

# 總太



Zongtai Real Estate Development

## 總太地產開發股份有限公司

【 1 0 9 年 度 年 報 】

【 本 年 報 查 詢 網 址 】

a. 台灣證券交易所公開資訊觀測站：<https://mops.twse.com.tw/>

b. 本公司網站：<http://zte.zongtai.com.tw>

中華民國110年5月10日刊印

一、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱

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

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

二、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) 2302-6018

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話

名稱：統一綜合證券股份有限公司

地址：台北市松山區東興路 8 號地下 1 樓

網址：<http://www.pscnet.com.tw>

電話：(02) 2746-3797

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

簽證會計師：顏曉芳、蔣淑菁會計師

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

地址：台中市西屯區惠中路一段 88 號 22、23 樓

網址：<http://www.deloitte.com.tw>

電話：(04) 3705-9988

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無。

六、公司網址：<https://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、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料 .....	11
三、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金 .....	15
四、公司治理運作情形 .....	19
五、會計師公費資訊 .....	45
六、更換會計師資訊 .....	46
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 .....	47
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、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 .....	47
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 .....	48
十、公司、公司之董事、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 .....	49
肆、募資情形 .....	50
一、資本及股份 .....	50
二、公司債辦理情形 .....	55
三、特別股辦理情形 .....	55
四、海外存託憑證辦理情形 .....	55
五、員工認股權憑證辦理情形 .....	56
六、限制員工權利新股辦理情形 .....	57
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形 .....	57
八、資金運用計畫執行情形 .....	57

伍、營運概況.....	58
一、業務內容.....	58
二、市場及產銷概況.....	60
三、從業員工.....	66
四、環保支出資訊.....	67
五、勞資關係.....	67
六、重要契約.....	69
陸、財務概況.....	72
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	72
二、最近五年度財務分析.....	76
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告.....	79
四、最近年度財務報告.....	80
五、最近年度經會計師查核簽證之之公司個體財務報告.....	135
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.....	185
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	186
一、財務狀況.....	186
二、財務績效.....	187
三、現金流量.....	188
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	189
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.....	189
六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項之分析評估.....	189
七、其他重要事項.....	191
捌、特別記載事項.....	192
一、關係企業相關資料.....	192
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	194
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.....	194
四、其他必要補充說明事項.....	194
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.....	194

## 壹、致股東報告書

### 一、109 年度營業報告

依據內政部統計通報，全國各縣市於民國 109 年整年度之建物買賣登記棟數為 29 萬 1,223 棟，較 108 年減少 9,052 棟 (-3%)，雖較 108 年略為下降，但依然維持在近 30 萬棟。

再觀察逐月表現，可以發現在 109 年 4 至 6 月間的買賣棟數皆有明顯減少，而當時國內也事逢新冠肺炎疫情影響，消費力明顯下降，也連帶降低消費者出門賞屋及購屋的意願，但於 7 月份後又快速回到正常買賣棟數，消費意願一路延續到 12 月份，可以說明於國內外疫情開始嚴峻時曾有短暫消費緊縮，不過在國內疫情控制得宜、旅外台人回國發展等利多發酵下，房地產兼具資產運用及居住需求的特色即成為資金挪移首選。

且從 108、109 年兩年度的買賣登記棟數皆穩定的狀況，可以發現國內房地產業已走出稅制修改等政策因素影響，逐步往穩健正向道路前進。而負擔能力重要指標的房貸利率持續維持低檔，且房地產業者也持續發展更符合消費者需求的產品策略，都再再增強消費者購屋意願。

全國各縣市於民國 109 年整年度之建物所有權第一次登記棟數為 10 萬 2,140 棟，較 108 年減少 14.50%，且一樣集中在六都，合計占總登記棟數 70%，其中以台中市 1 萬 7,900 棟占全國 17.5% 最多，新北市 1 萬 4,417 棟占全國 14.1% 次之，桃園市 1 萬 2,977 棟占全國 12.7% 居第三。

綜觀民國 109 年房地產市場，雖然受到新冠疫情的影響，但成交量依然可以維持在近 30 萬棟的規模，表示房地產業景氣已穩定，而房貸利率維持低檔及國內疫情控制得宜，都更加強國人對於國內置產的意願，可以預期將持續帶動國內房地產業及各產業的發展，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 109 年度完工交屋個案有「織築」及「總太 2020」，今年度在建工程則有「共好 MELODY」及「總太聚作」等建案，其中「共好 MELODY」已銷售九成、「總太聚作」住家已完銷，各案皆力拼達成銷售佳績。預計 2021 年國內房地產業依然蓬勃發展，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) 營業計畫實施成果

民國 109 年度營收淨額為 4,684,643 仟元，較去年營收淨額 3,742,423 仟元增加 25.18%，營業費用較去年增加 0.26%，營業外淨收支較去年減少 121.85%，稅前淨利 1,272,433 仟元，較去年 507,992 仟元增加 150.48%，本年度淨利 1,024,587 仟元，較去年 471,367 仟元增加 117.37%。

(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	109 年度	108 年度	增減比率
營業收入淨額	4,684,643	3,742,423	25.18
營業毛利	1,526,729	737,587	106.99
營業利益	1,276,748	488,243	161.50
利息收入	2,966	7,780	-61.88
利息支出	4,822	558	764.16
稅前淨利	1,272,433	507,992	150.48

2. 獲利分析

年度分析項目	109 年度	108 年度	
資產報酬率(%)	6.44	3.95	
權益報酬率(%)	20.45	9.97	
占實收資本(%)	營業利益	61.00	23.32
	稅前純益	60.79	24.27
純益率(%)	21.87	12.59	
每股盈餘(元)	4.90	2.25	

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/平均權益總額。

(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，個案分工

權責明確，確保財、法、內務穩健，避免規章僵化。

(4) 品牌宣言，把關落實

以消費者角度確立品牌宣言，查核督導，積極落實。

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、110 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) 拓展商用投資領域。
  - (3) 布局開發效益土地。
  - (4) 增強住戶品牌認同。
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

已推案銷售之個案：

1. 「共好 MELODY」台中市北屯區祥順路，鄰樹孝中山路商圈，規劃 280 戶 280 車位，總銷約 21 億，預計 111 年完工交屋。
2. 「總太聚作」台中市北屯區環太東路新桃花源橋旁，規劃 947 戶 1003 車位，總銷約 67 億，預計 112 年完工交屋。
3. 「心之所向」台中市北屯區環太東路新桃花源橋旁，市區少見大基地開發建案，規劃 1862 戶 1940 車位，總銷約 150 億，預計 114 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. 參與建材、家具展、特色建築實績參訪，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. 友善工地膳食休息區域，敦親睦鄰，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，採用合法建材，於交屋階段完成公設。
10. 深化品牌宣言，從內部員工延伸至外部消費者，創造品牌價值。

### 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

因應各開發案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

運用數位技術結合官網與 APP 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，擴大至客戶繳款通知單等紙本作業，更能加強資訊傳遞的時效性及保存性。

#### (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

延伸多觸角異業合作之開發計畫。

##### 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：

建案地段與建商品牌是消費者特別注重的一環，因此土地開發之精準度、速度及建商品牌信任度都會影響個案銷售表現。以上市企業平台展現經營強度，將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。

消費者亦重視建商品牌價值，尤其在售後服務的態度上更能加強品牌信任度、展現品牌價值所在。除產品規劃細緻度與差異化外，公司亦不斷深入售後服務領域，加強與住戶、社區間的連結，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：

國內房地產業景氣及稅制變動已趨於穩定，法規政策也已趨向成熟，公司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：

國內房地產市場已明顯走向法規政策、開發業者與消費族群三方皆穩定的方向。房地合一及實價登錄運行多年，業者與消費者皆已理解政策方向；開發業者合理反應成本及讓利策略加速銷售速度；消費者心態從多年前普遍看空到近幾年已能理性看待售價受到成本上漲帶動，皆讓國內房地產業景氣回升，公司在銷售策略上也將務求踏實穩定以呼應市場需求。

重大公共建設及大型企業集團亦持續投資台中，如台中捷運發展進程中的捷運綠線預期於 110 年中將全面通車、捷運藍線路線及興建方式底定、其他路線亦積極在進行規劃；市府多個 BOT 商場開發計畫也都順利標脫；大型企業集團如日本三井不動產於台中東區商場開發案已動工預計 111 年完工、COSTCO 台中北屯二店也已完工投入營運，台中發展未來可期。

## 五、年度展望：

民國 109 年度國內房地產成交量雖然受到新冠肺炎疫情影響略少於 108 年度，但國內因疫情控制得宜，很快於年中就回復正常，買賣登記棟數達近全年 30 萬棟，表示買方需求依然存在，甚至旅外國人回國發展更讓房地產業多了新的銷售管道，可預期國內房地產成交量將站回全年 30 萬棟的水準。

