

股票代號 3056

總太地產開發股份有限公司

【 106 年度年報 】

股票代號
3056



總太集團官網

總太地產公司網址：www.zongtai.com.tw
facebook粉絲專頁：www.facebook.com/zongtai
總太Line ID | @zongtai



總太地產開發股份有限公司

106 年度年報



中華民國107年4月27日刊印

【 本年報查詢網址 】 a. 台灣證券交易所公開資訊觀測站網址：http://mops.twse.com.tw
b. 總太地產公司揭露年報網址：http://zte.zongtai.com.tw/cases/3056/

一、發言人

發言人：陳思翰

職稱：總經理特助

電話：070-1010-5748

電子郵件信箱：kb0467@zongtai.com.tw

二、代理發言人：柯惠文

職稱：財務長

電話：070-1010-5777

電子郵件信箱：kellyko@zongtai.com.tw

三、總公司及分公司地址及電話

總公司地址：新竹縣竹北市斗崙里福興路 875 號 3 樓

台中分公司地址：台中市西區民權路 239 號 3 樓

電話：04-23026018

四、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 1 樓

網址：<http://www.pscnet.com.tw>

電話：(02) 2746-3797

五、最近年度財務報告

簽證會計師：曾棟鋆、蔣淑菁會計師

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

六、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

七、公司網址

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

目錄

壹、 致股東報告書	1
貳、 公司簡介	7
一、 公司設立日期	7
二、 公司沿革	7
參、 公司治理報告	9
一、 公司組織	9
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、 最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	15
四、 公司治理運作情形	20
五、 會計師公費資訊	47
六、 更換會計師資訊	48
七、 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	49
八、 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	49
九、 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	51
十、 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	52
肆、 募資情形	53
一、 資本及股份	53
二、 公司債辦理情形	57
三、 特別股辦理情形	57
四、 海外存託憑證辦理情形	57
五、 員工認股權憑證辦理情形	58

六、	限制員工權利新股辦理情形.....	60
七、	併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	60
八、	資金運用計畫執行情形.....	60
伍、	營運概況.....	61
一、	業務內容.....	61
二、	市場及產銷概況.....	65
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.....	77
陸、	財務概況.....	80
一、	最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	80
二、	最近五年度財務分析.....	84
三、	最近年度財務報告之監察人審查報告.....	89
四、	最近年度財務報告.....	90
五、	最近年度經會計師查核簽證之之公司個體財務報告.....	147
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.....	200
柒、	財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	201
一、	財務狀況.....	201
二、	財務績效.....	202
三、	現金流量.....	203
四、	最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	203
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.....	204
六、	最近年度及截至年報刊印日止風險事項之分析評估.....	204
七、	其他重要事項.....	206
捌、	特別記載事項.....	207

一、	關係企業相關資料.....	207
二、	最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	208
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.....	208
四、	其他必要補充說明事項.....	208
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三項第二款所 定對股東權益或證券價格有重大影響之事項.....	209

壹、致股東報告書

一、106 年度營業報告

依據內政部統計通報，民國 106 年建物買賣登記共 26 萬 6 千棟，較 105 年增加 2 萬棟 (+8.4%)，自 100 年 6 月啟動奢侈稅開始後，歷經房屋稅修正及房地合一稅制等政策因素影響，建物買賣登記棟數皆逐年減少，終至 106 年開始出現增加，顯見國人對於政策不穩定性漸趨適應，且購屋剛性需求仍在，房市有望從 106 年起成為房地產景氣反轉的契機。

全台各縣市買賣登記棟數則增減互見，且仍多集中在 6 個直轄市，合計占買賣總棟數 76.6%，其中僅桃園市為減少，其餘皆為增加，尤其以新北市及台中市增加幅度最高，各達到 21.6% 及 20.1% 的幅度。

民國 106 年建物所有權第一次登記計 11 萬 4 百棟，建物總面積 3,029 萬平方公尺，分別較 105 年減少 9.7% 及 7.2%，登記棟數中以新北市 2 萬 3,103 棟占 20.9% 最多，台中市 1 萬 5,564 棟占 14.1% 次之，桃園市 1 萬 4,987 棟占 13.6% 居第三，此三直轄市合計占總棟數之 48.6%。

民國 106 年房地產市場呈現價平量微升盤整局勢，因 104 年頒布房地合一稅制，買方持續對房市採觀望態度，甚至於 105 年來到近十年來新低，然於 106 年終於止跌回升，整年建物買賣登記棟數回到 25 萬以上，主因為賣方為求順利銷售多願意讓利於買方，使得交易速度及數量皆往正向發展。唯建物所有權第一次登記棟數尚未回升，表示近幾年因國內景氣較低迷，且建設公司成交量下跌，因此新案開發皆較為保守，然配合買賣棟數的回升，這樣的趨勢有利於國內房地產回歸較合理、穩定的復甦。而公司將持續以穩健財務及深入市場分析審慎應對，力求銷售順暢，保持 100% 完銷、不留餘屋之經營原則。

本公司 106 年度完工交屋個案有「東方威尼斯」、「拾光」，今年度在建工程則有「東方悅」、「台中高鐵商辦大樓」、「美樂地」、「東方紐約」及「織築」等建案，各案皆力拼達成銷售佳績。預計 2018 年全球經濟將持續穩定回溫，國內景氣也明顯回升，加上賣方願意讓利銷售，皆帶動房地產成交量反彈，公司將審慎評估市場動態積極應對，期望為公司及全體股東創造最大之利益，並延續總太品牌理念以深化差異價值。

(一) 營業計劃實施成果

民國 106 年度營收淨額為 3,145,082 仟元，較去年營收淨額 4,579,375 仟元減少 31.32%，營業費用較去年減少 48.47%，營業外淨收支較去年減少 153.82%，稅前淨利 846,715 仟元，較去年 1,009,001 仟元減少 16.08%，本年度淨利 748,011 仟元，較去年 998,275 仟元減少 25.07%。

(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	106 年度	105 年度	增減比率
營業收入淨額	3,145,082	4,579,375	-31.32
營業毛利	1,037,024	1,360,673	-23.79
營業利益	851,363	1,000,365	-14.89
利息收入	3,580	2,956	21.11
利息支出	926	3,974	-76.70
稅前淨利	846,715	1,009,001	-16.08

2. 獲利分析

年度分析項目	106 年度	105 年度
資產報酬率(%)	7.92	10.53
權益報酬率(%)	15.23	21.71
占實收資本%比率	營業利益	36.93
	稅前純益	43.40
純益率(%)	36.73	43.77
每股盈餘(元)	23.78	21.79
	3.24	4.34

註：資產報酬率(%)={稅後損益+利息費用×(1-稅率)}÷平均資產總額。

權益報酬率=稅後損益÷平均權益淨額。

(四) 研究發展狀況

1. 生產政策：

(1) 積極開發，審慎投資

深化建設專業，分析市場脈絡。

拓展開發管道，加強多元發展。

(2) 因地制宜，落實理念

秉持初衷，實踐理想；回歸人本，踏實建築。

建築研究，深入精進，社區營造，分享幸福。

(3) 專案管理，部門分工

權責明確，確保財、法、內務穩健，避免規章僵化。

2. 銷售策略：

(1) 建築人文，品牌哲學

以人為本的建築哲學，同理心出發的品牌理念。

(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，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、107 年度營業計畫概要

(一) 經營方針

營建事業發展目標分短、中、長期發展：

1. 短期目標：個案銷售順暢。
2. 中期目標：
 - (1) 加深公司品牌價值。
 - (2) 拓展商用投資開發。
3. 長期目標：
 - (1) 穩健經營，公開透明
堅持不養地、不短債長用、不留餘屋之經營原則，穩健財務，以公開透明之上市平台，永續發展。
 - (2) 固本跨界，多角經營
以本業為基礎，積極涉略營建開發相關之政府標案，如 BOT、ROT、OT 等案，以挹注經常性營收，平衡景氣起伏所造成之營收波動。
 - (3) 企業文化，品牌資產
將創業精神融入企業文化，落實「美麗城市、幸福社區」之品牌目標，深耕品牌，形塑獨一無二之價值。

(二) 預期銷售數量及其依據

1. 已推案銷售之個案：
 - (1)「東方悅」台中市北屯區祥順西路、位於廬子溪河岸首排，規劃 239 戶 284 車位，總銷約 23 億，預計 107 年完工交屋。
 - (2)「台中高鐵商辦大樓」台中市烏日區緊鄰台灣高鐵烏日站，規劃 41 戶 105 車位，總銷約 9 億，預計 107 年完工交屋。
 - (3)「美樂地」台中市北屯區太順路與太和路口，臨廬子溪及樹孝路商園，規劃 427 戶 427 車位，總銷約 28 億，預計 108 年完工交屋。
 - (4)「東方紐約」台中市東區東光園道與早溪二街口，臨東光園道，規劃 85 戶 86 車位，總銷約 8 億，預計 108 年完工交屋。
 - (5)「織築」台中市北屯區捷運機廠區段徵收重劃區內，鄰捷運綠線 G0 站，規劃 117 戶 126 車位，總銷約 11 億，預計 109 年完工交屋。
2. 本年度預計推出個案：
 - (1)「總太 2020」台中市北屯區環太東路新桃花源橋旁，坐擁壯闊 6000 坪基地，規劃 945 戶 1009 車位，總銷約 61 億，工程方面於 107 年第二季開工，預計 110 年完工交屋。

(三) 產銷政策

1. 建立土地數位資料庫，委各專案評估提升開發效益。
2. 個案採獨立利潤中心制度，橫向擴展績效訴求。
3. 專案資料夾數位平台，累積個案軌跡並作教育傳承。
4. 積極參與建材、家具展，累積新知強化產品規劃。
5. 建置數位建築 3D 繪圖部門，強化工程管理之掌控。
6. 首創委託第三方公證單位驗屋，深化品牌被信任度。
7. 繼無酒精工地，再創友善工地食堂，改善工程文化。
8. 持續參與具公信力之建築類競賽，分享榮耀自勉精進。
9. 堅持合法施工，不做二次工程，於交屋階段完成公設。
10. 辦理特色建築實績參訪與進修課程，執行教育訓練。

三、未來公司發展策略

(一) 數位化

1. 行銷數位化

數位化以擴大資訊傳遞範圍，並以環保訴求為數位化之驅動力，將品牌目標之『美麗城市，幸福社區』落實於友善環境之具體作為，持續培養數位行銷工具之新知與技能。

2. 資料數位化

因應多項開發地點與人員工作之需求，資訊與資料全面數位化，優化 EIP 系統並建置數位資料庫，持續累積本業相關之土地與市場資訊，並導入雲端資料庫，建置公司自有市場資料庫，結合智慧行動裝置，加速作業效率

3. 資訊數位化

繼交屋資料夾改以光碟、隨身碟形式交付客戶後，運用數位技術結合官網系統開發，將交屋資料改置於雲端平台，供客戶以帳號密碼進入下載，節省非環保耗材之使用，擴大至客戶變更等作業模式並優化品質。

(二) 多元化

1. 營造開發

持續深耕，彈性經營，時時因應市場脈動，永續發展。

2. 商業經營

新增商用不動產、觀光旅館之開發計畫。

3. 政府標案

BOT、ROT、OT 等標案持續評估，參與開發，拓展營運面向。

(三) 集團化

1. 資源共用

統一採購降低成本藉以完善利用資源，統一銷售節約管銷費用，統一結算節省財務費用並解決融資需求等。

2. 優勢互補

集團化以提升企業運作和管理效率，將優勢與劣勢相互彌補，使優勢充分發揮，進而帶動其他成員企業提高運作和管理效益。

3. 提高競爭力

技術創新、營銷創新及成本降低，使企業綜合競爭力提升。

四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一) 外部競爭：

台中房地產業之特性，注重於建案地段與建商品牌，故土地開發之精準度、速度及未來性便是個案成敗之主因，以上市企業平台展現經營強度，可維持土地開發之資訊優勢，輔以市場調查資訊及敏銳度，以審慎態度決定購地策略達永續經營之目標。消費者重視品牌價值，各建商產品規劃細緻度與差異化必須不斷深入，推陳出新，並闡釋自家品牌精神，透過具體作為展現，持續與消費者互動，以在競爭激烈的市場環境中勝出。

(二) 法規環境：

政府於 105 年實施房地合一稅制並大幅調升公告地價，造成近年房地產自住者觀望、投資者退場，市場明顯降溫。於民國 106 年房地產業景氣開始有所回溫，因法規不確定性及不安的情況已逐步減緩，公司也將持續深入法規研究以確保穩定經營及股東之權益。

(三) 總體經營環境：

隨著消費者對於法規及市場的疑慮逐漸消散，且建商也願意讓利促進成交，房地產市場有逐漸回溫的跡象，也明顯轉為以自住需求之首購與換屋族群為主，在央行鬆綁選擇性信用管制的利多下，也增加此族群買房意願，市場以中低總價產品為主流，公司在個案銷售上也將務求踏實穩定以呼應市場需求。

老屋健檢、防災型都更等建築結構安全議題持續發酵，消費者對建築結構安全更加重視，台中土地多屬卵礫石層是公認地質優良地區，加上最新建築工法及公司品牌文化，相信能增加銷售上的優勢。

重大公共建設及大型企業集團也如火如荼地展開在台中的布局，如台中捷運目前已有多線規劃中及綠線興建中，政府前瞻計畫也將在台中投入大規模開發金額，台中發展未來可期。

五、年度展望：

民國 106 年度國內房地產交易已逐漸擺脫前幾年較低迷的狀況，除政府在房地產業相關稅制及政策皆已實施一段時間，不確定性及改革帶來之衝擊已逐漸消退外，賣方在銷售上也多以讓利促進成交，且買方意願明顯回溫等多重因素下，皆讓產業成交量有回升的趨勢。

台中市則在多項重大公共建設將陸續完工，如台中市鐵路高架化已通車、烏日北屯捷運綠線將於 107 年底試營運；中央政府前瞻計畫的加持，如捷運藍線、台中山手線；民間企業持續加溫布局台中，如秀泰影城商場、三井 OUTLET 等。產官界多重努力下，台中市人口總數增加已成為全台灣第二大城市，且持續在進步當中。

回顧全球經濟，各大經濟體皆已慢慢復甦，可預期利率調升也將維持在較低水平，而國內景氣也隨著全球經濟逐漸回溫，雖因國內政策使得房地產投資較為緊縮，但在剛性需求支撐下，產業亦有逐步回穩的跡象。

因此在品牌力、強化產品差異化仍是公司持續耕耘的重點，並透過規劃設計端的數位化功能，實質檢討建築設計與施工之整合，強調設計前端與後端執行的整合工程，將達到提升營造品質之目標，亦將持續推動行銷業務的數位化進程。除了在營建品質與業績穩定持續努力之外，也將繼續投入 BOT、ROT 案，延伸觸角，創造多元的營業面向。

持續推動產品差異化，除了增加品牌特色外，更能轉化成實質績效，如在台中市北屯區「美樂地」建案訴求超值社區、實用公設，成為台中市北屯區 106 年指標熱銷建案；台中市北屯區「織築」建案則結合傳統工藝、文化底蘊給顧客不同以往的建築外觀與家屋想像，口碑熱銷，東區預售案「東方紐約」面東光綠園道第一排，也在區域創下新價值佳績。

今年即將交屋的建案有北屯區「東方悅」及台中高鐵副都心首座商辦大樓「台中高鐵商辦大樓」，在建工程則以北屯區「美樂地」、「織築」、東區「東方紐約」為主，公司全體員工將積極執行，務求穩健踏實經營，以總太誠信品牌打造優質建築，創造經營績效。

最後，敬祝各位股東女士、先生們

萬事如意、健康平安！

董事長 翁毓羚



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「總太營造股份有限公司」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。

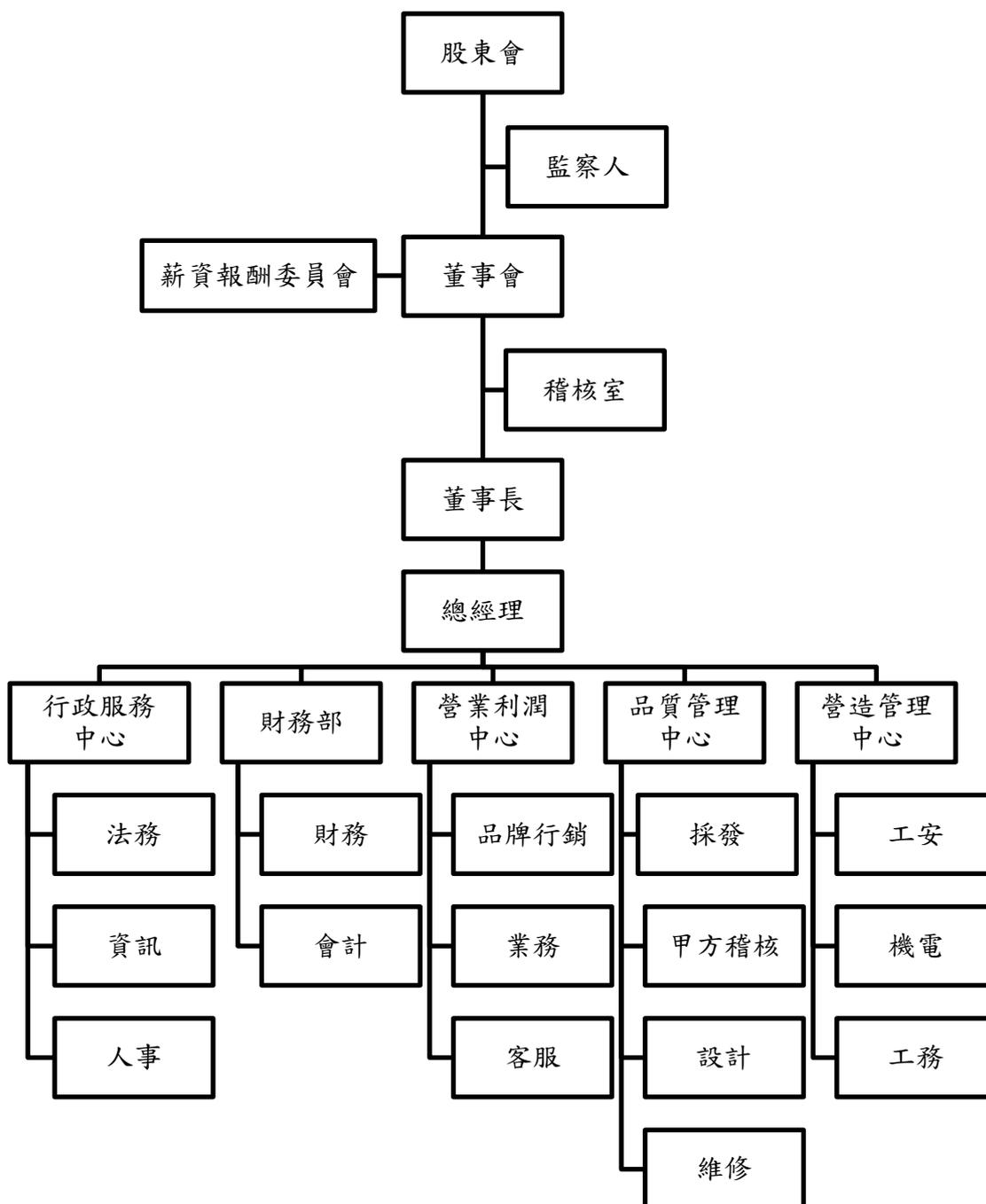
- 102 年 1 月：成立「日太資產管理股份有限公司」多角化經營業務，資金額新台幣參佰萬元整，持股比率 100%。
- 102 年 2 月：結束「Billion Gold Securities Ltd.」投資。
- 102 年 8 月：101 年盈餘及員工分紅轉增資柒仟貳佰捌拾陸萬柒仟捌佰玖拾元，增資後股本為新台幣壹拾肆億捌佰貳拾參萬玖仟伍佰陸拾元整。
- 102 年 11 月：公司債轉換股份增資新台幣肆佰捌萬捌仟陸拾陸股，增資後實收資本額為新台幣壹拾肆億肆仟玖佰壹拾貳萬貳佰貳拾元整。
- 103 年 3 月：公司債轉換股份增資新台幣肆佰捌拾伍萬伍佰壹拾股，增資後實收資本額為新台幣壹拾肆億玖仟柒佰陸拾貳萬伍仟參佰貳拾元整。
- 103 年 6 月：公司債轉換股份增資新台幣壹拾捌萬參仟玖佰陸股，增資後實收資本額為新台幣壹拾肆億玖仟玖佰肆拾陸萬肆仟參佰捌拾元整。
- 103 年 8 月：現金增資新台幣貳億參仟萬元，增資後股本為新台幣壹拾柒億貳仟玖佰肆拾陸萬肆仟參佰捌拾元整。
- 104 年 9 月：103 年盈餘及員工分紅轉增資貳億陸仟肆佰萬陸仟伍佰元，增資後股本為新台幣壹拾玖億玖仟參佰肆拾柒萬捌佰捌拾元整。
- 105 年 1 月：現金增資新台幣參億元，增資後股本為新台幣貳拾貳億玖仟參佰肆拾柒萬捌佰捌拾元整。
- 105 年 7 月：公司債轉換股份增資新台幣壹佰壹拾參萬柒仟伍佰陸拾伍股，增資後實收資本額為新台幣貳拾參億肆佰捌拾肆萬陸仟伍佰參拾元整。
- 106 年 10 月：翁毓玲選任為董事長。
- 107 年 4 月：員工認股權憑證轉換股份壹仟貳佰肆萬捌仟元，增資後實收資本額為新台幣貳拾參億壹仟陸佰捌拾玖萬肆仟伍佰參拾元整。

參、 公司治理報告

一、 公司組織

(一) 組織系統

1. 組織結構圖



2. 各主要部門所營業務

部門別	主要業務及職掌
行政服務中心	<ul 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。 (8) 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。 (9) 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。
財務部	<ul 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。 (5) 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。 (6) 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。 (7) 成本會計作業流程、表單之規劃及控制。 (8) 各項製造成本之蒐集、計算、分析及成本報表之編製。 (9) 股務處理。
營業利潤中心	<ul style="list-style-type: none"> (1) 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。 (2) 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、設計相關業務之簽辦訂約付款作業。 (3) 官網更新維護、數位網路行銷及媒體設計、網路社群經營、建案企劃接案。 (4) 行銷計畫撰寫、活動執行、品牌文案撰寫、公關媒體事務。 (5) 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。 (6) 產權移轉相關事宜、銀行貸款手續辦理及代辦費管理、交屋。 (7) 物管遴選、召開區權會、管委會成立及售後服務。

部門別	主要業務及職掌
品質管理中心	<ul 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、竣工圖繪製、工程數量計算。 (5) 辦理工程發包之請購、材料採購及簽訂合約。 (6) 施工品質控管及稽查。 (7) 保固後修繕及售後服務。
營造管理中心	<ul style="list-style-type: none"> (1) 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。 (2) 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。 (3) 擬訂、規劃及推動安全衛生管理事項。 (4) 施工品質控管。

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

107年04月10日

(一) 董事及監察人資料

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	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	持股比例	股數	持比率	股數	持比率	股數	持比率			股數	持比率	職稱
董事長	中華民國	吳錫坤(註1)	男	104.06.24	3年	96.05.15	11,565,000	6.69%	-	-	-	-	-	-	逢甲大學經營管理碩士 總太建設董事長 祚榮投資董事長 祚榮投資董事長	總太建設董事長 旭日東見董事長 祚榮投資董事長 永福基金會董事長	董事 監察人	吳祚榮 巫天森	子 姊夫
法人董事	中華民國	祚榮投資(股)公司	-	104.06.24	3年	103.05.20	24,540,216	14.19%	28,221,248	12.18%	0	0%	0	0%	-	-	-	-	-
董事長兼法人董事代表	中華民國	翁毓玲(註2)	女	104.06.24	3年	104.06.24	0	0%	50,067	0.02%	0	0%	0	0%	高雄師大美術系 高雄捷運事業處	總太地產總經理	無	無	無
法人董事代表	中華民國	吳祚榮(註3)	男	104.06.24	3年	104.06.24	0	0%	2,000,000	0.86%	0	0%	0	0%	政治大學資管系學士	祚榮投資董事 御印建設總經理	董事長	吳錫坤	父
法人董事代表	中華民國	莊永昇(註3)	男	104.06.24	3年	100.07.01	0	0%	34,145	0.01%	75,174	0.03%	0	0%	逢甲大學經營管理碩士 總太營造董事長	中山建投資董事長 總太營造董事長	無	無	無
法人董事代表	中華民國	吳添福(註3)	男	104.06.24	3年	104.06.24	0	0%	33,603	0.01%	0	0%	0	0%	朝陽科大營建管理所碩士 總太營造總經理	總太營造董事 總太營造總經理	無	無	無
法人董事代表	中華民國	柯惠文(註3)	女	104.06.24	3年	101.05.16	0	0%	76,924	0.03%	0	0%	0	0%	逢甲大學經營管理碩士 總太地產財務長	永福基金會董事 總太地產財務長	無	無	無
法人董事代表	中華民國	許鴻冠(註3)	男	104.06.24	3年	104.06.24	0	0%	33,677	0.01%	0	0%	0	0%	中興大學土木工程碩士 總太營造土木技師	總太營造土木技師	無	無	無
獨立董事	中華民國	陳延祚	男	104.06.24	3年	104.06.24	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	美國萊斯大學土木工程/ 電腦設計雙碩士 成功大學土木工程系 寶碩財務科技總經理	捷易通科技董事兼總經理 安佐投資董事 家登精密工業監察人	無	無	無
獨立董事	中華民國	曹永仁	男	104.06.24	3年	104.06.24	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	東吳大學會計學系碩士 建智聯合會計師事務所 所長 台灣省會計師公會理事	建智聯合會計師事務所合夥 會計師 先進光電獨立董事 百和興業獨立董事 盛復工業獨立董事 永發鋼鐵監察人 華頓顧問有限公司董事	無	無	無
監察人	中華民國	劉偉如(註4)	女	104.06.24	3年	98.06.19	20,584	0.01%	-	-	-	-	-	-	僑光技術學院 總太建設財務副總	總太建設董事 中山建投資董事 永福基金會董事	無	無	無
監察人	中華民國	巫天森	男	104.06.24	3年	96.05.15	1,652,050	0.96%	1,755,857	0.76%	66	0%	0	0%	總太地產董事 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	妹夫
監察人	中華民國	郭家琦	女	104.06.24	3年	104.06.24	0	0%	100,000	0.04%	653,350	0.28%	0	0%	郭家琦會計師事務所	郭家琦會計師事務所會計師 福懋興業獨立董事 福懋科技獨立董事 至興精機獨立董事	無	無	無

註1：於106年10月1日辭任董事長。

註2：於106年10月3日就任董事長，係祚榮投資股份有限公司法人代表人。

註3：係祚榮投資股份有限公司法人代表人。

註4：於106年2月9日辭任監察人。

(二) 法人股東之主要股東

107年4月10日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
祚榮投資股份有限公司	吳錫坤(50.8%)
	劉素如(34.8%)
	吳祚榮 (7.2%)
	吳舜文 (7.2%)

