479	847	3,326
其他用人費用	1,974	4,103	6,077
折舊費用	-	3,027	3,027
攤銷費用	-	642	642
<u>101年度</u>			
用人費用			
薪資費用	73,587	37,213	110,800
勞健保費用	5,572	826	6,398
退休金費用	3,116	110	3,226
其他用人費用	2,809	5,384	8,193
折舊費用	-	3,175	3,175
攤銷費用	-	554	554

二四、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	<u>102 年度</u>	<u>101 年度</u>
當期所得稅		
當期產生者	\$ 89,198	(\$ 27,016)
未分配盈餘加徵	23,878	17,850
以前年度調整	<u>5,810</u>	<u>853</u>
	118,886	(8,313)
遞延所得稅		
當期產生者	(<u>12,986</u>)	<u>88,348</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 105,900</u>	<u>\$ 80,035</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	102 年度	101 年度
稅前淨利	<u>\$1,425,427</u>	<u>\$ 63,955</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 242,322	\$ 10,872
稅上不可減除之費損	6	17
免稅所得	(11,933)	(37,319)
未分配盈餘加徵	23,878	17,850
未認列之暫時性差異	(154,183)	87,762
以前年度之當期所得稅費用		
於本期之調整	<u>5,810</u>	<u>853</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 105,900</u>	<u>\$ 80,035</u>

合併公司除 Billion 及 Mallow 為控股公司，依當地稅法規定無所得稅賦外，其餘個體均適用中華民國所得稅法之 17% 稅率。

由於 103 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 102 年度未分配盈餘加徵 10% 所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 當期所得稅負債

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
當期所得稅負債			
應付所得稅	<u>\$ 89,188</u>	<u>\$ 16,240</u>	<u>\$ 22,738</u>

(三) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

102 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	認列於其他綜合損益	年底餘額
暫時性差異				
未實現資產減損	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,307</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,307</u>
遞延所得稅負債				
暫時性差異				
確定福利退休計劃	\$ -	\$ 1,533	\$ 20	\$ 1,553
未實現兌換利益	-	231	-	231
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,764</u>	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 1,784</u>

101 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	認列於其他綜合損益	年底餘額
暫時性差異				
採用權益法之投資	\$ 1,261	(\$ 1,261)	\$ -	\$ -
虧損扣抵	45,488	(45,488)	-	-
投資抵減	8,592	(8,592)	-	-
	<u>\$ 55,341</u>	<u>(\$ 55,341)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
遞延所得稅負債				
暫時性差異				
確定福利退休計劃	\$ 1,319	(\$ 1,319)	\$ -	\$ -
未實現兌換利益	131	(131)	-	-
	<u>\$ 1,450</u>	<u>(\$ 1,450)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(四) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異金額

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
可減除暫時性差異	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,487</u>	<u>\$ 14,295</u>

(五) 兩稅合一相關資訊

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
股東可扣抵稅額帳戶餘額			
本公司	<u>\$ 44,712</u>	<u>\$ 14,594</u>	<u>\$ 2,251</u>
高章營造公司	<u>\$ 22,921</u>	<u>\$ 20,829</u>	<u>\$ 17,653</u>

本公司 102 年度預計及 101 年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 19.70% 及 0%；高章營造公司 102 年度預計及 101 年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率皆為 20.48%。

依所得稅法規定，本公司分配屬於 87 年度（含）以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此本公司預計 102 年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

依台財稅字第 10204562810 號規定，首次採用 IFRSs 之當年度計算稅額扣抵比率時，其帳載累積未分配盈餘應包含因首次採用國際財務報導準則產生之保留盈餘淨增加數或淨減少數。

(六) 所得稅核定情形

本公司及高章營造公司之營利事業所得稅申報截至 100 年度以前之申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

二五、每股盈餘（虧損）

用以計算每股盈餘（虧損）之盈餘（虧損）及普通股加權平均股數如下：

	本年度淨利 (虧損)	股數	每股盈餘 (虧損)(元)
<u>102 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$1,319,527	142,321	<u>\$ 9.27</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工分紅	-	613	
轉換公司債	<u>5,172</u>	<u>15,336</u>	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股之影響	<u>\$1,324,699</u>	<u>158,270</u>	<u>\$ 8.37</u>
<u>101 年度</u>			
基本及稀釋每股虧損			
本年度虧損	(<u>\$ 16,080</u>)	<u>139,398</u>	(<u>\$ 0.12</u>)

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於 102 年 7 月 23 日。因追溯調整，101 年度基本及稀釋每股盈餘仍為(0.12 元)。

若合併公司得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工分紅將採發放股票方式，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。於次年度股東會決議員工分紅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。本公司截至 101 年底因稅後虧損，上述潛在普通股具反稀釋作用，故未列入稀釋每股虧損計算。

二六、資本風險管理

合併公司進行資本管理以確保集團內各企業能夠於繼續經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，以使股東報酬極大化。

合併公司資本結構係由合併公司之淨債務（即銀行借款減除現金）及權益（即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益項目）組成。

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

二七、金融工具

(一) 公允價值之資訊

1. 合併公司非按公允價值衡量之金融資產及金融負債其帳面金額係趨近其公允價值或其公平價值無法可靠衡量。
2. 合併公司之備供出售金融資產及可轉換公司債係以活絡市場公開報價為公允價值，屬於第一級公允價值衡量。
3. 以成本衡量之金融資產係投資未上市（櫃）公司股票，其無活絡市場公開報價且實務上須以超過合理成本之金額方能取得可驗證公平價值，因此不列示其公平價值。

(二) 金融工具之種類

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
<u>金融資產</u>			
放款及應收款	\$ 937,004	\$ 741,704	\$ 637,503
備供出售金融資產	105,021	6,062	4,812
<u>金融負債</u>			
透過損益按公允價值 衡量	233	-	-
以攤銷後成本衡量	3,595,808	2,533,861	724,743

放款及應收款餘額係包括現金、無活絡市場之債券投資、應收票據、應收帳款及其他應收款等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

以攤銷後成本衡量之金融負債餘額則包括短期銀行借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、應付公司債及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 財務風險管理目的與政策

合併公司主要金融工具包括應收帳款、應付帳款、應付公司債及借款。合併公司之財務部門係為各業務單位提供服務，統籌協調進入國內與國際金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理合併公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險（包含匯率風險及利率風險）、信用風險及流動性風險。

1. 市場風險

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之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：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
具公允價值利率風險			
無活絡市場之			
債券投資	\$ 33	\$ 107	\$ 3,267
應付公司債	451,223	-	-
具現金流量利率風險			
銀行存款	555,222	401,649	379,383
無活絡市場之			
債券投資	368,293	276,539	79,214
短期銀行借款	2,524,904	2,117,890	360,680

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。當利率變動 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，102 及 101 年度之稅前淨利（損）分別變動 16,014 仟元及 14,396 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 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為 3,153,810 仟元、2,039,810 仟元及 2,323,520 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。

二八、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，合併公司與關係人間之交易如下：

- (一) 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：

建 案 名 稱	合 約 總 價 (未 稅)	工 程 收 入	完 工 比 例 (%)	預 收 工 程 款	應 收 票 據 及 帳 款
<u>102年12月31日</u>					
光武段	\$ 3,030	\$ 3,030	100	\$ -	\$ -
<u>101年12月31日</u>					
東方帝國	\$ 987,498	\$ 73,645	100	\$ -	\$ 5,355
居 易	703,486	176,133	100	-	35,127
	<u>\$ 1,690,984</u>	<u>\$ 249,778</u>		<u>\$ -</u>	<u>\$ 40,482</u>
<u>101年1月1日</u>					
東方帝國	\$ 987,498	\$ 360,175	92.54	\$ 872,688	\$ 53,550
居 易	702,533	352,483	75.06	540,951	70,077
	<u>\$ 1,690,031</u>	<u>\$ 712,658</u>		<u>\$ 1,413,639</u>	<u>\$ 123,627</u>

- (二) 與董事長吳錫坤簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售，已收取之代收土地款（帳列其他流動負債）如下：

建 案 名 稱	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
國 美	\$ 41,370	\$ 42,392	\$ 13,250

- (三) 本公司於 101 年度與其他關係人分別簽訂建案－國美及天匯之預售屋買賣合約價款共計 87,471 仟元（含稅），截至 102 及 101 年底止，代收土地（帳列其他流動負債）分別為 0 仟元及 7,660 仟元；預收房屋款分別為 0 仟元及 69,310 仟元，並於 102 年度認列營業收入 83,401 仟元。

本公司於 102 年度與其他關係人分別簽訂建案－青境及明日之預售屋買賣合約價款共計 26,670 仟元（含稅），截至 102 年底止，預收房屋款 4,201 仟元。

上述出售價款係按購屋條件給予適當折扣。

本公司於 102 年度與董事長吳錫坤簽訂土地買賣合約，合約價款 64,284 仟元，截至 102 年底止，已全數支付。

(四) 財產交易

	<u>財 產 類 別</u>	<u>購 買 價 格</u>
<u>102 年度</u>		
其他關係人	運輸設備	\$ 158
	其他設備	<u>371</u>
		<u>\$ 529</u>

(五) 合併公司於民國 102 年度捐贈 3,000 仟元，與他公司共同成立財團法人總太永福教育基金會。

(六) 主要管理階層薪酬

	<u>102 年度</u>	<u>101 年度</u>
短期員工紅利	\$ 30,404	\$ 32,484
退職後福利	<u>529</u>	<u>567</u>
	<u>\$ 30,933</u>	<u>\$ 33,051</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。

二九、質抵押之資產

下列資產業經提供為短期銀行借款及銀行保證之擔保品：

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
存貨－建設業	\$ 5,589,697	\$ 4,463,781	\$ 2,127,112
無活絡市場之債券投資			
信託專戶存款	221,337	276,537	77,212
無活絡市場之債券投資			
質押活期存款	146,958	2	2,002
無活絡市場之債券投資－			
質押定期存款	<u>31</u>	<u>107</u>	<u>107</u>
	<u>\$ 5,958,023</u>	<u>\$ 4,740,427</u>	<u>\$ 2,206,433</u>

三十、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，合併公司於資產負債表日有下列重大承諾事項及或有事項：

(一) 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
明 日	\$ 3,229,700	\$ 448,526
青 境	2,752,310	455,187
春 上	1,524,820	343,514
悅 來	725,700	124,316
雍 河	326,270	80,290
	<u>\$ 8,558,800</u>	<u>\$ 1,451,833</u>

(二) 未決訟案

高章營造公司於 100 年 10 月因與泳盈鋼鐵有限公司之爭訟案被列為被告，於 102 年 12 月 11 日經台中地方法院二審判決高章營造公司敗訴須賠償 1,343 仟元及按年息 5% 計算之利息，高章營造公司已支付上述款項。但泳盈鋼鐵有限公司對判決不服已提出上訴，截至 102 年底合併公司已提列負債準備計 2,498 仟元(帳列其他應付款)。

三一、外幣金融資產及負債之匯率資訊

合併公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

金 融 資 產	102 年 12 月 31 日			101 年 12 月 31 日		
	外 幣	匯 率	新 台 幣	外 幣	匯 率	新 台 幣
<u>貨幣性項目</u>						
美 金	\$ 2,388	29.805	\$ 71,170	\$ 1,401	29.04	\$ 40,692
<u>非貨幣性項目</u>						
美 金	3,420	29.805	101,933	-	-	-

三二、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司及關聯企業部分)：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。

5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生工具交易：附註十八。
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表六。
11. 被投資公司資訊：附表七。

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、本期損益及認列之投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：附表八。
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：
 - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比：無。
 - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比：無。
 - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額：無。
 - (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的：無。
 - (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額：無。
 - (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等：無。

三三、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	
	102 年度	101 年度	102 年度	101 年度
建設部	\$ 3,876,165	\$ 452,777	\$ 1,336,112	\$ 65,988
營造部	3,030	373,829	11,689	(2,302)
繼續營運單位總額	<u>\$ 3,879,195</u>	<u>\$ 826,606</u>	1,347,801	63,686
利息收入			2,633	1,266
公司一般收入及利益			76,234	3,409
兌換損益淨額			2,610	(1,012)
處分投資損失			(7,935)	(72)
透過損益按公允價值衡量之				
金融負債利益			4,351	-
公司一般費用及損失			(267)	(3,322)
繼續營業單位稅前淨利			<u>\$ 1,425,427</u>	<u>\$ 63,955</u>

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含利息收入、投資損失、處分資產損益、兌換損益、財務成本以及所得稅費用。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。

三四、首次採用國際財務報導準則

(一) IFRSs 資訊之編製基礎

合併公司 102 年度合併財務報告係為首份 IFRSs 年度合併財務報告，其編製基礎除了遵循附註四說明之重大會計政策外，合併公司亦遵循 IFRS 1「首次採用國際財務報導準則」之規定。

(二) 轉換至 IFRSs 之影響

轉換至 IFRSs 後，對合併公司之合併資產負債表暨合併綜合損益表之影響如下：

1. 101年1月1日合併資產負債表項目之調節

我國一般公認會計原則 項 目	金 額	轉 換 至 I F R S s		IFRSs		說 明
		之影響金額	金 額	項 目	目	
<u>資 產</u>						
現金及受限制資產	\$ 462,287	(\$ 82,481)	\$ 379,806	現 金		5.(1)
—	-	82,481	82,481	無活絡市場之債券投資		5.(1)
存貨—建設業	2,699,106	(459,571)	2,239,535	應收建造合約款及存貨 —建設業		5.(4)
遞延所得稅資產—流動	8,592	(8,592)	-	—		5.(2)
遞延推銷費用	255,258	(255,258)	-	—		5.(5)
其他流動資產及其他金融資產 —流動	200,870	146,858	347,728	其他流動資產		5.(5)
遞延所得稅資產—非流動	45,299	10,042	55,341	遞延所得稅資產		5.(2)
其他資產—其他	11,373	909	12,282	其他非流動資產		5.(3) (4)
<u>負 債</u>						
遞延所得稅負債—非流動	-	1,450	1,450	遞延所得稅負債		5.(2)
<u>權 益</u>						
保留盈餘	567,983	(567,242)	741	保留盈餘		4.5. (4)(5)
累積換算調整數	(580)	580	-	國外營運機構財務報表換算之 兌換差額		4.