台中市府在各開發項目也持續積極發展，如烏日北屯捷運綠線將於民國 110 年中全面通車、捷運藍線路線及興建方式底定，多個市府公開招標

商場 BOT 案皆順利標脫；民間企業持續布局，如 COSTCO 台中北屯二店已完工投入營運、日本三井於東區的商場開發預計 111 年完工等，在產官界多重努力下，台中市正快速的進步當中。

然因新冠肺炎肆虐全球，世界各國經濟發展在民國 109 年皆受到很大的衝擊，在全球經濟層面，各大經濟體皆需時間修復疫情期間因經濟發展停頓所造成的失業率、復甦計畫等難題。而國內在疫情控制得宜的狀況下，受到的影響較小，更因國人無法出國及國外疫情嚴峻等因素下，創造國內消費及旅外國人回台發展的契機，也讓國內房地產業除了原剛性需求外更多了新的消費族群，可預期未來成交量將增加。

因此在品牌力、強化產品差異化仍是公司持續耕耘的重點，品牌宣言的內部員工落實到外部消費者溝通將是公司持續努力的方向。近年公司建案於銷售上屢創佳績，消費者對於公司品牌信任度已明顯產生效益，除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外，亦將持續推動行銷業務的數位化進程，更延伸服務到交屋後的社區經營，讓住戶從參觀建案到交屋後的入住都能感受到全面的服務。除了在營建品質與銷售業績持續精進之外，在售後服務及社區經營也是公司加強力道發展的方向，增加品牌信任度外，更可產生黏著度，讓公司在交屋後還能持續與社區、住戶有良好溝通聯繫的管道、也讓服務可以繼續延伸。

持續推動產品差異化及全面性服務，除了增加品牌特色、客戶信任度外，更能轉化成實質績效，近幾年在台中市北屯廊子重劃區的建案除了因各建案基地特色吸引消費者外，客戶信任度延伸的社群力道也是建案熱銷的原因，目前「總太 2020」住家完銷已陸續交屋、「共好 MELODY」銷售九成、「總太聚作」住家完銷，皆得到消費者很好的迴響，生活聚落型態也即將具體實現。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 翁毓玲



## 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09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07月：公開發行，上市櫃輔導。
- 92年03月：92年3月3日正式掛牌上市。
- 96年05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08月：成立台中分公司。
- 99年07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07月：公司名稱更名為「總太地產開發股份有限公司」。
- 100年08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。
- 102年01月：成立「日太資產管理股份有限公司」多角化經營業務，資本額新台幣參佰萬元整，持股比率100%。
- 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03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06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。

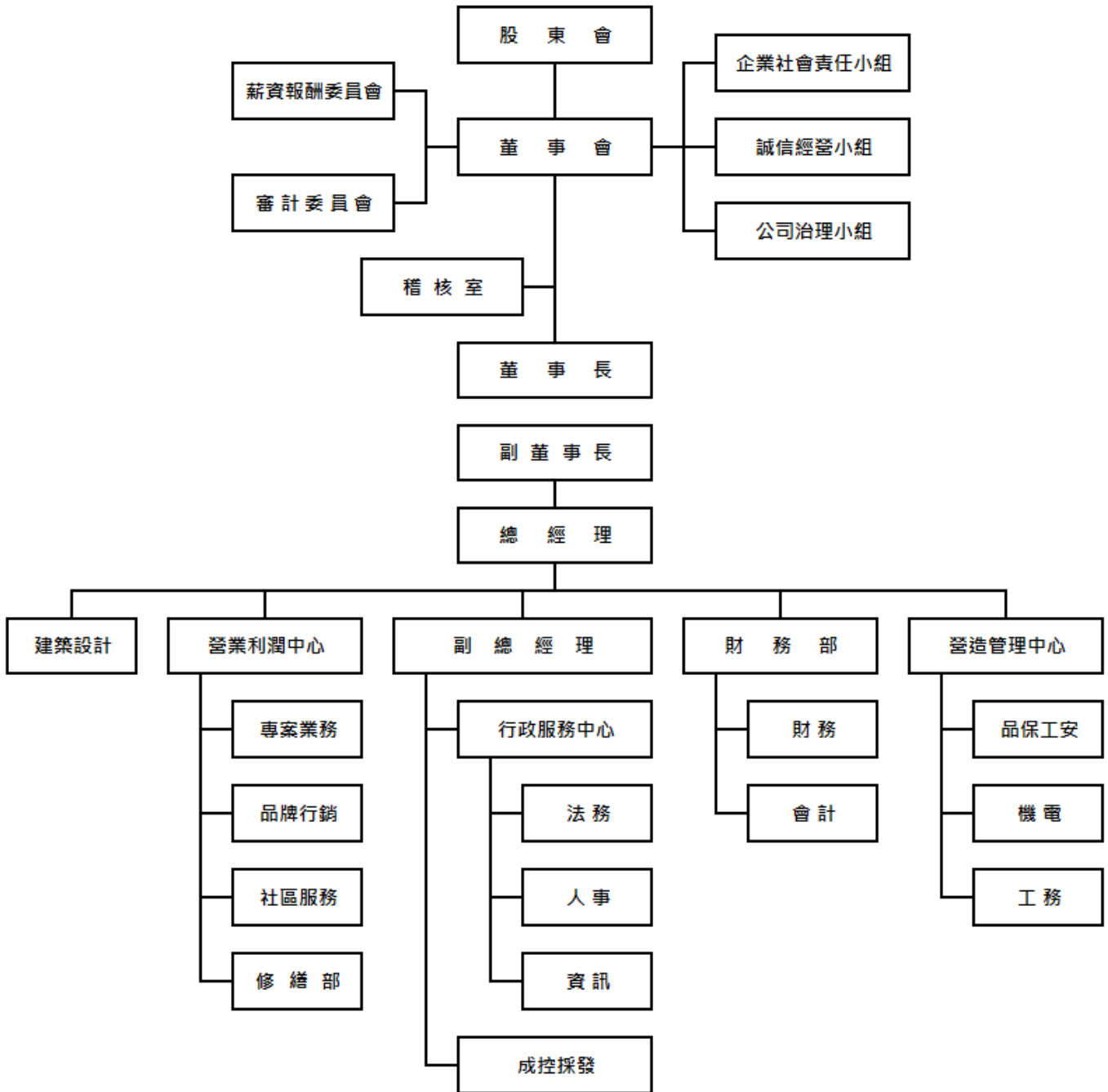
- 103 年 08 月：現金增資新台幣貳億參仟萬元，增資後股本為新台幣壹拾柒億貳仟玖佰肆拾陸萬肆仟參佰捌拾元整。
- 105 年 01 月：現金增資新台幣參億元，增資後股本為新台幣貳拾貳億玖仟參佰肆拾柒萬捌佰捌拾元整。
- 105 年 07 月：公司債轉換股份增資新台幣壹佰壹拾參萬柒仟伍佰陸拾伍股，增資後實收資本額為新台幣貳拾參億肆佰捌拾肆萬陸仟伍佰參拾元整。
- 106 年 10 月：翁毓羚選任為董事長。
- 107 年 04 月：員工認股權憑證轉換股份壹仟貳佰肆萬捌仟元，增資後實收資本額為新台幣貳拾參億壹仟陸佰捌拾玖萬肆仟伍佰參拾元整。
- 107 年 08 月：成立「恣遊實業股份有限公司」多角化經營業務，資本額新台幣壹億肆仟萬元整，持股比率 100%。
- 107 年 11 月：現金減資新台幣貳億參仟壹佰陸拾捌萬玖仟肆佰伍拾元，減資後實收資本額為新台幣貳拾億捌仟伍佰貳拾萬伍仟零捌拾元整。
- 107 年 11 月：以現金增資 100%持有子公司「日太資產管理股份有限公司」貳億陸仟柒佰萬元整。
- 108 年 04 月：員工認股權憑證轉換股份陸佰玖拾肆萬捌仟元，增資後實收資本額為新台幣貳拾億玖仟貳佰壹拾伍萬參仟零捌拾元整。
- 108 年 11 月：成立「大舜廣告股份有限公司」多角化經營業務，資本額新台幣貳仟萬元整，持股比率 100%。
- 108 年 11 月：員工認股權憑證轉換股份柒拾貳萬肆仟元，增資後實收資本額為新台幣貳拾億玖仟貳佰捌拾柒萬柒仟零捌拾元整。
- 110 年 04 月：員工認股權憑證轉換股份壹仟伍佰零參萬元，增資後實收資本額為新台幣貳拾壹億柒佰玖拾萬柒仟零捌拾元整。