(三) 董事及監察人資料

姓名	條件	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	
翁毓玲			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
吳祚榮				✓		✓			✓	✓	✓	✓		0	
莊永昇			✓			✓	✓			✓	✓	✓		0	
吳添福			✓			✓	✓	✓		✓	✓	✓		0	
柯惠文			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0	
許鴻冠			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0	
陳延祚			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
曹永仁	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3	
郭家琦		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3	
巫天森			✓	✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	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. 非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，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

107年4月10日

職稱	國籍	姓名	性別	選(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				
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係		
董事長兼總經理	中華民國	翁毓玲 (註1)	女	104.07.28	50,067	0.02%	0	0%	0	0%	高雄師大美術系 高雄捷運事業處	無	無	無	無	無	無
董事長室特助	中華民國	劉偉如 (註2)	女	106.04.01	-	-	-	-	-	-	僑光技術學院 總太地產董事長室主任	總太建設董事 中山建投資董事 永福基金會董事	無	無	無	無	無
董事長室特助	中華民國	林鳳秋 (註2)	女	106.04.01	-	-	-	-	-	-	台中商專 總太地產董事長室主任	總太建設監察人	無	無	無	無	無
副總經理	中華民國	陳素華 (註3)	女	105.07.12	-	-	-	-	-	-	豫章工商 侑信開發(股)公司	日太資產監察人	無	無	無	無	無
協理	中華民國	陳清泉	男	106.12.01	21,000	0.01%	0	0%	0	0%	新民商工 總福建設主任	無	無	無	無	無	無
財務長	中華民國	柯惠文	女	104.07.28	76,924	0.03%	0	0%	0	0%	逢甲大學經營管理碩士 總太地產財務經理	永福基金會董事	無	無	無	無	無
會計主任	中華民國	傅怡靜	女	104.07.28	18,000	0.01%	21,000	0.01%	0	0%	台中科大會計系 總太地產會計	日太資產負責人	無	無	無	無	無

註1：於106年10月3日升任董事長。

註2：於106年8月11日職務調整。

註3：於106年10月1日職務調整。

三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(一) 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		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用 (D)				薪資、獎金及 特支費等(E)		退職退休金 (F)		員工酬勞(G)(註5)						
		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4)	財務報告內所有公司(註4)	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			
														現金金額	股票金額	現利金額	股票金額					
董事長	吳錫坤(註1)	0	0	0	0	11,946	12,214	390	390	1.65%	1.69%	6,802	11,444	0	58	125	0	125	0	2.58%	3.24%	無
董事	祚榮投資(股)公司																					
董事長	翁毓玲(註2、3)																					
董事	吳祚榮(註3)																					
董事	莊永昇(註3)																					
董事	吳添福(註3)																					
董事	柯惠文(註3)																					
董事	許鴻冠(註3)																					
獨立董事	曹永仁																					
獨立董事	陳延祚																					

*除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

註1：於106年10月1日辭任。

註2：於106年10月3日升任董事長。

註3：係祚榮投資股份有限公司法人代表人。

註4：係106年度盈餘分派議案股東會前經董事會通過分派之董事酬勞金額，按去年實際分派金額比例計算之預估數。

註5：係106年度盈餘分派議案股東會前經董事會通過分派之員工酬勞金額，按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。

給付公司董事酬金級距表

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、翁毓羚、莊永昇、柯惠文、吳祚榮、吳添福、許鴻冠、陳延祚、曹永仁	吳錫坤、翁毓羚、莊永昇、柯惠文、吳祚榮、吳添福、許鴻冠、陳延祚、曹永仁	莊永昇、柯惠文、吳祚榮、吳添福、許鴻冠、陳延祚、曹永仁	莊永昇、柯惠文、吳祚榮、吳添福、許鴻冠、陳延祚、曹永仁
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)			吳錫坤、翁毓羚	吳錫坤、翁毓羚
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	祚榮投資(股)公司	祚榮投資(股)公司	祚榮投資(股)公司	祚榮投資(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

(二) 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)		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	劉偉如(註2)									
監察人	巫天森	0	0	997	997	84	84	0.14%	0.14%	無
監察人	郭家琦									

註1：係106年度盈餘分派議案股東會前經董事會通過分派之監察人酬勞金額，按去年實際分派金額比例計算之預估數。

註2：於106年2月9日辭任監察人。

給付公司監察人酬金級距表

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	劉偉如、巫天森、郭家琦	劉偉如、巫天森、郭家琦
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	3人	3人

(三) 總經理及副總經理之酬金

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		員工酬勞金額(D)(註1)				A、B、C及D等四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
		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	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	翁毓玲	1,913	1,913	25	25	1,633	1,633	108	0	108	0	0.49%	0.49%	無
副總經理	陳素華(註2)													

註1：係106年度盈餘分派議案股東會前經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額，按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。

註2：於106年10月1日職務調整。

給付本公司經理人酬金級距表

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	陳素華	陳素華
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)	翁毓玲	翁毓玲
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

(四) 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

106年12月31日

	職稱	姓名	股票金額	現金金額 (註1)	總計	總額占稅後 純益之比例(%)
經 理 人	法人董事代表 兼任總經理	翁毓羚	0	170	170	0.02%
	法人董事代表 兼任財務長	柯惠文				
	副總經理	陳素華(註2)				
	協理	陳清泉(註3)				
	會計部主任	傅怡靜				

註1：係按去年實際分派金額比例計算今年業經董事會通過擬議分派金額。

註2：於106年10月1日職務調整，故不予計入。

註3：於106年12月1日就任。

(五) 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：

項 目	105 年度		106 年度	
	本公司	合併報表 所有公司	本公司	合併報表 所有公司
董 事	2.31%	2.86%	2.58%	3.24%
監 察 人	0.40%	0.40%	0.14%	0.14%
總經理及 副總經理	0.58%	0.58%	0.49%	0.49%

董監事酬金主要是董監事酬勞、車馬費及兼任員工之酬金。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。

四、 公司治理運作情形

(一) 董事會運作情形資訊

1. 最近年度董事會開會 7 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	3	2	60%	106 年 10 月 1 日 起辭任
董事長	祚榮投資(股)公司代表人:翁毓羚	7	0	100%	106 年 10 月 3 日 起接任
董事	祚榮投資(股)公司代表人:吳祚榮	7	0	100%	
董事	祚榮投資(股)公司代表人:莊永昇	7	0	100%	
董事	祚榮投資(股)公司代表人:吳添福	7	0	100%	
董事	祚榮投資(股)公司代表人:柯惠文	7	0	100%	
董事	祚榮投資(股)公司代表人:許鴻冠	7	0	100%	
獨立董事	陳延祚	5	2	71%	
獨立董事	曹永仁	7	0	100%	

106 年度各次董事會獨立董事出席情形：

◎:委託出席 V:親自出席

職稱	姓名	106 年 第一次	106 年 第二次	106 年 第三次	106 年 第四次	106 年 第五次	106 年 第六次	106 年 第七次
獨立董事	陳延祚	◎	V	◎	V	V	V	V
獨立董事	曹永仁	V	V	V	V	V	V	V

其他應記載事項：

1. 董事會之運作如有下列情形之一者，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：

(1)證券交易法第 14 條之 3 所列事項：

董事會日期及期別	議案內容	獨立董事意見
106 年 2 月 9 日 第十屆第 11 次董事會	案由五-簽證會計師公費討論案 案由六-「內部控制制度」修正案	所有獨立董事 核准通過
106 年 3 月 24 日 第十屆第 12 次董事會	案由四-出具「內部控制制度聲明書」 案由七-勤業眾信聯合會計師事務所擬更換本 公司財務報告之簽證會計師 案由九-「取得或處分資產處理程序」修正案	
106 年 8 月 11 日 第十屆第 13 次董事會	案由四-修訂本公司內部控制制度	
106 年 10 月 3 日 第十屆第 16 次董事會	案由二-修訂本公司內部控制制度	

(2)除前開事項外，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：
106年2月9日第十屆第11次董事會，案由二-支付融資保證手續費予保證人案，獨立董事曹永仁建議擬訂相關辦法並提送股東會通過。

後續處理：已依獨立董事意見擬訂「董事及監察人為公司舉債貸款連帶保證人費用計算與發放辦法」，並於106年6月13日經股東常會討論案決議通過。

2. 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：

(1) 支付融資保證手續費予保證人案，除吳錫坤董事長因利益迴避不加入表決及曹獨立董事持保留意見外，本案經其他出席董事照案通過。

(2) 捐贈「財團法人總太永福教育基金會」案，除吳錫坤董事長及柯惠文董事因利益迴避不加入表決外，本案經全體出席董事照案通過。

(3) 與總太營造股份有限公司簽訂「美樂地」建案之建築工程承攬契約，除董事莊永昇及董事吳添福擔任該公司董事長及總經理因利益迴避不加入表決外，本案經主席徵詢其餘出席董事無異議照案通過。

(4) 民國 105 年度董監酬勞—個人及員工酬勞—經理人分派案，董事因本案由係決議其酬勞分配之自身利益，依法各自迴避離席不參與討論及表決自身之酬勞分配，除依法迴避未參與討論及表決之董事外，其餘出席之董事均未表示異議，同意照案通過。

(5) 總太營造股份有限公司簽訂「東方紐約」建案之建築工程承攬契約，除董事莊永昇及董事吳添福擔任該公司董事長及總經理因利益迴避不加入表決外，本案經主席徵詢其餘出席董事無異議照案通過。

(6) 指派總太營造股份有限公司法人股東之代表人案，除董事莊永昇及董事吳添福依法迴避離席不參與討論及表決外，本案經主席徵詢其餘出席董事無異議照案通過。

(7) 董事長薪資調整案，除董事長翁毓玲因本案係決議其自身利益，依法迴避離席不參與討論及表決外，本案經徵詢其餘出席董事無異議照案通過。

3. 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：

本公司已依「公開發行公司董事會議事辦法」訂定「董事會議事規範」以資遵循。106年及107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。另於107年3月20日第十屆第18次董事會通過「審計委員會組織規程」，本公司現任（第10屆）董事、監察人至107年任期屆滿，自下屆（第11屆）董事會起設置審計委員會。

(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 7 次，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 (B)	實際列席(%) (B/A)	備註
監察人	劉偉如	1	100%	106 年 2 月 9 日解任
監察人	郭家琦	6	86%	
監察人	巫天森	7	100%	

其他應記載事項：

1. 監察人之組成及職責：

(1) 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。

(2) 監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

◎董事(含獨立董事)、監察人與內部稽核主管及會計師至少每年一次定期會議，會計師就本公司財務狀況、海內外子公司財務及整體運作情形及內控查核情形向獨立董事及監察人報告，並對財務報告及會計師查核報告或法令修訂有無影響帳列情形溝通。

◎會計師審核本公司財務報表，並出具查核意見書報告監察人參酌。

◎董事(含獨立董事)、監察人與內部稽核主管至少每季一次定期會議，就本公司內部稽核執行狀況及內控運作情形提出報告，若獨立董事認為有必要時，得不定時召集會議討論。

(a) 歷次監察人與稽核主管溝通情形摘要：

日期	溝通重點
106/02/09	1. 105 年度稽核計畫執行完成之稽核項目包括管理制度、固定資產循環、營運循環之控制作業，共計 7 項。
106/03/24	1. 106 年度稽核計畫執行完成之稽核項目包括薪工循環、內控自評作業及例行性稽核項目，共計 6 項。 2. 105 年第 4 季提升自行編製財務報告能力計畫書執行情形。
106/05/11	1. 106 年度稽核計畫執行完成之稽核項目包括銷售收款循環、電算循環及例行性稽核項目及，共計 5 項。 2. 106 年第 1 季提升自行編製財務報告能力執行情形。
106/08/11	1. 106 年度稽核計畫執行完成之稽核項目包括管理制度、生產循環、銷售及收款循環之控制作業，共計 11 項。 2. 106 年第 2 季提升自行編製財務報告能力計畫書執行情形。

日期	溝通重點
106/11/10	1. 106 年度稽核計畫執行完成之稽核項目包括管理制度、採購及付款等營運循環之控制作業，共計 9 項。 2. 106 年第 3 季提升自行編製財務報告能力計畫書執行情形。
(b)歷次監察人與會計師溝通情形摘要：	
日期	溝通重點
106/03/24	<p>一、參加人員：</p> <p>本公司全體董監事、稽核主管、會計主管、勤業眾信聯合會計師事務所 顏曉芳會計師 勤業眾信聯合會計師事務所 曾棟鋆會計師</p> <p>二、討論事項：</p> <p>1. 會計師說明：</p> <p>(1)關鍵查核事項報告</p> <p>(a)收入認列：房屋產權過戶認列收入為公司主要收入來源，視為重大收入列本年度關鍵查核事項；查核方式著重內部控制是否確實執行，像是否拿到交屋同意書、產權移轉資料、撥款同意書等，並檢查買賣合約書等。</p> <p>(b)存貨減損評估：因存貨餘額佔總資產 69%，視為重大項目列本年度關鍵查核事項；查核重點著重於公司如何評估減損。</p> <p>(2)針對 105 年出具的財務報告為無保留意見。</p> <p>結論：其餘出席人員無表示意見。</p>
<p>2. 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。</p>	

(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

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		本公司已於民國 100 年 12 月 30 日經第八屆第 17 次董事會通過「公司治理實務守則」並施行，訂定後共修訂 3 次。於公開資訊觀測站及本公司官方網站「公司治理專區」上揭露之。	無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益				無重大差異。
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		(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，並於本公司官方網站關係人專區放置檢舉信箱:service@zongtai.com.tw。	
(二) 公司是否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？	✓		(二)本公司定期揭露持有股份超過百分之十之股東及董事、監察人之持股，可隨時掌握實際控制公司之主要股東名單。	
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		(三)本公司與關係企業皆為獨立運作，並訂有相關辦法如「子公司管理辦法」規範財務業務往來及應受監督之事宜。	
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		(四)本公司訂有「內部重大資訊處理暨內線交易管理作業程序」明確規範內部人有價證券買賣之限制。	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>三、董事會之組成及職責</p> <p>(一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？</p> <p>(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？</p> <p>(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？</p>	<p>✓</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一) 本公司於 100 年 12 月 30 日經第八屆第 17 次董事會通過訂定「公司治理實務守則」，在第三章「強化董事會職能」中即擬訂有多元化方針，內容要求董事會整體需具備之各項能力，董事會成員組成係依據公司營運模式及需求，延攬具專業知識、技能及多元產業背景經歷之人才。目前本公司 8 位董事中，具經營管理、財會、資訊等專業背景，董事成員中有 2 名為女性，董事會多元組成情形請詳註一。董事會就成員組成擬訂多元化的政策揭露於公司網站及公開資訊觀測站。</p> <p>(二) 本公司依法設置薪資報酬委員會，並於下屆董事會起設置審計委員會。目前尚未設置其他功能性委員會。</p> <p>(三) 本公司目前並無訂定董事會績效評估辦法及評估方式，惟本公司董事會成員秉持誠信原則致力公司治理，保障股東權益。未來將視法令環境、公司營運狀況及管理需求，評估訂定之。</p>	<p>無重大差異。</p>

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		(四) 本公司依「公司治理實務守則」第29條規定，每年定期評估會計師之獨立性及適任性，106年已於第十屆第12次董事會提請討論通過，並由簽證會計師提供「超然獨立性聲明書」，會計師之輪替亦遵守相關規定辦理。會計師獨立性評估表請詳註二。	
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	✓		本公司設置財務部辦理公司治理相關事務，並指定該部門主管負責督導，其應具備公開發行公司從事財務或股務等經驗達三年以上，主要職責為董事會前徵詢各董事意見以擬訂議程，並於會前7日通知所有董事出席並提供會議資料，以利董事瞭解相關議題內容；如有與利害關係人相關並應適當迴避之情形，將給予事前提醒。每年依法令期限登記股東會日期，製作並於期限前申報開會通知、議事手冊與議事錄，並於修訂章程或董監改選後辦理變更登記。	無重大差異。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		本公司設置發言人及於公司網站設置利害關係人專區，作為與利害關係人之溝通管道。 利害關係人可透過公開資訊觀測站及本公司架設之官方網頁得知本公司財務業務及企業社會責任相關資訊與反應管道，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。	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司係委任統一綜合證券公司股務代理部代辦股東會事務。	無重大差異。
七、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二) 公司是否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）？	✓ ✓		(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。 (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，並依規定設有發言人，歷次法人說明會資訊亦設置於公司網站。	無重大差異。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、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）？	✓		(一)員工權益： 本公司訂有「工作規則」，內容涵蓋員工權利與義務、職災補償、勞安規定、退休及保險制度等，並定期舉辦員工健康檢查等，著重保障員工權益，與員工建立互信互賴良好基礎。 (二)僱員關懷： 本公司設有職工福利委員會，至少每三個月開會一次，針對同仁提供各項福利及教育補助，並策畫舉辦休閒育樂活動，充分照顧同仁及並保障其生活條件。	無重大差異。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
			<p>(三)投資者關係： 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>(四)供應商關係、利害關係人之權利： 按本公司各項作業規定辦理，並依簽訂之合約履行，以維護雙方合法權益。</p> <p>(五)董事及監察人進修之情形： 本公司董事及監察人具相關專業知識與產學背景，並依法令及本公司所訂之「董事及監察人進修要點」，鼓勵董事及監察人參與進修。 106 年度進修情形請詳註三。</p> <p>(六)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形： 依法訂定各項內部規章，進行風險評估及管理。 另本公司董事秉持高度自律，對董事會所列議案如涉有本身利害關係，均採迴避討論及表決。</p> <p>(七)客戶政策之執行情形： 本公司致力品質改善及專業技術提升，提供客戶最好的服務及產品。</p> <p>(八)公司為董事及監察人購買責任保險之情形： 本公司已為董事及監察人投保責任保險並於 106 年 11 月 10 日第十屆第 17 次董事會報告。</p>

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。</p> <p>說明：</p> <p>1. 依據 106 年度第四屆公司治理評鑑結果，已改善情形如下：</p> <p>(1) 本公司對於股東常會議案採逐案票決，並將每項議案股東同意、反對及棄權之結果記載於議事錄。</p> <p>(2) 本公司年報揭露前一年度股東常會決議事項之執行情形。</p> <p>(3) 股東常會採行電子投票方式。</p> <p>(4) 本公司於股東常會開會 30 日前同步上傳英文版開會通知。</p> <p>(5) 本公司之薪資報酬委員會一年至少召開兩次以上，且委員會成員至少皆出席兩次以上。</p> <p>(6) 本公司 106 年度召開七次董事會。</p> <p>(7) 公司於年報及網站揭露員工工作環境與人身安全的保護措施。</p> <p>(8) 公司訂定不合法(包括貪汙)與不道德行為的檢舉制度並詳細揭露於公司網站。</p> <p>(9) 董事會定期評估簽證會計師獨立性，並於年報詳實揭露評估程序。</p> <p>2. 依據 106 年度第四屆公司治理評鑑結果，尚未改善需優先加強事項與措施：</p> <p>(1) 公司將於 107 年設置審計委員會。</p> <p>(2) 訂定董事會成員多元化之政策，並將多元化政策落實情形揭露於年報及公司網站。</p> <p>(3) 設置推動公司治理、企業社會責任及企業誠信經營專(兼)職單位，並於年報及公司網站說明設置單位之運作及執行情形</p>			

註一：董事會多元化組成情形

董事姓名	多元化核心項目	性別	營運判斷	財務會計	經營管理	危機處理	產業知識	國際市場觀	領導決策
翁毓羚		女	V		V	V	V	V	V
吳祚榮		男	V		V				
莊永昇		男	V		V	V	V		V
吳添福		男	V		V	V	V		
柯惠文		女	V	V		V	V	V	
許鴻冠		男	V		V	V	V		
陳延祚		男	V		V			V	
曹永仁		男	V	V	V	V	V	V	

註二：會計師獨立性評估表

評估項目	評估結果	說明
1. 非為公司或其關係企業之受僱人。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
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、公司直接或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)	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
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。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
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。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
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。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
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。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
7. 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
8. 未有公司法第 30 條各款情事之一。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
9. 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
10. 最近七年委任會計師執行財務報告簽證情形，無連續七年未更換會計師之情事。	✓	經查，被評估之簽證會計師無此情形。
11. 是否取具受任會計師所出具之「超然獨立聲明書」。	✓	已取得。

註三：董事及監察人進修之情形

職稱	姓名	就任日期	進修日期起	進修日期迄	主辦單位	課程名稱	時數
董事長兼 法人董事 代表人	翁毓羚	104/06/24	106/04/28	106/04/28	財團法人台灣金融研訓院	公司治理論壇-家族企業傳承	3
			106/09/28	106/09/28	臺灣證券交易所股份有限公司	2017 許遠東先生紀念財經論壇	3
法人董事 代表人	吳祚榮	104/06/24	106/09/15	106/09/15	財團法人台灣金融研訓院	公司治理論壇-企業永續經營	3
			106/10/27	106/10/27	臺灣證券交易所股份有限公司	「低價營運模式和隱藏成本對永續經營的挑戰」	3
法人董事 代表人	莊永昇	104/06/24	106/09/15	106/09/15	財團法人台灣金融研訓院	公司治理論壇-企業永續經營	3
			106/12/22	106/12/22	財團法人中華民國會計研究發展基金會	美國川普新政府時代之經濟與稅務政策重大改變暨台商因應之道	3
法人董事 代表人	柯惠文	104/06/24	106/04/28	106/04/28	財團法人台灣金融研訓院	公司治理論壇-家族企業傳承	3
			106/07/28	106/07/28	證券暨期貨市場發展基金會	106 年上市公司及未上市（櫃）公開發行公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
法人董事 代表人	許鴻冠	104/06/24	106/07/28	106/07/28	證券暨期貨市場發展基金會	106 年上市公司及未上市（櫃）公開發行公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
			106/09/15	106/09/15	財團法人台灣金融研訓院	公司治理論壇-企業永續經營	3
法人董事 代表人	吳添福	104/06/24	106/10/27	106/10/27	臺灣證券交易所股份有限公司	「低價營運模式和隱藏成本對永續經營的挑戰」	3
			106/10/27	106/10/27	臺灣證券交易所股份有限公司	「企業社會責任實踐與利益關係人的幸福創造」	3
獨立董事	曹永仁	104/06/24	106/02/09	106/02/09	中華民國會計師公會全國聯合會	會計師執業生涯規畫	2
			106/03/08	106/03/08	中華民國會計師公會全國聯合會	營業稅法令更新及申報查之核注意事項	3
			106/03/08	106/03/08	中華民國會計師公會全國聯合會	營利事業所得稅法令更新及申報查之核注意事項	3
獨立董事	陳延祚	104/06/24	106/11/03	106/11/03	社團法人中華公司治理協會	董事如何善盡 「注意義務」	3
			106/11/03	106/11/03	社團法人中華公司治理協會	企業購併與內線交易	3
監察人	郭家琦	104/06/24	106/03/07	106/03/07	中華民國會計師公會全國聯合會	(台中)105 年度營業稅申報要點及疑義解析	7
			106/03/08	106/03/08	中華民國會計師公會全國聯合會	(台中)營利事業所得稅法令更新及申報查之核注意事項	3
			106/03/08	106/03/08	中華民國會計師公會全國聯合會	(台中)營業稅法令更新及申報查之核注意事項	3
監察人	巫天森	104/06/24	106/07/28	106/07/28	證券暨期貨市場發展基金會	106 年上市公司及未上市（櫃）公開發行公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
			106/09/15	106/09/15	財團法人台灣金融研訓院	公司治理論壇-企業永續經營	3

(四) 公司如有設置薪資報酬委員會者，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，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

身分別 (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	
		商務、財務、會計或公司業務所相關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領有證書之專門職業及技術人員	具有商務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8			
其他	陳志仁			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
獨立董事	陳延祚			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立董事	曹永仁	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3	

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、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，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。

2. 薪資報酬委員會運作情形：

- (1) 本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。
- (2) 本屆委員任期：本屆委員任期為 104 年 6 月 24 日至 107 年 6 月 23 日；106 年度薪資報酬委員會開會 4 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)	備註
委員	陳志仁	4	0	100%	
委員	陳延祚	2	2	50%	
召集人	曹永仁	4	0	100%	

其他應記載事項：

1. 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。
2. 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：
 106 年 7 月 25 日第三屆第 6 次薪資報酬委員會
 案由一：審議民國 105 年度董監酬勞-個人及員工酬勞-經理人分派案
 薪酬委員陳志仁建議因本項提案董監酬勞-個人分配與去年分配比例差異頗大，建議公司思考是否調整比例。已於 106 年 08 月 11 日召開第三屆第 7 次薪資報酬委員會，經主席徵詢全體出席委員無異議照案通過。

(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。

評估項目	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
	是	否	摘要說明	
<p>一、落實公司治理</p> <p>(一) 公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？</p> <p>(二) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？</p> <p>(三) 公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？</p> <p>(四) 公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 本公司已於民國104年3月25日經第九屆第18次董事會通過「企業社會責任實務守則」，並隨時注意國內外企業社會責任制度之發展及企業環境之變遷，以提升履行企業社會責任成效。</p> <p>(二) 本公司定期每月召開月會，即時宣導社會相關、環境及公司治理事宜，傳達公司企業文化之執行目標。</p> <p>(三) 本公司由客服部門兼任企業社會責任推動單位，每年定期向董事會報告檢討運作成效；此次於107年3月20日向董事會報告106年度企業社會責任執行情形。</p> <p>(四) 本公司設有「績效考核辦法」、「員工獎懲管理辦法」，並由人事單位規劃教育訓練課程，提升員工素質並健全其倫理觀念。</p>	無重大差異。

評估項目	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
	是	否	摘要說明	
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一) 公司是否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？</p> <p>(二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(三) 公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 本公司致力於紙張重複利用、表單無紙化，並實施垃圾分類、資源回收等政策，已達到節能減碳之策略，並委由廢棄物清運合格廠商回收利用。</p> <p>(二) 本公司非屬製造業公司，故不適用 ISO14001。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及綠色採購政策，減低營運之電力消耗，達到節能省電之效果。本公司於 106 年 6 月 23 日榮獲台中市政府表揚綠建材綠色採購績優企業。</p>	無重大差異。
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p>	<p>✓</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>	無重大差異

評估項目	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
	是	否	摘要說明	
(二) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	✓		(二) 本公司設有「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」，員工可依辦法向申訴單位反映與聯繫。	
(三) 公司是否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？	✓		(三) 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，定期舉辦員工健康檢查，讓員工能掌握自己的健康狀況。在工作環境上，本公司定期進行電梯設備保養、備有消防設施、定期消毒清潔工作環境及進行水質檢測。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。	
(四) 公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	✓		(四) 本公司營運變動時會即時公告於內部網站，並每月舉辦月會，向員工傳達公司企業文化的執行目標，讓員工獲得資訊並有表達意見的權利。	
(五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		(五) 本公司定期策畫教育訓練課程，並提供教育訓練經費補助，使員工強化發展其職涯能力。	