2. 101年12月31日合併資產負債表項目之調節

我國一般公認會計原則 項 目	金 額	轉 換 至 I F R S s		IFRSs		說 明
		之影響金額	金 額	項 目	目	
<u>資 產</u>						
現金及受限制資產	\$ 678,738	(\$ 276,646)	\$ 402,090	現金		5.(1)
—	-	276,646	276,646	無活絡市場之債券投資		5.(1)
存貨—建設業	5,552,011	(987,855)	4,564,156	存貨—建設業		5.(4)
遞延推銷費用	298,207	(298,207)	-	—		5.(5)
其他流動資產及其他金融資產 —流動	197,688	214,955	412,643	其他流動資產		5.(5)
無形資產	19,126	(13)	19,113	無形資產		5.(3)
其他資產—其他	9,436	647	10,083	其他非流動資產及其他應收款		5.(3) (4)
<u>負 債</u>						
應計退休金負債	16	17	33	應計退休金負債		5.(3)
<u>權 益</u>						
保留盈餘	724,270	(1,071,070)	(346,800)	保留盈餘		4.5. (4)(5)
累積換算調整數	(619)	580	(39)	國外營運機構財務報表換算之 兌換差額		4.

3. 101年度合併綜合損益表項目之調節

中華民國一般公認會計原則 項 目	金 額	轉 換 至 I F R S s		IFRSs		說 明
		之影響金額	金 額	項 目	目	
營業收入	\$ 2,142,526	(\$ 1,315,920)	\$ 826,606	營業收入		5.(4)
營業成本	1,427,624	(738,162)	689,462	營業成本		5.(4)
營業費用	147,867	(74,409)	73,458	營業費用		5.(5)
<u>其他綜合損益</u>						
—	-	(39)	(39)	國外營運機構財務報表換算之 兌換差額		4.
—	-	481	481	確定福利計畫精算損失		5.(2)

4. IFRS 1 之豁免選項

IFRS 1「首次採用國際財務報導準則」係說明當企業首次採用 IFRSs 作為編製合併財務報告之基礎時應遵循之程序。依據該準則，合併公司應建立 IFRSs 下之會計政策，且追溯適用該等會計政策以決定轉換至 IFRSs 日（101 年 1 月 1 日）之初始合併資產負債表，該準則對追溯適用之原則提供若干豁免選項。合併公司採用之主要豁免選項說明如下：

企業合併

合併公司對轉換至 IFRSs 日前發生之企業合併，選擇不予追溯適用 IFRS 3「企業合併」。因此，於 101 年 1 月 1 日合併資產負債表中，過去企業合併所產生之商譽、納入合併公司之相關資產、負債及非控制權益仍依 100 年 12 月 31 日按先前一般公認會計原則所認列之金額列示。

上述豁免亦適用於合併公司過去取得之投資關聯企業。

股份基礎給付交易

合併公司對所有在轉換至 IFRSs 日前已給與並已既得之股份基礎給付交易，選擇豁免追溯適用 IFRS 2「股份基礎給付」之規定。

員工福利

合併公司選擇將員工福利計畫有關之所有未認列累積精算損益於轉換至 IFRSs 日認列於保留盈餘。

累積換算差異數

合併公司於轉換至 IFRSs 日選擇將國外營運機構財務報表換算之兌換差額認定為零，並於該日認列於保留盈餘。

上述豁免選項對合併公司之影響已併入以下「5.轉換至 IFRSs 之重大調節說明」中說明。

5. 轉換至 IFRSs 之重大調節說明

合併公司依中華民國一般公認會計原則所採用之會計政策與依 IFRSs 編製合併財務報表所採用之會計政策二者間存在之重大差異如下：

(1) 存款期間超過 3 個月以上之定期存款

中華民國一般公認會計原則下，可隨時解約且不損及本金之定期存款，列於現金項下。轉換至 IFRSs 後，定期存款期間超過 3 個月以上者，通常不列為現金及約當現金。該存款因無活絡市場之公開報價，且具有固定或可決定收取金額，故存款期間超過 3 個月以上者，須分類為無活絡市場之債券投資。

(2) 遞延所得稅資產／負債

中華民國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產於評估其可實現性後，認列相關備抵評價金額。轉換至 IFRSs 後，僅當所得稅利益很有可能實現時始認列為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目。

此外，中華民國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產及負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。轉換至 IFRSs 後，遞延所得稅資產及負債一律分類為非流動項目。

中華民國一般公認會計原則下，同一納稅主體之流動遞延所得稅資產及負債應互相抵銷，僅列示淨額；非流動之遞延所得稅資產及負債亦同。轉換至 IFRSs 後，企業僅於符合相關條件時，始應將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵。

(3) 退休金

中華民國一般公認會計原則下，精算損益係採用緩衝區法按可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限攤銷認列於損益項下。轉換至 IFRSs 後，依照國際會計準則第 19 號「員工福利」規定精算之確定福利計畫精算損益將選擇立即認列於其他綜合損益項下，於權益變動表認列入保留盈餘，後續期間不予重分類至損益。

(4) 建設業收入認列

中華民國一般公認會計原則下，工程損益可採用全部完工法或完工比例法認列。轉換至 IFRSs 後，若不動產工程協議不符合 IAS11 工程合約之定義，則應按 IAS18 相關規定辦理。

(5) 遞延推銷費用

中華民國一般公認會計原則下，針對在建房地若屬專案銷售支出時，應予以遞延。採全部完工法時，應於工程完工認列收入年度轉列費用；採完工比例法時，則按完工比例計算並轉列費用。轉換至 IFRSs 後，若遞延推銷費用之性質不具未來經濟效益，則不再遞延認列而直接當年度費用化。

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 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

為保 證 者	被背書保證對象		對單一企業 背書保證 之限額	本期最高 背書保證 餘額	期末背書 保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報表 淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公 司保 證	屬子公 司保 證	屬對大陸地區 背書保證
	編號	名稱										
0	本公司	邵秀葉	(註一) \$10,391,944	\$ 337,270	\$ 337,270	\$ 337,270	\$ -	12.98%	\$20,783,888	-	-	-
		吳錫坤	(註一) 10,391,944	1,130,000	-	-	-	-	20,783,888	-	-	-
		高章營造公司	(註一) 本公司之子公司 1,039,194	20,000	20,000	-	-	0.77%	1,039,194	Y	-	-
			(註二)						(註二)			

註一：基於承攬工程需要依合約規定互保者，不受本公司對外保證額度之限制，惟個別背書保證金額不得超過最近期財務報表淨值之 4 倍，背書保證總額不得超過最近期財務報表淨值之 8 倍。

註二：係依本公司 102 年第 3 季財務報表淨值之 40% 計算。

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 102 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數／單位	帳面金額	持股比例%	公允價值	
本公司	基金及受益憑證 第一金中國世紀基金	無	備供出售金融資產－流動	200	\$ 1,518	-	\$ 1,518	
高章營造公司	股票 台中國際育樂公司	無	以成本衡量金融資產－非流動	1	1,570	-	-	
Mallow	股權 Azure International Holdings Ltd.	無	以成本衡量金融資產－非流動	-	101,933	18	-	

註：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司

累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 102 年 1 月 1 日至 12 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	初買		入賣				出		末	
					單位數 (仟單位)	金額	單位數 (仟單位)	金額	單位數 (仟單位)	售價	帳面成本	處分(損)益	單位數 (仟單位)	金額
本公司	日盛貨幣市場基金	備供出售金融資產 — 流動	—	—	-	\$ -	34,651	\$ 500,000	34,651	\$ 500,090	\$ 500,000	\$ 90	-	\$ -

總太地產開發股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	台中市北屯區太順段 54 地號	102 年 10 月 31 日	\$ 723,428	已支付 \$ 723,428	台中市政府	無	—	—	—	\$ -	公開標售	營建用地	無
	台中市北屯區太順段 57、61、62 地號	102 年 10 月 31 日	1,185,051	已支付 1,185,051	台中市政府	無	—	—	—	-	公開標售	營建用地	無

總太地產開發股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收（付）票據、帳款		備註
			進（銷）貨	金額	佔總進（銷）貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率	
本公司	高章營造公司（註）	本公司之子公司	發包工程	\$ 371,536	26%	依合約規定	-	-	(\$ 61,734)	(11%)	
高章營造公司	本公司（註）	本公司之母公司	發包工程	(371,536) (註)	(99%)	依合約規定	-	-	61,734	99%	

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業務關係及重要交易往來情形及金額
民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率（%）
0	本公司	高章營造公司	註	進貨	\$ 371,536	依合約規定	8
				在建工程	410,571	依合約規定	5
				建造中之不動產	779	依合約規定	-
				應付帳款	61,734	依合約規定	1

註：與交易人之關係：母公司對子公司。

被投資公司資訊
民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱 (註)	所 在 地 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
				本 期 期 末	上 期 期 末	股 數	比 率 (%)	帳 面 金 額		
本公司	高章營造公司	台灣省台中市	綜合營造業	\$ 197,110	\$ 130,000	20,100	100	\$ 191,837	\$ 15,009	\$ 94
	Mallow	模里西斯	投資海外各項事業	101,198	-	3,420	100	101,933	-	-
	日太管理公司	台灣省台中市	資產管理服務業	3,000	-	300	100	2,983	(17)	(17)

註：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司

大陸投資資訊

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表八

單位：新台幣仟元及外幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初	本期匯出或收回		本期期末	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例(%)	本期認列投資利益(註二)	期末投資帳面價值	截至本期期末止已匯回台灣投資收益
				自台灣匯出 累積投資金額	匯出	收回	自台灣匯出 累積投資金額					
南京凱雅公司(註二)	房地產開發	美金 17,000	(註一)	\$ -	\$ 91,203 (美金 3,060)	\$ -	\$ 91,203 (美金 3,060)	\$ -	18	\$ -	\$ 91,203	\$ -
南京極泰公司(註二)	企業管理諮詢	美金 2,000	(註一)	-	10,730 (美金 360)	-	10,730 (美金 360)	-	18	-	10,730	-

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額(註三)
\$ 101,933 (美金 3,420)	\$ 236,056 (美金 7,920)	\$ 1,671,777

註一：係透過第三地區投資設立公司再投資大陸公司。

註二：係本公司之子公司 Mallow International Holdings Ltd.採成本衡量之被投資公司 Azure International Holdings Ltd.之大陸子公司。

註三：依據在大陸地區從事投資或技術合作審查原則規定之限額。

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告

Deloitte
勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
10596 台北市民生東路三段156號12樓

Deloitte & Touche
12th Floor, Hung Tai Financial Plaza
156 Min Sheng East Road, Sec. 3
Taipei 10596, Taiwan, ROC

Tel :+886 (2) 2545-9988
Fax:+886 (2) 2545-9966
www.deloitte.com.tw

會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

總太地產開發股份有限公司民國 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之個體資產負債表，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表與個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信個體財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達總太地產開發股份有限公司民國 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之個體財務狀況，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

總太地產開發股份有限公司民國 102 年度個體財務報表重要會計項目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等明細表在所有重大方面與第一段所述個體財務報表相關資訊一致。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 顏 曉 芳