## 參、公司治理報告

### 一、公司組織

#### (一) 組織結構圖

### 總太地產開發(股)公司 組織圖



(二) 各主要部門所營業務

部門別	主要業務及職掌
建築設計	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築規劃設計：平面設計、立面設計、剖面設計。</li> <li>2. 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。</li> </ol>
營業利潤中心	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地開發評估、建案市場動態分析。</li> <li>2. 預售案銷售管理、行銷企劃、設計相關之簽辦訂約付款作業。</li> <li>3. 數位網路行銷、媒體設計、建案企劃接案及活動執行。</li> <li>4. 品牌文案撰寫、公關媒體事務及代表公司對外發言。</li> <li>5. 預售合約簽約、收款及交屋、客戶變更設計辦理。</li> <li>6. 產權移轉相關事宜、客戶經營管理、售後服務及保固後修繕。</li> </ol>
行政服務中心	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 規劃人力資源政策及薪資獎金相關事宜。</li> <li>2. 行政庶務處理及整合教育訓練資源。</li> <li>3. 協調訂定年度目標預算、作業流程，並定期評估目標達成率。</li> <li>4. 合約之擬定及審查、協助處理法律事務。</li> <li>5. 系統管理維護、資訊設備採買及固定資產控管。</li> </ol>
成控採發	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 工程發包之請購及合約製作。</li> <li>2. 成本管控及營建成本控制。</li> </ol>
財務部	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 資金調度及籌措、預算審核控制、出納收支管理作業。</li> <li>2. 帳簿及憑證系統、相關表單及帳務處理程序之執行及建議。</li> <li>3. 各項稅務申報及投資抵減等相關事宜之規劃及執行。</li> <li>4. 成本會計作業流程、表單之規劃及控制。</li> <li>5. 股務處理及公開資訊觀測站申報事宜。</li> </ol>
營造管理中心	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 工程預算書、執行工程進度、品質控制。</li> <li>2. 協調監造業務、辦理工程材料請款、驗收作業。</li> <li>3. 機電圖面及設備清點、機電請採單、工地施工檢視查核。</li> <li>4. 擬訂、規劃及推動安全衛生管理事項。</li> <li>5. 施工品質控管。</li> </ol>
企業社會責任小組	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 制定企業社會責任政策、制度或相關管理方針。</li> <li>2. 依公司營運發展方向，核定企業社會責任具體推動計畫。</li> <li>3. 確保企業社會責任相關資訊揭露之即時性與正確性。</li> </ol>
誠信經營小組	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合法令制度訂定確保誠信經營之相關防弊措施。</li> <li>2. 誠信政策宣導訓練之推動及協調。</li> <li>3. 規劃檢舉制度，確保執行之有效性。</li> </ol>
公司治理小組	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 保障股東權益、尊重利害關係人權益。</li> <li>2. 強化董事會職能、發揮審計委員會功能。</li> <li>3. 提升資訊透明度。</li> </ol>

二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事資料

110年04月25日

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			備註
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
董事長	中華民國	祚榮投資(股)公司	-	107.06.08	3年	103.05.20	28,221,248	12.18%	26,776,123	12.70%	-	-	0	0.00%	-	-	-	-	-	
	中華民國	代表人：翁毓矜	女	107.06.08	3年	104.06.24	0	0.00%	246,660	0.12%	0	0.00%	0	0.00%	高雄師大美術系 高雄捷運事業處	恣遊實業董事 大舜廣告董事 永福基金會董事	無	無	無	註1
董事 副董事長	中華民國	吳舜文	女	107.06.08	3年	107.06.08	2,000,000	0.86%	1,911,000	0.91%	0	0.00%	194,000	0.09%	澳洲雪梨大學經濟系 總大地產經理	恣遊實業董事 大舜廣告董事 吳樂狗投資董事長 中山建投資董事 祚榮投資董事 永福地產監察人	董事	吳祚榮	兄	註2
董事	中華民國	吳祚榮	男	107.06.08	3年	104.06.24	2,000,000	0.86%	1,850,000	0.88%	0	0.00%	0	0.00%	政治大學資管系 總大地產董事長特助 御印建設總經理	中山建投資董事 祚榮投資董事 藍圖營造董事	副董事長	吳舜文	妹	
董事	中華民國	點將家投資(股)公司	-	107.06.08	3年	107.06.08	13,247,549	5.72%	13,153,094	6.24%	-	-	0	0.00%	-	-	-	-	-	
	中華民國	代表人：陳巍中	男	107.06.08	3年	107.06.08	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	clark university 企業管理碩士 坦格科技網站行銷企劃 點將家科技業務主管 實英(股)公司業務主管	點將家投資董事 永豐泰地產董事 永豐泰地產特助	無	無	無	
董事	中華民國	總太建設開發(股)公司	-	107.06.08	3年	107.06.08	980,000	0.42%	2,165,100	1.03%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	-	-	-	
	中華民國	代表人：郭家琦	女	107.06.08	3年	104.06.24	0	0.00%	90,000	0.04%	0	0.00%	0	0.00%	台灣大學會計系 郭家琦會計師事務所	郭家琦會計師事務所會計師 宗鴻投資董事長 福懋興業獨立董事 至興精機獨立董事 匯寶管理顧問監察人	無	無	無	
	中華民國	代表人：馬珊珊	女	109.10.07	3年	109.10.07	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	東海大學高階經營管理碩士 北京中央美術學院高研班	惠虹廣告董事長 惠興廣告董事長 惠順廣告董事長	總經理	楊志鵬	配偶	註3

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			備註
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			股數	持股比率	職稱	
獨立董事	中華民國	陳延祚	男	107.06.08	3年	104.06.24	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	美國萊斯大學土木工程 / 電腦設計雙碩士 寶碩財務科技總經理	捷易通科技董事兼總經理 安佐投資董事長 家登精密工業監察人	無	無	無	
獨立董事	中華民國	曹永仁	男	107.06.08	3年	104.06.24	0	0.00%	0	0.00%	8,100	0.00%	0	0.00%	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 華頓顧問董事長 鑫惟科技監察人	無	無	無	
獨立董事	中華民國	李明海	男	107.06.08	3年	107.06.08	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	輔仁大學法律系學士 中華民國律師公會全國聯合會律師倫理委員會副主任委員 英國特許仲裁學會進階會員MCI Arb 中華民國仲裁協會仲裁人	哈佛國際法律事務所律師 中華法律風險管理學會名譽理事 大臺中建築師公會法律顧問 台中市室內設計裝修商業同業公會法律顧問 台中市防癌協會法律顧問 南投縣政府警察局及消防局法律顧問 上海熊兆罡律師事務所法律顧問 台中市台中一中校友會理事	無	無	無	

註1：本公司109年董事長兼任總經理，係為提升經營效力與決策執行力，且本公司已設置3席獨立董事並有過半數董事並未兼任集團員工或經理人，另獨立董事在各功能性委員會皆可充分討論並提出建議供董事會參考；  
惟為強化董事會之運作，本公司已於110年1月1日聘任楊志鵬總經理，以落實強化公司治理。

註2：109年12月3日新任副董事長。

註3：109年10月7日總太建設法人代表人張冠中解任，改派法人代表人馬珊珊就任。

(二) 法人股東之主要股東，該法人之股東股權比例占前十名之股東名單及其持股比例如下：

110年4月25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(47.2%)、劉素如(34.8%)、吳祚榮(9.0%)、吳舜文(9.0%)
點將家投資股份有限公司	陳景松(87.5%)、陳宜濬(5.8%)、陳巍中(1.9%)、張慧燕(1.0%)、鄭武隆(0.6%)、陳素珠(0.4%)、 陳景輝(0.4%)、陳玉雲(0.4%)、鄭家盈(0.4%)、鄭又凡(0.4%)
總太建設開發股份有限公司	祚榮投資股份有限公司(59.1%)、吳錫坤(12.5%)、劉素如(10.0%)、吳舜文(5.0%)、巫天森(4.4%) 吳惠珍(3.5%)、吳玫燕(1.7%)、吳祚榮(1.0%)、巫孟軒(1.0%)、巫皓鈞(0.9%)



(三) 主要股東為法人者其主要股東名單及持股比例如下：

110年4月25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(47.2%)、劉素如(34.8%)、吳祚榮(9.0%)、吳舜文(9.0%)

(四) 董事資料

條件 姓名	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形 (註)												兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
	商務、法務、 財務、會計或 公司業務所須 相關科系之公 私立大專院校 講師以上	法官、檢察官、律 師、會計師或其他 與公司業務所需 之國家考試及格 領有證書之專門 職業及技術人員	商務、法 務、財務、 會計或公 司業務所 須之工作 經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
翁毓玲			✓			✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓		0
吳舜文									✓		✓	✓		✓	✓	0
吳祚榮			✓						✓	✓		✓		✓		0
陳巍中			✓	✓		✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓		0
郭家琦		✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		2
馬珊珊			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0
陳延祚			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
曹永仁	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3
李明海		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0