評估項目	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
	是	否	摘要說明	
(六) 公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	✓		(六) 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，網站亦提供電子信箱，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。	
(七) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	✓		(七) 對產品與服務之行銷及標示，本公司皆依循相關法規及國際準則辦理。	
(八) 公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	✓		(八) 本公司與供應商往來前，均進行合適評估，同時要求供應商提供符合法令標準之建材，並不定期評估其適任性。	
(九) 公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	✓		(九) 本公司與供應商之契約內容要求其遵守「職業安全衛生管理規章」條款，以期達成共同致力提升公共安全及環境衛生等企業社會責任目標。	
四、加強資訊揭露				無重大差異
(一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	✓		本公司於年報及公司官方網站「企業社會責任區」上揭露相關資訊。	

評估項目	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
	是	否	摘要說明	
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： 本公司已制定企業社會責任實務守則，並依公司法及證期局相關法規進行公司治理，考量國內外企業社會責任之發展趨勢，展現企業對員工、股東及消費大眾的承諾，推動各項企業社會活動，並無差異情形。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：				
<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>執行情形：1. 認養台中市大坑 9 號、9 之 1 號步道，協助環境清潔維護、植栽綠地養護等維護管理事項，106 年共計支出 43 萬元。</p> <p>2. 106 年 6 月 23 日榮獲台中市政府表揚綠建材綠色採購績優企業。</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>執行情形：1. 社區音樂會，106 年共舉辦 7 場次，共計支出約 57 萬元</p> <p>2. 節慶活動：二月鬧元宵慶團圓、五月媽媽愛不思議。</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。</p> <p>執行情形：1. 106 年捐贈社團法人臺灣省星光愛心協幫助低收入戶及孤貧老人、不孕症基金會、台中市沐風關懷協會幫助弱勢家庭的孩子，提供一個免費的課後安親與全人關懷教育的環境，共計支出 63 萬元。</p> <p>2. 每年捐助行動菩薩幫助偏鄉小孩教育及營養午餐費用、認養一畝田扶助在地農民支持有機耕種等。</p> <p>3. 參與教育部體育署培養支援運動員計劃，106 年支出 42 萬元。</p> <p>4. 106 年捐助總太永福教育基金會 200 萬元，以推廣全人教育、公益關懷、扶助弱勢、落實真善美生活為宗旨。</p> <p>5. 106 年捐贈港區及屯區藝文中心活動，共計 30 萬元。</p> <p>6. 邀請南投縣仁愛鄉「親愛愛樂」於「幸福屯夏日音樂季」表演，受益人次約 800 人，共計支出 98 萬元。</p>				

評估項目	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
	是	否	摘要說明	
			<p>7. 認養維護台中市北屯區太順段 13 地號前人行道，認養期間 104 年 12 月 7 日至 108 年 12 月 6 日止，計 4 年。</p> <p>(四) 消費者權益：本公司設有客戶服務專線，處理有關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；提供員工團體保險及定期健康檢查。另外亦成立職工福利委員會確保員工之權益。</p>	
七、公司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。				

(六) 公司履行誠信經營情形及採行措施：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？</p> <p>(三) 公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 本公司訂有「公司誠信經營守則」及「防範內線交易管理作業」。</p> <p>(二) 本公司已訂定「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」。</p> <p>(三) 本公司針對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動防範措施採行建立有效會計制度及落實內部控制制度，並訂有「公司誠信經營守則」、「道德行為準則」規範之。</p>	無重大差異。
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p> <p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 本公司針對客戶、廠商建立往來紀錄、考核制度，且於簽訂契約內容明訂誠信行為條款。</p> <p>(二) 本公司由行政服務中心擔任誠信經營推廣小組，依據各單位工作職掌及範疇，確保誠信經營守則之落實，並由該單位每年定期向董事會報告其執</p>	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？</p> <p>(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>行情形。此次於107年3月20日向董事會報告106年度誠信經營執行情形。</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) 本公司已依相關法令建立完備之會計制度、內部控制制度與風險控管機制，並由內部稽核定期查核遵循情形。</p> <p>(五) 本公司每月舉辦全體同仁參與之月會，不定期宣導誠信經營相關之資訊。</p>	
<p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？</p> <p>(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？</p> <p>(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 本公司「道德行為準則」鼓勵呈報任何非法或違反道德之行為，得向監察人、經理人及內部稽核主管等適當人員呈報。</p> <p>(二) 本公司「道德行為準則」規範申訴制度、懲戒措施及相關保密機制。</p> <p>(三) 本公司「道德行為準則」承諾保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置。</p>	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	✓		本公司設有專人適時揭露誠信經營相關資訊於本公司官方網頁(http://www.zongtai.com.tw/)及公開資訊觀測站。	無重大差異。
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： 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。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：（如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形） 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「關係人專區-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。				

(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「關係人中心-公司治理」，充份揭露公司治理情形。
公開資訊觀測站其查詢方式如下：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」及「公司誠信經營守則」以資遵循，並另於公司網站中設置「關係人中心-公司治理」，充份揭露該行為準則。
公開資訊觀測站其查詢方式如下：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則，並於公司網站中設置「關係人中心-公司治理」，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
內部控制制度聲明書

日期：107年3月20日

- 本公司民國 106 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，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)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章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.資訊與溝通，及 5.監督作業。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，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
 - 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國 106 年 12 月 31 日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章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 107 年 3 月 20 日董事會通過，出席董事 8 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：翁毓羚簽章

總經理：翁毓羚簽章



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
一〇六年度 股東常會 6月13日 上午10:30	(1)承認本公司105年度營業報告書及財務報表案。 (2)承認本公司105年度盈餘分配案。 執行情形:訂定106年7月4日為除息基準日,106年7月24日為發放日。(每股分配現金股利2.5元) (3)通過修訂本公司「公司章程」案。 執行情形:於106年6月29日獲經濟部准予登記並公告於公司網站。 (4)通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案。 執行情形:已依修正後程序辦理。 (5)通過增訂本公司「董事及監察人為公司舉債貸款連帶保證人費用計算與發放辦法」案。

2. 董事會之重要決議

會議名稱及日期	重要決議
一〇六年度 第一次董事會會議 2月9日上午11:00	(1)通過銀行授信融資案。 (2)通過支付融資保證手續費予保證人案。 (3)通過訂定本公司「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」案 (4)通過修訂「核准權限表」案。 (5)通過簽證會計師公費討論案。 (6)通過修訂「內部控制制度」案。
一〇六年度 第二次董事會會議 3月24日上午11:00	(1)通過薪資報酬委員會審議之民國105年度員工酬勞及董監酬勞案。 (2)通過本公司民國105年度營業報告書及財務報表。 (3)通過本公司民國105年度盈餘分派之議案。 (4)通過出具「內部控制制度聲明書」。 (5)通過修訂本公司106年度稽核計畫。 (6)通過捐贈「財團法人總太永福教育基金會」案。 (7)通過勤業眾信聯合會計師事務所擬更換本公司財務報告之簽證會計師,業依本公司「會計師獨立性評估表」評估其會計師之獨立性及適任性。 (8)通過增訂本公司「董事及監察人為公司舉債貸款連帶保證人費用計算與發放辦法」案。

會議名稱及日期	重要決議
	(9) 通過「取得或處分資產處理程序」修正案。 (10) 通過修訂本公司「申請暫停及恢復交易作業程序」案 (11) 通過銀行授信融資案。 (12) 訂定 106 年股東常會事宜。
一〇六年度 第三次董事會會議 5 月 11 日上午 11:00	(1) 通過本公司擬和總太營造股份有限公司簽訂「美樂地」建案之建築工程承攬契約案。 (2) 通過「核准權限表」修訂案。 (3) 通過本公司「公司章程」修訂案。
一〇六年度 第四次董事會會議 6 月 13 日下午 14:20	通過 105 年度盈餘分配案之現金股利除息日事宜討論案。
一〇六年度 第五次董事會會議 8 月 11 日上午 11:00	(1) 通過民國 105 年度董監酬勞個人及員工酬勞經理人分派案。 (2) 通過本公司經理人委任及薪資調整案。 (3) 通過「核准權限表」修訂案。 (4) 通過修訂本公司內部控制制度案。 (5) 通過本公司擬和總太營造股份有限公司簽訂「東方紐約」建案之建築工程承攬契約案。 (6) 通過指派總太營造股份有限公司法人股東之代表人案。 (7) 通過擬轉投資新成立之公司案。
一〇六年度 第六次董事會會議 10 月 3 日上午 11:00	(1) 通過本公司董事長選舉案。 (2) 通過修訂本公司內部控制制度。 (3) 通過「董事會議事規則」及「獨立董事之職責範疇規則」修正案。 (4) 通過擬轉投資新成立之公司案。 (5) 通過指派晴壤股份有限公司法人股東之代表人。 (6) 通過本公司發言人異動案。 (7) 通過台中分公司經理人異動案。
一〇六年度 第七次董事會會議 11 月 10 日上午 11:00	(1) 通過本公司民國 107 年度預算核議案。 (2) 通過「核准權限表」修訂案。 (3) 通過民國 107 年度稽核計畫。 (4) 通過權董事長土地購置額度新台幣 30 億元之限度內不動產進行開發案。 (5) 通過董事長薪資調整案。 (6) 通過銀行授信融資案。
一〇七年度 第一次董事會會議 3 月 20 日上午 11:00	(1) 通過本公司民國 106 年度營業報告書及財務報表案。 (2) 通過薪資報酬委員會審議之民國 106 年度員工酬勞及董監酬勞案。 (3) 通過本公司民國 106 年度盈餘分派之議案。 (4) 通過出具「內部控制制度聲明書」。

會議名稱及日期	重要決議
	(5) 通過捐贈「財團法人永福教育基金會」案。 (6) 通過簽證會計師公費討論暨評估聘任會計師之獨立性及適任性。 (7) 通過訂定 107 年度員工認股權憑證換發普通股之增資基準日 (8) 通過本公司擬和總太營造股份有限公司簽訂「織築」建案之建築工程承攬契約案。 (9) 通過修訂「公司章程」案 (10) 通過修訂「取得或處分資產處理程序」案。 (11) 通過修訂「背書保證施行辦法」案。 (12) 通過修訂「資金貸與他人作業程序」案。 (13) 通過修訂「股東會議事規則」案。 (14) 通過訂定本公司「審計委員會組織規程」案。 (15) 通過修訂「董事及監察人選舉辦法」案。 (16) 通過廢止本公司「監察人之職權範疇規則」案。 (17) 通過銀行授信融資案。 (18) 通過出售「Mallow 持有 Azure 股權」案。 (19) 通過選舉董事案。 (20) 解除本公司 107 年新任董事競業禁止之限制案。 (21) 訂定 107 年股東常會事宜。
一〇七年度 第二次董事會會議 4 月 27 日上午 11:00	(1) 通過審查獨立董事候選人提名受理情形。 (2) 通過辦理現金減資案。 (3) 通過修訂 107 年股東常會事宜。 (4) 通過本公司擬和總太營造股份有限公司簽訂「總太 2020」建案之建築工程承攬契約案。 (5) 通過本公司擬和總太營造股份有限公司辦理追減台中市烏日區高鐵段 22 地號新建工程發包金額案。

(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：

106 年 2 月 9 日第十屆第 11 次董事會，案由二-支付融資保證手續費予保證人案，獨立董事曹永仁建議擬訂相關辦法並提送股東會通過。後續已依獨立董事意見擬訂「董事及監察人為公司舉債貸款連帶保證人費用計算與發放辦法」，並於 106 年 6 月 13 日經股東常會討論案決議通過。

(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

107 年 4 月 27 日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
董事長	吳錫坤	96.05.15	106.10.01	辭職：晉升集團總裁以因應多元經營之發展

五、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	曾棟鋆	蔣淑菁	106.01.01~106.12.31	

單位：新臺幣仟元

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	✓	✓	✓
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

單位：新臺幣仟元

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1)	小計		
勤業眾信聯合會計師事務所	曾棟鋆 蔣淑菁	1,450	0	0	0	246	246	106.01.01~106.12.31	

註 1：移轉訂價報告 180 仟元，其他 66 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。

六、 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 106 年第一季		
更換原因及說明	因勤業眾信聯合會計師事務所內部輪調之機制，本公司董事會通過自 106 年第一季起簽證會計師由顏曉芳及曾棟鋆會計師，更換為曾棟鋆及蔣淑菁會計師。		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人	會計師	委任人
	情況		
	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	✓	
	說明		
其他揭露事項 (本準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)	不適用。		

(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	曾棟璿會計師、蔣淑菁會計師
委任之日期	民國 106 年第一季起
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	不適用
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	不適用

(三) 前任會計師對本準則第十條第六款第一目及第二目之三事項之復函:不適用。

七、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。

八、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	106 年度		當年度截至 4 月 10 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
董事長	吳錫坤(註 1)	2,315,000	0	-	-
董事	祚榮投資(股)公司	0	0	0	0
董事長兼 法人董事代表 兼總經理	祚榮投資(股)公司 代表人：翁毓羚(註 2)	0	0	23,400	0
法人董事代表	祚榮投資(股)公司 代表人：吳祚榮	0	0	0	0

職 稱	姓 名	106 年度		當年度截至 4 月 10 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
法人董事代表	祚榮投資(股)公司 代表人：吳添福	18,000	0	0	0
法人董事代表	祚榮投資(股)公司 代表人：許鴻冠	0	0	21,000	0
法人董事代表	祚榮投資(股)公司 代表人：莊永昇	0	0	0	0
法人董事代表 兼財務主管	祚榮投資(股)公司 代表人：柯惠文	(5,000)	0	21,000	0
獨立董事	陳延祚	0	0	0	0
獨立董事	曹永仁	0	0	0	0
監 察 人	巫天森	(144,000)	0	0	0
監 察 人	郭家琦	0	0	0	0
特助	劉偉如(註 3)	0	0	-	-
特助	林鳳秋(註 3)	0	0	-	-
副總經理	陳素華(註 1)	0	0	-	-
協理	陳清泉(註 4)	0	0	21,000	0
會計主管	傅怡靜	18,000	0	0	0

註 1：於 106 年 10 月 1 日辭任，106 年持股異動期間 106.01.01~106.09.30。
註 2：106.01.01~106.10.02 為本公司法人董事代表兼總經理，106.10.03 日後升任董事長。
註 3：於 106 年 8 月 11 日辭任，106 年持股異動期間 106.04.01~106.07.31
註 4：於 106 年 12 月 1 日就任，106 年持股異動期間 106.12.01~106.12.31。

(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：無此情形。

(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：無此情形。

九、 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

107年4月10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	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱	關係	
祚榮投資股份有限公司	28,221,248	12.18%	-	-	-	-	吳錫坤	負責人	
吳祚榮(註1)	2,000,000	0.86%					吳錫坤	父子	
翁毓玲(註1)	50,067	0.02%							
莊永昇(註1)	34,145	0.01%	75,174	0.03%					
吳添福(註1)	33,603	0.01%							
柯惠文(註1)	76,924	0.03%							
許鴻冠(註1)	33,677	0.01%							
中山建投資股份有限公司	13,411,170	5.79%	-	-	-	-	莊永昇	負責人	
點將家投資股份有限公司	13,247,549	5.72%			-	-			
吳錫坤	9,303,179	4.02%	-	-	-	-	吳祚榮	父子	
英屬維京群島商老來福投資有限公司台灣分公司	8,147,481	3.52%	-	-	-	-			
鄭伊芳	7,309,228	3.15%	-	-	-	-			
渣打託管歐洲瑞信證券－文藝復興長期銷售	3,835,337	1.66%	-	-	-	-			
黃光孚	3,801,000	1.64%	-	-	-	-			
大通託管JP摩根證券有限公司投資專戶	3,197,000	1.38%	-	-	-	-			
匯豐銀行託管摩根士丹利國際有限公司專戶	3,146,075	1.36%	-	-	-	-			

註1：祚榮投資股份有限公司代表人。

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例。

十、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
總太營造(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.	2,298,000	100	0	-	2,298,000	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

1. 已發行股份股本形成經過

單位：仟元、仟股

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	現增	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
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	103.03.25 經授商字第 10301046480 號
103.06	10	200,000	2,000,000	149,946	1,499,464	公司債轉換	無	103.06.03 經授商字第 10301098140 號
103.08	10	200,000	2,000,000	172,946	1,729,464	現增	無	103.08.15 經授商字第 10301160320 號
104.09	10	200,000	2,000,000	199,347	1,993,471	股息及紅利	無	104.09.16 經授商字第 10401193280 號
105.01	10	500,000	5,000,000	229,347	2,293,471	現增	無	105.01.06 經授商字第 10501001910 號
105.07	10	500,000	5,000,000	230,485	2,304,847	公司債轉換	無	105.07.18 經授商字第 10501157460 號
107.04	10	500,000	5,000,000	231,689	2,316,895	認股權轉換	無	107.04.02 經授商字第 10701035910 號

2. 股份種類

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份(上市)	未發行股份	合計	
普通股	231,689,453	268,310,547	500,000,000	其中 6,000,000 股係保留員工認股權證股份數額

3. 總括申報制度相關資訊：不適用。

(二) 股東結構

107 年 4 月 10 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	1	41	12,803	58	12,903
持有股數	0	158,000	59,549,011	138,588,262	33,394,180	231,689,453
持股比例	0%	0.07%	25.70%	59.82%	14.41%	100%

(三) 股權分散情形

1. 普通股(每股面額十元)

107 年 4 月 10 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例(%)
1~999	3,263	614,975	0.26%
1,000~5,000	6,429	14,192,821	6.13%
5,001~10,000	1,457	11,599,611	5.00%
10,001~15,000	481	6,067,751	2.62%
15,001~20,000	286	5,329,356	2.30%
20,001~30,000	289	7,461,136	3.22%
30,001~50,000	288	11,599,414	5.01%
50,001~100,000	213	15,537,877	6.70%
100,001~200,000	109	15,327,122	6.62%
200,001~400,000	39	10,754,348	4.64%
400,001~600,000	15	7,312,012	3.16%
600,001~800,000	7	5,142,218	2.22%
800,001~1,000,000	2	1,890,000	0.82%
1,000,001 以上	25	118,860,812	51.30%
合計	12,903	231,689,453	100.00%

2. 特別股：不適用。

(四) 主要股東名單

107年4月10日

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
祚榮投資有限公司		28,221,248	12.18%
中山建投資股份有限公司		13,411,170	5.79%
點將家投資股份有限公司		13,247,549	5.72%
吳錫坤		9,303,179	4.02%
英屬維京群島商老來福投資有限公司台灣分公司		8,147,481	3.52%
鄭伊芳		7,309,228	3.15%
渣打託管歐洲瑞信證券—文藝復興長期銷售		3,835,337	1.66%
黃光孚		3,801,000	1.64%
大通託管 J P 摩根證券有限公司投資專戶		3,197,000	1.38%
匯豐銀行託管摩根士丹利國際有限公司專戶		3,146,075	1.36%
合 計		93,619,267	40.42%

(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

項目		年度	105 年	106 年	當年度截至 107 年 4 月 27 日 (註 6)
每股市價	最高		20.95	24.15	22.55
	最低		11.30	17.25	19.05
	平均(註 1)		17.09	19.59	20.88
每股淨值 (註 2)	分配前		20.91	21.60	22.72
	分配後		18.41	尚未決議分配	-
每股 盈餘	加權平均股數		229,965,600	230,518,125	231,654,386
	追溯調整股數		-	-	-
	每股 盈餘	調整前	4.34	3.24	1.13
調整後		4.34	尚未決議分配	-	
每股 股利	現金股利		2.5	尚未決議分配	-
	無償 配股	盈餘配股	0		
		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)		3.94	6.05	18.48
	本利比(註 4)		6.84	尚未決議分配	尚未決議分配
	現金股利殖利率(註 5)		14.63%	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；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. 本公司章程之股利政策：

第十八條 公司年度如有獲利，應提撥 0.1%至 5%為員工酬勞，不高於 2%為董監酬勞。但尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

員工酬勞以股票或現金為之，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工。前項董監酬勞僅得以現金為之。

員工酬勞及董監酬勞分派案，應由董事會決議，並報告股東會。

第十八條之一 公司無盈餘時，不得分派股息及股利。

本公司年度總決算如有盈餘，應依下列順序計算「可供分配盈餘」，視業務狀況及資金需求酌予保留一部份後，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會分派之：

(一) 提繳稅款。

(二) 彌補累積虧損。

(三) 提列法定盈餘公積。

(四) 依法提列或迴轉特別盈餘公積。

(五) 連同期初累積未分配盈餘及「當年度未分配盈餘調整數額」。

本公司股利政策係依據本公司營運狀況、資金需求、內外部整體環境變化並兼顧股東利益，得以全數或部份分派。盈餘之分派得以現金股利或股票股利方式為之，惟現金股利以不低於總股利 50%。

2. 本次股東會擬議股利分派情形：107 年 3 月 20 日本公司董事會決議 106 年度股利，每股擬配發 2 元現金股利，尚待提報 107 年 6 月 8 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：

本公司股東會無擬議分配之無償配股，故不適用。

(八) 員工、董事及監察人酬勞

1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：

公司年度如有獲利，應提撥 0.1%至 5%為員工酬勞，不高於 2%為董監酬勞。但尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

員工酬勞以股票或現金為之，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工。前項董監酬勞僅得以現金為之。

員工酬勞及董監酬勞分派案，應由董事會決議，並報告股東會。

2. 本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：員工、董事及監察人酬勞估列基礎係以 106 年度之稅前淨利扣除分派員工、董監事酬勞前之利益，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所訂成數為基礎估列(員工酬勞 0.6%，董監酬勞 1.5%)，並認列為 106 年度之

營業費用。

以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎，係以董事會決議日前一日收盤價計算之。

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. 董事會通過分派酬勞情形：

(1) 以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額：

本公司 107 年 3 月 20 日董事會決議通過分派員工酬勞 5,177,415 元及董事監察人酬勞 12,943,537 元，均以現金方式發放；擬訂分派之金額與認列費用年度估列金額無差異。

(2) 以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：本次董事會決議全數以現金分派員工酬勞。

4. 前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形：

本公司 106 年度實際配發員工酬勞 15,573,099 元及董事、監察人酬勞 15,573,099 元；與 105 年度認列員工、董事及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

無此情形。

三、特別股辦理情形

無此情形。

四、海外存託憑證辦理情形

無此情形。

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印日止辦理情形及對股東權益之影響：

107年4月27日

員工認股權憑證種類	103年員工認股權憑證
申報生效日期	103年12月31日
發行(辦理)日期	104年12月17日
發行單位數	3,000單位 (每單位得認購普通股1,000股)
發行得認購股數占已發行股份總數比率	1.29%
認股存續期間	104年12月17日至109年12月16日
履約方式	發行新股
限制認股期間及比率(%)	屆滿二年可行使認股權比例60% 屆滿三年可行使認股權比例100%
已執行取得股數	1,204,800股
已執行認股金額	10,481,760元
未執行認股數量	819,200股(註)
未執行認股者其每股認購價格	8.7元
未執行認股數量占已發行股份總數比率(%)	0.35%
對股東權益影響	對原有普通股股東股權稀釋影響不大。

註：未執行認股數量已扣除離職人員之認股數量

(二) 累積至年報刊印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員工之姓名、取得及認購情形

107年4月27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(104年12月17日發行)				未執行(104年12月17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4)	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	翁毓羚	272 仟股	0.12%	122,400	8.7 元	1,064,880	0.05%	111,600 股	8.7 元	970,920	0.05%
	協理	程賢郎(註1)										
	協理	陳清泉(註1)										
	財務主管	柯惠文										
	會計主管	傅怡靜										
	子公司總經理	吳添福										
	子公司副總經理	許鴻冠										
員工	組長	黃愛嬪	477 仟股	0.21%	187,200 股	8.7 元	1,628,640	0.08%	124,800 股	8.7 元	1,085,760	0.05%
	組長	賴慧芳										
	專員	黃若怡										
	專員	呂昱靜										
	專員	王雅慧										
	處長	利育龍(註1)										
	所長	陳仁益										
	經理	張源昌(註2)										
	主任	廖宥程(註2)										
	副主任	陳鴻亮(註2)										

註1：程賢郎於105年3月31日離職；陳清泉於106年12月1日升任；利育龍於106年2月16日離職。

註2：張源昌於106年3月31日離職；廖宥程於105年4月30日離職；陳鴻亮於105年5月6日離職。

註3：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：本公司截至年報刊印日之前一季止，發行有價證券計畫均已執行完畢且效益均已顯現。

伍、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍

1. 所營業務內容：本集團以委託營造廠商興建住宅大樓及商業大樓之出租或出售及經營國內外土木建築水利工程業務承攬為主要業務。
2. 主要業務內容及其營業比重單位：

新台幣仟元；%

業務內容	106 年營業額	營業比重
營建工程收入	3,133,704	99.64%
工程收入	11,378	0.36%
合計	3,145,082	100.00%

3. 目前主要之產品：
住宅、店舖、商業辦公大樓出售及商場出租等。
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，計劃推出符合消費者需求之產品，強化品牌力、產品差異化、持續推動行銷業務的數位化進程為公司持續耕耘的重點，並積極涉略營建開發相關之政府標案，如 BOT、ROT、OT 等案，延伸觸角，創造多元的營業面向。

(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。

近年來，隨房價與交易量大幅翻揚，政策上為抑制房價短線不合理之漲幅，央行陸續祭出土地建融限制與降低買方購屋融資成數，以緊縮建商與投資客之金援，而為打擊投資客養房，並推動「不動產實價登錄」之制度及調高土地公告現值，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。104 年政府頒布「房地合一」稅制後，買方明顯趨向觀望態度，進場意願偏低，使得成交量持續下跌，然整體建設產業因稅賦帶動營運成本上揚及土

地成本之影響，開發成本反應於價格上，市場買賣雙方對於價格認知難趨向一致，使得成交量難以突破，雖然中央銀行放寬房貸管制，並調降利率，加上財政部提高優惠購屋貸款額度，但因預期房地合一稅上路的疑慮，致使各地區交易清淡。

105 年在新政府上任後，受兩岸政治不確定性提高的影響下，經濟發展未見樂觀成長，且國內勞資雙方爭議不斷、地價稅及房屋稅制改革對房市的衝擊，加上國際利率確定調升，以及中古屋市場傳出仲介業倒閉潮與交易量持續萎縮等訊息，各項支撐市場的力量均逐漸弱化。整體而言，台灣房市短線修正已趨止穩，價格走勢已脫離急跌格局，但長期價格支撐力道仍偏弱，轉為緩步盤整走勢。仍需觀察新政府的房市政策及升息腳步，才能確定市場盤整時間及後市發展方向。

民國 106 年房地產市場呈現價平量微升盤整局勢，因 104 年頒布房地合一稅制，買方持續對房市採觀望態度，甚至於 105 年來到近十年來新低，隨著政府陸續解除調控房市的土建融限制及房貸融資成數，與推出鼓勵青年成家優惠貸款等政策，於 106 年終於止跌回升，依據內政部統計通報，民國 106 年建物買賣登記共 26 萬 6 千棟，較 105 年增加 2 萬棟 (+8.4%)，不動產市場政策干擾因素減少，市場回歸基本面，主因為賣方為求順利銷售多願意讓利於買方，甚至以低於區域行情的破盤價格迎合自住族群的剛性購屋需求，使得交易速度及數量皆往正向發展。唯建物所有權第一次登記棟數尚未回升，表示近幾年因國內景氣較低迷，且建設公司成交量下跌，因此新案開發皆較為保守，然配合買賣棟數的回升，這樣的趨勢有利於國內房地產回歸較合理、穩定的復甦。