會計師 吳 麗 冬



行政院金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1010028123 號

財政部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 0 3 年 3 月 4 日

總太地產開發股份有限公司



民國102年12月31日及民國101年12月31日及1月1日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
		金額	%	金額	%	金額	%
流動資產							
1100	現金(附註六)	\$ 270,815	4	\$ 203,344	3	\$ 241,926	8
1125	備供出售金融資產(附註四及十一)	1,518	-	2,566	-	3,209	-
1147	無活絡市場之債券投資-流動(附註八及二八)	221,337	3	276,537	5	80,372	2
1170	應收票據及帳款(附註九)	5	-	19,333	-	-	-
1200	其他應收款	12,844	-	15	-	369	-
1320	存貨-建設業(附註四、十及二八)	6,597,711	82	4,612,086	82	2,227,715	72
1470	其他流動資產(附註十六)	419,451	5	392,964	7	337,391	11
11XX	流動資產總計	<u>7,523,681</u>	<u>94</u>	<u>5,506,845</u>	<u>97</u>	<u>2,890,982</u>	<u>93</u>
非流動資產							
1543	以成本衡量之金融資產(附註四及十二)	-	-	95	-	-	-
1546	無活絡市場之債券投資-非流動(附註八及二八)	146,956	2	-	-	-	-
1550	採用權益法之投資(附註四及十三)	296,753	4	125,308	3	140,657	5
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十四及二七)	52,987	-	6,939	-	3,899	-
1801	電腦軟體(附註四及十五)	617	-	1,259	-	1,307	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二三)	-	-	-	-	55,341	2
1990	其他非流動資產(附註四、十六及十九)	10,631	-	10,021	-	12,223	-
15XX	非流動資產總計	<u>507,944</u>	<u>6</u>	<u>143,622</u>	<u>3</u>	<u>213,427</u>	<u>7</u>
1XXX	資產總計	<u>\$ 8,031,625</u>	<u>100</u>	<u>\$ 5,650,467</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,104,409</u>	<u>100</u>
負債及權益							
流動負債							
2102	短期銀行借款(附註十七及二八)	\$ 2,524,904	31	\$ 2,117,890	37	\$ 350,680	11
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動(附註四、七及十七)	233	-	-	-	-	-
2150	應付票據	118,976	2	107,658	2	50,043	2
2170	應付帳款-非關係人	359,383	5	129,595	2	65,480	2
2180	應付帳款-關係人(附註二七)	61,734	1	28,168	1	48,151	2
2200	其他應付款(附註十八)	34,335	-	43,657	1	44,506	1
2230	當期所得稅負債(附註四及二三)	86,434	1	14,391	-	18,033	1
2312	預收房地款(附註四及二七)	1,482,326	18	1,732,029	31	1,055,397	34
2399	其他流動負債(附註十八及二七)	123,998	2	139,869	2	34,680	1
21XX	流動負債總計	<u>4,792,323</u>	<u>60</u>	<u>4,313,257</u>	<u>76</u>	<u>1,666,970</u>	<u>54</u>
非流動負債							
2530	應付公司債(附註四、十七及二八)	451,223	5	-	-	-	-
2570	遞延所得稅負債(附註四及二三)	1,784	-	-	-	1,450	-
2645	存入保證金	-	-	600	-	-	-
25XX	非流動負債總計	<u>453,007</u>	<u>5</u>	<u>600</u>	<u>-</u>	<u>1,450</u>	<u>-</u>
2XXX	負債總計	<u>5,245,330</u>	<u>65</u>	<u>4,313,857</u>	<u>76</u>	<u>1,668,420</u>	<u>54</u>
權益							
股本							
3110	普通股股本	1,449,120	18	1,335,372	24	1,101,940	35
3130	債券換股權利證書	48,505	1	-	-	-	-
資本公積							
3211	資本公積-普通股溢價	347,711	4	336,268	6	322,084	10
3213	資本公積-轉換公司債轉換溢價	142,429	2	-	-	-	-
3271	資本公積-員工認股權	12,422	-	12,422	-	12,422	1
3272	資本公積-認股權	13,337	-	-	-	-	-
保留盈餘							
3310	法定盈餘公積	105,449	2	56,722	1	-	-
3320	特別盈餘公積	1,232	-	1,778	-	763	-
3350	未分配盈餘(待彌補虧損)	665,837	8	(405,300)	(7)	(22)	-
3400	其他權益	253	-	(652)	-	(1,198)	-
3XXX	權益總計	<u>2,786,295</u>	<u>35</u>	<u>1,336,610</u>	<u>24</u>	<u>1,435,989</u>	<u>46</u>
負債與權益總計		<u>\$ 8,031,625</u>	<u>100</u>	<u>\$ 5,650,467</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,104,409</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶



總太地產開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟每股

盈餘（虧損）為元

代 碼		102年度		101年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二七）	\$ 3,876,165	100	\$ 452,777	100
5000	營業成本（附註二二及二七）	2,275,510	58	332,345	73
5900	營業毛利	1,600,655	42	120,432	27
	營業費用（附註二二及二七）				
6100	推銷費用	173,742	5	24,755	5
6200	管理費用	90,801	2	29,689	7
6000	營業費用合計	264,543	7	54,444	12
6900	營業淨利	1,336,112	35	65,988	15
	營業外收入及支出				
7070	採用權益法認列之子公司損益之份額（附註四）	77	-	(8,411)	(2)
7100	利息收入	2,143	-	717	-
7190	其他收入（附註四）	75,206	2	2,635	-
7230	外幣兌換利益（損失）（附註四）	2,610	-	(1,012)	-
7235	透過損益按公允價值衡量之金融負債利益（附註四）	4,351	-	-	-
7590	什項支出	-	-	(759)	-
7000	營業外收入及支出合計	84,387	2	(6,830)	(2)
7900	稅前淨利	1,420,499	37	59,158	13
7950	所得稅費用（附註四及二三）	100,972	3	75,238	17
8200	本年度淨利（淨損）	1,319,527	34	(16,080)	(4)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		102年度		101年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合損益(附註四)				
8310	國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	\$ 774	-	(\$ 39)	-
8325	備供出售金融資產未實 現利益	131	-	585	-
8360	確定福利計畫精算利益 (損失)	117	-	(481)	-
8399	與其他綜合損益組成部 分相關之所得稅費用	(20)	-	-	-
8300	本年度其他綜合損 益(稅後淨額)	<u>1,002</u>	-	<u>65</u>	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,320,529</u>	<u>34</u>	<u>(\$ 16,015)</u>	<u>(4)</u>
	每股盈餘(虧損)(附註二四)				
9750	基 本	<u>\$ 9.27</u>		<u>(\$ 0.12)</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 8.37</u>		<u>(\$ 0.12)</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶





總太地產(國際)有限公司

董事會

民國 102 年及 101 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	101 年 1 月 1 日餘額	本 公 積 金 餘 額 (附註二、 七及四)	保 留 盈 餘 (附註二、 一)	未 分 配 盈 餘 (附註二、 一)	其 他 權 益 項 目 之 兌 換 差 額 本 年 初 餘 額	當 期 增 減	權 益 總 計
A1	\$ 1,101,940	\$ 334,506	\$ -	\$ 22	\$ -	\$ 1,198	\$ 1,435,899
B1			56,722	(56,722)			
B3				1,015			
B5				(1,015)			
B9	220,653			(110,327)			(110,327)
				(220,653)			
D1				(16,080)			(16,080)
D3				(481)	39	585	65
D5				(16,561)	39	585	(16,015)
T1	11,451	14,074					25,525
N1	1,328	110					1,438
Z1	1,435,372	348,690	56,722	(405,300)	39	613	1,436,610
B1			48,727	(48,727)			
B5				133,588			
B9	66,768			(66,768)			
B17				546			
C5		20,004					20,004
D1				1,319,527			1,319,527
D3				97	774	131	1,002
D5				(1,319,624)	774	131	(1,320,529)
I1	40,881	135,762					225,148
T1	6,099	11,443					17,542
Z1	\$ 1,449,120	\$ 515,899	\$ 105,449	\$ 665,837	\$ 735	\$ 482	\$ 2,786,295

後附之附註係本報財務報告之一部分



會計主管：楊淑晶



經理人：吳錫坤



董事長：吳錫坤

總太地產開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		102 年度	101 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$1,420,499	\$ 59,158
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	2,190	1,564
A20200	攤銷費用	642	554
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融負債之淨利益	(4,351)	-
A20900	利息費用	-	670
A21200	利息收入	(2,143)	(717)
A22400	採用權益法認列之子公司損失(利益)之份額	(77)	8,411
A29900	其他項目	(205)	71
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	19,328	(19,333)
A31180	其他應收款	(12,829)	354
A31200	存 貨	(1,940,462)	(2,370,545)
A31240	其他流動資產	120,469	(55,573)
A32130	應付票據	11,318	57,615
A32150	應付帳款	263,354	44,132
A32180	其他應付款	8,220	23,076
A32210	預收房地款	(249,703)	676,632
A32230	其他流動負債	(15,871)	105,189
A33000	營運產生之現金流出	(379,621)	(1,468,742)
A33100	收取之利息	2,143	717
A33300	支付之利息	(38,767)	(12,893)
A33500	支付之所得稅	(27,165)	(24,989)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(443,410)	(1,505,907)
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(690,000)	-
B00400	處分備供出售金融資產價款	691,335	1,001
B00600	無活絡市場之債券投資增加	(91,756)	(196,165)
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	(19,000)
B01300	處分以成本衡量之金融資產價款	95	-

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		102 年度	101 年度
B01400	以成本衡量金融資產減資退回股款	\$ -	\$ 18,905
B01800	取得採用權益法之投資	(171,308)	-
B01900	處分採用權益法之投資價款	758	7,050
B02700	取得不動產、廠房及設備	(48,238)	(4,618)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	15
B03800	存出保證金減少	-	2,306
B04500	取得電腦軟體	-	(506)
B06700	其他非流動資產增加	(147,449)	(584)
B07600	收取之股利	5	-
BBBB	投資活動之淨現金流出	(456,558)	(191,596)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	407,014	1,767,210
C01200	發行可轉換公司債	694,563	-
C04500	發放現金股利	(133,538)	(110,327)
C04800	員工執行認股權	-	1,438
C09900	其他籌資活動	(600)	600
CCCC	籌資活動之淨現金流入	967,439	1,658,921
EEEE	現金淨增加(減少)數	67,471	(38,582)
E00100	年初現金餘額	203,344	241,926
E00200	年底現金餘額	\$ 270,815	\$ 203,344

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：吳錫坤



經理人：吳錫坤



會計主管：楊淑晶



總太地產開發股份有限公司

個體財務報表附註

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(金額除另予註明外，為新台幣及外幣仟元)

一、公司沿革

總太地產開發股份有限公司（以下稱「本公司」）係依照公司法及有關法令規定於 86 年 11 月設立，並於 89 年 7 月 14 日經財政部證券暨期貨管理委員會（現為金融監督管理委員會證券期貨局，以下簡稱證期局）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。

二、通過財務報告之日期及程序

本公司之個體財務報告於 103 年 3 月 4 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋

本公司未適用下列業經國際會計準則理事會（IASB）發布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）。依據金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）於 103 年 1 月 28 日宣布之「我國全面升級採用國際財務報導準則版本之推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自 104 年起由金管會認可之 2010 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC（以下稱「IFRSs」）升級至 2013 年版 IFRSs（不含 IFRS 9「金融工具」）。截至本個體財務報告通過發布日止，金管會尚未認可下列歸屬於 2013 年版 IFRSs 之新／修正／修訂準則及解釋，且尚未發布非屬 2013 年版 IFRSs 之新／修正／修訂準則及解釋生效日。

已納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋	IASB 發布之生效日 (註 1)
IFRSs 之修正「IFRSs 之改善—對 IAS 39 之修正 (2009 年)」	2009 年 1 月 1 日或 2010 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「嵌入式衍生工具」	於 2009 年 6 月 30 日以後結束之年度期間生效
「IFRSs 之改善 (2010 年)」	2010 年 7 月 1 日或 2011 年 1 月 1 日
「2009 年-2011 年週期之 IFRSs 年度改善」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 1 之修正「IFRS 7 之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010 年 7 月 1 日
IFRS 1 之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 1 之修正「政府貸款」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產及金融負債互抵」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 10「合併財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 11「聯合協議」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 12「對其他個體權益之揭露」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 11 及 IFRS 12 之修正「合併財務報表、聯合協議及對其他個體權益之揭露：過渡規定指引」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 27 之修正「投資個體」	2014 年 1 月 1 日
IFRS 13「公允價值衡量」	2013 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012 年 7 月 1 日
IAS 12 之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012 年 1 月 1 日
IAS 19 之修訂「員工福利」	2013 年 1 月 1 日
IAS 27 之修訂「單獨財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IAS 28 之修訂「投資關聯企業及合資」	2013 年 1 月 1 日
IAS 32 之修正「金融資產及金融負債互抵」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 20「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013 年 1 月 1 日
<u>未納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋</u>	
「2010 年-2012 年週期之 IFRSs 年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (註 2)
「2011 年-2013 年週期之 IFRSs 年度改善」	2014 年 7 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	尚未發布
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	尚未發布
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014 年 7 月 1 日
IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 21「徵收款」	2014 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新／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：給與日於 2014 年 7 月 1 日以後之股份基礎給付交易開始適用 IFRS 2 之修正；收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併開始適用 IFRS 3 之修正；IFRS 13 於修正時即生效。其餘修正係適用於 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間。

(二) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋造成之會計政策重大變動說明

除下列說明外，適用上述新／修正／修訂準則或解釋將不致造成本公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 9「金融工具」

金融資產之認列及衡量

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。若本公司係以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，且其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。未符合前述條件之其他金融資產係以公允價值衡量。惟本公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益。

金融負債之認列及衡量

就金融負債方面，其分類及衡量之主要改變係指定為透過損益按公允價值衡量金融負債之後續衡量，該金融負債公允價值變動金額中歸因於該負債之信用風險變動者認列於其他綜合損益，後續不予重分類至損益，其剩餘之公允價值變動金額則列報於損益。若上述關於指定為透過損益按公允價值衡量金融負債之會計處理引發或加劇會計配比不當，則該負債之利益或損失全數列報於損益。

IASB 將一般避險會計規定納入 IFRS 9 時，刪除原訂 IFRS 9 自 2015 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效之規定，IASB 決定於完成新減損模式及分類與衡量之有限度修正後重新考量適當之生效日。

2. IFRS 13「公允價值衡量」

IFRS 13「公允價值衡量」提供公允價值衡量指引，該準則定義公允價值、建立衡量公允價值之架構，並規定公允價值衡量之揭露。此外，該準則規定之揭露內容較現行準則更為廣泛，例如，現行準則僅要求以公允價值衡量之金融工具須按公允價值三層級揭露，依照 IFRS 13「公允價值衡量」規定，適用該準則之所有資產及負債皆須提供前述揭露。

3. IAS 1「其他綜合損益項目之表達」之修正

依修正之準則規定，其他綜合損益項目須按性質分類且分組為(1)後續不重分類至損益者及(2)後續（於符合條件時）將重分類至損益者。相關所得稅亦應按相同基礎分組。適用該修正規定前，並無上述分組之強制規定。