註：各董事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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數1%以上或持股前十名之自然人股東。
4. 非(1)所列之經理人或(2)、(3)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數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
6. 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
7. 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
8. 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5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
9. 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
10. 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
11. 未有公司法第30條各款情事之一。
12. 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(五) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

110年4月25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			備註
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	楊志鵬	男	110.01.01	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	建國工專機械工程科 三商美邦人壽保險(股)公司處經理	無	無	無	無	註1
副總經理	中華民國	林瑞祥	男	109.02.01	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	國立霧峰高級農工 Soviet Group (South Africa) 執行長特助 總太地產董事長特助	恣遊實業董事長 永福基金會董事	無	無	無	註2
協理	中華民國	陳清泉	男	106.12.01	42,900	0.02%	0	0.00%	0	0.00%	新民商工 總福建設主任	無	無	無	無	
財務長	中華民國	柯惠文	女	104.07.28	227,231	0.11%	0	0.00%	0	0.00%	逢甲大學經營管理碩士 總太地產財務經理	總太營造監察人	無	無	無	
會計主管	中華民國	傅怡靜	女	104.07.28	36,000	0.02%	6,000	0.00%	0	0.00%	台中科大會計系 總太地產會計	日太資產董事長 大舜廣告監察人	無	無	無	

註1：110年1月1日新任總經理。

註2：109年1月1日新任協理，並於109年2月1日升任副總經理。

三、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金

(一)一般董事及獨立董事之酬金

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		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金		
		報 酬 (A)		退 職 退 休 金 (B)		董 事 酬 勞 (C)(註4)		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)				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例						
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司					
董 事	祚榮投資(股)公司																							
董 事 長	翁毓玲(註1)																							
董 事	吳祚榮																							
董 事	吳舜文																							
董 事	點將家投資(股)公司	0	0	0	0	15,739	15,739	306	306	1.56%	1.56%	6,129	6,768	0	0	378	0	378	0	2.20%	2.26%	無		
董 事	陳巍中(註2)																							
董 事	總太建設開發(股)公司																							
董 事	張冠中(註3、6)																							
董 事	馬珊珊(註3、6)																							
董 事	郭家琦(註3)																							
獨立董事	曹永仁																							
獨立董事	陳延祚	0	0	0	0	3,813	3,813	362	362	0.41%	0.41%	0	0	0	0	0	0	0	0	0.41%	0.41%	無		
獨立董事	李明海																							

1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：  
依本公司公司章程規定，本公司董事之報酬，不論公司營業盈虧，授權董事會依其公司營運參與程度及貢獻之價值，並參酌同業通常水準議定之。

2.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：係祚榮投資股份有限公司法人代表人。

註2：係點將家投資股份有限公司法人代表人。

註3：係總太建設開發股份有限公司法人代表人。

註4：係109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109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。

註6：109年10月7日總太建設法人代表人張冠中解任，改派代表人馬珊珊就任。

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 1,000,000 元	翁毓羚、陳巍中、 張冠中、馬珊珊、 郭家琦	翁毓羚、陳巍中、 張冠中、馬珊珊、 郭家琦	陳巍中、張冠中、 馬珊珊、郭家琦	陳巍中、馬珊珊、 郭家琦
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	吳祚榮、吳舜文、 陳延祚、曹永仁、 李明海、 總太建設開發(股)公司 、點將家投資(股)公司	吳祚榮、吳舜文、 陳延祚、曹永仁、 李明海、 總太建設開發(股)公司 、點將家投資(股)公司	吳祚榮、吳舜文、 陳延祚、曹永仁、 李明海、 總太建設開發(股)公司 、點將家投資(股)公司	吳祚榮、吳舜文、 張冠中、陳延祚、 曹永仁、李明海、 總太建設開發(股)公司 、點將家投資(股)公司
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)				
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)				
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)			翁毓羚	翁毓羚
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 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
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	13 人	13 人	13 人	13 人

(二) 總經理及副總經理之酬金

單位：仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(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		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		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	翁毓羚													
副總經理	林瑞祥(註2)	3,662	3,662	39	39	2,477	2,477	857	0	857	0	0.69%	0.69%	無

註1：係109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2：109年1月1日新任協理，並於109年2月1日升任副總經理。

給付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1,000,000元		
1,000,000元(含)~2,000,000元(不含)	林瑞祥	林瑞祥
2,000,000元(含)~3,500,000元(不含)		
3,500,000元(含)~5,000,000元(不含)		
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	翁毓羚	翁毓羚
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

(三) 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

109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	1,419	1,419	0.14%
	副總經理	林瑞祥(註 2)				
	財 務 長	柯惠文				
	協 理	陳清泉				
	會計主管	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 2：109年1月1日新任協理，並於109年2月1日升任副總經理。

(四) 本公司及合併報表所有公司於最近二年度給付本公司董事、總經理及副總經理等之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	108 年度		109 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	3.35%	3.35%	2.61%	2.67%
總 經 理 及 副 總 經 理	1.69%	1.73%	0.69%	0.69%

董事酬金主要是董事酬勞、車馬費及兼任員工之酬金。本公司董事酬勞係依公司章程第 18 條規定，得按不高於當年度獲利 2% 額度內，做為當年度董事之酬勞，並考量公司營運成果依據其在本公司擔任之職位，及參酌其對公司績效貢獻度，給予合理報酬；在董事車馬費方面，係參考同業水準，依董事出席董事會情況支付。

總經理及副總經理給付酬勞之政策，依據該職位於公司內該職位的權責範圍所承擔之責任以及對公司營運目標的貢獻度給付酬金。訂定酬金之程序，以本公司之「董事、功能性委員會委員及經理人薪酬給付辦法」作為評核之依循，除參考公司整體的營運績效、產業未來經營風險及發展趨勢，亦參考個人的績效達成率及對公司績效的貢獻度，而給予合理報酬，薪酬合理性均經薪資報酬委員會及董事會審核，並隨時視實際經營狀況及相關法令適時檢討酬金制度，以謀公司永續經營與風險控管之平衡。

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 8 次(A)，董事出席情形如下：

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	祚榮投資(股)公司 代表人：翁毓玲	8	0	100.0%	
董 事	吳祚榮	8	0	100.0%	
董 事	吳舜文	8	0	100.0%	
董 事	點將家投資(股)公司 代表人：陳巍中	8	0	100.0%	
董 事	總太建設開發(股)公司 代表人：郭家琦	5	2	62.5%	請假 1 次
董 事	總太建設開發(股)公司 代表人：張冠中	6	0	100.0%	109 年 10 月 7 日 解任，在職期間 共召開 6 次會議。
董 事	總太建設開發(股)公司 代表人：馬珊珊	2	0	100.0%	109 年 10 月 7 日 新任，在職期間 共召開 2 次會議。
獨立董事	曹永仁	8	0	100.0%	
獨立董事	陳延祚	7	1	87.5%	
獨立董事	李明海	8	0	100.0%	

109 年度獨立董事出席董事會情形

◎：委託出席 ✓：親自出席 X：請假

身 分	姓 名	第一次 03/25	第二次 05/11	第三次 06/19	第四次 08/11	第五次 (臨時) 08/28	第六次 09/14	第七次 11/10	第八次 12/03
獨立董事	曹永仁	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立董事	陳延祚	✓	✓	✓	✓	✓	◎	✓	✓
獨立董事	李明海	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

2. 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) 證交法第 14 條之 3 所列事項：

董事會日期及期別	議案內容	所有獨立董事意見	公司對獨立董事意見之處理
第十一屆 第 12 次 109/03/25	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 出具「內部控制制度聲明書」案</li> <li>● 簽證會計師公費討論並評估聘任會計師之獨立性及適任性案</li> <li>● 增訂「董事會績效評估辦法」案</li> <li>● 修訂「股東會議事規則」案</li> <li>● 修訂「公司誠信經營守則」案</li> <li>● 修訂「公司治理實務守則」案</li> <li>● 修訂「企業社會責任實務守則」案</li> <li>● 修訂「審計委員會組織規程」案</li> <li>● 修訂「董事會議事規則」案</li> <li>● 修訂「會計制度」案</li> <li>● 修訂「薪資報酬委員會組織規程」案</li> <li>● 修訂「董事、功能性委員會及經理人薪酬給付辦法」案</li> </ul>	未持反對或保留意見	無，全體出席董事無異議照案通過
第十一屆 第 13 次 109/05/11	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 銀行授信背書保證案</li> </ul>	未持反對或保留意見	無，全體出席董事無異議照案通過
第十一屆 第 15 次 109/08/11	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 審議民國 108 年度董事酬勞個人分派案</li> <li>● 追認本公司具員工身分之董事聘任案</li> </ul>	未持反對或保留意見	無，全體出席董事無異議照案通過
第十一屆 第 16 次 109/09/14	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本公司擬分次發行一〇九年度第一次有擔保普通公司債案</li> </ul>	未持反對或保留意見	無，全體出席董事無異議照案通過
第十一屆 第 17 次 109/11/10	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 提請通過民國 110 年度稽核計畫案</li> <li>● 稽核職務代理人及會計主管代理人異動案</li> <li>● 背書保證案</li> </ul>	未持反對或保留意見	無，全體出席董事無異議照案通過
第十一屆 第 18 次 109/12/03	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「核准權限表」修訂案</li> </ul>	未持反對或保留意見	無，全體出席董事無異議照案通過