國泰全國價量指數趨勢圖(季)



資料來源：2017 年第四季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)

民國 107 年第 1 季依國泰全國房地產指數數據顯示，本季相較上一季呈現價跌量穩表現，相較去年同季為價穩量增格局。國際經濟金融情勢為全球經濟持續擴張，然美國近日課徵懲罰性關稅引起全球貿易緊張升高，3 月美國聯準會升息 1 碼，將使金融市場波動加劇。國內景氣仍處溫和成長，3 月央行宣布維持利率不變以穩定物價，然電價及利率調升議題，恐將造成民眾預期通膨心理，而 107 年下半年國內選舉 議題將發酵，前瞻基礎計畫的落實、都市更新、社會住宅等政策，也將影響整體房地產市場後市發展。

由於「居住正義」仍將是房市政策之主軸，在查稅、課稅與信用管制持續執行，且政府透過興建社會住宅、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，預估市場短期炒作行為將可逐漸消失，自住型之購屋需求將成為房市之主力，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；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、產品型態規劃與建案品質掌控，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之地段將是未來房屋產品的發展趨勢。市場轉為以自住需求之首購與換屋族群為主，在央行鬆綁選擇性信用管制的利多下，也增加此族群買房意願，市場以中低總價產品為主流，公司在個案銷售上也將務求踏實穩定以呼應市場需求。

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、服務為圭臬；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) 本公司經營團隊深耕大台中地區的品牌形象，以上市企業平台展現經營強度，注重於建案地段開發之精準度、速度及未來性，維持土地開發之資訊優勢，輔以市場調查資訊及敏銳度，以審慎態度決定購地策略達永續經營之目標，並實際深入瞭解與取得都市更新 know-how，積極拓展 BOT、ROT 案，延伸觸角，創造多元的營業面向，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，建立土地數位資料庫，委各專案評估提升開發效益；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，著重採光、通風與水電通暢，讓住家舒適度擁有最佳狀態，讓回家變成一種期待！
3. 建置數位建築 3D 繪圖部門，強化工程管理之掌控；積極參與建材、家具展，累積新知強化產品規劃。
4. 本公司及子公司歷年來均投入相當的人力資源與成本，不斷推出新的服務與制度以滿足消費大眾對不動產交易的需求，惟本公司及子公司主要係提供房屋開發建築之服務，不適用研發投資，故無未來研發計畫及預計投入之研發費用。

(四) 長、短期業務發展計劃

1. 短期目標：個案銷售順暢。
2. 中期目標：
 - (1) 加深公司品牌價值。
 - (2) 拓展商用投資開發。

3. 長期目標：

(1) 穩健經營，公開透明

堅持不養地、不短債長用、不留餘屋之經營原則，穩健財務，以公開透明之上市平台，永續發展。

(2) 固本跨界，多角經營

以本業為基礎，積極涉略營建開發相關之政府標案，如 BOT、ROT、OT 等案，以挹注經常性營收，平衡景氣起伏所造成之營收波動。

(3) 企業文化，品牌資產

將創業精神融入企業文化，落實「美麗城市、幸福社區」之品牌目標，深耕品牌，形塑獨一無二之價值。

二、市場及產銷概況

(一) 市場分析

1. 主要產品銷售區域

目前主要以台中市北屯區、興大特區、南屯區及高鐵特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 103~106 年分別推出「東方威尼斯」、「拾光」、「東方悅」、「台中高鐵商貿中心」、「美樂地」、「東方紐約」，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	103 年度	104 年度	105 年度	106 年度
總太地產(A)	28.32	25.09	36.08	18.43
台中地區推案量(B)	2,227	1,576	905	1,024
市場佔有率(A/B)	1.27%	1.59%	3.99%	1.80%

資料來源：103~106 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

A. 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，106 年全國新推個案市場推案量達 6,668 億元，較 105 年增加 12.64%，30 天銷售率增加 22.88%。進一步觀察各地區表現，各縣市推案量除台北市及高雄市外，其他縣市均有明顯成長，以桃竹地區增加幅度 40.39% 最多，其次為新北市的 30.22%。在成交價格方面，除新北市不漲反跌外，其他各區呈現略為上漲趨勢，顯示新北市相較於其他地區，由於目前主要推案區域為新興重劃區，在多案競爭下，整體成交價向下修正，106 年度全台平均成交價格為 24.11 萬/坪，較 105 年度減少 10.04%，平

均每坪減少 2.69 萬元。

整體而言，國際經濟金融情勢為全球經濟同步成長，展望 2018 年亦將持穩，然各主要國家貨幣政策動向不一，其未來前景仍具不確定性。國內景影復甦步調溫和，基本工資及軍公教薪資調升，可能帶動民間調薪。目前通膨壓力及未來通膨預期均溫和，106 年 12 月央行持續維持利率不變政策。2018 年屋簷雨遮不登記坪數政策開始實施，為房地產實坪登記之里程碑。

105 年度與 106 年度各季推案狀況

項目	105 年度					106 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)	135	142	155	168	600	152	155	173	186	666
總可銷戶數(戶)	7,081	7,873	10,687	10,038	35,679	7,946	12,505	11,071	14,207	45,729
總可銷金額 (新臺幣億元)	1,144	1,578	1,369	1,829	5,920	1,348	2,043	1,492	1,785	6,668

資料來源：105 年度及 106 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)

105 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	5,920	1,150	1,565	822	905	358	1,121
	年變動率	(30.43)	(7.63)	(33.35)	(34.13)	(42.58)	(40.83)	(3.69)
每坪可能成交價 (新臺幣萬元)	金額	26.80	70.41	38.36	20.40	19.98	16.02	18.54
	年變動率	(5.66)	(8.72)	(3.71)	(6.07)	(1.02)	1.41	(7.11)

資料來源：105 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)

106 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	6,668	1,098	2,038	1,154	1,024	415	939
	年變動率	12.64	(4.52)	33.22	40.39	13.15	15.92	(16.24)
每坪可能成交價 (新臺幣萬元)	金額	24.11	80.01	34.84	22.61	20.62	16.52	19.31
	年變動率	(10.04)	13.64	(9.18)	10.80	3.24	3.09	4.13

資料來源：106 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)

B. 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，106 年底止之全國總戶口為 8,649 仟戶，以全國人口約 23,571 仟人來看，每戶人口約 2.73 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，惟家庭戶數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 90 年底至 106 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)
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 年底	8,382,699	1.16	23,433,753	0.26	2.80
104 年底	8,468,978	1.03	23,492,074	0.25	2.77
105 年底	8,561,383	1.09	23,539,816	0.20	2.75
106 年底	8,649,000	1.02	23,571,227	0.13	2.73

資料來源：內政部統計處

107 年 3 月住展房市風向球總分升至 32.4 分，較 2 月增加 4.4 分，由於 3 月正值房市 329 檔期起跑，預售屋推案量大增至約 4 百億，成屋新增供給量雖然也較 2 月增加，但僅約 5 百多戶，且多數是案量不足 10 億的小型建案，從新成屋市場來看，業者仍以銷售餘屋為主，推出新建案的意願似乎比推預售屋低落許多。由於房市進入購屋旺季，業務銷售信心也有所增加，投放廣告意願大幅提升，3 月報廣批數增至約 1.58 萬批，較 2 月暴增近 47%，雖然報廣量大增，但仍不及往年旺季水準，這應該受網路廣告分食所影響，導致報紙廣告量不如預期。

在議價率方面，開價與成交價差距持續收斂，3 月份議價率減少、分數則往上增加，議價率減少的主要因素，一來是賣方價格變硬，二來是有些建案開價平實，以及有些舊建案大幅調降開價，與成交價價差甚小所致，

尤其是讓利型建案更是如此。雖然議價空間減少，但3月民眾看屋意願仍高，平均看屋來組數較2月增加逾二成。3月成交組數與來人組數，進展相對有限，僅比2月成長近一成，幾乎都是由低價案所貢獻，顯示目前民眾多認為價格不夠甜美，追價意願仍不高，房子還是挑便宜的買。

就3月份風向球來看，市況還是維持一定的熱度，民眾看屋意願還是很踴躍，但引誘出手的關鍵還是在於價格不變，這並不代表高價案賣不動，今年來北市仍有幾個天價案大熱銷，但必須符合建商口碑好、同區段供給量減少、地段佳等「三位一體」的條件，才能夠創造出熱銷成績，若缺乏這三項條件，則只有讓利案或低總價案能賣得動。

 **【住展風向球】六大指標分數與燈號對照表**

時間	預售推案	成屋推案	廣告批數	讓價率	來客組數	成交組數	房市風向	新燈號
2017年3月	7.63	5.27	4.79	4.10	6.15	5.63	33.6	
2017年4月	7.26	4.16	5.08	4.44	6.53	4.69	32.2	
2017年5月	7.26	4.72	4.48	4.78	6.15	4.69	32.1	
2017年6月	7.26	5.00	4.48	4.44	6.15	5.16	32.5	
2017年7月	6.17	3.88	4.48	4.78	6.15	4.69	30.2	
2017年8月	6.90	3.32	4.18	4.78	6.15	5.16	30.5	
2017年9月	6.53	3.32	4.18	4.78	6.15	4.69	29.7	
2017年10月	8.35	4.72	4.79	4.78	6.53	5.16	34.3	
2017年11月	8.35	5.00	4.48	4.78	5.76	5.16	33.5	
2017年12月	6.17	4.44	4.79	4.78	5.76	4.69	30.6	
2018年1月	7.26	3.04	4.18	4.78	5.76	5.16	30.2	
2018年2月	6.17	3.04	3.58	4.78	5.76	4.69	28.0	
2018年3月	7.26	4.16	4.18	5.12	6.53	5.16	32.4	 黃藍燈

 註

-  (谷底衰退)：32分以下。
-  (衰退注意)：32~42分。
-  (復甦安全)：42~52分。
-  (熱絡注意)：52~61分。
-  (過熱煞車)：61分以上。

資料來源：住展房屋網 www.myhousing.com.tw

3. 競爭利基

(1) 優越的土地開發能力

由於本公司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，所以能在事先掌握優質地段之發展潛力，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，針對不同社區型態策劃內容，希望客戶透過作品感受到弦外之音：家不只硬體，更是心靈安住的寄託。

(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. 重大公共建設之推動。 2. 房市政策立法逐一成形，都更中心啟動。 3. 政府推動社會住宅規劃、老舊住宅重建及智慧綠建築。 4. 央行持續放寬房貸管制、利率下降。	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. 房地合一稅的課徵。	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。 5. 採取穩健的財務策略。

影響因素	有利因素	不利因素	因應對策
經濟	1.物價持續上漲，房地產具保值題材。 2.台中市 106 年升格第二大城市，每月人口數持續呈現正成長。中科諸多廠擴廠、OUTLET 開發利多刺激，明顯帶動房市交易熱絡。	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.低價暢銷，首購還是主力。 2.建商重視社區維護效率與便利性，規劃頂級公設、景觀綠帶，公設種類齊全。	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，以中部地區為主要發展市場，尤其以台中市為主要發展核心，並視實際需要購入土地或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	105 年				106 年				107 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	林○寶	184,000	13.77	無	臺中市政府 地政局	2,303,456	64.31	無	東和鋼鐵企 業(股)公司	44,278	15.84	無
2	其他	1,151,801	86.23	無	其他	1,278,144	35.69	無	典彰工程有 限公司	32,630	11.67	無
3									寅材工程有 限公司	28,054	10.04	無
4									其他	174,523	62.45	無
	進貨淨額	1,335,801	100.00		進貨淨額	3,581,600	100.00		進貨淨額	279,485	100.00	

註 1：107 年度截至前一季止係經會計師核閱。

增減變動原因：

105 年因向林○寶購買旱溪段 296-2 等 5 筆地號做為營建用地，總價款為 230,000 仟元，於 105 年及 106 年各支付 184,000 仟元、46,000 仟元；105 年底本公司參加台中市政府「台中市區段徵收配餘地標售」，標得「北屯區太原段 140-1 地號」一筆土地做為營建用地，並於 106 年支付總價金為 2,303,456 仟元；上述皆因本公司積極購置營建用地致主要供應商變動。107 年第一季因部分建案處於結構體施工期間，故供應商主要集中於工程承包廠商。

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	105 年				106 年				107 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	其他	4,579,375	100.00	無	其他	3,145,082	100.00	無	其他	1,395,863	100.00	無
	銷貨淨額	4,579,375	100.00		銷貨淨額	3,145,082	100.00		銷貨淨額	1,395,863	100.00	

註：107 年度截至前一季止係經會計師核閱。

增減變動原因：

105 年度及 106 年度無占銷貨總額百分之十以上之銷貨客戶；107 年第一季亦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

年度 主要商品	105 年度			106 年度		
	戶數	車位	成本	戶數	車位	成本
房屋	655	711	3,218,702	225	289	2,108,058
營建用地	—	—	—	—	—	—
工程成本	—	—	—	—	—	—
合計	655	711	3,218,702	225	289	2,108,058

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

年度 主要商品	105 年度			106 年度		
	戶數	車位	銷售	戶數	車位	銷售
營建工程收入	655	711	4,577,920	225	289	3,133,704
營建用地	—	—	—	—	—	—
工程收入	—	—	1,455	—	—	11,378
合計	655	711	4,579,375	225	289	3,145,082

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		105 年度	106 年度	107 年 4 月 27 日
員 工 人 數	經 理 人	12	10	10
	其 他	90	99	97
	合 計	102	109	107
平均年歲		37.05	38.24	38.68
平均服務年資		5.32	6.05	6.48
學 歷 分 布 比 率	博 士	—	—	—
	碩 士	9.8%	12.84%	13.09%
	大 專	85.30%	71.56%	71.03%
	高 中	4.90%	10.10%	10.28%
	高 中 以 下	—	5.50%	5.60%

四、環保支出資訊

- (一) 建築業雖不似製造業之排放廢氣、廢水等造成空氣環境及噪音等之污染，然施工期間為減少對環境的危害，工地施工均委託營造廠商承包，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。
- (二) 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：無此情形。
- (三) 未來因應對策及可能之支出：
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) 員工團體保險。
 - (2) 不定期舉辦國內、外旅遊活動。
 - (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%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) 員工酬勞：視年度結算的獲利依章程提撥。
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。
- 106 年度員工訓練支出為 85 仟元。
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：
 - 1. 本公司投資興建個案對於承攬商及其分包商均嚴格要求遵守「職業安全衛生法」、「勞動基準法」等其它有關勞工法令之一切規定外，其作業時並應具備相關證照資格及通過專業訓練。
 - 2. 本公司之 100%轉投資子公司-總太營造(股)公司，為綜合甲級營造廠商，設有職業安全衛生管理單位，擬訂、規劃、督導及推動安全衛生管理事項，並指導有關部門實施。各工作場所負責人及各級主管依職權指揮、監督所屬執行安全衛生管理事項，並協調及指導有關人員實施。在各工區派駐職業安全衛生人員

協助一級單位主管擬訂、規劃及推動所屬部門安全衛生管理事項，並指導有關人員實施，並透過規劃、實施、檢查及改進等管理功能，實現安全衛生管理目標，提升安全衛生管理水準。

3. 工地現場：

- (1) 個人防護具：進入本公司所有工作場所應配戴安全帽，二公尺以上高處作業及施工架上作業應配掛安全掛。
- (2) 門禁管制。
- (3) 無酒精工地：凡進入本公司工地一律不准攜帶酒精性飲料進場。
- (4) 環境整理及清掃：作業場所保持整潔，每日收工前應將作業處整理、清掃，廢料、生活廢棄物應集中至指定處所。
- (5) 定期檢查安全防護設備及安全教育訓練。

4. 內勤辦公地點：

- (1) 公司設有監視系統，確保員工安全。
- (2) 大樓委外管理每年6月進行消防演練。
- (3) 定期更新飲水機設備及更換濾心，以確保飲用水之衛生與品質。
- (4) 大樓委外管理每三個月1次辦公室內空間消毒及每月1次公共區域消毒。

5. 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：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：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	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
地上權	財政部國有財產署中區分署	104/08/18-174/08/17	國有非公用土地設定地上權契約	註 3
工程合約 (註 1)	總太營造(股)公司(註 2)	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
	總太營造(股)公司(註 2)	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
	總太營造(股)公司(註 2)	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
	典彰工程有限公司	103/4/15-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日」機電工程-B區+C區消防	無
	廣源鑫機電工程有限公司	103/4/15-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日」機電工程-C區	無
	總太營造(股)公司(註 2)	103/5/22-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方威尼斯」假設、結構新建工程	無
	上邑工程有限公司	103/9/25-全部工程完竣驗收保固期滿	「明日」泥作工程	無
	捷翔水電工程有限公司	103/9/30-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方威尼斯」水電工程	無
	總太營造(股)公司(註 2)	104/7/15-全部工程完竣驗收保固期滿	「拾光」假設、結構新建工程	無
	亞東預拌混凝土(股)公司台中廠	104/10/15-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方悅」混凝土材料(結構體工程)	無
	總太營造(股)公司(註 2)	104/12/1-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方悅」假設、結構新建工程	無
典彰工程有限公司	105/3/10-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方悅」機電工程	無	

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
	總太營造(股)公司(註2)	105/4/26-全部工程完竣 完竣驗收保固期滿	「台中高鐵商貿中心」假設、結構新建工程	無
	亞東預拌混凝土(股)公司台中廠	106/03/14-全部工程完竣 完竣驗收保固期滿	「美樂地」混凝土材料(結構體工程)	無
	總太營造(股)公司(註2)	106/07/01-全部工程完竣 完竣驗收保固期滿	「美樂地」假設、結構新建工程	無
	總太營造(股)公司(註2)	106/08/15-全部工程完竣 完竣驗收保固期滿	「東方紐約」假設、結構新建工程	無
	典彰工程有限公司	106/10/30-全部工程完竣 完竣驗收保固期滿	「美樂地」機電工程	無
	亞東預拌混凝土股份有限公司台中廠	107/03/25-全部工程完竣 完竣驗收保固期滿	「總太 2020」混凝土材料(結構體工程)	無
	總太營造(股)公司(註2)	107/03/30-全部工程完竣 完竣驗收保固期滿	「織築」假設、結構新建工程	無

註1：工程合約僅列示合約總價(未稅)金額伍仟萬元以上者。

註2：高章營造(股)公司已於106年3月24日更名為總太營造(股)公司。

註3：(1)應於本契約簽訂之日起，按月給付地租。

(2)應以本公司為起造人於地上權標的上興建地上物。但經以書面徵得甲方同意者，不在此限。

(3)本公司不得將地上權標的出租或出借他人建築使用，如出租或出借供他人為非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。

(二) 總太營造股份有限公司

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	102/7/26-全部工程完竣 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	102/11/22-全部工程完竣 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 完竣驗收保固期滿	「明日-總部」假設、結構新建工程	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
	總太地產開發(股)公司台中分公司	103/5/22-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方威尼斯」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	104/7/15-全部工程完竣驗收保固期滿	「拾光」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	104/12/1-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方悅」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	105/4/26-全部工程完竣驗收保固期滿	「台中高鐵商貿中心」假設、結構新建工程	無
	寅材工程有限公司	105/2/29-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方悅」模板工程	無
	寅材工程有限公司	106/04/10-全部工程完竣驗收保固期滿	「美樂地」模板工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	106/07/01-全部工程完竣驗收保固期滿	「美樂地」假設、結構新建工程	無
	寅材工程有限公司	106/08/03-全部工程完竣驗收保固期滿	「總太 2020」模板工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	106/08/15-全部工程完竣驗收保固期滿	「東方紐約」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	107/03/30-全部工程完竣驗收保固期滿	「織築」假設、結構新建工程	無
	點將家投資股份有限公司	107/03/31-全部工程完竣驗收保固期滿	「豐業段」新建工程	無

註：工程合約僅列示合約總價(未稅)金額伍仟萬元以上者。

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 107年3月 31日財務資 料(註3)
		102年	103年	104年	105年	106年	
流動資產		7,742,799	9,230,070	10,158,777	7,753,789	10,019,399	9,246,209
不動產、廠房及設備		56,184	125,318	136,655	156,845	150,714	148,995
無形資產		18,470	18,004	17,966	18,707	18,657	18,532
其他資產		262,559	276,964	288,482	479,391	290,913	223,155
資產總額		8,080,012	9,650,356	10,601,880	8,408,732	10,479,683	9,636,891
流動負債	分配前	4,840,710	6,245,521	6,224,568	3,586,809	5,477,486	4,371,845
	分配後	5,110,614	6,324,958	6,800,780	4,163,021	註2	註2
非流動負債		453,007	1,985	1,597	1,885	1,824	2,099
負債總額	分配前	5,293,717	6,247,506	6,226,165	3,588,694	5,479,310	4,373,944
	分配後	5,563,621	6,326,943	6,802,377	4,164,906	註2	註2
歸屬於母公司業主 之權益		2,786,295	3,402,850	4,375,715	4,820,038	5,000,373	5,262,947
股本		1,497,625	1,729,464	2,293,471	2,304,847	2,313,387	2,316,895
資本公積		515,899	772,913	798,462	808,576	813,603	812,201
保留盈餘	分配前	772,518	893,530	1,274,806	1,696,614	1,868,725	2,132,464
	分配後	502,614	547,637	698,594	1,120,402	註2	註2
其他權益		253	6,943	8,976	10,001	4,658	1,387
庫藏股票		—	—	—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—	—	—
權益總額	分配前	2,786,295	3,402,850	4,375,715	4,820,038	5,000,373	5,262,947
	分配後	2,516,391	3,323,413	3,799,503	4,243,826	註2	註2

註1：102至106年度之財務資料係經會計師查核簽證。

註2：106年度盈餘尚未經股東會決議分配。

註3：107年第一季財務資料係經會計師核閱。

2. 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					
	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	
流 動 資 產	7,523,681	9,025,388	9,922,223	7,524,223	9,780,356	
不 動 產、廠 房 及 設 備	52,987	114,615	124,652	151,072	146,727	
無 形 資 產	617	150	112	853	803	
其 他 資 產	454,340	443,529	476,581	689,797	499,161	
資 產 總 額	8,031,625	9,583,682	10,523,568	8,365,945	10,427,047	
流 動 負 債	分 配 前	4,792,323	6,179,078	6,146,256	3,544,241	5,424,850
	分 配 後	5,062,227	6,258,515	6,722,468	4,120,453	註 2
非 流 動 負 債	453,007	1,754	1,597	1,666	1,824	
負 債 總 額	分 配 前	5,245,330	6,180,832	6,147,853	3,545,907	5,426,674
	分 配 後	5,515,234	6,260,269	6,724,065	4,122,119	註 2
歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 權 益	2,786,295	3,402,850	4,375,715	4,820,038	5,000,373	
股 本	1,497,625	1,729,464	2,293,471	2,304,847	2,313,387	
資 本 公 積	515,899	772,913	798,462	808,576	813,603	
保 留 盈 餘	分 配 前	772,518	893,530	1,274,806	1,696,614	1,868,725
	分 配 後	502,614	547,637	698,594	1,120,402	註 2
其 他 權 益	253	6,943	8,976	10,001	4,658	
庫 藏 股 票	—	—	—	—	—	
非 控 制 權 益	—	—	—	—	—	
權 益 總 額	分 配 前	2,786,295	3,402,850	4,375,715	4,820,038	5,000,373
	分 配 後	2,516,391	3,323,413	3,799,503	4,243,826	註 2

註1：102至106年度之財務資料經會計師查核簽證。

註2：106年度盈餘尚未經股東會決議分配。

(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

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料					當年度截至 107年3月 31日財務資 料(註2)
	102年度	103年度	104年度	105年度	106年度	
營業收入	3,879,195	1,826,723	3,991,064	4,579,375	3,145,082	1,395,863
營業毛利	1,644,103	646,050	1,061,493	1,360,673	1,037,024	393,059
營業損益	1,347,801	433,021	735,600	1,000,365	851,363	283,957
營業外收入及支出	77,626	5,296	18,940	8,636	(4,648)	1,312
稅前淨利	1,425,427	438,317	754,540	1,009,001	846,715	285,269
繼續營業單位 本期淨利	1,319,527	390,902	727,922	998,275	748,011	261,935
停業單位損失	—	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	1,319,527	390,902	727,922	998,275	748,011	261,935
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	1,002	6,704	1,280	770	(5,031)	(1,467)
本期綜合損益總額	1,320,529	397,606	729,202	999,045	742,980	260,468
淨利歸屬於 母公司業主	1,319,527	390,902	727,922	998,275	748,011	261,935
淨利歸屬於非控制 權益	—	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	1,320,529	397,606	729,202	999,045	742,980	260,468
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	—	—	—	—	—	—
每股盈餘	8.06	2.12	3.63	4.34	3.24	1.13

註1：102至106年度之財務資料經會計師查核簽證。

註2：107年第一季財務資料係經會計師核閱。

2. 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

年 度 項 目	最近五年度財務資料				
	102 年度	103 年度	104 年度	105 年度	106 年度
營業收入	3,876,165	1,826,723	3,991,064	4,577,919	3,133,704
營業毛利	1,600,655	626,093	984,941	1,307,634	1,013,302
營業損益	1,336,112	436,084	677,878	959,839	841,765
營業外收入及支出	84,387	(4,688)	71,678	47,221	3,017
稅前淨利	1,420,499	431,396	749,556	1,007,060	844,782
繼續營業單位 本期淨利	1,319,527	390,902	727,922	998,275	748,011
停業單位損失	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	1,319,527	390,902	727,922	998,275	748,011
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	1,002	6,704	1,280	770	(5,031)
本期綜合損益總額	1,320,529	397,606	729,202	999,045	742,980
淨利歸屬於 母公司業主	1,319,527	390,902	727,922	998,275	748,011
淨利歸屬於非控制權 益	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬於 母公司業主	1,320,529	397,606	729,202	999,045	742,980
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	—	—	—	—	—
每股盈餘	8.06	2.12	3.63	4.34	3.24

註1：102至106年度財務資料業經會計師查核簽證。

(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
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
103 年	勤業眾信聯合會計師事務所	顏曉芳、吳麗冬	無保留意見
104 年	勤業眾信聯合會計師事務所	顏曉芳、曾棟璫	無保留意見
105 年	勤業眾信聯合會計師事務所	顏曉芳、曾棟璫	無保留意見
106 年	勤業眾信聯合會計師事務所	曾棟璫、蔣淑菁	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)