(三) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋對本公司財務報表影響之說明

截至個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估上述準則及解釋對財務狀況與經營結果之影響，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

本個體財務報告為按證券發行人財務報告編製準則編製之首份個體財務報告。

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則（以下稱「個體財務報告會計準則」）編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司、關聯企業或聯合控制個體係採權益法處理。為使本個體財務報告之當期損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之當期損益、其他綜合損益及權益相同。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 外幣

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

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

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

(五) 建造合約

建造合約之結果若能可靠估計，於資產負債表日係參照合約活動之完成程度分別認列收入及成本，並以累計已發生合約成本占估計總合約成本之比例衡量完成程度。若遇有合約工作之變更、求償及獎勵金之情形，僅於金額能可靠衡量且很有可能收現之範圍內，始將其納入合約收入。

總合約成本若很有可能超過總合約收入，所有預期損失則立即認列為費用。

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

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

(六) 存貨－建設業

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

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

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

(七) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(八) 採用權益法之投資

本公司採用權益法處理對子公司及關聯企業之投資。

1. 投資子公司

子公司係指本公司具有控制之個體（含特殊目的個體）。

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

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

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

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

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

2. 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司或合資權益之企業。

本公司對投資關聯企業係採用權益法。權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

本公司於喪失重大影響之日以公允價值衡量其對原關聯企業之剩餘投資，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失重大影響當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。

(九) 不動產、廠房及設備

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

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

自有土地不提列折舊。

不動產、廠房及設備係採直線基礎提列折舊，對於每一重大部分則單獨提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。會計估計變動之影響係以推延方式處理。

除列不動產、廠房及設備所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(十) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。本公司以直線基

礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。除本公司預期於該無形資產經濟年限屆滿前處分該資產外，有限耐用年限無形資產之殘值估計為零。會計估計變動之影響係以推延方式處理。

除列無形資產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(十一) 有形及無形資產之減損

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

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

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

(十二) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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

金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

1. 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類係備供出售金融資產暨放款及應收款，放款及應收款（包括現金及約當現金、應收帳款、無活絡市場之債券投資）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

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

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

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

2. 金融資產之減損

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

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收款項及其他應收款，該資產經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經

驗、集體超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

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

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

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

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

3. 金融資產之除列

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

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

金融負債

透過損益按公允價值衡量之金融負債係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列損益。公允價值之決定方式請參閱附註二六。其餘金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

可轉換公司債

本公司發行之複合金融工具（可轉換公司債）係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義，於原始認列時將其組成部分分別分類為金融負債及權益。

原始認列時，負債組成部分之公允價值係以類似之不可轉換工具當時市場利率估算，並於執行轉換或到期日前，以有效利息法計算之攤銷後成本衡量。屬嵌入非權益衍生工具之負債組成部分則以公允價值衡量。

分類為權益之轉換權係等於該複合工具整體公允價值減除經單獨決定之負債組成部分公允價值之剩餘金額，經扣除所得稅影響數後認列為權益，後續不再衡量。於該轉換權被執行時，其相關之負債組成部分及於權益之金額將轉列股本及資本公積—發行溢價。可轉換公司債之轉換權若於到期日仍未被執行，該認列於權益之金額將轉列資本公積—發行溢價。

發行可轉換公司債之相關交易成本，係按分攤總價款之比例分攤至該工具之負債（列入負債帳面金額）及權益組成部分（列入權益）。

(十三) 收入認列

1. 建案之銷售

係於下列條件完全滿足時認列收入：

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

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

2. 股利收入及利息收入

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

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

(十四) 退職後福利

屬確定提撥退休計畫之退休金，係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為當期費用。

屬確定福利退休計畫之退休金，提供福利之成本係使用預計單位福利法進行精算評價。確定福利義務產生之所有精算損益於發生期間立即認列於其他綜合損益。

應計退休金負債係代表確定福利義務之現值、調整未認列前期服務成本，並減除計畫資產公允價值後之金額。任何依此方式計算所產生之資產，不得超過累積未認列前期服務成本，加上該計畫之可得退還資金及可減少未來提撥金之現值。

(十五) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10% 所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依個體財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異予以認列。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異所產生之所得稅抵減使用時認列。

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

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

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

3. 本年度之當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

存貨之減損

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

六、現金

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
庫存現金及週轉金	\$ 69	\$ 56	\$ 25
銀行存款	<u>639,039</u>	<u>479,825</u>	<u>322,273</u>
	639,108	479,881	322,298
減：受限制資產（帳列無活絡市場之債券投資—流動及非流動）	(368,293)	(276,537)	(77,212)
原始到期日超過3個月之定期存款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,160)</u>
	<u>\$ 270,815</u>	<u>\$ 203,344</u>	<u>\$ 241,926</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
持有供交易之金融負債			
衍生工具（未指定避險）			
—公司債買賣回選擇權	<u>\$ 233</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

八、無活絡市場之債券投資

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>流動</u>			
受限制銀行存款	\$ 221,337	\$ 276,537	\$ 77,212
原始到期日超過3個月之定期存款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,160</u>
	<u>\$ 221,337</u>	<u>\$ 276,537</u>	<u>\$ 80,372</u>
<u>非流動</u>			
受限制銀行存款	<u>\$ 146,956</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

無活絡市場之債券投資質押之資訊，參閱附註二八。

九、應收票據及應收帳款

本公司對建案銷售係依合約內容按期收款。於決定應收帳款可回收性時，本公司考量應收帳款自原始授信日至資產負債表日信用品質之任何改變。由於歷史經驗顯示帳款收回情況良好，故未提列備抵呆帳。

本公司之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

十、存貨－建設業

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
營建用地	\$ 5,135,873	\$ 2,608,824	\$ 1,298,185
在建房地	1,229,565	1,965,806	929,530
待售房地	<u>232,273</u>	<u>37,456</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 6,597,711</u>	<u>\$ 4,612,086</u>	<u>\$ 2,227,715</u>
<u>營 建 用 地</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
太順段 57、61、62 地號	\$ 1,186,045	\$ -	\$ -
明日 (太原段 100 地號)	1,037,870	1,079,205	430,391
太順段 54 地號	724,031	-	-
青境(太原段 134、135 地號)	509,123	507,292	202,359
東方威尼斯(下橋子頭段 242-21、22 地號)	446,720	411,968	-
春上(下橋子頭段)	420,310	419,182	417,872
土地容積	281,250	62,919	33,597
太順段 60-25 地號	226,929	-	-
悅來(太順段 13 地號)	153,972	128,258	51,129
春安段 797 地號	83,565	-	-
預付土地款	66,058	-	-
總太觀景(豐富段)	-	-	162,837
	<u>\$ 5,135,873</u>	<u>\$ 2,608,824</u>	<u>\$ 1,298,185</u>
<u>在 建 房 屋</u>			
雍 河	\$ 416,153	\$ 188,738	\$ 27,016
春上(下橋子頭段)	363,274	55,974	3,109
青境(太原段 134、135 地號)	274,733	9,791	-
悅來(太順段 13 地號)	73,588	2,555	-
明日(太原段 100 地號)	58,231	12,512	-
惠民段 139 地號	36,328	-	-
東方威尼斯(下橋子頭段 242-21、22 地號)	6,509	144	-
太順段 57、61、62 地號	528	-	-
太順段 54 地號	221	-	-
國 美	-	959,364	517,476
天 匯	-	736,728	298,291
總太觀景(豐富段)	-	-	83,638
	<u>\$ 1,229,565</u>	<u>\$ 1,965,806</u>	<u>\$ 929,530</u>
<u>待 售 房 地</u>			
國 美	\$ 232,273	\$ -	\$ -
總太觀景(豐富段)	-	37,456	-
	<u>\$ 232,273</u>	<u>\$ 37,456</u>	<u>\$ -</u>

利息資本化相關資訊如下：

	<u>102 年度</u>	<u>101 年度</u>
利息資本化金額	\$ 52,998	\$ 36,189
利息資本化利率	1.21%-2.80%	2.28%-2.67%

本公司於 99 年 7 月與董事長吳錫坤簽訂台中市豐富段(365 地號)之土地買賣契約書，合約總價為 161,500 仟元。

本公司與董事長吳錫坤於 98 年 12 月簽訂合建分售契約(國美)，由其提供所有土地，本公司則提供營建所需資金。

本公司暨董事長吳錫坤為支應建案—國美之所需資金，於 99 年 1 月與銀行簽訂授信合約，基於承攬工程需要之共同起造人間依合約規定互保，本公司對董事長吳錫坤背書保證金額為 1,130,000 仟元。截至 102 年底此背書保證金額已解除。

十一、備供出售金融資產

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
<u>國內投資</u>			
基金受益憑證	<u>\$ 1,518</u>	<u>\$ 2,566</u>	<u>\$ 3,209</u>

十二、以成本衡量金融資產

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
<u>國內未上市櫃普通股</u>			
總太應用材料有限公司 (總太應用材料公司)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 95</u>	<u>\$ -</u>

本公司所持有之上述未上市(櫃)股票投資，於資產負債表日係按成本減除減損損失衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計之機率，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

十三、採用權益法之投資

	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	金額	持股 (%)	金額	持股 (%)	金額	持股 (%)
<u>非上市(櫃)公司</u>						
高章營造股份有限公司 (高章營造公司)	\$ 191,837	100	\$ 124,462	100	\$ 132,620	100
Mallow International Holdings Ltd.	101,933	100	-	-	-	-
日太資產管理股份有限公司	2,983	100	-	-	-	-
Billion Gold Securities Ltd.	-	-	846	100	1,003	100
儀鼎半導體股份有限公司	-	-	-	-	7,052	25
	<u>\$ 296,753</u>		<u>\$ 125,308</u>		<u>\$ 140,675</u>	

本公司為因應業務發展之需要，於 102 年 1 月匯出美金 342 仟元取得 Mallow International Holdings Ltd. 100% 股權。

102 及 101 年度採用權益法之投資其損益及其他綜合損益份額，係依據同期間經會計師查核之財務報告認列。

十四、不動產、廠房及設備

	102 年度	年初餘額	增	添	處	分	年底餘額
<u>成 本</u>							
土地	\$ -	\$ -	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
運輸設備	5,317	5,317	492	-	-	-	5,809
其他設備	4,292	4,292	372	-	-	-	4,664
建造中之不動產	-	-	1,751	-	-	-	1,751
成本合計	<u>9,609</u>	<u>9,609</u>	<u>\$ 48,238</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>57,847</u>
<u>累計折舊</u>							
運輸設備	561	561	\$ 940	\$ -	\$ -	\$ -	1,501
其他設備	2,109	2,109	1,250	-	-	-	3,359
累計折舊合計	<u>2,670</u>	<u>2,670</u>	<u>\$ 2,190</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>4,860</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 6,939</u>	<u>\$ 6,939</u>	<u>\$ 46,048</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 52,987</u>
<u>101 年度</u>							
<u>成 本</u>							
運輸設備	\$ 829	\$ 829	\$ 4,488	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,317
其他設備	4,189	4,189	130	(27)	(27)	(27)	4,292
成本合計	<u>5,018</u>	<u>5,018</u>	<u>\$ 4,618</u>	<u>(\$ 27)</u>	<u>(\$ 27)</u>	<u>(\$ 27)</u>	<u>9,609</u>
<u>累計折舊</u>							
運輸設備	104	104	\$ 457	\$ -	\$ -	\$ -	561
其他設備	1,015	1,015	1,107	(13)	(13)	(13)	2,109
累計折舊合計	<u>1,119</u>	<u>1,119</u>	<u>\$ 1,564</u>	<u>(\$ 13)</u>	<u>(\$ 13)</u>	<u>(\$ 13)</u>	<u>2,670</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$ 3,899</u>	<u>\$ 3,899</u>	<u>\$ 3,054</u>	<u>(\$ 40)</u>	<u>(\$ 40)</u>	<u>(\$ 40)</u>	<u>\$ 6,939</u>

本公司之設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

運輸設備	3 至 6 年
其他設備	2 至 5 年

十五、無形資產

102 年度	年初餘額	增	加	攤	銷	年底餘額
電腦軟體	\$ 1,259	\$ -		\$ 642		\$ 617
101 年度						
電腦軟體	\$ 1,307	\$ 506		\$ 554		\$ 1,259

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、其他資產

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>流 動</u>			
代付款及暫付款	\$ 73,127	\$ 48,632	\$ 29,002
工程存出保證金	29,146	96,732	141,387
留抵稅額	14,250	32,268	19,526
預付款項	6,036	578	618
其 他	296,892	214,754	146,858
	<u>\$ 419,451</u>	<u>\$ 392,964</u>	<u>\$ 337,391</u>
<u>非 流 動</u>			
預付退休金	\$ 9,139	\$ 8,854	\$ 9,069
存出保證金	846	846	3,154
其 他	646	321	-
	<u>\$ 10,631</u>	<u>\$ 10,021</u>	<u>\$ 12,223</u>

十七、借 款

(一) 短期銀行借款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
抵押借款	\$ 2,104,910	\$ 1,290,110	\$ 260,680
信用借款	419,994	827,780	90,000
	<u>\$ 2,524,904</u>	<u>\$ 2,117,890</u>	<u>\$ 350,680</u>
<u>年 利 率 (%)</u>			
抵押借款	2.28-2.75	2.28-2.52	2.28
信用借款	2.36-2.80	2.29-2.67	2.29-2.38

(二) 應付公司債

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
國內有擔保可轉換公司債	<u>\$ 451,223</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