(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：無此情形。



3. 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：

項目	日期	董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
1	109/03/25	翁毓玲、吳舜文、吳祚榮、張冠中、郭家琦	捐贈「財團法人永福教育基金會」案	該基金會董事長吳錫坤為本公司董事吳祚榮、吳舜文之一親等內，總太建設之董事長；董事翁毓玲、張冠中為該基金會董事；董事郭家琦為總太建設之法人代表。	依法迴避離席不參與表決
2	109/08/11	全體董事	審議民國 108 年度董事酬勞個人分派案	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
3	109/08/11	吳祚榮、吳舜文	追認本公司具員工身份之董事聘任案	董事吳祚榮因本案係決議其自身利益；董事吳舜文為其二親等。	依法迴避離席不參與討論及表決
4	109/12/03	馬珊珊	聘任本公司總經理案	董事馬姍姍因本案係其配偶。	依法迴避離席不參與討論及表決

4. 上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列董事會評鑑執行情形：

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年一次	109 年 1 月 1 日至 109 年 12 月 31 日	董事會、個別董事成員及各功能性委員會	1.董事會績效自評 2.董事成員自評 3.各功能性委員會成員自評	1.董事會績效評估涵蓋下列五大面向：對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事之選任及持續進修、內部控制。 2.董事自我績效評估涵蓋下列六大面向：公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制。 3.功能性委員會績效評估涵蓋下列五大面向：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、提升功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制。

109 年度之評核已於 110 年 1 月完成，評鑑結果於 110 年 3 月 24 日之董事會報告。評鑑結果如下：董事會績效自評整體平均分數：4.99 分、董事成員自評整體平均分數：4.96 分、功能性委員會績效自評整體平均分數：4.99 分。介於優(同意)至極優(非常同意)之間，代表董事對公司董事會涵蓋各功能性委員會現行制度完備與運作流暢的認同。

5. 當年度及最近年度加強董事會職能之目標與執行情形評估：

(1) 持續強化董事會結構：

本公司為健全公司治理並強化事職能，以多元性目標提名及選任董事。九名董事會成員中有四名為女性董事(44.4%)，且董事具備執行務所須之專業知識及技能，背景函蓋產業、財會、管理等多層面。

(2) 有效發揮董事會職能：

本公司已制定「董事會績效評估辦法」，每年至少評估一次董事會績效。

(二) 審計委員會運作情形：

1. 最近年度審計委員會開會 5 次(A)，獨立董事出席情形如下：

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
召集人	曹永仁	5	0	100%	
委 員	陳延祚	4	1	80%	
委 員	李明海	5	0	100%	

2. 審計委員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、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。：

(1) 證交法第 14 條之 5 所列事項：

董事會日期及期別	議案內容	審 計 委 員 會 決 議 結 果	公 司 對 審 計 委 員 會 意 見 之 處 理
第十一屆 第 12 次 109/03/25	<ul style="list-style-type: none"> <li>●送交本公司民國 108 年度營業報告書及財務報表案</li> <li>●出具「內部控制制度聲明書」案</li> <li>●簽證會計師公費討論並評估聘任會計師之獨立性及適任性案</li> <li>●增訂「董事會績效評估辦法」案</li> <li>●修訂「股東會議事規則」案</li> <li>●修訂「公司誠信經營守則」案</li> </ul>	全體出席委員無異議照案通過	全體出席董事無異議照案通過

董事會日期及期別	議案內容	審計委員會決議結果	公司對審計委員會意見之處理
	<ul style="list-style-type: none"> <li>●修訂「公司治理實務守則」案</li> <li>●修訂「企業社會責任實務守則」案</li> <li>●修訂「審計委員會組織規程」案</li> <li>●修訂「董事會議事規則」案</li> <li>●修訂「會計制度」案</li> </ul>		
第十一屆 第 13 次 109/05/11	●銀行授信背書保證案	全體出席委員無異議照案通過	全體出席董事無異議照案通過
第十一屆 第 16 次 109/09/14	●本公司擬分次發行一〇九年度第一次有擔保普通公司債案	全體出席委員無異議照案通過	全體出席董事無異議照案通過
第十一屆 第 17 次 109/11/10	<ul style="list-style-type: none"> <li>●提請通過民國 110 年度稽核計畫案</li> <li>●稽核職務代理人及會計主管代理人異動案</li> <li>●背書保證案</li> </ul>	全體出席委員無異議照案通過	全體出席董事無異議照案通過

(2) 除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無此情形。

3. 獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無此情形

4. 審計委員會職權及年度工作重點：

(1) 審議/審閱財務報告：

董事會造具本公司一〇八年度營業報告書、財務報表及盈餘分派議案等，其中財務報表業經委託勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上開營業報告書、財務報表及盈餘分派議案經本審計委員會審查，認為尚無不合。

(2) 訂定或修正內部控制制度。

(3) 內部控制制度有效性之考核。

(4) 訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。

(5) 審議涉及董事自身利害關係之事項。

(6) 審議重大之資產或衍生性商品交易。

(7) 審議重大之資金貸與、背書或提供保證。

(8) 審議募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。

(9) 審議簽證會計師之委任、解任或報酬：

為確保簽證會計師事務所的獨立性，審計委員會係參照會計師法第47條及會計師職業道德規範公報第10號「正直、公正客觀及獨立性」之內容制定獨立性評估表，就會計師之獨立性、專業性及適任性評估。

(10)財務、會計或內部稽核主管之任免。

5. 獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

(1) 獨立董事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、子公司財務及整體運作情形及內控查核情形向獨立董事報告，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。

(2) 會計師審核本公司財務報表，並出具查核意見書報告予獨立董事參酌。

(3) 內部稽核主管與審計委員會之溝通：

A. 每月依稽核計畫完成之稽核報告，於次月底前透過電子郵件方式，交付各獨立董事查閱。

B. 內部稽核主管每季與審計委員會委員溝通稽核報告結果，並於審計委員會會議中作內部稽核報告。

C. 有重大特殊情事時，亦會即時向審計委員會委員報告。民國一百零九年度並無上述特殊狀況。

(4) 會計師與審計委員會之溝通：

A. 本公司簽證會計師因應相關法令要求之溝通事項於審計委員會中說明並充分溝通意見。

B. 審計委員會對本公司簽證會計師當期財務報表查核情況與結果，亦可充分運用多元溝通管道(如：電話、電子郵件或當面)進行討論。

C. 如有重大意見交流事項，得視情況安排會議。民國一百零九年度並無上述特殊狀況。

(5) 獨立董事與稽核主管溝通情形摘要：

日期	溝通重點	結果
109/03/25 審計委員會	1. 109 年度 1 至 2 月依本年度稽核計畫執行完成之稽核項目，共計 7 項。 2. 108 年內部控制制度有效性之考核。	無異議  充分溝通討論，且審計委員會通過 108 年度內部控制制度之設計及執行係屬有效。
109/05/11 審計委員會	109 年度 3 至 4 月依本年度稽核計畫執行完成之稽核項目，共計 6 項。	無異議
109/08/11 審計委員會	1. 109 年度 6 至 7 月，依本年度稽核計畫執行完成之稽核項目，共計 7 項。 2. 109 年上半年度稽核缺失追蹤報告。	無異議  無異議
109/09/14 審計委員會	109 年 8 月依本年度稽核計畫執行完成之稽核項目，共計 3 項。	無異議
109/11/10 審計委員會	1. 109 年 9 至 10 月依本年度稽核計畫執行完成之稽核項目，共計 8 項。 2. 提報 110 年度之內部稽核計畫。	無異議  充分溝通討論，且審計委員會通過「110 年度之內部稽核計畫」，並提請董事會決議。