分析項目 (註4)		最近五年度財務分析					當年度截至 107年3月31日 (註1)
		102年	103年	104年	105年	106年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	65.51	64.73	58.72	42.67	52.28	45.38
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	5,765.52	2,716.95	3,203.18	3,074.32	3,319.00	3,533.70
償債能力 %	流動比率	159.95	147.78	163.20	216.17	182.92	211.49
	速動比率	25.03	27.27	39.26	53.56	49.33	60.31
	利息保障倍數	533,967.79	24,249.69	12,638.05	25,490.06	91,537.90	註3
經營能力	應收款項週轉率(次)	128.00	5,124.04	1,616.47	1,197.22	1,286.59	1,416.94
	平均收現日數	3	0	0	0	0	0
	存貨週轉率(次)	0.40	0.16	0.38	0.47	0.32	0.57
	應付款項週轉率(次)	4.78	2.41	6.53	8.38	7.81	5.63
	平均銷貨日數	913	2,281	960	776	1,140	640
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	118.99	20.12	30.46	31.20	20.45	37.25
	總資產週轉率(次)	0.56	0.20	0.39	0.48	0.33	0.55
獲利能力	資產報酬率(%)	19.07	4.42	7.23	10.53	7.92	2.60
	權益報酬率(%)	64.00	12.63	18.71	21.71	15.23	5.10
	稅前純益占實收資本額比率 (%)(註8)	95.17	25.34	32.89	43.77	36.73	12.31
	純益率(%)	34.01	21.39	18.23	21.79	23.78	18.76
	每股盈餘(元)	8.06	2.12	3.63	4.34	3.24	1.13
現金流量	現金流量比率(%)	註2	註2	12.07	57.02	註2	20.33
	現金流量允當比率(%)	2.65	註2	8.98	40.82	43.47	85.90
	現金再投資比率(%)	註2	註2	15.14	30.37	註2	16.82
槓桿度	營運槓桿度	1.00	1.02	1.01	1.01	1.02	1.02
	財務槓桿度	1.00	1.00	1.00	1.00	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、負債占資產比率：主要係106年度新購地規模較大，致使銀行借款增加所致。
- 2、利息保障倍數：主要係105年CB利息到期，致使利息費用減少所致。
- 3、存貨週轉率及平均銷貨日數：主要係106年度較105年度完工之建案規模小，致使營業成本減少所致。
- 4、不動產、廠房及設備週轉率及總資產週轉率：主要係106年度較105年度完工之建案規模小，致使營業收入減少所致。
- 5、資產報酬率、權益報酬率：主要係106年度較105年度完工之建案規模小，使得稅前純益及稅後損益減少

所致。

6、現金流量比率及現金再投資比率：主要係 106 年度營業活動之現金流量為淨現金流出所致。

註 1：102 至 106 年度財務報告係經會計師查核簽證；107 年第一季財務資料係經會計師核閱。

註 2：因營業活動之淨現金流量為負，故不予表達。

註 3：107 年第一季利息皆已資本化，故無利息費用，因此不擬計算利息保障倍數。

註 4：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 5）

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 6）

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 7)。

(2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

註5：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6：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7：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8：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。

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				
		102 年	103 年	104 年	105 年	106 年
財務結構 (%)	負債占資產比率	65.30	64.49	58.42	42.38	52.04
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	6,113.39	2,970.47	3,511.62	3,191.66	3,409.18
償債能力 %	流動比率	156.99	146.06	161.43	212.29	180.28
	速動比率	19.19	23.36	35.65	46.71	45.20
	利息保障倍數	註 3	23,881.47	12,555.23	25,441.21	91,329.15
經營能力	應收款項週轉率 (次)	400.88	7,890.81	1,616.47	1,667.73	2,296.59
	平均收現日數	1	0	0	0	0
	存貨週轉率 (次)	0.40	0.16	0.39	0.48	0.32
	應付款項週轉率 (次)	5.65	2.68	7.72	9.54	8.39
	平均銷貨日數	913	2,281	935	760	1,140
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	129.36	21.79	33.36	33.20	21.04
	總資產週轉率 (次)	0.56	0.20	0.39	0.48	0.33
獲利能力	資產報酬率 (%)	19.28	4.45	7.29	10.60	7.96
	權益報酬率 (%)	64.00	12.63	18.71	21.71	15.23
	稅前純益占實收資本額比率 (%)	94.85	24.94	32.68	43.69	36.65
	純益率 (%)	34.04	21.39	18.23	21.80	23.87
	每股盈餘 (元)	8.06	2.12	3.63	4.34	3.24
現金流量	現金流量比率 (%)	註 4	註 4	12.00	56.42	註 4
	現金流量允當比率 (%)	2.64	註 4	8.85	40.09	42.98
	現金再投資比率 (%)	註 4	註 4	14.86	29.48	註 4
槓桿度	營運槓桿度	1.00	1.02	1.00	1.01	1.01
	財務槓桿度	1.00	1.00	1.00	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、負債占資產比率：主要係 106 年度新購地規模較大，致使銀行借款增加所致。
- 2、利息保障倍數：主要係 105 年 CB 利息到期，致使利息費用減少所致。
- 3、應收帳款週轉率：主要係本期應收款項收回速度較快，致使平均應收款項減少所致。
- 4、不動產、廠房及設備週轉率及總資產週轉率：主要係 106 年度較 105 年度完工之建案規模小，致使營業收入減少所致。
- 5、存貨週轉率及平均銷貨日數：主要係 106 年度較 105 年度完工之建案規模小，致使營業成本減少所致。
- 6、資產報酬率、權益報酬率：主要係 106 年度較 105 年度完工之建案規模小，使得稅前純益及

稅後損益減少所致。

7、現金流量比率及現金再投資比率：主要係 106 年度營業活動之現金流量為淨現金流出所致。

註 1：102 至 106 年度之財務報告係經會計師查核簽證。

註 2：財務分析公式請詳上表註 4 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。

三、最近年度財務報告之監察人審查報告

總太地產開發股份有限公司

監察人審查報告

董事會造送本公司一〇六年度財務報告，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一〇七年股東常會

監察人：郭家琦



監察人：巫天森



中 華 民 國 一 〇 七 年 三 月 二 十 日

四、最近年度財務報告

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 106 年度（自民國 106 年 1 月 1 日至 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表之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：總太地產開發股份有限公司

負責人：翁 毓 羚



中 華 民 國 107 年 3 月 20 日

會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

總太地產開發股份有限公司及子公司（總太集團）民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 106 年及 105 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、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開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及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達總太集團民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對總太集團民國 106 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對總太集團民國 106 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

收入認列

總太集團收入來源主要為不動產銷售收入，係於完成產權過戶移轉並取得客戶交屋確認始認列為收入，由於總太集團可能在尚未符合收入認列條件下即認列銷貨收入，因此將前述銷貨收入列為關鍵查核事項；銷貨收入認列會計政策請參閱合併財務報表附註四。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

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

存貨減損評估

總太集團民國 106 年 12 月 31 日存貨－建設業餘額為 7,308,057 仟元，佔總資產 70%。總太集團係以建案利潤率來評估存貨是否存在減損，建案之利潤則依賴對未來售價及建案總成本之估計，評估建案未來銷售價格取決於市場狀況之預測，而未來建造成本則取決於工程進度之掌控、物料及包商成本等。因上述事項涉及管理階層重大之會計估計及判斷，故將存貨淨變現價值評估列為關鍵查核事項；存貨相關資訊請參閱合併財務報告附註四、五及九。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

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

其他事項

總太地產開發股份有限公司業已編製民國 106 及 105 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。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估總太集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算總太集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

總太集團之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

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

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

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對總太集團內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使總太集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致總太集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對總太集團民國 106 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 曾 棟 堃



曾棟堃

會計師 蔣 淑 菁



蔣淑菁

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1000028068 號

中 華 民 國 1 0 7 年 3 月 2 0 日

總太地產開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國 106 年及 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	106年12月31日			105年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 1,470,920		14	\$ 670,821		8
1125	備供出售金融資產—流動(附註四及十)	960,380		9	848,063		10
1147	無活絡市場之債務工具投資—流動(附註六及二九)	124,028		1	267,043		3
1172	應收票據及帳款(附註七及二八)	4		-	3,170		-
1175	應收租賃款—流動(附註四及八)	1,715		-	-		-
1200	其他應收款(附註四及二三)	1,570		-	10,975		-
1320	存貨—建設業(附註四、五、九、二八及二九)	7,308,057		70	5,823,137		69
1470	其他流動資產(附註十五及十六)	152,725		2	130,580		2
11XX	流動資產總計	<u>10,019,399</u>		<u>96</u>	<u>7,753,789</u>		<u>92</u>
	非流動資產						
1543	以成本衡量之金融資產—非流動(附註四及十一)	77,281		1	80,358		1
1600	不動產、廠房及設備(附註四及十三)	150,714		1	156,845		2
1780	無形資產(附註四及十四)	18,657		-	18,707		-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二三)	2,912		-	1,428		-
1935	應收租賃款—非流動(附註四及八)	47,095		1	-		-
1985	長期預付租金(附註十五)	151,187		1	153,456		2
1990	其他非流動資產(附註四、十六及十九)	12,438		-	244,149		3
15XX	非流動資產總計	<u>460,284</u>		<u>4</u>	<u>654,943</u>		<u>8</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 10,479,683</u>		<u>100</u>	<u>\$ 8,408,732</u>		<u>100</u>
	負債及權益						
	流動負債						
2102	短期銀行借款(附註十七及二九)	\$ 4,053,860		39	\$ 1,934,480		23
2150	應付票據	22,296		-	116,699		2
2170	應付帳款	186,548		2	214,207		3
2219	其他應付款(附註十八)	147,584		1	199,919		2
2230	本期所得稅負債(附註四及二三)	76,197		1	317		-
2312	預收房地款(附註四及二八)	940,399		9	1,101,872		13
2399	其他流動負債(附註十八及二八)	50,602		-	19,315		-
21XX	流動負債總計	<u>5,477,486</u>		<u>52</u>	<u>3,586,809</u>		<u>43</u>
	非流動負債						
2570	遞延所得稅負債(附註四及二三)	1,524		-	1,885		-
2645	存入保證金	300		-	-		-
25XX	非流動負債總計	<u>1,824</u>		<u>-</u>	<u>1,885</u>		<u>-</u>
2XXX	負債總計	<u>5,479,310</u>		<u>52</u>	<u>3,588,694</u>		<u>43</u>
	歸屬於本公司業主之權益						
	股本						
3110	普通股股本	2,304,847		22	2,304,847		27
3140	預收股本	8,540		-	-		-
3200	資本公積	813,603		8	808,576		10
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	383,742		4	283,914		3
3350	未分配盈餘	1,484,983		14	1,412,700		17
3400	其他權益	4,658		-	10,001		-
3XXX	權益總計	<u>5,000,373</u>		<u>48</u>	<u>4,820,038</u>		<u>57</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 10,479,683</u>		<u>100</u>	<u>\$ 8,408,732</u>		<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟

每股盈餘為元

代 碼		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入 (附註四及二八)	\$ 3,145,082	100	\$ 4,579,375	100
5000	營業成本 (附註二二)	<u>2,108,058</u>	<u>67</u>	<u>3,218,702</u>	<u>70</u>
5900	營業毛利	<u>1,037,024</u>	<u>33</u>	<u>1,360,673</u>	<u>30</u>
	營業費用 (附註二二及二八)				
6100	推銷費用	101,131	3	265,163	6
6200	管理費用	<u>84,530</u>	<u>3</u>	<u>95,145</u>	<u>2</u>
6000	營業費用合計	<u>185,661</u>	<u>6</u>	<u>360,308</u>	<u>8</u>
6900	營業淨利	<u>851,363</u>	<u>27</u>	<u>1,000,365</u>	<u>22</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	3,580	-	2,956	-
7130	股利收入	1,256	-	2,915	-
7190	其他收入	10,703	-	6,953	-
7210	處分不動產、廠房及設 備利益 (附註四)	826	-	267	-
7225	處分投資利益 (附註四)	4,054	-	2,623	-
7230	外幣兌換利益 (損失) (附註四)	(14,141)	-	219	-
7510	利息費用	(926)	-	(3,974)	-
7590	什項支出	(10,000)	-	(3,323)	-
7000	營業外收入及支出 合計	<u>(4,648)</u>	<u>-</u>	<u>8,636</u>	<u>-</u>
7900	稅前淨利	846,715	27	1,009,001	22
7950	所得稅費用 (附註四及二三)	<u>98,704</u>	<u>3</u>	<u>10,726</u>	<u>-</u>
8200	本年度淨利	<u>748,011</u>	<u>24</u>	<u>998,275</u>	<u>22</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		106年度		105 年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合損益 (附註四)				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再 衡量數 (附註十 九)	\$ 376	-	(\$ 307)	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅 (附註二三)	(64)	-	52	-
		<u>312</u>	<u>-</u>	<u>(255)</u>	<u>-</u>
8360	後續可能重分類至損益 之項目				
8361	國外營運機構財務 報表換算之兌換 差額	(5,661)	-	(2,552)	-
8362	備供出售金融資產 未實現評價利益	318	-	3,577	-
		<u>(5,343)</u>	<u>-</u>	<u>1,025</u>	<u>-</u>
8300	本年度其他綜合損 益 (稅後淨額)	<u>(5,031)</u>	<u>-</u>	<u>770</u>	<u>-</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 742,980</u>	<u>24</u>	<u>\$ 999,045</u>	<u>22</u>
	每股盈餘 (附註二四)				
9750	基 本	<u>\$ 3.24</u>		<u>\$ 4.34</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 3.23</u>		<u>\$ 4.32</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普通股股本 (附註二一)	預收股本 (附註二一)	資本公積 (附註四及二一)	保留盈餘 (附註二一)		其他權益項目 (附註四)		權益總計
					法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	備供出售金融 資產未實現損益	
A1	105 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,293,471	\$ -	\$ 798,462	\$ 211,122	\$ 1,063,684	\$ 11,088	(\$ 2,112)	\$ 4,375,715
	104 年度盈餘指撥及分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	-	72,792	(72,792)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(576,212)	-	-	(576,212)
D1	105 年度淨利	-	-	-	-	998,275	-	-	998,275
D3	105 年度其他綜合損益	-	-	-	-	(255)	(2,552)	3,577	770
D5	105 年度綜合損益總額	-	-	-	-	998,020	(2,552)	3,577	999,045
I1	可轉換公司債轉換	11,376	-	10,114	-	-	-	-	21,490
Z1	105 年 12 月 31 日餘額	2,304,847	-	808,576	283,914	1,412,700	8,536	1,465	4,820,038
	105 年度盈餘指撥及分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	-	99,828	(99,828)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(576,212)	-	-	(576,212)
D1	106 年度淨利	-	-	-	-	748,011	-	-	748,011
D3	106 年度其他綜合損益	-	-	-	-	312	(5,661)	318	(5,031)
D5	106 年度綜合損益總額	-	-	-	-	748,323	(5,661)	318	742,980
N1	本公司發行員工認股權	-	8,540	5,027	-	-	-	-	13,567
Z1	106 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,304,847	\$ 8,540	\$ 813,603	\$ 383,742	\$ 1,484,983	\$ 2,875	\$ 1,783	\$ 5,000,373

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		106 年度	105 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 846,715	\$1,009,001
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	7,293	5,608
A20200	攤銷費用	432	267
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨損失	-	294
A20900	利息費用	926	3,974
A21200	利息收入	(3,580)	(2,956)
A21300	股利收入	(1,256)	(2,915)
A21900	員工認股權酬勞成本	5,027	-
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設 備利益	(826)	(267)
A23100	處分投資利益	(4,054)	(2,623)
A29900	長期預付租金攤銷	2,269	2,269
A29900	什項支出	10,000	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	-	1,006
A31150	應收票據及帳款	3,166	1,310
A31180	其他應收款	1,885	(678)
A31200	存 貨	(1,418,126)	1,932,411
A31240	其他流動資產	(22,145)	308,258
A31990	應收租賃款	(48,238)	-
A32130	應付票據	(94,403)	(5,451)
A32150	應付帳款	(27,659)	(100,424)
A32180	其他應付款	(53,624)	4,187
A32210	預收房地款	(161,473)	(897,965)
A32230	其他流動負債	31,287	(146,203)
A33000	營運產生之現金流入(出)	(926,384)	2,109,103
A33100	收取之利息	2,947	3,135
A33300	支付之利息	(66,431)	(53,471)
A33500	支付之所得稅	(17,152)	(13,290)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	(1,007,020)	2,045,477

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		106 年度	105 年度
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(\$1,203,013)	(\$1,942,161)
B00400	處分備供出售金融資產價款	1,095,068	1,668,204
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資價款	143,015	278,836
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(2,570)	-
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	-	36,571
B02700	取得不動產、廠房及設備	(1,824)	(25,608)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	1,488	267
B03700	存出保證金減少(增加)	222,203	(232,474)
B04500	取得無形資產	(382)	(1,008)
B06700	其他非流動資產增加	(116)	(151)
B07600	收取之股利	<u>1,256</u>	<u>2,915</u>
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>255,125</u>	<u>(214,609)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加(減少)	2,119,380	(1,029,900)
C01300	償還公司債	-	(440,400)
C03000	存入保證金增加	300	-
C04500	發放現金股利	(576,212)	(576,212)
C04800	員工執行認股權	<u>8,540</u>	<u>-</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>1,552,008</u>	<u>(2,046,512)</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(<u>14</u>)	(<u>4</u>)
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)數	800,099	(215,648)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>670,821</u>	<u>886,469</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$1,470,920</u>	<u>\$ 670,821</u>

後附之附註係本合併財務報表之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(金額除另予註明外，為新台幣及外幣仟元)

一、公司沿革

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

本公司主要營業項目為委託營造廠商興建住宅及商業大樓之出租或出售等營業項目。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 107 年 3 月 20 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRSs」）

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合金管會認可並發布生效之 IFRSs 新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施 IFRSs 情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

該修正規定，其他公司或機構與合併公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係者，除能證明不具控制或重大影響者外，係屬實質關係人。此外，該修正規定應揭露與合併公

司進行交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達合併公司各該項交易總額或餘額 10% 以上者，應按關係人名稱單獨列示。

此外，若被收購公司於合併後之實際營運情形與收購時之預期效益有重大差異者，該修正規定應附註揭露。

106 年追溯適用前述修正時，係增加關係人交易之揭露，請參閱附註二八。

(二) 107 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2014-2016 週期之年度改善」	註 2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 4 之修正「於 IFRS 4『保險合約』下 IFRS 9『金融工具』之適用」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017 年 1 月 1 日
IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

IFRS 9「金融工具」及相關修正—金融資產之分類、衡量與減損

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。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

合併公司投資之債務工具，若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，分類及衡量如下：

1. 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，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。
2. 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

合併公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。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。此類金融資產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，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

合併公司以 106 年 12 月 31 日持有之金融資產與當日所存在之事實及情況，評估下列金融資產之分類與衡量將因適用 IFRS 9 而改變：

1. 分類為備供出售金融資產之上市(櫃)及興櫃股票與未上市(櫃)股票投資，依 IFRS 9 分類為透過損益按公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。

另外，以成本衡量之未上市(櫃)股票投資依 IFRS 9 應改按公允價值衡量。

2. 分類為備供出售金融資產之基金受益憑證，因其現金流量並非完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，且非屬權益工具，依 IFRS 9 將分類為透過損益按公允價值衡量。

3. 分類為無活絡市場之債務工具投資並按攤銷後成本衡量之債券投資，其原始認列時之合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，且其經營模式係收取合約現金流量，依 IFRS 9 將分類為按攤銷後成本衡量。

IFRS 9 採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、應收租賃款、IFRS 15「客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，應認列備抵損失。若金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則備抵損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則備抵損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，合併公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

合併公司評估對於應收帳款、合約資產及應收租賃款將適用簡化作法，以存續期間預期信用損失衡量備抵損失。合併公司評估債務工具投資與財務保證合約之信用風險自原始認列後是否顯著增加，以決定將採 12 個月或存續期間預期信用損失衡量備抵損失。合併公司預期適用 IFRS 9 預期信用損失模式將使金融資產之信用損失更早認列。

合併公司選擇於適用 IFRS 9 金融資產之分類、衡量與減損規定時不重編 106 年度比較資訊，首次適用之累積影響數將認列於首次適用日，並將揭露適用 IFRS 9 之分類變動及調節資訊。

追溯適用 IFRS 9 金融資產分類、衡量與減損規定，對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益之影響預計如下：

資產、負債及權益之影響	106年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	107年1月1日 調整後 帳面金額
透過損益按公允價值衡量 之金融資產—流動	\$ -	\$ 1,027,876	\$ 1,027,876
透過損益按公允價值衡量 之金融資產—非流動	-	9,785	9,785
備供出售金融資產—流動 按攤銷後成本衡量之金融 資產—流動	960,380	(960,380)	-
以成本衡量之金融資產— 非流動	77,281	(77,281)	-
無活絡市場之債務工具投 資—流動	124,028	(124,028)	-
資產影響	<u>\$ 1,161,689</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,161,689</u>
未分配盈餘	\$ 1,484,983	\$ 1,783	\$ 1,486,766
其他權益	4,658	(1,783)	2,875
權益影響	<u>\$ 1,489,641</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,489,641</u>

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

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

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2015-2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日 (註2)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或 合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日 (註3)
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日 (註4)
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」	2019 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：金管會允許合併公司得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：金管會於 106 年 12 月 19 日宣布我國企業應自 108 年 1 月 1 日適用 IFRS 16。

註 4：2019 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若合併公司為承租人，除低價值標的資產租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於本資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。

對於合併公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，合併公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 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。

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

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

本合併財務報告係包含本公司及由其所控制個體（子公司）之財務報告。合併綜合損益表已納入被收購或被處分子公司於當期自收購日起或至處分日止之營運損益。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。

當合併公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。合併公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

子公司明細、持股比例及營業項目，參閱附註十二及附表七。

(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，國外營運機構（包含營運所在國家或使用之貨幣與本公司不同之子公司）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。

(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了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之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(九) 不動產、廠房及設備

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

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

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。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，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十) 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（簡稱「現金產生單位」）。

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之商譽係當年度企業合併所取得，則該單位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。

處分受攤商譽現金產生單位內之某一營運時，與該被處分營運有關之商譽金額係包含於營運之帳面金額以決定處分損益。

(十一) 無形資產

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

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十二) 有形及無形資產之減損

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（商譽除外）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，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基礎分攤至個別現金產生單位。

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

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

(十三) 金融工具

金融資產與金融負債於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為備供出售金融資產與放款及應收款，放款及應收款（包括現金及約當現金、應收票據及帳款、應收租賃款及無活絡市場之債務工具投資）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

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

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

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

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，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。

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

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

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

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

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

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

1. 後續衡量

金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

2. 金融負債之除列

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

(十四) 收入認列

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。

(十五) 租賃

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

合併公司為出租人

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

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

合併公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(十六) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

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

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

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

(十七) 員工認股權

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

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

(十八) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依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

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能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。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能具有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能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合併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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。

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

存貨之減損

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

六、現金及約當現金

	106年12月31日	105年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 255	\$ 241
銀行存款	1,374,318	776,214
約當現金		
銀行定期存款	220,375	129,093
附買回債券	-	32,316
	<u>1,594,948</u>	<u>937,864</u>
減：受限制銀行存款		
信託專戶存款	(121,031)	(264,143)
原始到期日超過3個月之定期存款	(2,900)	(2,900)
質押定期存款	(<u>97</u>)	-
	<u>\$ 1,470,920</u>	<u>\$ 670,821</u>

受限制銀行存款、質押定期存款及原始到期日超過3個月之定期存款係帳列無活絡市場之債務工具投資一流動，其質押之資訊參閱附註二九。

七、應收票據及帳款

合併公司對建案銷售係依合約內容按期收款。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。

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，合併公司應收票據及帳款均未逾期，因此亦未提列減損。

八、應收租賃款

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

合併公司於 106 年 9 月與客戶簽訂建案—東方威尼斯之銷售型融資租賃協議，所有租賃皆以新台幣計價，融資租賃期間為 3 年。

租賃期間之租約隱含利率於合約日決定後不再變動，截至 106 年 12 月 31 日止，融資租賃隱含利率為年利率 3.64%。

截至 106 年 12 月 31 日止，應收租賃款並未逾期亦未減損。

九、存貨—建設業

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
營建用地	\$ 5,776,736	\$ 4,382,447
在建房屋	1,512,127	1,345,835
待售房地	<u>19,194</u>	<u>94,855</u>
	<u>\$ 7,308,057</u>	<u>\$ 5,823,137</u>

營 建 用 地	106年12月31日	105年12月31日
太原段 140-1 地號	\$ 2,305,754	\$ -
美 樂 地	919,266	930,925
東 方 悅	785,307	783,370
太順段 57 地號 B 區	641,109	636,467
高鐵商貿中心	348,336	345,649
織 築	271,084	271,084
東方紐約	229,483	184,075
溝背段 38 地號	193,570	193,570
東方威尼斯	-	441,999
拾 光	-	274,838
北新段 1045 地號	-	237,643
其 他	82,827	82,827
	<u>\$ 5,776,736</u>	<u>\$ 4,382,447</u>
<u>在 建 房 屋</u>		
東 方 悅	\$ 773,373	\$ 312,092
美 樂 地	333,501	67,810
高鐵商貿中心	258,274	88,716
太順段 57 地號 B 區	60,954	44,217
太原段 140-1 地號	32,360	-
東方紐約	25,897	-
清 賞	11,966	1,455
織 築	4,622	-
東方威尼斯	-	578,860
拾 光	-	248,620
其 他	11,180	4,065
	<u>\$ 1,512,127</u>	<u>\$ 1,345,835</u>
<u>待 售 房 地</u>		
雍 河	\$ 14,786	\$ 88,985
明 日	4,408	5,870
	<u>\$ 19,194</u>	<u>\$ 94,855</u>

利息資本化相關資訊如下：

	106 年度	105 年度
利息資本化金額	\$ 61,141	\$ 50,966
利息資本化利率 (%)	1.90-2.40	2.20-2.73

設定作為借款擔保之存貨金額，參閱附註二九。

十、備供出售金融資產

	106年12月31日	105年12月31日
<u>國內投資</u>		
基金受益憑證	\$ 951,812	\$ 816,914
上市櫃股票	<u>8,568</u>	<u>31,149</u>
	<u>\$ 960,380</u>	<u>\$ 848,063</u>

十一、以成本衡量之金融資產－非流動

	106年12月31日	105年12月31日
<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)	\$ 9,785	\$ 7,215
哲旭開發股份有限公司 (哲旭開發公司)	-	-
<u>國外未上市櫃普通股</u>		
Azure International Holdings Ltd. (Azure)	<u>67,496</u>	<u>73,143</u>
	<u>\$ 77,281</u>	<u>\$ 80,358</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。

合併公司已於以前年度依投資哲旭開發公司之相關可回收金額評估，認列減損損失。

十二、子公司

本合併財務報告編製主體如下：

子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所持股份(權)百分比(%)	
		106年 12月31日	105年 12月31日
總太營造股份有限公司 (總太營造公司)	綜合營造業	100	100
Mallow International Holdings Ltd. (Mallow)	投資海外各項事業	100	100
日太資產管理股份有限公司 (日太管理公司)	資產管理服務業	100	100