本公司於 102 年 5 月 13 日委由銀行提供擔保在台灣發行 7 仟單位、票面利率 0% 之新台幣計價可轉換公司債，本金金額共計 700,000 仟元，發行期間 3 年。

每單位公司債持有人有權以每股 28.37 元轉換為本公司之普通股，另因配發現金股利及盈餘轉增資，故自 102 年 7 月 23 日（除權息基準日）起，轉換價格由新台幣 28.37 元調整為新台幣 26.10 元。公司債轉換期間為 102 年 6 月 14 日至 105 年 5 月 3 日，債券持有人亦得於 104 年 5 月 13 日，要求本公司以債券面額加計利息補償金將其所持有之本轉換公司債贖回。該利息補償金滿 2 年為債券面額之 2.01%。

若本公司普通股收盤價格連續 30 個營業日超過當時轉換價格達 30%（含）者，或公司債流通在外餘額低於原發行總額之 10% 時，本公司得於 102 年 6 月 14 日至 105 年 4 月 3 日期間內，按債券面額贖回。

此可轉換公司債包括負債及權益組成部分，權益組成部分於權益項下以資本公積－認股權表達。負債組成部分原始認列之有效利率為 1.21%。

發行價款（減除交易成本 5,437 仟元）	\$694,563
權益組成部分（減除分攤至權益之交易成本 156 仟元）	(20,004)
嵌入式衍生性商品負債組成部分（減除分攤至負債之交易成本 36 仟元）	(<u>4,584</u>)
發行日負債組成部分（減除分攤至負債之交易成本 5,245 仟元）	669,975
以有效利率 1.21% 計算之利息	6,396
轉換至普通股	(<u>225,148</u>)
102 年 12 月 31 日負債組成部分	<u>\$451,223</u>

十八、其他負債

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>其他應付款</u>			
應付員工紅利及董監酬勞	\$ 24,018	\$ 26,313	\$ 35,735
應付薪資及獎金	4,867	5,274	4,600
其他	5,450	12,070	4,171
	<u>\$ 34,335</u>	<u>\$ 43,657</u>	<u>\$ 44,506</u>
<u>其他流動負債</u>			
代收土地款	\$ 47,557	\$ 43,842	\$ 20,700
暫收款	39,600	39,229	12,490
其他	36,841	56,798	1,490
	<u>\$ 123,998</u>	<u>\$ 139,869</u>	<u>\$ 34,680</u>

十九、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

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

(二) 確定福利計畫

本公司所適用我國「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額 2% 提撥員工退休基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶。勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將計畫資產投資於國內（外）權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟依勞工退休金條例施行細則規定，勞工退休金運用收益不得低於當地銀行 2 年定期存款利率。

本公司之計畫資產及確定福利義務現值，係由合格精算師進行精算。精算評價於衡量日之主要假設列示如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
折現率	2.00%	1.625%	1.75%
計畫資產之預期報酬率	2.00%	1.875%	2.00%
薪資預期增加率	1.50%	1.50%	1.75%

計畫資產之整體資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢以及精算師對於相關義務存續期間內，該資產所處市場之預測，並考量前述計畫資產之運用及最低收益之影響所作之估計。

有關確定福利計畫所認列之損益金額列示如下：

	102年度	101年度
利息成本	\$ 8	\$ 1
計畫資產預期報酬	(176)	(183)
	<u>\$ 168</u>	<u>\$ 182</u>

本公司於 102 及 101 年度分別認列(97)仟元及 481 仟元精算損(益)於其他綜合損益。截至 102 及 101 年 12 月 31 日止，精算損失認列於其他綜合損益之累積金額分別為 384 仟元及 481 仟元。

本公司因確定福利計畫所產生之義務列入個體資產負債表之金額列示如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
已提撥確定福利義務之現值	(\$ 366)	(\$ 531)	(\$ 68)
計畫資產之公允價值	<u>9,505</u>	<u>9,385</u>	<u>9,137</u>
預付退休金(帳列其他非流動資產)	<u>\$ 9,139</u>	<u>\$ 8,854</u>	<u>\$ 9,069</u>

確定福利義務現值之變動列示如下：

	102年度	101年度
年初確定福利義務	\$ 531	\$ 68
利息成本	8	1
精算損失(利益)	(173)	462
年底確定福利義務	<u>\$ 366</u>	<u>\$ 531</u>

計畫資產現值之變動列示如下：

	102年度	101年度
年初計畫資產公允價值	\$ 9,385	\$ 9,137
計畫資產預期報酬	176	183
精算利益(損失)	(56)	18
雇主提撥數	<u>-</u>	<u>47</u>
年底計畫資產公允價值	<u>\$ 9,505</u>	<u>\$ 9,385</u>

計畫資產之主要類別於資產負債表日公允價值之百分比係依勞動部勞動基金運用局網站公布之基金資產配置資訊為準：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
現金	22%	23%	29%
短期票券	4%	10%	12%
公債、金融債券、公司債 及證券化商品	10%	11%	11%
固定收益	19%	16%	10%
權益證券	23%	20%	15%
國內委託經營	21%	19%	23%
其他	1%	1%	-
	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

本公司選擇以轉換至個體財務報告會計準則之日起各個會計期間推延決定之金額，揭露經驗調整之歷史資訊（參閱附註三二）：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
確定福利義務現值	(\$ 366)	(\$ 531)	(\$ 68)
計畫資產公允價值	\$ 9,505	\$ 9,385	\$ 9,137
提撥短絀	\$ 9,139	\$ 8,854	\$ 9,069
計畫負債之經驗調整	\$ 173	(\$ 462)	\$ -
計畫資產之經驗調整	(\$ 103)	(\$ 64)	\$ -

二十、資產負債之到期分析

本公司於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一年內及超過一年後將回收或償付之金額如下：

	預期一年內 收回或償付	預期超過一年 收回或償付	合 計
<u>102年12月31日</u>			
資 產			
應收帳款	\$ 5	\$ -	\$ 5
存貨－建設業	1,432,010	5,165,701	6,597,711
其他應收款	12,844	-	12,844
其他流動資產	167,183	252,268	419,451
	<u>\$ 1,612,042</u>	<u>\$ 5,417,969</u>	<u>\$ 7,030,011</u>

	預期一年內 收回或償付	預期超過一年 收回或償付	合 計
<u>102年12月31日</u>			
負 債			
短期銀行借款	\$ 628,094	\$ 1,896,810	\$ 2,524,904
應付票據	118,976	-	118,976
應付帳款	421,052	65	421,117
其他應付款	34,335	-	34,335
預收房地款	445,624	1,036,702	1,482,326
其他流動負債	123,998	-	123,998
	<u>\$ 1,772,079</u>	<u>\$ 2,933,577</u>	<u>\$ 4,705,656</u>
<u>101年12月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 19,333	\$ -	\$ 19,333
存貨－建設業	2,705,878	1,906,208	4,612,086
其他應收款	15	-	15
其他流動資產	247,511	145,453	392,964
	<u>\$ 2,972,737</u>	<u>\$ 2,051,661</u>	<u>\$ 5,024,398</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 817,780	\$ 1,300,110	\$ 2,117,890
應付票據	107,658	-	107,658
應付帳款	119,766	37,997	157,763
其他應付款	43,657	-	43,657
預收房地款	1,443,398	288,631	1,732,029
其他流動負債	139,869	-	139,869
	<u>\$ 2,672,128</u>	<u>\$ 1,626,738</u>	<u>\$ 4,298,866</u>
<u>101年1月1日</u>			
資 產			
存貨－建設業	\$ 1,015,321	\$ 1,212,394	\$ 2,227,715
其他應收款	369	-	369
其他流動資產	66,710	270,681	337,391
	<u>\$ 1,082,400</u>	<u>\$ 1,483,075</u>	<u>\$ 2,565,475</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 183,800	\$ 166,880	\$ 350,680
應付票據	50,043	-	50,043
應付帳款	113,631	-	113,631
其他應付款	44,506	-	44,506
預收房地款	626,067	429,330	1,055,397
其他流動負債	14,740	19,940	34,680
	<u>\$ 1,032,787</u>	<u>\$ 616,150</u>	<u>\$ 1,648,937</u>

二一、權益

(一) 普通股股本

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
額定股數(仟股)	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>120,000</u>
額定股本	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 1,200,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>144,912</u>	<u>133,537</u>	<u>110,194</u>
已發行股本	<u>\$ 1,449,120</u>	<u>\$ 1,335,372</u>	<u>\$ 1,101,940</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) 私募普通股

本公司分別於 97 年 12 月 10 日及 96 年 3 月 9 日依證券交易法規定辦理私募普通股 30,000 仟股及 17,000 仟股，每股面額均為 10 元；增資基準日分別訂為 97 年 12 月 16 日及 96 年 3 月 23 日，每股並分別按 7 元及 7.84 元折價發行。97 年之面額與發行價格間差額為 90,000 仟元，分別借記資本公積 55,450 仟元及待彌補虧損 34,550 仟元；96 年之差額為 36,720 仟元，借記待彌補虧損。上述私募有價證券已於 101 年 7 月經証期局核准公開發行。

(三) 員工認股權

本公司分別於 96 年 2 月至 12 月間給與員工認股權 1,985 單位、415 單位及 2,900 單位，每一單位可認購普通股 1,000 股，給與對象為本公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間均為 5 年，憑證持有人於發行屆滿 2 年之日起，可行使被給與之一定比例之認股權。認股權行使價格為發行當日本公司普通股收盤價格；認股權發行後，遇有本公司普通股股份發生變動時，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	101 年度	
	單 位	加權平均 行使價格 (元)
年初流通在外	133	\$10.83
本年度行使	(133)	10.83
年底流通在外	-	-
年底可行使之認股權	-	-

本公司員工於 101 年度總計行使認股權 133 單位，行使價格分別為 7.7 元、12.3 元及 10.8 元，合計匯入股款 1,438 仟元，可轉換普通股計 133 仟股。

本公司發行之員工認股權皆採內含價值法認列所給予之酬勞成本，因各認股權計劃衡量日之股票市價與行使價格相同，故無認列酬勞成本。

(四) 資本公積

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股及公司債轉換溢價等）及受領贈與之部分得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金股利或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

(五) 保留盈餘及股利政策

本公司為配合整體環境及產業成長特性，並配合公司長期財務規劃、吸引國內、外優秀人才及追求企業永續經營，採取剩餘股利政策。分派條件與時機：每年決算，如有盈餘，依下列順序分派之：

1. 提繳稅款。
2. 彌補以往年度虧損。
3. 提存 10% 為法定盈餘公積。
4. 必要時得提列或迴轉特別盈餘公積。

5. 董事、監察人酬勞金得依一至四款規定數額後剩餘之數提撥 2%。員工紅利就一至四款規定數額後剩餘之數提撥 2%至 5%為限。

6. 扣除前各項餘額後，由董事會就該餘額併同以往年度盈餘擬具分派議案，提請股東會決議分派之。

股利政策：依據本公司資本預算規劃分派股票股利以保留所需資金，其餘部分得以現金股利方式分派之，惟現金股利以不低於總股利之 10%。

102 及 101 年度應付員工紅利估列金額分別為 12,009 仟元及 17,542 仟元；應付董監酬勞估列金額分別為 12,009 仟元及 8,771 仟元，前述員工紅利分別按稅後淨利（已扣除員工分紅及董監酬勞之金額）之 2%及 4%計算，董監酬勞則均按 2%計算。年度終了後，本個體財務報告通過發布日前經董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，本個體財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。如股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公允價值決定。股票公允價值係指股東會決議日前一日之收盤價（考量除權除息之影響後）。

本公司於分配 101 年度以前之盈餘時，必須依(89)台財證(一)字第 100116 號函及金管證一字第 0950000507 號函令等相關規定，就其他股東權益減項淨額（如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、現金流量避險中屬有效避險部分之避險工具利益及損失等累計餘額）提列特別盈餘公積。嗣後股東權益減項金額如有減少，可就減少金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。

自 102 年起，本公司依金管會於 101 年 4 月 6 日發布之金管證發字第 1010012865 號函令及「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」規定，於首次採用 IFRSs 時，應就帳列股東權益項下之未實現重估增值及累積換算調整數（利益），因選擇適用 IFRS 1 豁免項目而轉入保留盈餘部分，分別提列相

同數額之特別盈餘公積；但轉換日因首次採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數不足提列時，得僅就因轉換採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數予以提列。嗣後因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。首次採用 IFRSs 所應提列之特別盈餘公積得於以後年度用以彌補虧損；嗣後有盈餘年度且原提列特別盈餘公積之原因消除前，應就不足數額補足提列特別盈餘公積，始得分派盈餘。(參閱(六)首次採用 IFRSs 應提列之特別盈餘公積之說明)。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

本公司分別於 102 年及 101 年 5 月舉行股東常會，決議通過 101 及 100 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	101 年度	100 年度	101 年度	100 年度
法定盈餘公積	\$ 48,727	\$ 56,722		
特別盈餘公積提列 (迴轉)	(546)	1,015		
現金股利	133,538	110,327	\$ 1	\$ 1
股票股利	66,768	220,653	0.5	2

上述股東會決議配發員工紅利及董監事酬勞如下，並與財務報告認列金額無差異：

	101 年度		100 年度	
	現金紅利	股票紅利	現金紅利	股票紅利
員工紅利	\$ -	\$ 17,542	\$ -	\$ 25,525
董監事酬勞	8,771	-	10,210	-

101 及 100 年度員工股票紅利股數分別為 610 仟股及 1,145 仟股，係按 102 及 101 年度決議分紅之金額除以公允價值 28.76 元及 22.29 元計算。