(6) 歷次獨立董事、稽核主管與會計師溝通情形摘要：

日期	溝通重點
109/03/25 上午 10:30	<p>一、參加人員：</p> <p>獨立董事 曹永仁、陳延祚、李明海            財務主管 柯惠文            會計主管 傅怡靜            稽核主管 黃愛嬪            勤業眾信聯合會計師事務所 顏曉芳會計師、鄭曉霜經理</p> <p>二、討論事項：</p> <p>1. 財務報告討論案            說明：會計師針對 108 年財務報告說明查核意見及內容，並對重大項目進行 2 期比較差異分析說明。            結論：獨立董事無異議。</p> <p>2. 自編財務報告能力            說明：會計師向獨立董事報告本公司自編財務報告情形。            結論：獨立董事無異議。</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 5 次。最近一次修訂時間為民國 109 年 3 月 25 日第十一屆第 12 次董事會。其守則於公開資訊觀測站及本公司官方網站「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				
(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服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。	無重大差異。
(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) 本公司依據股東名冊掌握主要股東及其最終控制者，並依證交法第 25 條規定，對董事、經理人及持股 10% 以上大股東之持股變動情形，均按規定於公開資訊觀測站網站申報。	
(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。並不定期宣導法令之遵循嚴格保密，不得利用未公開資訊從事內線交易。	
三、董事會之組成及職責				
(一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	✓		(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。本公司董事會成員多元化目前達成情形：本公司 9 位董事中，各具經營	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>(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，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？</p> <p>(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>管理、財會、資訊、法律等專業背景，其中董事成員中有 4 名為女性。女性董事佔全體董事 44%、獨立董事佔全體董事 33%，董事會成員多元組成情形請詳註一。預計在第 12 屆董事會獨立董事任期年資規劃為年資 3 年以下 1 位，年資 4-6 年 1 位，年資 7-9 年 1 位。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) 薪資報酬委員會及審計委員會皆由三位獨立董事組成委員會。除上列功能性委員會外，尚未設置其他功能性委員會。</p> <p>(三) 本公司已於 109 年 3 月 25 日第十一屆第 12 次董事會通過「董事會績效評估辦法」，每年至少評估一次董事會之績效，並於次一年度第一季結束前完成。</p> <p>本公司已於 110 年 1 月完成 109 年之董事會、個別董事成員及功能性委員會之自我績效評估，評鑑結果提報於 110 年 3 月 24 日之董事會報告，並將績效評估結果作為遴選或提名董事時之參考依據。</p> <p>(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，109 年已於審計委員會及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。</p>	
<p>四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，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、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及</p>	<p>✓</p>	<p>本公司設置財務部辦理公司治理相關事務，並經 110 年 3 月 24 日董事會通過該部門主管兼任公司治理主管，其具備公開發行公司從事財務或股務等經驗達三年以上。該部門主管負督導之責任，職權範圍包括依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄、協助董事就任及持續進修、提供董事執行業務所需之資料、協助董事遵循法令等。</p> <p>109 年度業務執行重點：</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	
股東會議事錄等)？			1. 擬訂董事會議程於七日前通知董事，召集會議並提供會議資料，議題如需利益迴避予以事前提醒，並於會後二十天內完成董事會議事錄。 2. 依法辦理股東會日期事前登記、法定期限內製作開會通知、議事手冊、議事錄並於修章或董事改選辦理變更登記事務。 3. 落實公司治理，依本公司「董事會績效評估辦法」完成年度董事會及個別董事績效評估。 4. 完成年度公司治理評鑑自評。 5. 協助董事執行職務所需資料並安排董事進修。	
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。利害關係人可透過溝通管道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，亦可查詢財務、業務及公司治理相關資訊。	無重大差異。
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？	✓		(一) 本公司已架設公司網站，並於網站上揭露財務業務及公司治理相關資訊，亦可藉由公開資訊觀測站查詢本公司相關資訊。	無重大差異。
(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)？	✓		(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。 有關公司治理資訊揭露情形，本公司已將公司重要訊息、財務狀況、股東會召開及股利發放情形、內部稽核組織及運作、公司章程等資訊，	



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	
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？		✓	<p>放置於本公司網站供投資人參考。</p> <p>(三) 本公司各季度、年度財務報告較規定期限前提早於董事會當天公告，各月份營運情形也較規定期限前提早公告。</p>	
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）？	✓		<p>(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。</p> <p>(二) 僱員關懷： 本公司設有職工福利委員會提供福利補助，並策畫舉辦休閒育樂活動(如合唱團、親子露營社團)，讓員工於工作之餘同時豐富生活親近自然並充分照顧同仁及保障其生活條件。</p> <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。另為了提升資訊揭露的透明度與對稱性，除依相關規定於公開資訊觀測站及本公司網站揭露本公司財務業務及公司治理等資訊外，亦藉由舉辦法人說明會及投資人關係服務信箱以回應股東問題及建議。</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) 董事進修之情形： 本公司董事具相關專業知識與產學背景，並依法令及本公司所訂之「</p>	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>董事及監察人進修要點」，鼓勵董事參與進修。進行情形請參閱公開資訊觀測站\公司治理\董事及監察人出(列)席董事會及進修情形。</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。本公司於「董事會議事規範」中明定且全體董事恪遵利益迴避原則，涉有董事利害關係之議案，均採迴避討論及表決；此外，本公司選任 3 名獨立董事，董事會討論任何議案時，均充分考量獨立董事之意見，有效保護公司利益。本公司有關營運重大政策、投資案、背書保證、資金貸與、銀行融資等重大議案皆經適當權責部門評估分析及依董事會決議執行，稽核室亦依風險評估結果擬定其年度稽核計畫，並確實執行，以落實監督機制及控管各項風險管理之執行。</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： 本公司已為董事投保責任保險並於民國 109 年 11 月 10 日第十一屆第 17 次董事會報告。</p>
<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>(一) 依據 109 年度第七屆公司治理評鑑結果，已改善如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 於年報及網站分別揭露董事會成員多元化政策之具體管理目標與目前達成情形。</li> <li>2. 本公司已於 110 年 1 月 1 日聘任總經理，其與董事長非為同一人或互為配偶或一親等親屬。</li> </ol> <p>(二) 依據 109 年度第七屆公司治理評鑑結果，尚未改善需優先加強事項與措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 股東常會開會 30 日前上傳英文版議事手冊及會議補充資料。</li> <li>2. 股東常會開會 7 日前上傳英文版年報。</li> </ol>			

註一：董事會多元化組成情形

董事資料		多元化核心項目		基本能力							專業能力				產業經驗				
		姓名	國籍	性別	兼任本公司員工	年 齡				獨立董事任期年資		法律	財務會計	資訊科技	經營管理	市場行銷	資產開發	產業知識	國際市場觀
職稱					40 以下	41 至 50	51 至 60	61 至 70	3 年以下	3 至 6 年									
董事長	翁毓羚	中華民國	女	✓		✓						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
董事	吳祚榮	中華民國	男	✓	✓							✓	✓	✓	✓	✓	✓		
董事	吳舜文	中華民國	女	✓	✓							✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓
董事	陳巍中	中華民國	男			✓						✓	✓		✓		✓	✓	✓
董事	郭家琦	中華民國	女					✓			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
董事	馬珊珊	中華民國	女			✓							✓	✓	✓	✓	✓		✓
獨立董事	李明海	中華民國	男			✓			✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立董事	陳延祚	中華民國	男					✓		✓			✓	✓				✓	✓
獨立董事	曹永仁	中華民國	男				✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

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。
評估結論：經評估後，委任簽證會計師皆未有以上獨立性評估項目所述情事，可確認簽證會計師符合獨立性，出具之財務報告之可信賴度無虞。		

(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及經理人之績效目標達成情形，並訂定其個別薪資報酬之內容及數額。薪資報酬委員會成員資料及薪資報酬委員會運作情形等相關資訊如下：

1. 薪資報酬委員會成員資料

身 份 別	條 件 姓 名	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形（註）										兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數	備註		
		商務、法務、財務、會計或公司業務所需相關料系之公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、法務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
獨立董事	李明海		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立董事	陳延祚			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立董事	曹永仁	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3	

註：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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數 1% 以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)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數 5% 以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 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 5% 以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20% 以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。

(10) 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。因以善良管理人之注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論：

- A. 定期檢討本規程並提出修正建議，最近修訂於 110 年 1 月 26 日。
- B. 訂定並定期檢討董事及經理人績效評估標準、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。
- C. 定期評估本公司及經理人之績效目標達成情形，並依據績效評估標準所得之評估結果，訂定其個別薪資報酬之內容及數額。

(2) 本屆委員任期：107 年 6 月 8 日至 110 年 6 月 7 日；109 年度薪資報酬委員會開會 3 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
召集人	李明海	3	0	100%	
委 員	曹永仁	3	0	100%	
委 員	陳延祚	3	0	100%	