原高章營造股份有限公司已於 106 年 3 月更名為總太營造股份有限公司。

上述子公司之 106 及 105 年度之財務報告均經會計師查核。

十三、不動產、廠房及設備

106 年度	年初餘額	增	添處	分重	分類	年底餘額
<u>成 本</u>						
土地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
建築物	96,397	465	-	-	-	96,862
運輸設備	17,345	1,148	(4,165)	-	-	14,328
其他設備	12,633	211	(86)	-	-	12,758
成本合計	<u>171,998</u>	<u>\$ 1,824</u>	<u>(\$ 4,251)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>169,571</u>
<u>累計折舊</u>						
建築物	1,640	\$ 3,218	\$ -	\$ -	\$ -	4,858
運輸設備	7,934	2,686	(3,540)	-	-	7,080
其他設備	5,579	1,389	(49)	-	-	6,919
累計折舊合計	<u>15,153</u>	<u>\$ 7,293</u>	<u>(\$ 3,589)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>18,857</u>
不動產、廠房及 設備淨額	<u>\$ 156,845</u>					<u>\$ 150,714</u>
<u>105 年度</u>						
<u>成 本</u>						
土地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
建築物	-	5,714	-	90,683	-	96,397
運輸設備	16,430	1,135	(220)	-	-	17,345
其他設備	7,980	1,991	(2,576)	5,238	-	12,633
未完工程	78,963	16,958	-	(95,921)	-	-
成本合計	<u>148,996</u>	<u>\$ 25,798</u>	<u>(\$ 2,796)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>171,998</u>
<u>累計折舊</u>						
建築物	-	\$ 1,640	\$ -	\$ -	\$ -	1,640
運輸設備	5,262	2,892	(220)	-	-	7,934
其他設備	7,079	1,076	(2,576)	-	-	5,579
累計折舊合計	<u>12,341</u>	<u>\$ 5,608</u>	<u>(\$ 2,796)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>15,153</u>
不動產、廠房及 設備淨額	<u>\$ 136,655</u>					<u>\$ 156,845</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：

建築物	
廠房主建物	50 年
機電動力設備	10 至 15 年
運輸設備	5 至 6 年
其他設備	3 至 15 年

利息資本化相關資訊如下：

	<u>105 年度</u>
利息資本化金額	\$ 190
利息資本化利率 (%)	2.39-2.46

十四、無形資產

<u>每一類別之帳面金額</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
商 譽	\$ 17,854	\$ 17,854
電腦軟體	<u>803</u>	<u>853</u>
	<u>\$ 18,657</u>	<u>\$ 18,707</u>

電腦軟體係以直線基礎按 3 年耐用年數計提攤銷費用。

十五、預付租金

合併公司於 104 年 8 月與財政部國有財產署中區分署簽訂國有非公用土地設定地上權契約書，取得台中市南區城隍段 1,830 平方公尺之地上權標的 70 年，並支付地上權權利金 158,880 仟元。本公司於契約簽訂之日起，每月需支付地上權標的之租金為 95 仟元，惟於 105 年 1 月調整為 78 仟元。

十六、其他資產

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
留抵稅額	\$ 17,319	\$ 14,024
代 付 款	17,207	24,805
工程存出保證金	10,449	4,000
預付款項	9,018	9,558
存出保證金	2,806	235,009
其 他	<u>108,364</u>	<u>87,333</u>
	<u>\$ 165,163</u>	<u>\$ 374,729</u>
流 動	\$ 152,725	\$ 130,580
非 流 動	<u>12,438</u>	<u>244,149</u>
	<u>\$ 165,163</u>	<u>\$ 374,729</u>

十七、短期銀行借款

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
抵押借款	\$ 3,522,860	\$ 1,868,780
信用借款	<u>531,000</u>	<u>65,700</u>
	<u>\$ 4,053,860</u>	<u>\$ 1,934,480</u>
<u>年利率 (%)</u>		
抵押借款	1.90-2.375	2.20-2.50
信用借款	1.90-2.40	2.35-2.52

十八、其他負債

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>其他應付款</u>		
應付工程保留款	\$ 106,940	\$ 143,672
應付員工及董監酬勞	19,058	32,199
應付薪資及獎金	8,583	11,014
其 他	<u>13,003</u>	<u>13,034</u>
	<u>\$ 147,584</u>	<u>\$ 199,919</u>
<u>其他流動負債</u>		
代收款	\$ 30,370	\$ 1,681
預收工程款	8,229	2,057
代收土地款	7,419	15,000
暫收款	<u>4,584</u>	<u>577</u>
	<u>\$ 50,602</u>	<u>\$ 19,315</u>

十九、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

本公司及總太營造公司所適用「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

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

列入合併資產負債表之確定福利計畫金額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
確定福利義務現值	\$ 1,193	\$ 1,587
計畫資產公允價值	(10,159)	(10,061)
淨確定福利資產(帳列其他非 流動資產)	(\$ 8,966)	(\$ 8,474)

淨確定福利資產變動如下：

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 資 產
105年1月1日餘額	\$ 1,360	(\$ 9,990)	(\$ 8,630)
利息費用(收入)	24	(175)	(151)
認列於損益	24	(175)	(151)
再衡量數			
計畫資產報酬(除包 含於淨利息之金額 外)	-	104	104
精算損失—人口統計 假設變動	14	-	14
精算損失—財務假設 變動	68	-	68
精算損失—經驗調整	121	-	121
認列於其他綜合損益	203	104	307
105年12月31日餘額	1,587	(10,061)	(8,474)
利息費用(收入)	22	(138)	(116)
認列於損益	22	(138)	(116)
再衡量數			
計畫資產報酬(除包 含於淨利息之金額 外)	-	40	40
精算損失—人口統計 假設變動	3	-	3
精算損失—財務假設 變動	16	-	16
精算利益—經驗調整	(435)	-	(435)
認列於其他綜合損益	(416)	40	(376)
106年12月31日餘額	\$ 1,193	(\$ 10,159)	(\$ 8,966)

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

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

本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	106年12月31日	105年12月31日
折現率	1.250%	1.375%
薪資預期增加率	1.625%	1.625%

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

	106年12月31日	105年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(\$ 32)	(\$ 46)
減少 0.25%	\$ 34	\$ 48
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ 33	\$ 46
減少 0.25%	(\$ 31)	(\$ 45)

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

	106年12月31日	105年12月31日
預期 1 年內提撥金額	\$ -	\$ -
確定福利義務平均到期期間	12 年	13 年

Mallow 及日太管理公司因無員工，故未訂定員工退休辦法。

二十、資產負債之到期分析

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

	預期 1 年內 收回或償付	預期超過 1 年 收回或償付	合 計
<u>106年12月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 4	\$ -	\$ 4
應收租賃款	1,715	47,095	48,810
存貨－建設業	2,184,483	5,123,574	7,308,057
其他應收款	1,570	-	1,570
其他流動資產	<u>103,709</u>	<u>49,016</u>	<u>152,725</u>
	<u>\$ 2,291,481</u>	<u>\$ 5,219,685</u>	<u>\$ 7,511,166</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,190,910	\$ 2,862,950	\$ 4,053,860
應付票據	22,296	-	22,296
應付帳款	186,537	11	186,548
其他應付款	80,342	67,242	147,584
預收房地款	481,215	459,184	940,399
其他流動負債	<u>49,803</u>	<u>799</u>	<u>50,602</u>
	<u>\$ 2,011,103</u>	<u>\$ 3,390,186</u>	<u>\$ 5,401,289</u>
<u>105年12月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 3,170	\$ -	\$ 3,170
存貨－建設業	1,639,173	4,183,964	5,823,137
其他應收款	10,975	-	10,975
其他流動資產	<u>89,635</u>	<u>40,945</u>	<u>130,580</u>
	<u>\$ 1,742,953</u>	<u>\$ 4,224,909</u>	<u>\$ 5,967,862</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 473,700	\$ 1,460,780	\$ 1,934,480
應付票據	116,607	92	116,699
應付帳款	213,887	320	214,207
其他應付款	100,651	99,268	199,919
預收房地款	746,649	355,223	1,101,872
其他流動負債	<u>18,079</u>	<u>1,236</u>	<u>19,315</u>
	<u>\$ 1,669,573</u>	<u>\$ 1,916,919</u>	<u>\$ 3,586,492</u>

二一、權益

(一) 普通股股本

	106年12月31日	105年12月31日
額定股數(仟股)	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
額定股本	<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>230,485</u>	<u>230,485</u>
已發行股本	<u>\$ 2,304,847</u>	<u>\$ 2,304,847</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司 106 年度員工執行認股權為 982 仟股，金額為 8,540 仟元，截至 106 年 12 月 31 日止，因尚未完成變更登記程序，帳列預收股本項下。

(二) 資本公積

	106年12月31日	105年12月31日
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>		
股票發行溢價	\$ 619,112	\$ 619,112
公司債轉換溢價	156,115	156,115
<u>僅得以彌補虧損</u>		
其他	33,349	33,349
<u>不得作為任何用途</u>		
員工認股權	<u>5,027</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 813,603</u>	<u>\$ 808,576</u>

發行溢價之資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於 105 年 6 月 15 日股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工及董監事酬勞之分派政策。

修正後章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。修正後章程之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二二。

另依據本公司章程規定，股利政策係依據本公司營運狀況、資金需求、內外部整體環境變化並兼顧股東利益，得以全數或部分分派。盈餘之分派得以現金股利或股票股利方式為之，惟現金股利以不低於總股利 50%。

法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司依金管證發字第 1010012865 號函及「採用國際財務報導準則 (IFRSs) 後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」等規定提列及迴轉特別盈餘公積。

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。

本公司於 106 及 105 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 105 及 104 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	105 年度	104 年度	105 年度	104 年度
法定盈餘公積	\$ 99,828	\$ 72,792		
現金股利	576,212	576,212	\$ 2.5	\$ 2.5

本公司 107 年 3 月 20 日董事會擬議 106 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	\$ 74,801	
現金股利	463,379	\$ 2

有關 106 年度之盈餘分配案尚待預計於 107 年 6 月 8 日召開之股東常會決議。

二二、員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 營 業 成 本 者	於 屬 營 業 費 用 者	於 屬 營 業 費 用 者	合 計
<u>106年度</u>				
短期員工福利	\$ 50,563	\$ 35,707		\$ 86,270
退職後福利				
確定提撥計畫	2,107	760		2,867
確定福利計畫	-	(116)	(116)	
其他員工福利	1,825	18,677		20,502
折舊費用	-	7,293		7,293
攤銷費用	-	432		432
<u>105年度</u>				
短期員工福利	54,895	47,418		102,313
退職後福利				
確定提撥計畫	2,502	644		3,146
確定福利計畫	-	(151)	(151)	
其他員工福利	1,938	20,536		22,474
折舊費用	-	5,608		5,608
攤銷費用	-	267		267

員工酬勞及董監事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以 0.1% 至 5% 及不高於 2% 提撥員工酬勞及董監事酬勞。106 及 105 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 107 年 3 月 20 日及 106 年 3 月 24 日經董事會決議如下：

現 金	106 年度		105 年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	0.6%	\$ 5,177	1.5%	\$ 15,573
董監事酬勞	1.5%	12,944	1.5%	15,573

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

105 及 104 年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與 105 及 104 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 107 及 106 年董事會決議之員工酬勞及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二三、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	106 年度	105 年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 45,496	\$ 2,511
未分配盈餘加徵	32,198	7,817
以前年度之調整	(112)	33
土地增值稅	<u>23,031</u>	<u>4</u>
	100,613	10,365
遞延所得稅		
本年度產生者	(<u>1,909</u>)	<u>361</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 98,704</u>	<u>\$ 10,726</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	106 年度	105 年度
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 145,728	\$ 173,578
稅上不可減除之費損	398	393
免稅所得	(102,539)	(171,099)
未分配盈餘加徵	32,198	7,817
土地增值稅	23,031	4
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	(<u>112</u>)	<u>33</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 98,704</u>	<u>\$ 10,726</u>

合併公司除 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率 17%。

我國於 107 年 2 月修正所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17% 調整為 20%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10% 調降為 5%。106 年 12 月 31 日已認列之遞延所得稅資產及遞延所得稅負債，預計因稅率變動而於 107 年分別調整增加 514 仟元及 269 仟元。

由於 107 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 106 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) 本期所得稅資產與負債

	106年12月31日	105年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款(帳列其他應收款)	\$ 1,185	\$ 8,766
本期所得稅負債		
應付所得稅	\$ 76,197	\$ 317

(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：

106 年度	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	認 列 於 其 他 綜 合 損 益	年 底 餘 額
<u>遞延所得稅資產</u>				
暫時性差異				
未實現資產減損	\$ 1,307	\$ -	\$ -	\$ 1,307
採用權益法之投資	121	11	-	132
未實現兌換損失	-	1,473	-	1,473
	<u>\$ 1,428</u>	<u>\$ 1,484</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,912</u>
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計劃	\$ 1,441	\$ 19	\$ 64	\$ 1,524
未實現兌換利益	444	(444)	-	-
	<u>\$ 1,885</u>	<u>(\$ 425)</u>	<u>\$ 64</u>	<u>\$ 1,524</u>
<u>105 年度</u>				
<u>遞延所得稅資產</u>				
暫時性差異				
未實現資產減損	\$ 1,307	\$ -	\$ -	\$ 1,307
採用權益法之投資	115	6	-	121
未實現兌換損失	27	(27)	-	-
	<u>\$ 1,449</u>	<u>(\$ 21)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,428</u>
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計劃	\$ 1,468	\$ 25	(\$ 52)	\$ 1,441
未實現兌換利益	129	315	-	444
	<u>\$ 1,597</u>	<u>\$ 340</u>	<u>(\$ 52)</u>	<u>\$ 1,885</u>

(四) 兩稅合一相關資訊

	106年12月31日	105年12月31日
86年度以前未分配盈餘	\$ -	\$ -
股東可扣抵稅額帳戶餘額		
本公司	\$ 24,386	\$ 41,146
總太營造公司	\$ 23,412	\$ 24,834
	106年度	105年度
盈餘分配適用之稅額扣抵比率		
本公司	-	2.94%
總太營造公司	-	20.48%

我國所得稅法於 107 年 2 月廢除兩稅合一制度，故 106 年度相關資訊已不適用。

(五) 所得稅核定情形

本公司及總太營造公司截至 104 年度止之營利事業所得稅申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

二四、每股盈餘

	本年度淨利	股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>106年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 748,011	230,518	\$ 3.24
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	421	
員工認股權	-	576	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股之影響	\$ 748,011	231,515	\$ 3.23
<u>105年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 998,275	229,966	\$ 4.34
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	987	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股之影響	\$ 998,275	230,953	\$ 4.32

若合併公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二五、股份基礎給付協議

本公司於 104 年 12 月 17 日給與員工認股權 3,000 單位，每一單位可認購普通股 1,000 股。給與對象包含本公司及子公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間為 5 年，憑證持有人於發行屆滿 2 年之日起，可行使被給與之一定比例之認股權。認股權行使價格為發行當日本公司普通股收盤價格，認股權發行後，遇有本公司普通股股份發生變動時，或本公司發放現金股利，其普通股現金股利占每股時價超過規定比率者，認股權行使價格依規定公式予以調整。

員工認股權之相關資訊如下：

員工認股權	106 年度		105 年度	
	單位	加權平均執行價格	單位	加權平均執行價格
年初流通在外	2,240	\$ 9.9 元	3,000	\$ 11.7 元
本年度放棄	(202)	8.7 元	(760)	9.9 元
本年度執行	(910)	8.7 元	-	-
年底流通在外	<u>1,128</u>	8.7 元	<u>2,240</u>	9.9 元
年底可執行之認股權	<u>313</u>	8.7 元	<u>-</u>	9.9 元
本年度給與之認股權加權平均公允價值 (元)	<u>\$ 3.25</u>		<u>\$ 3.25</u>	

流通在外之員工認股權相關資訊如下：

	106年12月31日	105年12月31日
執行價格之範圍 (元)	\$ 8.7	\$ 9.9
加權平均剩餘合約期限 (年)	3	4

上述員工認股權使用二元樹評價模式，評價模式所採用之輸入值如下：

給與日股價	11.70 元
執行價格	11.70 元
預期波動率	30.10%
存續期間	5 年
無風險利率	0.7484%

預期波動率係基於過去 5 年歷史股票價格波動率，且已將提早執行之效果納入考量。

106 年度認列之酬勞成本為 5,027 仟元。

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約當現金）及權益（即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益項目）組成。

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) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

除以成本衡量之金融資產其公允價值無法可靠衡量外，合併公司非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額均係趨近其公允價值。

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 合併公司之備供出售金融資產係屬於第一等級公允價值衡量。
2. 106 及 105 年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	106年12月31日	105年12月31日
<u>金融資產</u>		
放款及應收款	\$ 1,644,147	\$ 943,243
備供出售金融資產	960,380	848,063
以成本衡量之金融資產	77,281	80,358
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量	4,410,288	2,465,305

放款及應收款餘額係包括現金及約當現金、無活絡市場之債務工具投資、應收票據及帳款、應收租賃款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、應付帳款及其他應付款等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

合併公司主要金融工具包括權益投資、應收帳款、應付帳款及借款。合併公司之財務部門藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理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：

	106年12月31日	105年12月31日
具公允價值利率風險 金融資產	\$ 223,372	\$ 164,309
具現金流量利率風險 金融資產	1,371,271	771,890
金融負債	4,053,860	1,934,480

敏感度分析

下列敏感度分析係依金融工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率變動1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。當利率增加1%，在所有其他變數維持不變之情況下，106及105年度之稅前淨利將分別減少26,826仟元及11,626仟元。

2. 信用風險

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

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

3. 流動性風險

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

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為 823,220 仟元及 623,720 仟元。

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

二八、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，合併公司與其他關係人間之交易如下：

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
翁 毓 羚	本公司之董事長
吳 錫 坤	其他關係人
巫 天 森	其他關係人
吳錫坤之二親等親屬	其他關係人
本公司法人董事代表之配偶	其他關係人
本公司法人董事代表之二親等親屬	其他關係人
御印建設有限公司（御印公司）	其他關係人
財團法人永福教育基金會	其他關係人

(二) 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 38,422 仟元（含稅），於 105 年度認列營業收入為 16,029 仟元，其中青境及明日建案各有一戶之預售屋權利已於 104 年 2 月及 104 年 11 月轉讓予非關係人。

本公司於 104 年度與其他關係人簽訂建案－東方悅之預售屋買賣合約價款共計 16,560 仟元（含稅），截至 106 年及 105 年 12 月 31 日，預收房地款分別為 3,146 仟元及 2,803 仟元。

本公司於 105 年度與董事長簽訂建案－國美之成屋買賣合約價款共計 12,310 仟元（含稅，不含土地款），並於 105 年度認列營業收入為 11,724 仟元。

上述出售價款係按購屋條件給予適當折扣。

本公司於 103 年度與其他關係人簽訂建案－國美增補契約書，係該建案尚有餘屋，而本公司未依約支付剩餘土地款，經雙方協議由本公司補貼利息及承擔廣告費，於 105 年度已支付利息 383 仟元。

(三) 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		完工比例 (%)	預收工程款	應收票據 及帳款
	(未稅)	工程收入			
<u>106年12月31日</u>					
御印公司	\$ 22,857	\$ 10,511	52.35	\$ 8,229	\$ -
<u>105年12月31日</u>					
御印公司	\$ 22,857	\$ 1,455	6.37	\$ 2,057	\$ 2,160

(四) 本公司因個案興建向銀行融資需附連帶保證人，而於 106 及 105 年度支付融資保證手續費分別計 9,837 仟元及 9,141 仟元予其他關係人，帳列存貨－建設業。

(五) 合併公司於 106 及 105 年度分別捐贈 2,000 仟元及 500 仟元予財團法人永福教育基金會。

(六) 主要管理階層薪酬

	106 年度	105 年度
短期員工紅利	\$ 29,247	\$ 25,701
退職後福利	167	290
股份基礎給付	581	-
	<u>\$ 29,995</u>	<u>\$ 25,991</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、銀行保證及履約保證之擔保品：

	106年12月31日	105年12月31日
存貨－建設業	\$ 6,865,486	\$ 5,024,646
無活絡市場之債務工具投資	121,128	264,143
	<u>\$ 6,986,614</u>	<u>\$ 5,288,789</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，於 106 年 12 月 31 日之重大承諾及或有事項如下：

本公司與客戶簽訂之預售房屋買賣合約，明細如下：

建 案 名 稱	合約總價(含稅)	已 收 總 價
美 樂 地	\$ 2,645,270	\$ 346,793
東 方 悅	1,451,240	261,310
高 鐵 商 貿 中 心	696,440	216,409
織 築	610,850	43,933
東 方 紐 約	544,690	68,458
東 方 威 尼 斯	50,000	1,000
雍 河	14,560	2,496
	<u>\$ 6,013,050</u>	<u>\$ 940,399</u>

三一、具重大影響之外幣資產及負債資訊

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

外 幣 資 產	106 年 12 月 31 日			105 年 12 月 31 日		
	外 幣	匯 率	新 台 幣	外 幣	匯 率	新 台 幣
<u>貨幣性項目</u>						
美 金	\$ 5,725	29.76	\$ 170,390	\$ 5,663	32.25	\$ 182,623
<u>非貨幣性項目</u>						
<u>以成本衡量</u>						
<u>之金融資產</u>						
美 金	2,268	29.76	67,496	2,268	32.25	73,143

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外 幣	106 年度		105 年度	
	匯 率	淨 兌 換 損 失	匯 率	淨 兌 換 利 益
美 金	30.432(美金:新台幣)	(\$ 14,141)	32.263(美金:新台幣)	(\$ 567)
人 民 幣	4.507(人民幣:新台幣)	-	4.849(人民幣:新台幣)	786
		<u>(\$ 14,141)</u>		<u>\$ 219</u>

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：無。
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表六。
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、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：無。

三三、部門資訊

本公司及子公司主要從事與興建住宅及商業大樓之出售業務，屬單一產業，亦無國外營運部門，不適用營運部門資訊之揭露。

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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

為他人背書保證者		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	屬對母子公司背書	屬對子公司背書	屬對大陸地區背書保證
編號	名稱	名稱	與本公司之關係										
1	總太營造公司	本公司	—	\$ 2,283,059 (註)	\$ 518,368	\$ 518,368	\$ 518,368	\$ -	227.05%	\$ 2,739,671 (註)	—	Y	—

註：預售屋銷售合約之履約保證同業連帶擔保，惟個別背書保證限額不得超過總太營造公司最近期財務報表淨值之 10 倍，背書保證總額不得超過總太營造公司最近期財務報表淨值之 12 倍。

總太地產開發股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 106 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	<u>基金及受益憑證</u>							
	日盛貨幣市場基金	無	備供出售金融資產－流動	46,268	\$ 681,415	-	\$ 681,415	
	富蘭克林華美貨幣市場基金	無	備供出售金融資產－流動	19,495	200,279	-	200,279	
	富蘭克林華美多重收益平衡基金－新台幣 (累積型)	無	備供出售金融資產－流動	1,000	9,960	-	9,960	
	<u>股票</u>							
	台中國際育樂公司	無	以成本衡量金融資產－非流動	-	2,570	-	-	
總太營造公司	<u>基金及受益憑證</u>							
	富蘭克林華美貨幣市場基金	無	備供出售金融資產－流動	5,856	60,158	-	60,158	
	<u>股票</u>							
	富邦金融控股股份有限公司	無	備供出售金融資產－流動	169	8,568	-	8,568	
	台中國際育樂公司	無	以成本衡量金融資產－非流動	-	7,215	-	-	
	哲旭開發公司	無	以成本衡量金融資產－非流動	825	-	55	-	
Mallow	<u>股權</u>							
	Azure	無	以成本衡量金融資產－非流動	-	67,496	18	-	

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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

買賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初		入		出			期末		
					股數／單位	金額	股數／單位	金額	股數／單位	售價	帳面成本	處分(損)益	股數／單位	金額
本公司	日盛貨幣市場基金	備供出售金融資產—流動	—	—	23,953	\$ 351,384 (註)	66,009	\$ 970,000	43,694	\$ 641,512	\$ 640,000	\$ 1,512	46,268	\$ 681,415 (註)

註：係資產負債表日之淨資產價值。

總太地產開發股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 106 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	台中市北屯區太原段 140-1 地號	105 年 11 月 16 日	\$ 2,303,270	\$ 2,303,270	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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收（付）票據、帳款		備註
			進（銷）貨金額	佔總進（銷）貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率		
本公司	總太營造公司（註）	本公司之子公司	發包工程	\$ 235,104	7%	依合約規定	\$ -	-	(\$ 27,811)	(15%)	

註：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司
母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額
民國 106 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	總太營造公司（註）	母公司對子公司	進貨	\$ 235,104	依合約規定	7
				在建工程	404,495	依合約規定	4
				應付帳款	27,811	依合約規定	-

註：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國 106 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	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	股數	比率(%)			帳面金額
本公司	總太營造公司	台中市	綜合營造業	\$ 197,110	\$ 197,110	20,100	100	\$ 213,813	\$ 10,509	\$ 6,524
	Mallow	模里西斯	投資海外各項事業	65,532	65,532	2,298	100	67,609	(64)	(64)
	日太管理公司	台中市	資產管理服務業	3,000	3,000	300	100	3,004	-	-

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 106 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	本期匯出或收回投資金額		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	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 10,600	(註一)	\$ 56,782 (美金 1,908)	\$ -	\$ -	\$ 56,782 (美金 1,908)	\$ -	18	\$ -	\$ 56,782	\$ -
南京極泰公司(註二)	企業管理諮詢	美金 2,000	(註一)	10,714 (美金 360)	-	-	10,714 (美金 360)	-	18	-	10,714	-

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)
\$ 67,496 (美金 2,268)	\$ 67,496 (美金 2,268)	\$ 3,000,224

註一：係透過第三地區投資設立公司再投資大陸公司。

註二：係 Azure 之大陸子公司。

註三：依據在大陸地區從事投資或技術合作審查原則規定之限額。

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

Tel :+886 (2) 2545-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
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：

查核意見

總太地產開發股份有限公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達總太地產開發股份有限公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對總太地產開發股份有限公司民國 106 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對總太地產開發股份有限公司民國 106 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

收入認列

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

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

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

存貨減損評估

總太地產開發股份有限公司民國 106 年 12 月 31 日存貨－建設業餘額為 7,321,934 仟元，佔總資產 70%。總太地產開發股份有限公司係以建案利潤率來評估存貨是否存在減損，建案之利潤則依賴對未來售價及建案總成本之估計，評估建案未來銷售價格取決於市場狀況之預測，而未來建造成本則取決於工程進度之掌控、物料及包商成本等。因上述事項涉及管理階層重大之會計估計及判斷，故將存貨淨變現價值評估列為關鍵查核事項；存貨相關資訊請參閱個體財務報告附註四、五及九。

本會計師對於上述層面事項已執行之主要查核程序如下：

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

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

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

總太地產開發股份有限公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

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

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

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

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

5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於總太地產開發股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成總太地產開發股份有限公司查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對總太地產開發股份有限公司民國 106 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 曾棟墾