101 年度之盈餘分配案、員工紅利及董監事酬勞係按本公司依據修訂前證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計原則所編製之 101 年度財務報表並參考本公司依據個體財務報告會計準則所編製之 101 年 12 月 31 日資產負債表作為盈餘分配案之基礎。

本公司 103 年 3 月 4 日董事會擬議 102 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>	<u>每股股利 (元)</u>
法定盈餘公積	\$ 66,584	
特別盈餘公積迴轉	(1,232)	
現金股利	224,828	\$ 1.5

有關 102 年度之盈餘分配案、員工分紅及董監酬勞尚待預計於 103 年 5 月 20 日召開之股東會決議。

有關本公司董事會擬議及股東會決議之員工紅利及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(六) 依金管證發字第 1010012865 號令應提列之特別盈餘公積

因首次採用 IFRSs 對本公司保留盈餘造成減少，故未予提列特別盈餘公積。

二二、用人費用、折舊及攤銷

<u>性 質 別</u>	<u>屬 於 營 業 成 本 者</u>	<u>屬 於 營 業 費 用 者</u>	<u>合 計</u>
<u>102年度</u>			
用人費用			
薪資費用	\$ 31,445	\$ 89,604	\$ 121,049
勞健保費用	2,286	2,004	4,290
退休金費用	1,222	486	1,708
其他用人費用	887	2,722	3,609
折舊費用	-	2,190	2,190
攤銷費用	-	642	642

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>101年度</u>			
用人費用			
薪資費用	\$ 31,443	\$ 30,854	\$ 62,297
勞健保費用	2,840	241	3,081
退休金費用	1,626	(62)	1,564
其他用人費用	1,179	3,073	4,252
折舊費用	-	1,564	1,564
攤銷費用	-	554	554

二三、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	102 年度	101 年度
當期所得稅		
當期產生者	\$ 85,827	(\$ 28,273)
未分配盈餘加徵	23,878	17,850
以前年度調整	4,348	-
	114,053	(10,423)
遞延所得稅		
當期產生者	(13,081)	85,661
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 100,972</u>	<u>\$ 75,238</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	102 年度	101 年度
稅前淨利	<u>\$1,420,499</u>	<u>\$ 59,158</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 241,485	\$ 10,057
免稅所得	(11,984)	(38,330)
未分配盈餘加徵	23,878	17,850
未認列之暫時性差異	(156,755)	85,661
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	4,348	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 100,972</u>	<u>\$ 75,238</u>

本公司所適用之稅率為 17%。

由於 103 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 102 年度未分配盈餘加徵 10% 所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 當期所得稅負債

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
當期所得稅負債			
應付所得稅	<u>\$ 86,434</u>	<u>\$ 14,391</u>	<u>\$ 18,033</u>

(三) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

102年度	年初餘額	認列於損益	認列於其他綜合損益	年底餘額
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計劃	\$ -	\$ 1,533	\$ 20	\$ 1,553
未實現兌換利益	-	231	-	231
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,764</u>	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 1,784</u>
101年度				
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
採用權益法之投資	\$ 1,261	(\$ 1,261)	\$ -	\$ -
虧損扣抵	45,488	(45,488)	-	-
投資抵減	<u>8,592</u>	<u>(8,592)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 55,341</u>	<u>(\$ 55,341)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計劃	\$ 1,319	(\$ 1,319)	\$ -	\$ -
未實現兌換利益	<u>131</u>	<u>(131)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,450</u>	<u>(\$ 1,450)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(四) 未於資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異金額

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
可減除暫時性差異	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,487</u>	<u>\$ 14,295</u>

(五) 兩稅合一相關資訊

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 44,712</u>	<u>\$ 14,594</u>	<u>\$ 2,251</u>

本公司 102 年度預計及 101 年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 19.70% 及 0%。

依所得稅法規定，本公司分配屬於 87 年度(含)以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此本公司預計 102 年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

依台財稅字第 10204562810 號規定，首次採用 IFRSs 之當年度計算稅額扣抵比率時，其帳載累積未分配盈餘應包含因首次採用個體財務報告會計準則產生之保留盈餘淨增加數或淨減少數。

(六) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅申報截至 100 年度以前之申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

二四、每股盈餘(虧損)

用以計算每股盈餘(虧損)之盈餘(虧損)及普通股加權平均股數如下：

	本 年 度 淨利(虧損)	股 數	每 股 盈 餘 (虧損)(元)
<u>102 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$1,319,527	142,321	<u>\$ 9.27</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工分紅	-	613	
轉換公司債	<u>5,172</u>	<u>15,336</u>	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股 之影響	<u>\$1,324,699</u>	<u>158,270</u>	<u>\$ 8.37</u>
<u>101 年度</u>			
基本及稀釋每股虧損			
本年度虧損	(<u>\$ 16,080</u>)	<u>139,398</u>	(<u>\$ 0.12</u>)

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於 102 年 7 月 23 日。因追溯調整，101 年度基本及稀釋每股盈餘仍為(0.12 元)。

若本公司得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工分紅將採發放股票方式，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。於次年度股東會決議員工分紅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。本公司截至 101 年度因稅後虧損，上述潛在普通股具反稀釋作用，故未列入稀釋每股虧損計算。

二五、資本風險管理

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

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

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

二六、金融工具

(一) 公允價值之資訊

1. 合併公司非按公允價值衡量之金融資產及金融負債其帳面金額係趨近其公允價值或其公平價值無法可靠衡量。
2. 備供出售金融資產及可轉換公司債係以活絡市場公開報價為公允價值，屬於第一級公允價值衡量。
3. 以成本衡量之金融資產係投資未上市（櫃）公司股票，其無活絡市場公開報價且實務上須以超過合理成本之金額方能取得可驗證公平價值，因此不列示其公平價值。

(二) 金融工具之種類

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
<u>金融資產</u>			
放款及應收款	\$ 651,957	\$ 499,229	\$ 322,667
備供出售金融資產	1,518	2,661	3,209

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>金融負債</u>			
透過損益按公允價值 衡量	\$ 233	\$ -	\$ -
以攤銷後成本衡量	3,550,555	2,427,568	558,860

放款及應收款餘額係包括現金、無活絡市場之債券投資、應收票據、應收帳款及其他應收款等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

以攤銷後成本衡量之金融負債餘額則包括短期銀行借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、應付公司債及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括應收帳款、應付帳款、應付公司債及借款。本公司之財務部門係為各業務單位提供服務，統籌協調進入國內與國際金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理本公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險（包含匯率風險及利率風險）、信用風險及流動性風險。

1. 市場風險

本公司之營運活動使其承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險及利率變動風險。

(1) 匯率風險

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

(2) 利率風險

本公司係同時以固定及浮動利率之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：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
具公允價值利率風險			
無活絡市場之			
債券投資	\$ -	\$ -	\$ 3,160
應付公司債	451,223	-	-
具現金流量利率風險			
銀行存款	270,815	203,344	241,926
無活絡市場之			
債券投資	368,293	276,537	77,212
短期銀行借款	2,524,904	2,117,890	350,680

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。當利率變動 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，102 及 101 年度之稅前淨利（損）分別變動 18,859 仟元及 16,381 仟元。

2. 信用風險

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

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

3. 流動性風險

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

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為 3,083,810 仟元、1,969,810 仟元及 2,283,520 仟元。

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

二七、關係人交易

除已於其他附註揭露外，本公司與關係人間之交易如下：

(一) 營業收入

本公司於 101 年度與其他關係人分別簽訂建案－國美及天匯之預售屋買賣合約價款共計 87,471 仟元（含稅），截至 102 及 101 年底止，代收土地（帳列其他流動負債）分別為 0 仟元及 7,660 仟元；預收房屋款分別為 0 仟元及 69,310 仟元，並於 102 年度認列營業收入 83,401 仟元。

本公司於 102 年度與其他關係人分別簽訂建案－青境及明日之預售屋買賣合約價款共計 26,670 仟元（含稅），截至 102 年底止，預收房地款 4,201 仟元。

上述出售價款係按購屋條件給予適當折扣。

本公司於 102 年度與董事長吳錫坤簽訂土地買賣合約，合約價款 64,284 仟元，截至 102 年底止，已全數支付。

(二) 本期外包工程

本公司與高章營造公司已簽訂之外包工程合約明細如下：

建 案 名 稱	合 約 總 價 (未 稅)	本 期 工 程 成 本	累 計 工 程 成 本	計 應 付 工 程 款
<u>102 年 12 月 31 日</u>				
國 美	\$ 264,885	\$ 21,500	\$ 264,885	\$ 4,700
天 匯	224,465	26,900	224,465	7,210
總太觀景	172,000	-	172,000	860
青 境	391,067	132,962	132,962	32,850
悅 來	91,514	31,115	31,115	3,843

(接次頁)

(承前頁)

建 案 名 稱	合 約 總 價 (未 稅)	本 期 工 程 成 本	累 計 工 程 成 本	應 付 工 程 款
<u>102 年 12 月 31 日</u>				
明 日	\$ 470,238	\$ 9,405	\$ 9,405	\$ 9,875
春 上	150,320	100,715	118,753	1,578
雍 河	137,600	48,160	118,336	-
太原 100-1	19,467	779	779	818
	<u>\$ 1,921,556</u>	<u>\$ 371,536</u>	<u>\$ 1,072,700</u>	<u>\$ 61,734</u>
<u>101 年 12 月 31 日</u>				
國 美	\$ 262,285	\$ 37,800	\$ 243,385	\$ -
天 匯	221,765	85,365	197,565	-
總太觀景	172,000	101,480	172,000	5,160
雍 河	137,600	67,424	70,176	7,224
春 上	150,320	18,038	18,038	15,784
	<u>\$ 943,970</u>	<u>\$ 310,107</u>	<u>\$ 701,164</u>	<u>\$ 28,168</u>
<u>101 年 1 月 1 日</u>				
家在 e 起	\$ 267,048	\$ 8,012	\$ 267,048	\$ 2,670
品精誠 (二期)	199,048	-	199,048	995
國 美	262,285	192,985	205,585	17,640
品精誠 (雙璽區)	106,571	-	106,571	1,066
天 匯	220,000	107,800	112,200	13,860
總太觀景	172,000	70,520	70,520	9,030
雍 河	137,600	2,752	2,752	2,890
	<u>\$ 1,364,552</u>	<u>\$ 382,069</u>	<u>\$ 963,724</u>	<u>\$ 48,151</u>

對關係人之工程外包，係經雙方議價後決定，並按合約約定收款。

(三) 財產交易

	財 產 類 別	購 買 價 格
<u>102 年度</u>		
其他關係人	運輸設備	\$ 158
	其他設備	371
		<u>\$ 529</u>

(四) 與董事長吳錫坤簽訂合建契約，依契約內容規定係採合建分售方式投資興建銷售，已收取之代收土地款（帳列其他流動負債）如下：

建 案 名 稱	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
國 美	<u>\$ 41,370</u>	<u>\$ 42,392</u>	<u>\$ 13,250</u>

(五) 本公司於民國 102 年度捐贈 2,000 仟元，與他公司共同成立財團法人總太永福教育基金會。

(六) 主要管理階層薪酬

	<u>102 年度</u>	<u>101 年度</u>
短期員工紅利	\$ 22,850	\$ 23,284
退職後福利	<u>386</u>	<u>401</u>
	<u>\$ 23,236</u>	<u>\$ 23,685</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、應付公司債及銀行保證之擔保品：

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
存貨－建設業	\$ 5,896,323	\$ 5,459,040	\$ 1,940,521
無活絡市場之債券投資－ 流動	221,337	276,537	77,212
無活絡市場之債券投資－ 非流動	<u>146,956</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 6,264,616</u>	<u>\$ 5,735,577</u>	<u>\$ 2,017,733</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，本公司於資產負債表日有下列重大承諾事項及或有事項：

本公司與客戶簽訂之預售房屋買賣合約明細如下：

<u>建 案 名 稱</u>	<u>合約總價 (含稅)</u>	<u>已 收 總 價</u>
明 日	\$3,229,700	\$ 448,526
青 境	2,752,310	455,187
春 上	1,524,820	343,514
悅 來	725,700	124,316
雍 河	<u>326,270</u>	<u>80,290</u>
	<u>\$ 8,558,800</u>	<u>\$ 1,451,833</u>

三十、外幣金融資產及負債匯率資訊

本公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

金融資產	102年12月31日			101年12月31日		
	外幣	匯率	新台幣	外幣	匯率	新台幣
<u>貨幣性項目</u>						
美金	\$ 2,388	29.805	\$ 71,170	\$ 1,401	29.04	\$ 40,692
<u>非貨幣性項目</u>						
美金	3,420	29.805	101,933	-	-	-

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：附表四。
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20%以上：附表五。
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20%以上：無。
9. 從事衍生工具交易：附註十七。
10. 被投資公司資訊：附表六。

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、本期損益及認列之投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：附表七。
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：

- (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比：無。
- (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比：無。
- (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額：無。
- (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的：無。
- (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額：無。
- (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等：無。