(3) 薪資報酬委員會 109 年度討論及決議情形：

薪資報酬委員會日期及期別	議案內容	公司對薪酬委員會意見之處理
第四屆第 6 次 109/03/25	1. 審議本公司民國一〇八年度董事、監察人酬勞分配案。 2. 本公司經理人年一〇八年終獎金分配追認乙案。 3. 追認本公司經理人乙案。 4. 修訂本公司「董事、功能性委員會委員及經理人薪酬給付辦法」案。 5. 修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」案。	全體出席董事無異議照案通過
第四屆第 7 次 109/07/30	1. 審議民國 108 年董事酬勞個人分派乙案。 2. 追認本公司具員工身份之董事聘任案。	全體出席董事無異議照案通過
第四屆第 8 次 109/12/03	聘任本公司總經理案。	全體出席董事無異議照案通過

(4) 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。

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

(五) 履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	✓		<p>本公司從日常營運中辨識可能影響企業永續發展的相關風險，擬訂相關管理策略與因應措施，以降低營運中斷的可能風險。</p> <p>環境保護：本公司深刻體認環境永續的重要性，長期積極推動節能減碳之採購，並且強化員工的環保意識。</p> <p>社會責任：本公司著重於職業安全風險控管，規劃工地進出人臉辨識系統、取得施工架防墜托架專利、工地現場施工人員投保團體傷害保險、火災偵測警報系統 APP 通知等。</p> <p>公司治理：遵循各項法律規範，嚴格遵守商業機密保密，並落實誠信經營及內部控制制度。且本公司員工皆投保團體保險。</p>	無重大差異。
二、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>本公司由客服部兼任企業社會責任推動單位，並於 110 年 3 月 24 日向董事會報告 109 年度企業社會責任執行情形。</p>	無重大差異。
<p>三、環境議題</p> <p>(一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(二) 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>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 本公司業務係委託營造廠商承包，有關工地環境之維護及廢棄物之處理均由承包商承辦，本公司負監督之責。因重視環保、珍惜資源，採購時優先選擇具有綠建材、省水、節能等標章之物料，以期達到空氣、噪音、水及廢棄物等汙染情形能有效控制。</p> <p>(二) 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>	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>(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？</p> <p>(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？</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。節能減碳綠建材綠色採購，109年共計採購金額3,536萬元。</p> <p>(四) 本公司未特別統計過去兩年溫室氣體排放量，但在建材採購方面優先選擇有節能或綠建材標章之產品或公司。</p>	
<p>四、社會議題</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>(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？</p> <p>(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？</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。另為員工投保團體保險，提供年假、產假、婚假等法定福利，並為員工設置哺(集)乳室，營造有利員工持續哺(集)乳的親善環境。</p> <p>(二) 本公司之休假制度皆依勞基法規定執行，並設立職工福利委員會，每年公司提撥福利金為同仁規劃並提供優質的各項福利。例如：員工旅遊補助、生日禮金、結婚津貼、生育津貼、喪葬津貼、社團補助金等福利。另訂有「績效考核辦法」、「員工獎懲管理辦法」，針對員工行為及表現設置獎勵及懲戒制度。</p> <p>(三) 本公司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。在工作安全上，本公司藉由持續的教育訓練與宣導，養成員工緊急應變能力及安全觀</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	
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		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) 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。每季進行考核時，除主管與同仁共同進行年度工作達成的檢視外，另由主管依同仁工作執行情形，了解同仁的潛力、專業及能力待提升之處，共同制定培訓、輪調、參與專案之發展計畫。	
(五) 對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	✓		(五) 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，不得有欺騙、誤導、詐欺或任何其他破壞客戶信任、損害客戶權益之行為。本公司設有客戶服務專線，處理有關公司消費者權益申訴之相關問題，公平、即時處理消費者之申訴。	
(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	✓		(六) 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。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。	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		✓	本公司未符合「上市公司編製與申報企業社會責任報告書作業辦法」第二條規定，故未編制企業社會責任報告書，但在年報及官網揭露企業社會責任相關資訊與聯絡信箱，以提供利害關係人良好的資訊回饋與溝通管道，秉持回饋社會精神，強化企業社會責任。	尚無重大差異
六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」定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。				



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	
<p>七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：</p> <p>(一) 環境保護：各項建案積極引進綠建築、綠建材、健康住宅等觀念。  執行情形：1.109 年認養台中市大坑 9 號、9 之 1 號步道，協助環境清潔維護植栽綠地等維護管理事項，共計支出 69 萬元。  2.節能減碳綠建材綠色採購，109 年共計採購金額 3,536 萬元。</p> <p>(二) 社區參與：本公司不定期舉辦社區聯誼及相關活動。  執行情形：1.社區趣味運動會，共計支出 54 萬元，約 200 人次參與。  2.一畝田收割控土窯，共計支出約 6 萬元，約 35 人參與。  3.社區活動:格調紓壓、向痠痛說拜拜、藝術體驗-浮游花瓶、鋁線花器等活動。  4.社區音樂會並結合市集活動，共計支出 62 萬，約 500 人次參與。</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。  執行情形：1.109 年捐贈台中偏鄉小學平板電腦 100 台，共計 53 萬；彰師附工_砌磚人才贊助-圓夢方程式人才培育計畫 5 萬元。  2.109 年捐贈新古典室內樂團 20 萬元；台中市太平國小弦樂隊共計 11 萬元。  3.109 年捐贈中華希望羽球協會，並協辦羽球錦標賽。共計支出 44 萬元。  4.109 年與財團法人向上社會福利基金會聯合辦聖誕晚會，總計支出 8.8 萬元；捐贈財團法人大甲媽社會福利基金會 20 萬。  5.109 年捐贈財團法人永福教育基金會 114 萬元，以推廣全人教育、公益關懷、扶助弱勢為宗旨。  6.109 年贊助台中中央公園開幕，共計支出 60 萬元。</p> <p>(四) 消費者權益：本公司設有客戶服務專線，處理有關公司消費者權益申訴之相關問題，公平、即時處理消費者之申訴。</p> <p>(五) 人權、安全衛生：本公司為照顧員工退休生活，已依勞保局所規定之退休新制為每位員工提撥個人薪資至退休金帳戶，以期所有員工都能有無慮的退休生活；另外亦成立職工福利委員會確保員工之權益。</p>			

(六) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因：

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) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？</p> <p>(三) 公司是否於防範不誠信行為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，並定期檢討修正前揭方案？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 本公司已制訂「公司誠信經營守則」及「防範內線交易管理作業」，明示誠信經營之政策、作法以及董事會與管理階層應積極落實經營政策之承諾。</p> <p>(二) 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> <p>(三) 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>	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責單位，並定期(至少一年一</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) 為了善盡誠信經營之監督責任，本公司董事會建立了各式組織與管道，例如審計委員會、薪酬委員會。本公司指定行政服務中心擔任誠</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	
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	✓		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：			
(一) 本公司「董事會議事運作之管理作業」中訂有董事利益迴避制度，對董事會所列議案，與其自身或其代表之法人有利害關係，致有害公司利益之虞者，得陳述意見及答詢，不加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。			
(二) 本公司訂有「內部重大資訊處理暨內線交易管理作業程序」，明訂董事、經理人及受僱人不得洩露所知悉之內部重大資訊予他人，不得向知悉本公司內部重大資訊之人探詢或蒐集與個人職務不相關之公司未公開內部重大訊息，對於非因執行業務得知本公司未公開之內部重大資訊亦不得向其他人洩露。			
(三) 本公司已制定「公司經營誠信守則」最近於109年3月25日修訂。			

(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。
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。

上述規章另可在公開資訊觀測站其查詢方式如下：公開資訊觀測站\公司治理\訂定公司治理之相關規程規則。

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解之重要資訊，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、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：110年3月24日




本公司民國 109 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 109 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 110 年 3 月 24 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，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列名其處罰內容、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
一〇九年度股東常會 6月19日	<p>(1) 通過本公司 108 年度營業報告書及財務報表案。</p> <p>(2) 通過公司 108 年度盈餘分派案。 執行情形：訂定 109 年 7 月 8 日為除息交易日，109 年 7 月 31 日為現金股利發放日。(每股分配現金股利 3 元)</p> <p>(3) 通過修訂本公司「股東會議事規則」案。 執行情形：依修正後辦理相關作業，並公告此規則於公司網站。</p> <p>(4) 通過廢止本公司「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。 執行情形：本案業經 108 年 08 月 09 日第十一屆第 8 次董事會通過，並依獨立董事李明海之建議自該次董事會通過後即停止本辦法之支應，於股東會通過正式廢止。</p>