曾棟墾



會計師 蔣淑菁

蔣淑菁



證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1000028068 號

中 華 民 國 107 年 3 月 20 日

總太地產開發股份有限公司

個體資產負債表

民國 106 年及 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	106年12月31日		105年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 1,305,502	13	\$ 509,975	6
1125	備供出售金融資產—流動(附註四及十)	891,654	9	752,095	9
1147	無活絡市場之債務工具投資—流動(附註六及二八)	121,128	1	264,143	3
1172	應收票據及帳款(附註七)	4	-	1,010	-
1175	應收租賃款—流動(附註四及八)	1,715	-	-	-
1200	其他應收款(附註四及二二)	185	-	9,237	-
1320	存貨—建設業(附註四、五、九、二七及二八)	7,321,934	70	5,860,393	70
1470	其他流動資產(附註十四及十五)	138,234	1	127,370	2
11XX	流動資產總計	<u>9,780,356</u>	<u>94</u>	<u>7,524,223</u>	<u>90</u>
	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產—非流動(附註四及十一)	2,570	-	-	-
1550	採用權益法之投資(附註四及十二)	284,426	3	292,096	3
1600	不動產、廠房及設備(附註四及十三)	146,727	1	151,072	2
1840	遞延所得稅資產(附註四及二二)	1,490	-	121	-
1935	應收租賃款—非流動(附註四及八)	47,095	1	-	-
1985	長期預付租金(附註十四)	151,187	1	153,456	2
1990	其他非流動資產(附註四、十五及十八)	13,196	-	244,977	3
15XX	非流動資產總計	<u>646,691</u>	<u>6</u>	<u>841,722</u>	<u>10</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 10,427,047</u>	<u>100</u>	<u>\$ 8,365,945</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2102	短期銀行借款(附註十六及二八)	\$ 4,053,860	39	\$ 1,934,480	23
2150	應付票據	17,043	-	84,990	1
2170	應付帳款—非關係人	145,018	1	181,227	2
2180	應付帳款—關係人(附註二七)	27,811	-	49,112	1
2219	其他應付款(附註十七)	124,424	1	175,730	2
2230	本期所得稅負債(附註四及二二)	74,816	1	317	-
2312	預收房地款(附註四及二七)	940,399	9	1,101,872	13
2399	其他流動負債(附註十七)	41,479	1	16,513	-
21XX	流動負債總計	<u>5,424,850</u>	<u>52</u>	<u>3,544,241</u>	<u>42</u>
	非流動負債				
2570	遞延所得稅負債(附註四及二二)	1,524	-	1,666	-
2645	存入保證金	300	-	-	-
25XX	非流動負債總計	<u>1,824</u>	<u>-</u>	<u>1,666</u>	<u>-</u>
2XXX	負債總計	<u>5,426,674</u>	<u>52</u>	<u>3,545,907</u>	<u>42</u>
	權益				
	股本				
3110	普通股股本	2,304,847	22	2,304,847	28
3140	預收股本	8,540	-	-	-
3200	資本公積	813,603	8	808,576	10
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	383,742	4	283,914	3
3350	未分配盈餘	1,484,983	14	1,412,700	17
3400	其他權益	4,658	-	10,001	-
3XXX	權益總計	<u>5,000,373</u>	<u>48</u>	<u>4,820,038</u>	<u>58</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 10,427,047</u>	<u>100</u>	<u>\$ 8,365,945</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：翁毓玲



經理人：翁毓玲



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟

每股盈餘為元

代 碼		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二七）	\$ 3,133,704	100	\$ 4,577,919	100
5000	營業成本（附註二一及二七）	<u>2,120,402</u>	<u>68</u>	<u>3,270,285</u>	<u>71</u>
5900	營業毛利	<u>1,013,302</u>	<u>32</u>	<u>1,307,634</u>	<u>29</u>
	營業費用（附註二一及二七）				
6100	推銷費用	101,131	3	265,163	6
6200	管理費用	<u>70,406</u>	<u>2</u>	<u>82,632</u>	<u>2</u>
6000	營業費用合計	<u>171,537</u>	<u>5</u>	<u>347,795</u>	<u>8</u>
6900	營業淨利	<u>841,765</u>	<u>27</u>	<u>959,839</u>	<u>21</u>
	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）	6,460	-	43,863	1
7100	利息收入	2,392	-	1,282	-
7190	其他收入	10,123	-	6,987	-
7210	處分不動產、廠房及設 備利益（附註四）	830	-	-	-
7225	處分投資利益（附註四）	2,127	-	877	-
7230	外幣兌換利益（損失） （附註四）	(7,989)	-	1,041	-
7510	利息費用	(926)	-	(3,974)	-
7590	什項支出	(<u>10,000</u>)	<u>-</u>	(<u>2,855</u>)	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出 合計	<u>3,017</u>	<u>-</u>	<u>47,221</u>	<u>1</u>
7900	稅前淨利	844,782	27	1,007,060	22
7950	所得稅費用（附註四及二二）	<u>96,771</u>	<u>3</u>	<u>8,785</u>	<u>-</u>
8200	本年度淨利	<u>748,011</u>	<u>24</u>	<u>998,275</u>	<u>22</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼	106年度		105年度	
	金 額	%	金 額	%
	其他綜合損益 (附註四)			
8310	不重分類至損益之項目：			
8311	確定福利計畫之再 衡量數 (附註十 八)			
	\$ 376	-	(\$ 307)	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅 (附註二二)			
	(<u>64</u>)	-	<u>52</u>	-
	<u>312</u>	-	(<u>255</u>)	-
8360	後續可能重分類至損益 之項目：			
8361	國外營運機構財務 報表換算之兌換 差額			
	(5,661)	-	(2,552)	-
8362	備供出售金融資產 未實現評價損益			
	(210)	-	2,369	-
8380	採用權益法認列之 子公司之其他綜 合損益份額			
	<u>528</u>	-	<u>1,208</u>	-
	(<u>5,343</u>)	-	<u>1,025</u>	-
8300	本年度其他綜合損 益 (稅後淨額)			
	(<u>5,031</u>)	-	<u>770</u>	-
8500	本年度綜合損益總額			
	<u>\$ 742,980</u>	<u>24</u>	<u>\$ 999,045</u>	<u>22</u>
	每股盈餘 (附註二三)			
9750	基 本		\$ <u>3.24</u>	
9850	稀 釋		\$ <u>4.34</u>	
			\$ <u>3.23</u>	
			\$ <u>4.32</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體權益變動表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普通股股本 (附註二十)	預收股本 (附註二十)	資本公積 (附註四及二十)	保留盈餘 (附註二十)		其他權益項目 (附註四)		權益總計
					法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	備供出售金融 資產未實現損益	
A1	105 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,293,471	\$ -	\$ 798,462	\$ 211,122	\$ 1,063,684	\$ 11,088	(\$ 2,112)	\$ 4,375,715
	104 年度盈餘指撥及分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	-	72,792	(72,792)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(576,212)	-	-	(576,212)
D1	105 年度淨利	-	-	-	-	998,275	-	-	998,275
D3	105 年度其他綜合損益	-	-	-	-	(255)	(2,552)	3,577	770
D5	105 年度綜合損益總額	-	-	-	-	998,020	(2,552)	3,577	999,045
I1	可轉換公司債轉換	11,376	-	10,114	-	-	-	-	21,490
Z1	105 年 12 月 31 日餘額	2,304,847	-	808,576	283,914	1,412,700	8,536	1,465	4,820,038
	105 年度盈餘指撥及分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	-	99,828	(99,828)	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(576,212)	-	-	(576,212)
D1	106 年度淨利	-	-	-	-	748,011	-	-	748,011
D3	106 年度其他綜合損益	-	-	-	-	312	(5,661)	318	(5,031)
D5	106 年度綜合損益總額	-	-	-	-	748,323	(5,661)	318	742,980
N1	本公司發行員工認股權	-	8,540	5,027	-	-	-	-	13,567
Z1	106 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,304,847	\$ 8,540	\$ 813,603	\$ 383,742	\$ 1,484,983	\$ 2,875	\$ 1,783	\$ 5,000,373

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		106 年度	105 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 844,782	\$ 1,007,060
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	5,513	3,699
A20200	攤銷費用	432	267
A20900	利息費用	926	3,974
A21200	利息收入	(2,392)	(1,282)
A21300	股利收入	-	(825)
A21900	員工認股權酬勞成本	3,172	-
A22400	採用權益法認列之子公司利益 之份額	(6,460)	(43,863)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設 備利益	(830)	-
A23100	處分投資利益	(2,127)	(877)
A29900	長期預付租金攤銷	2,269	2,269
A29900	什項支出	10,000	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	1,006	3,470
A31180	其他應收款	1,439	(302)
A31200	存 貨	(1,394,747)	1,913,329
A31240	其他流動資產	(10,864)	285,565
A31990	應收租賃款	(48,238)	-
A32130	應付票據	(67,947)	(7,508)
A32150	應付帳款	(57,510)	(47,064)
A32180	其他應付款	(52,595)	(11,482)
A32210	預收房地款	(161,473)	(897,965)
A32230	其他流動負債	24,966	(148,182)
A33000	營運產生之現金流入(出)	(910,678)	2,060,283
A33100	收取之利息	1,820	1,282
A33300	支付之利息	(66,431)	(53,471)
A33500	支付之所得稅	(16,234)	(8,353)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	(991,523)	1,999,741

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		106 年度	105 年度
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(\$ 1,173,013)	(\$ 1,838,437)
B00400	處分備供出售金融資產價款	1,035,371	1,564,261
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資價款	143,015	278,836
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(2,570)	-
B02400	採用權益法之被投資公司減資退回 股款	-	36,571
B02700	取得不動產、廠房及設備	(1,824)	(29,929)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	1,486	-
B03700	存出保證金減少(增加)	222,223	(232,633)
B04500	取得無形資產	(382)	(1,008)
B06700	其他非流動資產增加	(116)	(151)
B07600	收取之股利	<u>10,852</u>	<u>23,771</u>
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>235,042</u>	<u>(198,719)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加(減少)	2,119,380	(1,029,900)
C01300	償還公司債	-	(440,400)
C03000	存入保證金增加	300	-
C04500	發放現金股利	(576,212)	(576,212)
C04800	員工執行認股權	<u>8,540</u>	<u>-</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>1,552,008</u>	<u>(2,046,512)</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)數	795,527	(245,490)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>509,975</u>	<u>755,465</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,305,502</u>	<u>\$ 509,975</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：翁毓羚



經理人：翁毓羚



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體財務報表附註

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(金額除另予註明外，為新台幣及外幣仟元)

一、公司沿革

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

本公司主要營業項目為委託營造廠商興建住宅及商業大樓之出租或出售等營業項目。

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 107 年 3 月 20 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRSs」）

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動：

證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合金管會認可並發布生效之 IFRSs 新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施 IFRSs 情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

該修正規定，其他公司或機構與本公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係者，除能證明不具控制或重大影響者外，係屬實質關係人。此外，該修正規定應揭露與本公司進

行交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達本公司各該項交易總額或餘額 10% 以上者，應按關係人名稱單獨列示。

此外，若被收購公司於合併後之實際營運情形與收購時之預期效益有重大差異者，該修正規定應附註揭露。

106 年追溯適用前述修正時，係增加關係人交易之揭露，請參閱附註二七。

(二) 107 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2014-2016 週期之年度改善」	註 2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 4 之修正「於 IFRS 4『保險合約』下 IFRS 9『金融工具』之適用」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017 年 1 月 1 日
IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

IFRS 9「金融工具」及相關修正—金融資產之分類、衡量與減損

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。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

本公司投資之債務工具，若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，分類及衡量如下：

1. 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，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。
2. 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

本公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。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。此類金融資產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，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

本公司以 106 年 12 月 31 日持有之金融資產與當日所存在之事實及情況，評估下列金融資產之分類與衡量將因適用 IFRS 9 而改變：

1. 以成本衡量之未上市（櫃）股票投資依 IFRS 9 應改按公允價值衡量。
2. 分類為備供出售金融資產之基金受益憑證，因其現金流量並非完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，且非屬權益工具，依 IFRS 9 將分類為透過損益按公允價值衡量。
3. 分類為無活絡市場之債務工具投資並按攤銷後成本衡量之債券投資，其原始認列時之合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，且其經營模式係收取合約現金流量，依 IFRS 9 將分類為按攤銷後成本衡量。

IFRS 9 採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債

務工具投資、應收租賃款、IFRS 15「客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，應認列備抵損失。若金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則備抵損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則備抵損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，本公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

本公司評估對於應收帳款、合約資產及應收租賃款將適用簡化作法，以存續期間預期信用損失衡量備抵損失。本公司評估債務工具投資與財務保證合約之信用風險自原始認列後是否顯著增加，以決定將採 12 個月或存續期間預期信用損失衡量備抵損失。本公司預期適用 IFRS 9 預期信用損失模式將使金融資產之信用損失更早認列。

本公司選擇於適用 IFRS 9 金融資產之分類、衡量與減損規定時不重編 106 年度比較資訊，首次適用之累積影響數將認列於首次適用日，並將揭露適用 IFRS 9 之分類變動及調節資訊。

追溯適用 IFRS 9 金融資產分類、衡量與減損規定，對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益之影響預計如下：

資產、負債及權益之影響	106年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	107年1月1日 調整後 帳面金額
透過損益按公允價值衡量 之金融資產—流動	\$ -	\$ 891,654	\$ 891,654
透過損益按公允價值衡量 之金融資產—非流動	-	2,570	2,570
備供出售金融資產—流動 按攤銷後成本衡量之金融 資產—流動	891,654	(891,654)	-
	-	121,128	121,128

(接次頁)

(承前頁)

資產、負債及權益之影響	106年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	107年1月1日 調整後 帳面金額
以成本衡量之金融資產－ 非流動	\$ 2,570	(\$ 2,570)	\$ -
無活絡市場之債務工具投 資－流動	<u>121,128</u>	(<u>121,128</u>)	<u>-</u>
資產影響	<u>\$ 1,015,352</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,015,352</u>
未分配盈餘	\$ 1,484,983	\$ 1,783	\$ 1,486,766
其他權益	<u>4,658</u>	(<u>1,783</u>)	<u>2,875</u>
權益影響	<u>\$ 1,489,641</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,489,641</u>

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

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

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2015-2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或 合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日 (註 3)
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日 (註 4)
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」	2019 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：金管會允許本公司得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：金管會於 106 年 12 月 19 日宣布我國企業應自 108 年 1 月 1 日適用 IFRS 16。

註 4：2019 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若本公司為承租人，除低價值標的資產租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於個體資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。個體綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在個體現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。

對於本公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，本公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 外 幣

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

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

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

(五) 存貨－建設業

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

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

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

(六) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(七) 採用權益法之投資－投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

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

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

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

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

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

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

(八) 不動產、廠房及設備

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

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

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(九) 無形資產

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

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十) 有形及無形資產之減損

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

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

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

(十一) 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為備供出售金融資產與放款及應收款，放款及應收款（包括現金及約當現金、應收票據及帳款、應收租賃款及無活絡市場之債務工具投資）係採用有效

利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

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

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

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

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. 後續衡量

金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

2. 金融負債之除列

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

(十二) 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。

(十三) 租賃

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

本公司為出租人

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

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

本公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(十四) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

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

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

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

(十五) 員工認股權

1. 給與員工之員工認股權

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

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

2. 給與子公司員工之員工認股權

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

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

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

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

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

3. 當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

存貨之減損

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

六、現金及約當現金

	106年12月31日	105年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 135	\$ 110
銀行存款	1,280,366	670,865
約當現金－銀行定期存款	<u>146,129</u>	<u>103,143</u>
	1,426,630	774,118
減：受限制銀行存款		
信託專戶存款	(121,031)	(264,143)
質押定期存款	(<u>97</u>)	<u>-</u>
	<u>\$ 1,305,502</u>	<u>\$ 509,975</u>

受限制銀行存款及質押定期存款係帳列無活絡市場之債務工具投資—流動，其質押之資訊參閱附註二八。

七、應收票據及帳款

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。

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司應收票據及帳款均未逾期，因此亦未提列減損。

八、應收租賃款

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

本公司於 106 年 9 月與客戶簽訂建案—東方威尼斯之銷售型融資租賃協議，所有租賃皆以新台幣計價，融資租賃期間為 3 年。

租賃期間之租約隱含利率於合約日決定後不再變動，截至 106 年 12 月 31 日止，融資租賃隱含利率為年利率 3.64%。

截至 106 年 12 月 31 日止，應收租賃款並未逾期亦未減損。

九、存貨—建設業

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
營建用地	\$ 5,776,736	\$ 4,382,447
在建房屋	1,526,004	1,383,091
待售房地	<u>19,194</u>	<u>94,855</u>
	<u>\$ 7,321,934</u>	<u>\$ 5,860,393</u>

營 建 用 地	106年12月31日	105年12月31日
太原段 140-1 地號	\$ 2,305,754	\$ -
美 樂 地	919,266	930,925
東 方 悅	785,307	783,370
太順段 57 地號 B 區	641,109	636,467
高鐵商貿中心	348,336	345,649
織 築	271,084	271,084
東方紐約	229,483	184,075
溝背段 38 地號	193,570	193,570
東方威尼斯	-	441,999
拾 光	-	274,838
北新段 1045 地號	-	237,643
其 他	82,827	82,827
	<u>\$ 5,776,736</u>	<u>\$ 4,382,447</u>
<u>在 建 房 屋</u>		
東 方 悅	\$ 799,966	\$ 334,056
美 樂 地	319,589	67,810
高鐵商貿中心	279,905	94,929
太順段 57 地號 B 區	60,954	44,217
太原段 140-1 地號	32,360	-
東方紐約	21,259	-
織 築	4,622	-
東方威尼斯	-	576,544
拾 光	-	260,374
其 他	7,349	5,161
	<u>\$ 1,526,004</u>	<u>\$ 1,383,091</u>
<u>待 售 房 地</u>		
雍 河	\$ 14,786	\$ 88,985
明 日	4,408	5,870
	<u>\$ 19,194</u>	<u>\$ 94,855</u>

利息資本化相關資訊如下：

	106 年度	105 年度
利息資本化金額	\$ 61,141	\$ 50,966
利息資本化利率 (%)	1.90-2.40	2.20-2.73

設定作為借款擔保之存貨金額，參閱附註二八。

十、備供出售金融資產

	106年12月31日	105年12月31日
<u>國內投資</u>		
基金受益憑證	\$ 891,654	\$ 751,885
上市櫃股票	-	210
	<u>\$ 891,654</u>	<u>\$ 752,095</u>

十一、以成本衡量之金融資產－非流動

	106年12月31日	105年12月31日
國內未上市（櫃）普通股	\$ 2,570	-

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。

十二、採用權益法之投資

<u>被投資公司名稱</u>	106年12月31日		105年12月31日	
	金 額	持股(%)	金 額	持股(%)
<u>非上市（櫃）公司</u>				
總太營造股份有限公司 (總太營造公司)	\$ 213,813	100	\$ 215,749	100
Mallow International Holdings Ltd. (Mallow)	67,609	100	73,334	100
日太資產管理股份有限公司 (日太管理公司)	3,004	100	3,013	100
	<u>\$ 284,426</u>		<u>\$ 292,096</u>	

Mallow 於 105 年 8 月減資退回股款美金 1,152 仟元。

原高章營造股份有限公司已於 106 年 3 月更名為總太營造股份有限公司。

106 及 105 年度採用權益法認列之子公司損益及其他綜合損益份額，係依據各子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

十三、不動產、廠房及設備

<u>106 年度</u>	<u>年初餘額</u>	<u>增</u>	<u>添</u>	<u>處</u>	<u>分</u>	<u>重</u>	<u>分</u>	<u>類</u>	<u>年底餘額</u>
<u>成 本</u>									
土 地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
建 築 物	96,397	465	-	-	-	-	-	-	96,862
運輸設備	7,809	1,148	(4,165)	-	-	-	-	-	4,792
其他設備	<u>7,972</u>	<u>211</u>	(<u>49</u>)	-	-	-	-	-	<u>8,134</u>
成本合計	<u>157,801</u>	<u>\$ 1,824</u>	(<u>\$ 4,214</u>)	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>155,411</u>
<u>累計折舊</u>									
建 築 物	1,640	\$ 3,218	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	4,858
運輸設備	3,969	1,097	(3,540)	-	-	-	-	-	1,526
其他設備	<u>1,120</u>	<u>1,198</u>	(<u>18</u>)	-	-	-	-	-	<u>2,300</u>
累計折舊合計	<u>6,729</u>	<u>\$ 5,513</u>	(<u>\$ 3,558</u>)	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>8,684</u>
不動產、廠房及設備 淨額	<u>\$ 151,072</u>								<u>\$ 146,727</u>
<u>105 年度</u>									
<u>成 本</u>									
土 地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
建 築 物	-	5,714	-	-	-	90,683	-	-	96,397
運輸設備	7,809	-	-	-	-	-	-	-	7,809
其他設備	3,319	1,991	(2,576)	-	5,238	-	-	-	7,972
未完工程	<u>73,507</u>	<u>22,414</u>	-	-	(<u>95,921</u>)	-	-	-	-
成本合計	<u>130,258</u>	<u>\$ 30,119</u>	(<u>\$ 2,576</u>)	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>157,801</u>
<u>累計折舊</u>									
建 築 物	-	\$ 1,640	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	1,640
運輸設備	2,667	1,302	-	-	-	-	-	-	3,969
其他設備	<u>2,939</u>	<u>757</u>	(<u>2,576</u>)	-	-	-	-	-	<u>1,120</u>
累計折舊合計	<u>5,606</u>	<u>\$ 3,699</u>	(<u>\$ 2,576</u>)	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>6,729</u>
不動產、廠房及設備 淨額	<u>\$ 124,652</u>								<u>\$ 151,072</u>

本公司之設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

建 築 物	
廠房主建物	50 年
機電動力設備	10 至 15 年
運輸設備	5 至 6 年
其他設備	3 至 15 年

利息資本化相關資訊如下：

	<u>105 年度</u>
利息資本化金額	\$ 190
利息資本化利率 (%)	2.39-2.46

十四、預付租金

本公司於 104 年 8 月與財政部國有財產署中區分署簽訂國有非公用土地設定地上權契約書，取得台中市南區城隍段 1,830 平方公尺之地上權標的 70 年，並支付地上權權利金 158,880 仟元。本公司於契約簽訂之日起，每月需支付地上權標的之租金為 95 仟元並於 105 年 1 月調整為 78 仟元。

十五、其他資產

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
留抵稅額	\$ 17,317	\$ 13,845
代付款	13,197	24,641
預付款項	6,040	8,207
工程存出保證金	2,950	2,484
存出保證金	2,761	234,984
其他	<u>109,165</u>	<u>88,186</u>
	<u>\$ 151,430</u>	<u>\$ 372,347</u>
流動	\$ 138,234	\$ 127,370
非流動	<u>13,196</u>	<u>244,977</u>
	<u>\$ 151,430</u>	<u>\$ 372,347</u>

十六、短期銀行借款

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
抵押借款	\$ 3,522,860	\$ 1,868,780
信用借款	<u>531,000</u>	<u>65,700</u>
	<u>\$ 4,053,860</u>	<u>\$ 1,934,480</u>
年利率 (%)		
抵押借款	1.90-2.375	2.20-2.50
信用借款	1.90-2.40	2.35-2.52

十七、其他負債

	106年12月31日	105年12月31日
<u>其他應付款</u>		
應付工程保留款	\$ 91,726	\$ 125,682
應付員工及董監酬勞	18,121	31,146
應付薪資及獎金	3,816	7,088
其他	<u>10,761</u>	<u>11,814</u>
	<u>\$ 124,424</u>	<u>\$ 175,730</u>
<u>其他流動負債</u>		
代收款	\$ 30,094	\$ 1,513
代收土地款	7,419	15,000
暫收款	<u>3,966</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 41,479</u>	<u>\$ 16,513</u>

十八、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

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

(二) 確定福利計畫

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

列入個體資產負債表之確定福利計畫金額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
確定福利義務現值	\$ 1,193	\$ 1,587
計畫資產公允價值	(<u>10,159</u>)	(<u>10,061</u>)
淨確定福利資產(帳列其他非流動資產)	(<u>\$ 8,966</u>)	(<u>\$ 8,474</u>)

淨確定福利資產變動如下：

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 資 產
105年1月1日餘額	\$ 1,360	(\$ 9,990)	(\$ 8,630)
利息費用(收入)	24	(175)	(151)
認列於損益	24	(175)	(151)
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於淨利息之金額外)	-	104	104
精算損失—人口統計假設變動	14	-	14
精算損失—財務假設變動	68	-	68
精算損失—經驗調整	121	-	121
認列於其他綜合損益	203	104	307
105年12月31日餘額	1,587	(\$ 10,061)	(\$ 8,474)
利息費用(收入)	22	(138)	(116)
認列於損益	22	(138)	(116)
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於淨利息之金額外)	-	40	40
精算損失—人口統計假設變動	3	-	3
精算損失—財務假設變動	16	-	16
精算利益—經驗調整	(435)	-	(435)
認列於其他綜合損益	(416)	40	(376)
106年12月31日餘額	\$ 1,193	(\$ 10,159)	(\$ 8,966)

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

1. 投資風險：勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內(外)權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟本公司之計畫資產得分配金額係以不低於當地銀行2年定期存款利率計算而得之收益。

2. 利率風險：政府公債及公司債之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。

3. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	106年12月31日	105年12月31日
折現率	1.250%	1.375%
薪資預期增加率	1.625%	1.625%

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

	106年12月31日	105年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(\$ 32)	(\$ 46)
減少 0.25%	\$ 34	\$ 48
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ 33	\$ 46
減少 0.25%	(\$ 31)	(\$ 45)

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

	106年12月31日	105年12月31日
預期 1 年內提撥金額	\$ -	\$ -
確定福利義務平均到期期間	12 年	13 年

十九、資產負債之到期分析

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

	預期1年內 收回或償付	預期超過1年 收回或償付	合 計
<u>106年12月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 4	\$ -	\$ 4
應收租賃款	1,715	47,095	48,810
存貨—建設業	2,232,706	5,089,228	7,321,934
其他應收款	185	-	185
其他流動資產	94,029	44,205	138,234
	<u>\$ 2,328,639</u>	<u>\$ 5,180,528</u>	<u>\$ 7,509,167</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,190,910	\$ 2,862,950	\$ 4,053,860
應付票據	17,043	-	17,043
應付帳款	172,829	-	172,829
其他應付款	68,735	55,689	124,424
預收房地款	481,215	459,184	940,399
其他流動負債	41,299	180	41,479
	<u>\$ 1,972,031</u>	<u>\$ 3,378,003</u>	<u>\$ 5,350,034</u>
<u>105年12月31日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 1,010	\$ -	\$ 1,010
存貨—建設業	1,648,610	4,211,783	5,860,393
其他應收款	9,237	-	9,237
其他流動資產	86,666	40,704	127,370
	<u>\$ 1,745,523</u>	<u>\$ 4,252,487</u>	<u>\$ 5,998,010</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 473,700	\$ 1,460,780	\$ 1,934,480
應付票據	84,990	-	84,990
應付帳款	230,339	-	230,339
其他應付款	90,118	85,612	175,730
預收房地款	746,649	355,223	1,101,872
其他流動負債	15,863	650	16,513
	<u>\$ 1,641,659</u>	<u>\$ 1,902,265</u>	<u>\$ 3,543,924</u>