三二、首次採用個體財務報告會計準則

本公司轉換至個體財務報告會計準則日為 101 年 1 月 1 日。轉換至個體財務報告會計準則後，對本公司個體資產負債表暨個體綜合損益表之影響如下：

(一) 101 年 1 月 1 日個體資產負債表項目之調節

中華民國一般公認會計原則	轉 換 之	個體財務報告會計準則	目 說 明
項 目 金 額	影 響 金 額	金 額 項	
<u>資 產</u>			
現 金	\$ 245,086	(\$ 3,160)	\$ 241,926 現 金 (五)1.
-	-	80,372	80,372 無活絡市場之債券投資—流動 (五)1.
存貨—建設業	2,683,473	(455,758)	2,227,715 存貨—建設業 (五)5.
遞延所得稅資產—流動	8,592	(8,592)	- 遞延所得稅資產—流動 (五)2.
遞延推銷費用	255,258	(255,258)	- 遞延推銷費用 (五)6.
受限制資產	77,212	(77,212)	- 受限制資產 (五)1.
-	-	146,858	146,858 其他流動資產 (五)6.
採權益法之長期股權投資	144,471	(3,814)	140,657 採權益法之投資 (五)5.
遞延所得稅資產—非流動	45,299	10,042	55,341 遞延所得稅資產 (五)2.
其他資產—其他	10,913	1,310	12,223 其他非流動資產 (五)3.4.
<u>負 債</u>			
遞延所得稅負債—非流動	-	1,450	1,450 遞延所得稅負債 (五)2.
<u>權 益</u>			
保留盈餘	567,983	(567,242)	741 保留盈餘 (四)(五)5.6.
累積換算調整數	(580)	580	- 國外營運機構財務報表換算之兌換差額 (四)

(二) 101 年 12 月 31 日個體資產負債表項目之調節

中華民國一般公認會計原則	轉 換 之	個體財務報告會計準則		說 明	
項 目	金 額	影 響 金 額	金 額	項 目	
<u>資 產</u>					
受限制資產	\$ 276,537	(\$ 276,537)	\$ -	—	(五)1.
—	-	276,537	276,537	無活絡市場之債券投資— 流動	(五)1.
存貨—建設業	5,584,417	(972,331)	4,612,086	存貨—建設業	(五)5.
遞延推銷費用	298,207	(298,207)	-	—	(五)6.
—	-	214,755	214,755	其他流動資產	(五)6.
採權益法之長期股權投資	140,863	(15,555)	125,308	採權益法之投資	(五)5.
其他資產—其他	9,173	848	10,021	其他非流動資產	(五)3.4.
<u>權 益</u>					
保留盈餘	724,270	(1,071,070)	(346,800)	保留盈餘	(四)(五) 5.6.
累積換算調整數	(619)	580	(39)	國外營運機構財務報表換算 之兌換差額	(四)

(三) 101 年度個體綜合損益表項目之調節

中華民國一般公認會計原則	轉 換 之	個體財務報告會計準則		說 明	
項 目	金 額	影 響 金 額	金 額	項 目	
營業收入	\$1,768,697	(\$1,315,920)	\$ 452,777	營業收入	(五)5.
營業成本	1,082,218	(749,873)	332,345	營業成本	(五)5.
營業費用	128,847	(74,403)	54,444	營業費用	(五)4.6.
採權益法認列之投資利益淨 額	3,331	(11,742)	(8,411)	採用權益法認列之子公司損 益之份額	(五)5.
<u>其他綜合損益</u>					
—	-	(444)	(444)	確定福利計畫精算損失	(五)4.

(四) 豁免選項

除依據個體財務報告會計準則規定若干不得追溯適用及選擇下列豁免追溯適用之情形外，本公司係追溯適用個體財務報告會計準則以決定轉換日（101 年 1 月 1 日）之初始個體資產負債表：

投資子公司、關聯企業及合資

本公司對轉換日前取得之投資子公司、關聯企業及合資，選擇於 101 年 1 月 1 日個體資產負債表中，依 100 年 12 月 31 日按中華民國一般公認會計原則所認列之金額列示。

股份基礎給付交易

本公司對所有在轉換日前已給與並已既得之股份基礎給付交易，選擇豁免追溯適用相關規定。

員工福利

本公司選擇將員工福利計畫有關之所有未認列累積精算損益於轉換日認列於保留盈餘。此外，本公司選擇以轉換日起各個會計期間推延決定之金額，揭露經驗調整之歷史資訊。

累積換算差異數

本公司於轉換日選擇將國外營運機構財務報表換算之兌換差額認定為零，並於該日認列於保留盈餘。

上述豁免選項對本公司之影響已併入以下「(五)重大調節說明」中說明。

(五) 重大調節說明

本公司依中華民國一般公認會計原則所採用之會計政策與依個體財務報告會計準則編製個體財務報表所採用之會計政策二者間存在之重大差異如下：

1. 存款期間超過 3 個月以上之定期存款

中華民國一般公認會計原則下，可隨時解約且不損及本金之定期存款，列於現金項下。轉換至個體財務報告會計準則，定期存款期間超過 3 個月以上者，通常不列為現金及約當現金。該存款因無活絡市場之公開報價，且具有固定或可決定收取金額，故存款期間超過 3 個月以上者，須分類為無活絡市場之債券投資。

2. 遞延所得稅資產／負債

中華民國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產於評估其可實現性後，認列相關備抵評價金額。轉換至個體財務報告會計準則，僅當所得稅利益很有可能實現時始認列為遞延所得稅資產，不再使用備抵評價科目。

此外，中華民國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產及負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。轉換至個體財務報告會計準則，遞延所得稅資產及負債一律分類為非流動項目。

中華民國一般公認會計原則下，同一納稅主體之流動遞延所得稅資產及負債應互相抵銷，僅列示淨額；非流動之遞延所得稅資產及負債亦同。轉換至個體財務報告會計準則，企業僅於符合相關條件時，始應將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵。

3. 遞延費用

中華民國一般公認會計原則下，遞延費用係帳列其他資產項下。轉換至個體財務報告會計準則，遞延費用將依其性質重分類為無形資產。

4. 退休金

中華民國一般公認會計原則下，精算損益係採用緩衝區法按可獲得退休金給付在職員工之平均剩餘服務年限攤銷認列於損益項下。轉換至個體財務報告會計準則，依照國際會計準則第19號「員工福利」規定精算之確定福利計畫精算損益將選擇立即認列於其他綜合損益項下，於權益變動表認列入保留盈餘，後續期間不予重分類至損益。

5. 建設業收入認列

中華民國一般公認會計原則下，工程損益可採用全部完工法或完工比例法認列。轉換至個體財務報告會計準則，若不動產工程協議不符合IAS11工程合約之定義，則應按IAS18相關規定辦理。

6. 遞延推銷費用

中華民國一般公認會計原則下，針對在建房地若屬專案銷售支出時，應予以遞延。採全部完工法時，應於工程完工認列收入年度轉列費用；採完工比例法時，則按完工比例計算並轉列費用。轉換至個體財務報告會計準則，若遞延推銷費用之性質不具未來經濟效益，則不再遞延認列而直接當年度費用化。

總太地產開發股份有限公司

為他人背書保證

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

為保 證者	被保 證對象	對單一企業 背書保證 之金額	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 司背書	屬子公 司背書	屬對大陸 地區背書 保證	
												與本公司 之關係
0	本公司	邵秀葉 (註一)	\$10,391,944	\$ 337,270	\$ 337,270	\$ 337,270	\$ -	12.98%	\$ 20,783,888	-	-	-
		吳錫坤 (註一)	10,391,944	1,130,000	-	-	-	-	20,783,888	-	-	-
		高章營造公司 本公司之子公司	1,039,194 (註二)	20,000	20,000	-	-	0.77%	1,039,194	Y	-	-

註一：基於承攬工程需要依合約規定互保者，不受本公司對外保證額度之限制，惟個別背書保證金額不得超過最近期財務報表淨值之 4 倍，背書保證總額不得超過最近期財務報表淨值之 8 倍。

註二：係依本公司 102 年第 3 季財務報表淨值之 40% 計算。

總太地產開發股份有限公司
 期末持有有價證券情形
 民國 102 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				股數／單位	帳面金額	持股比例%	公允價值	
本公司	基金及受益憑證 第一金中國世紀基金	無	備供出售金融資產－流動	200	\$ 1,518	-	\$ 1,518	
高章營造公司	股票 台中國際育樂公司	無	以成本衡量金融資產－非流動	1	1,570	-	-	
Mallow	股權 Azure International Holdings Ltd.	無	以成本衡量金融資產－非流動	-	101,933	18	-	

總太地產開發股份有限公司
 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
 民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣或外幣仟元

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	
					單位數 (仟單位)	金額	單位數 (仟單位)	金額	單位數 (仟單位)	售價	帳面成本	處分(損)益	單位數 (仟單位)	金額	
本公司	日盛貨幣市場基金	備供出售金融資產－流動	-	-	-	\$ -	34,651	\$ 500,000	34,651	\$ 500,090	\$ 500,000	\$ 90	-	\$ -	

總太地產開發股份有限公司

取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	台中市北屯區太順段 54 地號	102 年 10 月 31 日	\$ 723,428	全數支付	台中市政府	無	—	—	—	\$ -	公開標售	營建用地	無
	台中市北屯區太順段 57、61、62 地號	102 年 10 月 31 日	1,185,051	全數支付	台中市政府	無	—	—	—	-	公開標售	營建用地	無

總太地產開發股份有限公司

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 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收（付）票據、帳款		備註
			進（銷）貨金額	佔總進（銷）貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率		
本公司	高章營造公司	本公司之子公司	發包工程	\$ 371,536	26%	依合約規定	-	—	(\$ 61,734)	(11%)	
高章營造公司	本公司	本公司之母公司	發包工程	(371,536) (註)	(99%)	依合約規定	-	—	61,734	99%	

總太地產開發股份有限公司
被投資公司資訊
民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所 在 地 址	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額		期 末 持 有			被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益
				本 期 期 末	去 年 期 末	股 數	比 率 (%)	帳 面 金 額		
本公司	高章營造公司	台灣省台中市	綜合營造業	\$ 197,110	\$ 130,000	20,100	100	\$ 191,837	\$ 15,009	\$ 94
	Mallow	模里西斯	投資海外各項事業	101,198	-	3,420	100	101,933	-	-
	日太管理公司	台灣省台中市	資產管理服務業	3,000	-	300	100	2,983	(17)	(17)

總太地產開發股份有限公司
大陸投資資訊
民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元及外幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初	本期匯出或收回		本期期末自台	被投資公司 本期損益	本公司直接或 間接投資之 持股比例	本期認列	期末投資 帳面價值	截至本期止已 匯回台灣之投 資收益
				自台灣匯出 累積投資金額	匯出	匯回	灣匯出 累積投資金額			投資(損)益 (註二)		
南京凱雅公司(註二)	房地產開發	美金 17,000	(註一)	\$ -	\$ 91,203 (美金 3,060)	\$ -	\$ 91,203 (美金 3,060)	\$ -	18	\$ -	\$ 91,203	\$ -
南京極泰公司	企業管理諮詢	美金 2,000	(註一)	-	10,730 (美金 360)	-	10,730 (美金 360)	-	18	-	10,730	-

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額(註三)
\$ 101,933 (美金 3,420)	\$ 236,056 (美金 7,920)	\$ 1,671,777

註一：係透過第三地區投資設立公司再投資大陸公司。

註二：係本公司之子公司 Mallow International Holdings Ltd.採成本衡量之被投資公司 Azure International Holdings Ltd.之大陸子公司。

註三：依據在大陸地區從事投資或技術合作審查原則規定之限額。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止發生財務週轉困難情事：無此情形。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因及其影響，若影響重大者應說明未來因應計畫。

財務狀況比較分析表

單位：新台幣仟元

項目	年度	101 年度	102 年度	差異	
				金額	%
應收帳款		13,797	255	(13,542)	(98.15)
應收帳款-關係人		40,482	-	(40,482)	(100.00)
存貨-建設業		4,564,156	6,523,009	1,958,853	42.92
其他應收款		2,614	12,852	10,238	391.66
以成本衡量之金融資產		1,665	103,503	101,838	6,116.40
無活絡市場之債券投資—非流動		2	146,958	146,956	7,347,800.00
不動產、廠房及設備		9,016	56,184	47,168	523.16
資產總額		5,760,163	8,080,012	2,319,849	40.27
應付帳款		235,328	439,558	204,230	86.79
當期所得稅負債		16,240	89,188	72,948	449.19
應付公司債		0	451,223	451,223	100.00
資本公積		348,690	515,899	167,209	47.95
保留盈餘		(346,800)	772,518	1,119,318	322.76
股東權益總額		1,336,610	2,786,295	1,449,685	108.46

註：說明公司最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動項目（前後期變動達百分之二十以上，且變動金額達新臺幣一千萬元者）之主要原因及其影響及未來因應計畫。

說明：

- (1)應收帳款減少，主要係101年度觀景案跨年度交屋所致。
- (2)應收帳款-關係人減少，主要係102年度子公司無承攬總太建設營建工程所致。
- (3)存貨-建設業增加，主要係102年度購置營建用地所致。
- (4)其他應收款增加，主要係102年度應收國美、天匯工程廠商應負擔費用所致。
- (5)以成本衡量之金融資產增加，主要係102年度投資Mallow轉投資大陸所致。
- (6)無活絡市場之債券投資—非流動增加，主要係102年發行有擔保可轉換公司債之提存銀行存款做為擔保品所致。
- (7)不動產、廠房及設備增加，主要係102年購入辦公用之土地所致。
- (8)資產總額增加，主要係102年度存貨增加所致。
- (9)應付帳款增加，主要係102年度國美、天匯完工交屋，應付工程款增加所致。
- (10)當期所得稅負債增加，主要係102年度稅前淨利增加所致。
- (11)應付公司債增加，主要係102年度發行可轉換公司債所致。
- (12)資本公積增加，主要係102年度可轉換公司債進行轉換產生轉換溢價所致。
- (13)保留盈餘增加，主要係102年度國美、天匯完工致淨利較前期增加所致。
- (14)股東權益總額增加，主要係保留盈餘增加所致。

因應計畫：上述變動對本公司無重大影響。

二、財務績效

最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因及預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫。

1.最近二年度營業收入、營業純益與稅前純益重大變動之主要原因

單位：新臺幣仟元

項目	年度		增(減)金額	變 比 例 %
	101 年度	102 年度		
營業收入總額	826,606	3,879,195	3,052,589	369.29
減：銷貨退回	0	0	0	-
銷貨折讓	0	0	0	-
營業收入淨額	826,606	3,879,195	3,052,589	369.29
營業成本	689,462	2,235,092	1,545,630	224.18
營業毛利	137,144	1,644,103	1,506,959	1,098.82
營業費用	73,458	296,302	222,844	303.36
營業淨利(損)	63,686	1,347,801	1,284,115	2,016.32
營業外收入及支出	269	77,626	77,357	28,757.25
繼續營業部門稅前淨利(損)	63,955	1,425,427	1,361,472	2,128.80
所得稅費用	80,035	105,900	25,865	32.32
繼續營業部門稅後淨利(損)	(16,080)	1,319,527	1,335,607	8,306.01
(1)102年度營業收入、成本及毛利均較上年度增加，主要係102年度國美、天匯建案完工所致。				
(2)102年度營業費用較上年度增加，主要係102年度國美、天匯建案完工，使得佣金支出增加所致。				
(3)102年度所得稅費用較上年度增加，主要係因102年度國美、天匯建案完工增加獲利所致。				
(4)102年度稅前及稅後淨利較上年度增加，主要係102年度國美、天匯建案完工增加獲利所致。				

2.預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：公司未來推案將重心轉向首購、首換族群市場，推案方式採自地自建或與地主合建；今年度除持續「雍河」、「春上」、「青境」、「悅來」、「明日」及「東方威尼斯」之興建，擬推出之個案包括台中市南屯區建功段、北屯區太順段等建案，將有助於營業收入及現金流入。

三、現金流量：最近年度現金流量變動之分析說明、流動性不足之改善計畫及未來一年現金流動性分析

(一)最近年度現金流量變動情形分析：

單位：新台幣仟元

項目/年度	101 年度	102 年度	變動金額
營業活動	(1,435,468)	(565,483)	869,985
投資活動	(191,130)	(247,610)	(56,480)
籌資活動	1,648,921	967,439	(681,482)
匯率變動對現金之影響	(39)	(865)	(826)
合計	22,284	153,481	131,197

現金流量變動情形分析：

(1)營業活動：營業活動淨現金流出，主要係102年度支付土地款及工程款所致。

(2)投資活動：投資活動淨現金流出，主要係102年度投資Mallow轉投資大陸及發行有擔保可轉換公司債之提存銀行存款做為擔保品所致。

(3)籌資活動：籌資活動淨現金流入，主要係102年度動撥銀行借款及發行有擔保可轉換公司債所致。

(二)流動性不足之改善計畫：

1.流動性分析

項目 \ 年度	102 年度	101 年度	增(減)比率%
現金流量比率(%)	—	—	—
現金流量允當比率(%)	2.65	3.63	(27)
現金再投資比率(%)	—	—	—

增減比例變動說明：

本公司102年度與101年度營業活動均為淨現金流出，故不擬計算現金流量比率及現金再投資比率，而因本公司最近五年度逐漸轉型營建業後，需購置營建用地及興建建案使存貨增加，致現金流量允當比率降低。

2. 現金不足額之補救措施：102年度透過辦理發行可轉換公司債及銀行融資挹注營運資金。

(三)未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額(1)	預計全年來自營 業活動淨現金流 量(2)	全年其他活 動現金流量 (3)	現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)+(3)	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	融資計劃
270,815	(1,246,094)	794,980	(180,299)	-	598,000
<p>1.本年度現金流量變動情形分析：</p> <p>(1)營業活動：營業活動淨現金流出主要係支付購地款與工程款所致。</p> <p>(2)投資活動：未來一年預計轉投資南京凱雅與南京極泰共117,000仟元。</p> <p>(3)融資活動：主要為動撥興建中及規劃營建個案之建築及土地融資所致。</p> <p>2.流動性不足之改善計畫及未來一年現金流動性分析：為因應未來營運需求或其他投資計畫，將以發行現金增資598,000仟元籌措所需之資金。</p>					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

1. 重大資本支出之運用情形及資金來源：無。
2. 預期可能產生收益：無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：

單位：新台幣仟元

說明	金額	政策	獲利(虧損) 之主要原因	改善 計畫	未來其他計畫
高章營造(股)公司	197,110	整合公司營運	-	無	無
日太資產管理(股)公 司	3,000	多方拓展業務及承 接政府或民間 BOT 案	純辦公室費用 支出	無	無
Mallow International Holdings Ltd.	101,198	投資海外各項事業	-	無	增資 117,000 仟 元

六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項之分析評估：

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

1、利率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本公司利息收入及費用佔營業收入之比率較小。本公司與往來銀行保有良好之授信往來關係，102年度截至目前往來信用良好，未來公司將密切注意利率之變動及全球經濟發展趨勢，並積極與往來銀行爭取最低之利率，適時採取必要措施以規避利率上漲之風險。

2、匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施

(1)隨時收集匯率變動資訊，與往來銀行保持密切聯繫，充份掌握匯率走勢。適時決定轉換幣別或保留外匯，以降低匯兌風險。

(2)開立外幣存款帳戶來進行外匯部位管理，並適時調整外匯帳戶餘額，以減少匯率變動對該公司損益之影響。

3、通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施：

近年來由於原物料及能源價格持續上漲至使物價上揚，但整體經濟及產業仍然呈現穩定成長之局，致通貨膨脹仍在可控制範圍。另本公司積極與客戶及供應商保持良好互動關係，並因應物價波動而適時調整產品售價及原物料庫存量，降低通貨膨脹之影響。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本公司採取穩健保守之投資政策，並未從事高風險及高槓桿之投資，目前亦無資金貸與他人之情事。本公司98年12月因承攬台中市西區後瓏子段（「國美」建案）合建分售案，擔任地主（吳錫坤）購地貸款之連帶保證人，背書保證金額為1,130,000仟元，截至102年底此背書保證已解除，另於99年10月與（「雍河」建案）之地主邵秀葉簽訂合建分售契約，擔任地主購地貸款之連帶保證人，背書保證金額為337,270仟元，並約定於訂約後應支付70,000仟元之保證金予邵秀葉，以作為契約履約之保證，截至102年底止，已返還保證金計42,000仟元，102年10月子公司高章營造銀行融資業務需要，擔任子公司銀行融資之連帶保證人，背書保證金額20,000仟元。本公司已訂有資金貸與他人及背書保證作業程序及從事衍生性商品處理程序，並依上述處理程序處理。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本公司並無設立專責之研究發展部門，此係因建設業不若一般製造業或高科技產業需有新產品之研發與設計，故本公司並無相關之研發費用及具體成果。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

最近年度國內外重要政策及法律變動對本公司財務業務並無重大影響，而本公司均隨時注意政策及法令之變動，並請會計師提供專業諮詢，以即時研擬必要措施及因應對策。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司主要係透過對台中都會區進行土地投資與興建住宅業務創造營收與獲利，為因應科技及產業改變，本公司隨時掌握市場變化，積極經由各種方式獲取產業資訊訊息，用於擴展業務，為精準掌握產業資訊之脈動，近年亦致力於

e 化資訊作業，提昇工作效率以加強競爭力，而目前本公司尚無因科技改變或產業變化而對公司財務業務產生重大影響之情事。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司全體同仁及經理人本著『責任、效率、超越、誠懇』的企業價值觀，穩健地經營公司；對於客戶及投資大眾，也始終保持著『負責任』及『誠懇』的企業形象，未來我們將維持這個良好的企業形象，是以應無企業形象改變之問題。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

本公司主要係透過進行土地投資與興建住宅業務，以創造營收與獲利，主要進貨項目為土地，而土地購買方式極為多元化，有對持有土地資產之主管機關進行標購，亦有透過向私人購買或合建方式進行土地開發，主要考量當年度市場現況採取適當土地投資策略，以降低公司土地開發風險，尚無營建土地購置集中之風險；另，由於產業特性，為控制新建個案品質水準，本公司之建築工程部份委由關係人高章營造(股)公司承攬，其施工技術水準及財務狀況良好，故本公司僅需透過加強對高章營造(股)公司之營建品質控管，即可避免進貨集中之風險。此外，本公司建案之銷售對象為一般社會大眾及公司行號，故並無銷貨集中之問題。

(十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

(十二)公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：高章營造股份有限公司(以下簡稱高章營造)於100年10月因與泳盈鋼鐵有限公司之爭訟案被列為被告，於102年12月25日經臺灣高等法院臺中分院判二審判決高章營造敗訴須賠償1,343仟元及按年息5%計算之利息，高章營造公司已支付上述款項。但泳盈鋼鐵有限公司對判決不服已提出上訴，截至102年底高章營造已提列負債準備計2,498仟元(帳列其他應付款)，於103年4月11日收到最高法院行文通知，駁回泳盈鋼鐵有限公司之上訴案。

(十三)其他重要風險及因應措施：無。

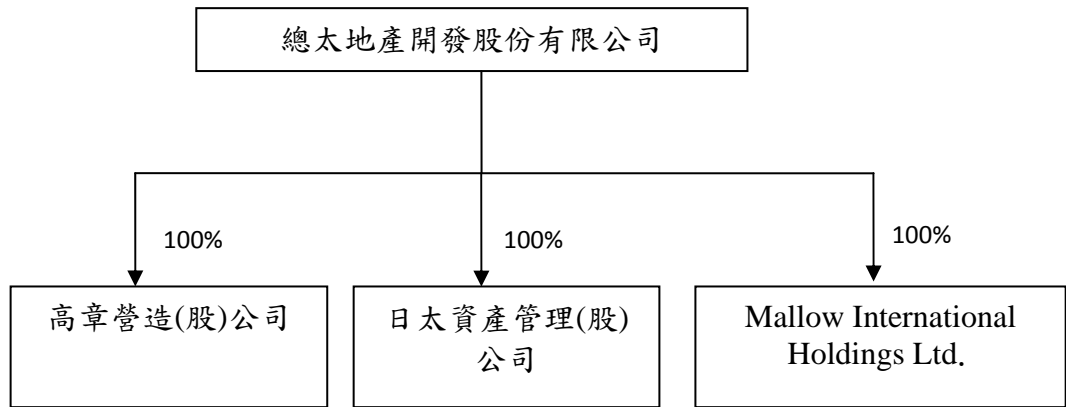
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一) 102 年度關係企業合併營業報告書：

1、關係企業組織圖：



2、本公司無依公司法第 369 條之三推定有控制與從屬關係，且無公司法第 369 條之二第二項、369 條之九規定之控制從屬公司及相互投資公司。

3、各關係企業基本資料

單位：仟元

企業名稱	設立日期	實收資本額	主要營業或生產項目	地 址
高章營造(股)公司	65/12/17	201,000	綜合營造業、住宅及大樓開發租售業務等	臺中市西區民權路 239 號 3 樓
日太資產管理(股)公司	102/1/24	3,000	資產管理服務業	臺中市北區淡溝里育德路 190 號 1 樓
Mallow International Holdings Ltd.	99/7/30	US\$3,420	投資海外各項事業	Level 3, Alexander House, 35 Cybercity, Ebene Mauritius

4、推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

5、整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：營建業及資產管理服務業。

6、關係企業董事、監察人及總經理資料

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有比例
高章營造(股)公司	董事長	總太地產開發(股)公司 代表人：莊永昇	100%
	董事兼總經理	總太地產開發(股)公司 代表人：吳添福	100%
	董事	總太地產開發(股)公司 代表人：利育龍	100%
	監察人	總太地產開發(股)公司 代表人：劉偉如	100%
日太資產管理(股)公司	董事長	總太地產開發(股)公司 代表人：傅怡靜	100%
	董事	總太地產開發(股)公司 代表人：林瑞祥	100%
	董事	總太地產開發(股)公司 代表人：周君郁	100%
	監察人	總太地產開發(股)公司 代表人：林允柔	100%
Mallow International Holdings Ltd.	董事	總太地產開發(股)公司 代表人：吳錫坤	100%

7、關係企業營運概況

單位：仟元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總值	淨值	營業收入	營業(損)益	本期淨利(損失)(稅後)	每股盈餘(虧損)(稅後, 元)
高章營造(股)公司	201,000	385,200	162,749	222,451	359,073	26,628	15,009	0.84
日太資產管理(股)公司	3,000	2,983	0	2,983	0	(27)	(17)	(0.05)
Mallow International Holdings Ltd.	101,198	101,933	0	101,933	0	0	0-	0

(二) 關係企業合併財務報表：本公司民國 102 年度依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際會計準則第 27 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

(三) 關係報告書：未有需編製關係報告書之情事。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

玖、最近年度及截至年報刊印日止發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：

本公司於民國一〇二年四月二日與富驛酒店集團有限公司簽署 BOT 之合作協議書，另於民國一〇二年七月十二日終止與富驛酒店集團有限公司之合作協議，此變動對本公司股東權益及證券價格並無重大影響。

本公司於民國一〇二年六月二十四日與惠民段地主吳錫坤先生簽訂合作興建意向書，於民國一〇三年三月四日董事會決議延長意向書期限，此變動對本公司股東權益及證券價格並無重大影響。

公司名稱：總太地產開發股份有限公司

負責人：吳錫坤