二十、權 益

(一) 普通股股本

	106年12月31日	105年12月31日
額定股數(仟股)	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
額定股本	<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>230,485</u>	<u>230,485</u>
已發行股本	<u>\$ 2,304,847</u>	<u>\$ 2,304,847</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司 106 年度員工執行認股權為 982 仟股，金額為 8,540 仟元，截至 106 年 12 月 31 日止，因尚未完成變更登記程序，帳列預收股本項下。

(二) 資本公積

	106年12月31日	105年12月31日
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>		
股票發行溢價	\$ 619,112	\$ 619,112
公司債轉換溢價	156,115	156,115
<u>僅得以彌補虧損</u>		
其他	33,349	33,349
<u>不得作為任何用途</u>		
員工認股權	5,027	-
	<u>\$ 813,603</u>	<u>\$ 808,576</u>

發行溢價之資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於 105 年 6 月 15 日股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工及董監事酬勞之分派政策。

修正後章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。修正後章程之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二一。

另依據本公司章程規定，股利政策係依據本公司營運狀況、資金需求、內外部整體環境變化並兼顧股東利益，得以全數或部分分派。盈餘之分派得以現金股利或股票股利方式為之，惟現金股利以不低於總股利 50%。

法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司依金管證發字第 1010012865 號函及「採用國際財務報導準則 (IFRSs) 後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」等規定提列及迴轉特別盈餘公積。

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。

本公司於 106 及 105 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 105 及 104 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	105 年度	104 年度	105 年度	104 年度
法定盈餘公積	\$ 99,828	\$ 72,792		
現金股利	576,212	576,212	\$ 2.5	\$ 2.5

本公司 107 年 3 月 20 日董事會擬議 106 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	\$ 74,801	
現金股利	463,379	\$ 2

有關 106 年度之盈餘分配案尚待預計於 107 年 6 月 8 日召開之股東常會決議。

二一、員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 於 營 業 成 本 者	屬 於 營 業 費 用 者	合 計
<u>106年度</u>			
短期員工福利			
薪資費用	\$ 19,961	\$ 26,833	\$ 46,794
勞健保費用	2,086	1,995	4,081
退職後福利			
確定提撥計畫	1,072	683	1,755
確定福利計畫	-	(116)	(116)
其他員工福利	935	17,906	18,841
折舊費用	-	5,513	5,513
攤銷費用	-	432	432
<u>105年度</u>			
短期員工福利			
薪資費用	22,989	40,904	63,893
勞健保費用	2,166	1,633	3,799
退職後福利			
確定提撥計畫	1,212	567	1,779
確定福利計畫	-	(151)	(151)
其他員工福利	908	19,736	20,644
折舊費用	-	3,699	3,699
攤銷費用	-	267	267

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 70 人及 64 人，其計算基礎與員工福利費用一致。

員工酬勞及董監事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以 0.1% 至 5% 及不高於 2% 提撥員工酬勞及董監事酬勞。106 及 105 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 107 年 3 月 20 日及 106 年 3 月 24 日經董事會決議如下：

現 金	106 年度		105 年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	0.6%	\$ 5,177	1.5%	\$ 15,573
董監事酬勞	1.5%	12,944	1.5%	15,573

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

105 及 104 年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與 105 及 104 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 107 及 106 年董事會決議之員工酬勞及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二二、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	106 年度	105 年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 43,197	\$ 849
未分配盈餘加徵	32,198	7,817
以前年度之調整	(80)	-
土地增值稅	<u>23,031</u>	<u>4</u>
	98,346	8,670
遞延所得稅		
本年度產生者	(1,575)	<u>115</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 96,771</u>	<u>\$ 8,785</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	106 年度	105 年度
稅前淨利按法定稅率 (17%)		
計算之所得稅費用	\$ 143,613	\$ 171,200
稅上不可減除之費損	7	350
免稅所得	(101,998)	(170,586)
未分配盈餘加徵	32,198	7,817
土地增值稅	23,031	4
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	(80)	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 96,771</u>	<u>\$ 8,785</u>

我國於 107 年 2 月修正所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17% 調整為 20%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10% 調降為 5%。106 年 12 月 31 日已認列之遞延所得稅資產及遞延所得稅負債，預計因稅率變動而於 107 年分別調整增加 263 仟元及 269 仟元。

由於 107 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 106 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) 本期所得稅資產與負債

	106年12月31日	105年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款(帳列其他應收款)	\$ _____ -	\$ 7,613
本期所得稅負債		
應付所得稅	\$ 74,816	\$ 317

(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：

106 年度	年初餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	年底餘額
<u>遞延所得稅資產</u>				
暫時性差異				
採用權益法之投資	\$ 121	\$ 11	\$ -	\$ 132
未實現兌換損失	-	1,358	-	1,358
	<u>\$ 121</u>	<u>\$ 1,369</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,490</u>
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計劃	\$ 1,441	\$ 19	\$ 64	\$ 1,524
未實現兌換利益	225	(225)	-	-
	<u>\$ 1,666</u>	<u>(\$ 206)</u>	<u>\$ 64</u>	<u>\$ 1,524</u>
105 年度				
<u>遞延所得稅資產</u>				
暫時性差異				
採用權益法之投資	\$ 115	\$ 6	\$ -	\$ 121
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計劃	\$ 1,468	\$ 25	(\$ 52)	\$ 1,441
未實現兌換利益	129	96	-	225
	<u>\$ 1,597</u>	<u>\$ 121</u>	<u>(\$ 52)</u>	<u>\$ 1,666</u>

(四) 兩稅合一相關資訊

	106年12月31日	105年12月31日
86 年度以前未分配盈餘	\$ _____ -	\$ _____ -
股東可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 24,386	\$ 41,146

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
盈餘分配適用之稅額扣抵比率	-	2.94%

我國所得稅法於 107 年 2 月廢除兩稅合一制度，故 106 年度相關資訊已不適用。

(五) 所得稅核定情形

本公司截至 104 年度止之營利事業所得稅申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

二三、每股盈餘

	<u>本年度淨利</u>	<u>股數(仟股)</u>	<u>每股盈餘(元)</u>
<u>106 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 748,011	230,518	<u>\$ 3.24</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	421	
員工認股權	-	576	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 748,011</u>	<u>231,515</u>	<u>\$ 3.23</u>
<u>105 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 998,275	229,966	<u>\$ 4.34</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	987	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 998,275</u>	<u>230,953</u>	<u>\$ 4.32</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二四、股份基礎給付協議

本公司於 104 年 12 月 17 日給與員工認股權 3,000 單位，每一單位可認購普通股 1,000 股。給與對象包含本公司及子公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間為 5 年，憑證持有人於發行屆滿 2 年之日起，可行使被給與之一定比例之認股權。認股權行使價格為發行當日本公司普通股收盤價格，認股權發行後，遇有本公司普通股股份發生變動時，或本公司發放現金股利，其普通股現金股利占每股時價超過規定比率者，認股權行使價格依規定公式予以調整。

員工認股權之相關資訊如下：

員工認股權單位	106 年度		105 年度	
	單位	加權平均執行價格	單位	加權平均執行價格
年初流通在外	2,240	\$ 9.9 元	3,000	\$ 11.7 元
本年度放棄	(202)	8.7 元	(760)	9.9 元
本年度執行	(910)	8.7 元	-	-
年底流通在外	<u>1,128</u>	8.7 元	<u>2,240</u>	9.9 元
年底可執行之認股權	<u>313</u>	8.7 元	<u>-</u>	9.9 元
本年度給與之認股權加權平均公允價值 (元)	<u>\$ 3.25</u>		<u>\$ 3.25</u>	

流通在外之員工認股權相關資訊如下：

	106年12月31日	105年12月31日
執行價格之範圍 (元)	\$ 8.7	\$ 9.9
加權平均剩餘合約期限 (年)	3	4

上述員工認股權使用二元樹評價模式，評價模式所採用之輸入值如下：

給與日股價	11.70 元
執行價格	11.70 元
預期波動率	30.10%
存續期間	5 年
無風險利率	0.7484%

預期波動率係基於過去 5 年歷史股票價格波動率，且已將提早執行之效果納入考量。

106 年度認列之酬勞成本為 3,172 仟元。

二五、資本風險管理

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

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

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

二六、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

除以成本衡量之金融資產其公允價值無法可靠衡量外，本公司非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額均係趨近其公允價值。

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 本公司之備供出售金融資產係屬於第一等級公允價值衡量。
2. 106 及 105 年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
放款及應收款	\$ 1,475,629	\$ 776,752
備供出售金融資產	891,654	752,095
以成本衡量之金融資產	2,570	-
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量	4,368,156	2,425,539

放款及應收款餘額係包括現金及約當現金、無活絡市場之債務工具投資、應收票據及帳款、應收租賃款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、應付帳款及其他應付款等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

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

1. 市場風險

本公司之營運活動使其承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險及利率變動風險。

(1) 匯率風險

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

(2) 利率風險

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

	106年12月31日	105年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 146,226	\$ 103,143
具現金流量利率風險		
金融資產	1,280,239	669,471
金融負債	4,053,860	1,934,480

敏感度分析

下列敏感度分析係依金融工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率變動1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評

估。當利率增加 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，106 及 105 年度之稅前淨利將分別減少 27,736 仟元及 12,650 仟元。

2. 信用風險

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

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

3. 流動性風險

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

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為 823,220 仟元及 623,720 仟元。

附註十九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) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與本公司之關係
翁毓羚	本公司之董事長
吳錫坤	其他關係人
巫天森	其他關係人
吳錫坤之二親等親屬	其他關係人
本公司法人董事代表之配偶	其他關係人

(接次頁)

(承前頁)

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
本公司法人董事代表之二親等親屬	其他關係人
御印建設有限公司(御印公司)	其他關係人
財團法人永福教育基金會	其他關係人

(二) 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 38,422 仟元(含稅)，於 105 年度認列營業收入為 16,029 仟元，其中青境及明日建案各有一戶之預售屋權利已於 104 年 2 月及 104 年 11 月轉讓予非關係人。

本公司於 104 年度與其他關係人簽訂建案－東方悅之預售屋買賣合約價款共計 16,560 仟元(含稅)，截至 106 年及 105 年 12 月 31 日，預收房地款分別為 3,146 仟元及 2,803 仟元。

本公司於 105 年度與董事長簽訂建案－國美之成屋買賣合約價款共計 12,310 仟元(含稅，不含土地款)，並於 105 年度認列營業收入為 11,724 仟元。

上述出售價款係按購屋條件給予適當折扣。

本公司於 103 年度與其他關係人簽訂建案－國美增補契約書，係該建案尚有餘屋，而本公司未依約支付剩餘土地款，經雙方協議由本公司補貼利息及承擔廣告費，於 105 年度已支付利息 383 仟元。

(三) 本公司與總太營造公司簽訂之外包工程合約明細如下：

建 案 名 稱	合 約 總 價 本 (未 稅)	期 累 計 工 程 成 本	工 程 成 本	應 付 工 程 款
<u>106 年 12 月 31 日</u>				
東 方 悅	233,960	65,509	212,904	19,653
東 方 威 尼 斯	128,735	11,586	128,735	1,287
高 鐵 商 貿 中 心	104,880	47,196	92,294	2,203
拾 光	96,381	13,493	96,381	1,928
Zmart	19,777	-	1,978	-
明 日	-	-	-	2,351
明 日 總 部	-	-	-	389
美 樂 地	237,934	93,984	93,984	-
東 方 紐 約	83,400	3,336	3,336	-
	<u>\$ 905,067</u>	<u>\$ 235,104</u>	<u>\$ 629,612</u>	<u>\$ 27,811</u>

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>105年12月31日</u>				
東方悅	\$ 233,960	\$ 135,697	\$ 147,395	\$ 14,740
東方威尼斯	128,735	29,609	117,149	-
高鐵商貿中心	104,880	45,098	45,098	6,607
拾 光	96,381	52,046	82,888	-
Zmart	19,777	1,978	1,978	2,077
明 日	470,208	47,024	470,208	14,107
明日總部	19,427	5,840	19,427	5,840
青 境	-	-	-	3,911
悅 來	-	-	-	1,830
	<u>\$ 1,073,368</u>	<u>\$ 317,292</u>	<u>\$ 884,143</u>	<u>\$ 49,112</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。

(四) 本公司因個案興建向銀行融資需附連帶保證人，而於 106 及 105 年度支付融資保證手續費分別計 9,837 仟元及 9,141 仟元予其他關係人，帳列存貨－建設業。

(五) 本公司於 106 及 105 年度分別捐贈 2,000 仟元及 500 仟元予財團法人永福教育基金會。

(六) 主要管理階層薪酬

	106 年度	105 年度
短期員工紅利	\$ 24,395	\$ 18,518
退職後福利	109	148
股份基礎給付	581	-
	<u>\$ 25,085</u>	<u>\$ 18,666</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

二八、質抵押之資產

下列資產業經提供為短期銀行借款、銀行保證及履約保證之擔保品：

	106年12月31日	105年12月31日
存貨－建設業	\$ 6,899,798	\$ 5,062,261
無活絡市場之債務工具投資	121,128	264,143
	<u>\$ 7,020,926</u>	<u>\$ 5,326,404</u>

二九、重大或有負債及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，於 106 年 12 月 31 日之重大承諾及或有事項如下：

本公司與客戶簽訂之預售房屋買賣合約，明細如下：

建 案 名 稱	合約總價(含稅)	已 收 總 價
美 樂 地	\$ 2,645,270	\$ 346,793
東 方 悅	1,451,240	261,310
高 鐵 商 貿 中 心	696,440	216,409
織 築	610,850	43,933
東 方 紐 約	544,690	68,458
東 方 威 尼 斯	50,000	1,000
雍 河	14,560	2,496
	<u>\$ 6,013,050</u>	<u>\$ 940,399</u>

三十、具重大影響之外幣資產及負債資訊

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

外 幣 資 產	106 年 12 月 31 日			105 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	\$ 3,230	29.76	\$ 96,132	\$ 3,199	32.25	\$ 103,156
<u>非貨幣性項目</u>						
<u>採權益法之子</u>						
<u>公司</u>						
美 金	2,272	29.76	67,609	2,274	32.25	73,334

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外 幣	106 年度		105 年度	
	匯 率	淨 兌 換 損 失	匯 率	淨 兌 換 利 益
美 金	30.432 (美金：新台幣)	<u>(\$ 7,989)</u>	32.263 (美金：新台幣)	<u>\$ 1,041</u>

三一、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司及關聯企業部分）：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 被投資公司資訊：附表六。

(三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、本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：無。

總太地產開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

為他人背書保證者		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	屬對母子公司背書	屬對子公司背書	屬對大陸地區背書保證
編號	名稱	名稱	與本公司之關係										
1	總太營造公司	本公司	—	\$ 2,283,059 (註)	\$ 518,368	\$ 518,368	\$ 518,368	\$ -	227.05%	\$ 2,739,671 (註)	—	Y	—

註：預售屋銷售合約之履約保證同業連帶擔保，惟個別背書保證限額不得超過總太營造公司最近期財務報表淨值之 10 倍，背書保證總額不得超過總太營造公司最近期財務報表淨值之 12 倍。

總太地產開發股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 106 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	<u>基金及受益憑證</u>							
	日盛貨幣市場基金	無	備供出售金融資產－流動	46,268	\$ 681,415	-	\$ 681,415	
	富蘭克林華美貨幣市場基金	無	備供出售金融資產－流動	19,495	200,279	-	200,279	
	富蘭克林華美多重收益平衡基金－新台幣 (累積型)	無	備供出售金融資產－流動	1,000	9,960	-	9,960	
	<u>股票</u>							
	台中國際育樂股份有限公司	無	以成本衡量金融資產－非流動	-	2,570	-	-	
總太營造公司	<u>基金及受益憑證</u>							
	富蘭克林華美貨幣市場基金	無	備供出售金融資產－流動	5,856	60,158	-	60,158	
	<u>股票</u>							
	富邦金融控股股份有限公司	無	備供出售金融資產－流動	169	8,568	-	8,568	
	台中國際育樂股份有限公司	無	以成本衡量金融資產－非流動	-	7,215	-	-	
	哲旭開發股份有限公司	無	以成本衡量金融資產－非流動	825	-	55	-	
Mallow	<u>股權</u>							
	Azure International Holdings Ltd. (Azure)	無	以成本衡量金融資產－非流動	-	67,496	18	-	

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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元／仟股／仟單位

買賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	初期		入賣		出			末期		
					股數／單位	金額	股數／單位	金額	股數／單位	售價	帳面成本	處分(損)益	股數／單位	金額
本公司	日盛貨幣市場基金	備供出售金融資產—流動	—	—	23,953	\$ 351,384 (註)	66,009	\$ 970,000	43,694	\$ 641,512	\$ 640,000	\$ 1,512	46,268	\$ 681,415 (註)

註：係資產負債表日之淨資產價值。

總太地產開發股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 106 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	台中市北屯區太原段 140-1 地號	105 年 11 月 16 日	\$2,303,270	\$ 2,303,270	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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收（付）票據、帳款		備註
			進（銷）貨金額	佔總進（銷）貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率		
本公司	總太營造公司	本公司之子公司	發包工程	\$ 235,104	7%	依合約規定	\$ -	-	(\$ 27,811)	(15%)	

總太地產開發股份有限公司及子公司
被投資公司資訊
民國 106 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	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	股數	比率（%）			帳面金額
本公司	總太營造公司	台中市	綜合營造業	\$ 197,110	\$ 197,110	20,100	100	\$ 213,813	\$ 10,509	\$ 6,524
	Mallow	模里西斯	投資海外各項事業	65,532	65,532	2,298	100	67,609	(64)	(64)
	日太管理公司	台中市	資產管理服務業	3,000	3,000	300	100	3,004	-	-

總太地產開發股份有限公司及子公司

大陸投資資訊

民國 106 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	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	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 10,600	(註一)	\$ 56,782 (美金 1,908)	\$ -	\$ -	\$ 56,782 (美金 1,908)	\$ -	18	\$ -	\$ 56,782	\$ -
南京極泰公司(註二)	企業管理諮詢	美金 2,000	(註一)	10,714 (美金 360)	-	-	10,714 (美金 360)	-	18	-	10,714	-

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)
\$ 67,496 (美金 2,268)	\$ 67,496 (美金 2,268)	\$ 3,000,224

註一：係透過第三地區投資設立公司再投資大陸公司。

註二：係 Azure 之大陸子公司。

註三：依據在大陸地區從事投資或技術合作審查原則規定之限額。

六、公司及關係企業最近年度及截至年報刊印日止發生財務周轉困難情事：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	105 年度	106 年度	差 異	
				金額	%
流動資產		7,753,789	10,019,399	2,265,610	29.22
不動產、廠房及設備		156,845	150,714	(6,131)	(3.91)
其他非流動資產		498,098	309,570	(188,528)	(37.85)
資產總計		8,408,732	10,479,683	2,070,951	24.63
流動負債		3,586,809	5,477,486	1,890,677	52.71
非流動負債		1,885	1,824	(61)	(3.24)
負債總計		3,588,694	5,479,310	1,890,616	52.68
股本		2,304,847	2,313,387	8,540	0.37
資本公積		808,576	813,603	5,027	0.62
保留盈餘		1,696,614	1,868,725	172,111	10.14
其他權益		10,001	4,658	(5,343)	(53.42)
權益總計		4,820,038	5,000,373	180,335	3.74

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。

1.增減變動比例分析說明：

- (1) 流動資產及資產總計增加，主要係本年度新購地規模較大，致使存貨增加所致。
- (2) 其他非流動資產減少，主要係去年度購地保證金已於本年度轉付土地款所致。
- (3) 流動負債及負債總計增加，主要係本年度新購地規模較大，致使銀行借款增加所致。

2.重大變動項目之未來因應計畫：

上述變動對本公司無重大影響，故無需擬定因應計畫。

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	105 年度	106 年度	增(減)金額	變 比 例 %	動
營業收入總額	4,579,375	3,145,092	(1,434,283)	(31.32)	
減：銷貨退回	0	0	0	-	
銷貨折讓	0	(10)	(10)	-	
營業收入淨額	4,579,375	3,145,082	(1,434,293)	(31.32)	
營業成本	3,218,702	2,108,058	(1,110,644)	(34.51)	
營業毛利	1,360,673	1,037,024	(323,649)	(23.79)	
營業費用	360,308	185,661	(174,647)	(48.47)	
營業淨利	1,000,365	851,363	(149,002)	(14.89)	
營業外收入及支出	8,636	(4,648)	(13,284)	(153.82)	
稅前淨利	1,009,001	846,715	(162,286)	(16.08)	
所得稅費用	10,726	98,704	87,978	820.23	
本期淨利	998,275	748,011	(250,264)	(25.07)	
其他綜合損益	770	(5,031)	(5,801)	(753.38)	
綜合損益總額	999,045	742,980	(256,065)	(25.63)	
增減變動比例說明：(前後期變動達百分之五十以上，且金額達新臺幣一千萬元者加以分析)					
(1)營業外收入及支出減少，主要係本年度受美金貶值影響，致使外幣兌換損失增加所致。					
(2)所得稅費用增加，主要係營所稅、未分配盈餘稅及土增稅增加所致。					

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：

本公司未來推案重心將著重於首購市場，推案方式採自地自建或與地主合建；今年度除持續「美樂地」、「台中高鐵商貿中心」、「東方紐約」之興建，擬推出之個案包括「織築」、「總太 2020」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	105 年度	106 年度	變動金額
營業活動	2,045,477	(1,007,020)	(3,052,497)
投資活動	(214,609)	255,125	469,734
籌資活動	(2,046,512)	1,552,008	3,598,520
匯率變動對現金之影響	(4)	(14)	(10)
合計	(215,648)	800,099	1,015,747
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106年新購地致使存貨增加所致。			
(2)投資活動：投資活動淨現金流入，主要係106年存出保證金減少所致。			
(3)籌資活動：籌資活動淨現金流入，主要係106年新購地增加銀行借款所致。			

(二)流動性不足之改善計畫：

1.流動性分析

項目 \ 年度	105 年度	106 年度	增(減)比率%
現金流量比率(%)	57.02	—	(100.00)
現金流量允當比率(%)	40.82	43.47	6.49
現金再投資比率(%)	30.37	—	(100.00)
增減比例變動說明：			
106年度因購置營建用地致使營業活動之淨現金流量減少，營業活動為淨現金流出，故不擬計算現金流量比率及現金再投資比率。			

2.現金不足額之補救措施：不適用。

(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
1,470,920	252,388	(545,531)	1,177,777	-	-

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

本公司轉投資明細	投資金額	政策	獲利(虧損)之主要原因	改善計畫	未來其他計畫
總太營造(股)公司 (原高章營造(股)公司)	197,110	整合公司營運	部份建案已完工交屋，故認列轉投資收益	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	定存利息收入	無	無
Mallow International Holdings Ltd.	65,532	投資海外各項事業	境外公司年費支出	無	無

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

本集團利息收入及費用佔營業收入之比率較小。本集團與往來銀行保有良好之授信往來關係，106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

本集團主要從事建設業，合作廠商亦大多為本國廠商，以本國貨幣計價，因此匯率變動對本集團並無重大影響；另本集團採行之因應措施如下：

- (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，以減少匯率變動對本集團損益之影響。

3、通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施：

通貨膨脹會導致投入之興建成本提高，然民眾基於購屋保值心理影響，房屋市場需求不會影響，本集團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：

本公司及子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。104年8月因本公司辦理預售屋履約保證之需要，子公司總太營造(原高章營造)為本公司提供同業連帶擔保，背書保證金額518,368仟元，因此建案已屆完工並取得使用執照，已於107年2月辦理結案，截至目前已無背書保證事項。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：

本集團並無設立專責之研究發展部門，此係因建設業主要營業項目為不動產開發，不若一般製造業或高科技產業需有新產品之研發與設計，故本集團並無相關之研發費用及具體成果，不適用研發投資。

(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集團財務業務並無重大影響，而本集團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：

本集團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，本集團隨時掌握市場變化，積極經由各種方式獲取產業資訊用於擴展業務；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，隨著行動裝置普及與大數據資訊發達，銷售方面積極拓展社群及網路行銷，建築開發方面更積極推廣智慧宅，讓住戶能享受更便利的居住品質，而目前本集團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：

本集團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『同理心』及『與人為善』的企業形象，未來我們將維持這個良好的企業形象，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，為控制興建個案品質水準，本公司之建築工程部份委由關係人總太營造(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總太營造(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：無此情形。

(十三)其他重要風險及因應措施：無。

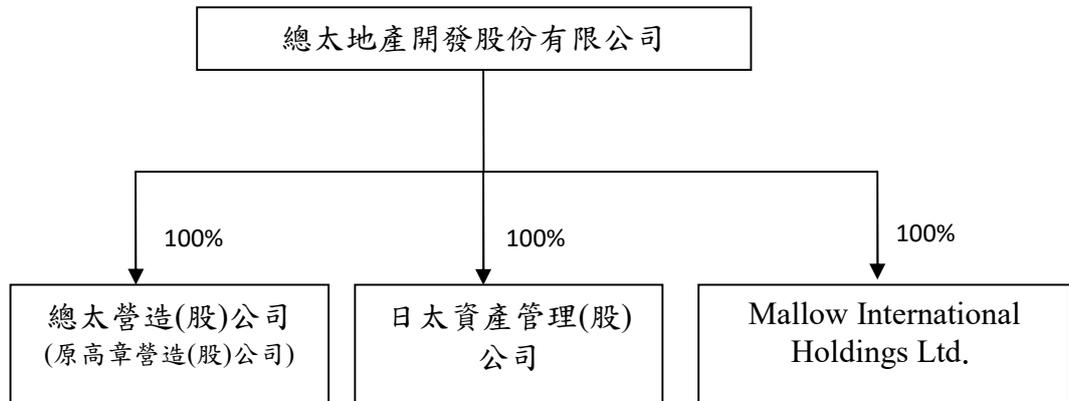
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一) 106 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
總太營造(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	臺中市北屯區廓子里太原路三段 1315 號 2 樓
Mallow International Holdings Ltd.	99/7/30	US\$2,298	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
總太營造(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：黃靜菽	100%
	監察人	總太地產開發(股)公司 代表人：賴慧芳	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：張冠中	100%
	董事	總太地產開發(股)公司 代表人：周鈺家	100%
	監察人	總太地產開發(股)公司 代表人：陳素華	100%
Mallow International Holdings Ltd.	董事	總太地產開發(股)公司 代表人：翁毓玲	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)
總太營造(股)公司	201,000	321,630	93,324	228,306	262,468	13,650	10,509	0.52
日太資產管理 (股)公司	3,000	3,004	0	3,004	0	(26)	0	0
Mallow International Holdings Ltd.	65,532	67,609	0	67,609	0	(64)	(64)	0

(二) 關係企業合併財務報表：本公司民國 106 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表之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

(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三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 106 年 10 月 3 日董事會通過總公司吳錫坤董事長異動為翁毓羚董事長，台中分公司經理人亦同，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：翁毓羚