2. 董事會之重要決議

會議名稱及日期	重要決議
第十一屆第 12 次董事會 109/03/25	<p>(1) 通過子公司總太營造股份有限公司維持持有永豐泰地產股份有限公司持股案。</p> <p>(2) 通過薪資報酬委員會審議之民國 108 年度員工酬勞及董事酬勞案。</p> <p>(3) 通過民國 108 年度營業報告書及財務報表案。</p> <p>(4) 通過民國 108 年度盈餘分派之議案。</p> <p>(5) 通過出具「內部控制制度聲明書」案。</p> <p>(6) 通過簽證會計師公費討論並評估聘任會計師之獨立性及適任性案。</p> <p>(7) 通過增訂「董事會績效評估辦法」案。</p> <p>(8) 通過修訂「股東會議事規則」案。</p> <p>(9) 通過修訂「公司誠信經營守則」案。</p> <p>(10) 通過修訂「公司治理實務守則」案。</p> <p>(11) 通過修訂「企業社會責任實務守則」案。</p> <p>(12) 通過修訂「審計委員會組織規程」案。</p> <p>(13) 通過修訂「董事會議事規則」案。</p>

會議名稱 及日期	重 要 決 議
	(14) 通過修訂「會計制度」案。 (15) 通過修訂「薪資報酬委員會組織規程」案。 (16) 通過修訂「董事、功能性委員會及經理人薪酬給付辦法」案。 (17) 通過捐贈「財團法人永福教育基金會」案。 (18) 通過副總任命案。 (19) 通過訂定 109 年股東常會事宜案。
第十一屆 第 13 次 董事會 109/05/11	(1) 通過銀行授信背書保證案。 (2) 通過變更指派子公司法人股東之代表人案。
第十一屆 第 14 次 董事會 109/06/19	通過本公司 108 年度盈餘分配案之現金股利除息日事宜討論案。
第十一屆 第 15 次 董事會 109/08/11	(1) 通過審議民國 108 年度董事酬勞個人分派案。 (2) 通過追認本公司具員工身份之董事聘任案。 (3) 通過銀行授信融資案。 (4) 通過指派總太營造股份有限公司法人股東之代表人案。 (5) 通過增加持有比率或出售投資「永益發建設股份有限公司」授權案。 (6) 通過變更指派子公司法人股東之代表人案。
第十一屆 第 4 次 臨時董事會 109/08/28	通過「恣遊實業股份有限公司」股權出售授權案。
第十一屆 第 16 次 董事會 109/09/14	(1) 通過銀行授信融資案。 (2) 通過本公司擬分次發行一〇九年度第一次有擔保普通公司債案。 (3) 通過出售投資公司「永益發建設股份有限公司」股權授權案。 (4) 通過授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。
第十一屆 第 17 次 董事會 109/11/10	(1) 通過本公司民國 110 年度預算核議案。 (2) 通過民國 110 年度稽核計畫案。 (3) 通過稽核職務代理人及會計主管代理人異動案。 (4) 通過背書保證案。 (5) 通過變更指派子公司法人股東之代表人案。 (6) 通過本公司和總太營造股份有限公司辦理追加台中市北屯區太原 140-4、140-5 地號「總太 2020」新建工程承攬契約金額案。

會議名稱 及日期	重 要 決 議
第十一屆 第 18 次 董 事 會 109/12/03	(1) 通過聘任本公司總經理案。 (2) 通過本公司新增副董事長案。 (3) 通過子公司總太營造股份有限公司出售永豐泰地產股份有限公司持股案。 (4) 通過「核准權限表」修訂案。
第十一屆 第 19 次 董 事 會 110/01/26	(1) 通過修訂「薪資報酬委員會組織規程」案。 (2) 通過修訂「董事、功能性委員會及經理人薪酬給付辦法」案。 (3) 通過副董事長薪資調整案。 (4) 通過銀行授信融資案。 (5) 通過「核准權限表」修訂案。
第十一屆 第 20 次 董 事 會 110/03/24	(1) 通過本薪資報酬委員會審議之民國 109 年度員工酬勞及董事酬勞案。 (2) 通過本公司民國 109 年度營業報告書及財務報表案。 (3) 通過本公司民國 109 年度盈餘分派之議案。 (4) 通過出具「內部控制制度聲明書」案。 (5) 通過簽證會計師公費討論並評估聘任會計師之獨立性及適任性案。 (6) 通過修訂「股東會議事規則」案。 (7) 通過修訂「董事會議事規則」案。 (8) 通過修訂「審計委員會組織規程」案。 (9) 通過修訂「獨立董事之職責範疇規則」案。 (10) 通過修訂「關係企業相互間財務業務相關作業規範」案。 (11) 通過修訂「道德行為準則」案。 (12) 通過修訂「董事選舉辦法」案。 (13) 通過修訂「董事會績效評估辦法」案。 (14) 通過捐贈「財團法人永福教育基金會」案。 (15) 通過本公司和總太營造股份有限公司簽訂「心之所向」建案之建築工程承攬契約案。 (16) 通過銀行授信融資案。 (17) 通過訂定 110 年度員工認股權憑證換發普通股之增資基準日案。 (18) 通過設置公司治理主管案。 (19) 通過授權董事長土地購置額度內進行不動產開發案。 (20) 通過選舉董事案。 (21) 通過解除本公司新任董事競業禁止之限制案。 (22) 通過訂定 110 年股東常會事宜案。
第十一屆 第 21 次 董 事 會 110/05/10	(1) 通過審查董事(含獨立董事)候選人提名受理情形案。 (2) 通過解除本公司新任董事及其代表人之競業禁止限制案。 (3) 通過修訂 110 年股東常會事宜案。 (4) 通過子公司恣遊實業減資彌補虧損及退還股款案。



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

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

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
總經理	翁毓羚	104.07.28	109.12.31	解任:110/01/01 新聘任楊志鵬總經理

#### 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	顏曉芳	蔣淑菁	109.01.01~109.12.31	

單位：新台幣仟元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 仟元		✓	✓	✓
2	2,000 仟元 (含) ~4,000 仟元				
3	4,000 仟元 (含) ~6,000 仟元				
4	6,000 仟元 (含) ~8,000 仟元				
5	8,000 仟元 (含) ~10,000 仟元				
6	10,000 仟元 (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：

單位：新台幣仟元

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)	小計		
勤業眾信聯合會計師事務所	顏曉芳 蔣淑菁	1,495	0	0	0	300	300	109.01.01~109.12.31	

註：移轉訂價報告170仟元，公司債簽證60仟元，其他70仟元。

(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：無此情形。

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十以上者，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 108 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 108 年第一季起簽證會計師由曾棟墾及蔣淑菁會計師，更換為顏曉芳及蔣淑菁會計師。		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人 情況	會計師	委任人
	主動終止委任	-	-
	不再接受(繼續)委任	-	-
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	不適用。		
與發行人有無不同意見	有	-	會計原則或實務
		-	財務報告之揭露
		-	查核範圍或步驟
		-	其他
		-	
	無	✓	
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	顏曉芳會計師、蔣淑菁會計師
委任之日期	民國 108 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、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、經理人及大股東股權變動情形

職 稱	姓 名	109 度		當年度截至 4 月 25 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
董事兼大股東	祚榮投資(股)公司	0	0	0	0
法人董事代表兼 董事長兼總經理	祚榮投資(股)公司 代表人：翁毓玲(註1)	36,000	0	150,000	0
董 事	吳祚榮	50,000	0	0	0
董事兼副董事長	吳舜文(註2)	38,000	0	0	0
董 事	點將家投資(股)公司	0	0	0	0
法人董事代表	點將家投資(股)公司 代表人：陳巍中	0	0	0	0
董 事	總太建設開發(股)公司	0	0	0	0
法人董事代表	總太建設開發(股)公司 代表人：郭家琦	0	0	0	0
法人董事代表	總太建設開發(股)公司 代表人：馬珊珊(註3)	0	0	0	0
獨立董事	李明海	0	0	0	0
獨立董事	陳延祚	0	0	0	0
獨立董事	曹永仁	0	0	0	0
總 經 理	楊志鵬(註1)	-	-	0	0
副總經理	林瑞祥(註4)	0	0	0	0
協 理	陳清泉	0	0	42,000	0
財 務 長	柯惠文	78,000	0	78,000	0
會計主管	傅怡靜	0	0	36,000	0

註1：翁毓玲於109年12月31日解任總經理，110年1月1日由楊志鵬新任總經理。

註2：109年12月3日新任副董事長。

註3：109年10月7日總太建設法人代表人張冠中解任，改派代表人馬珊珊就任。

註4：109年1月1日新任協理，並於109年2月1日升任副總經理。

(二)董事、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、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

110年4月25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)公司	26,776,123	12.70%	0	0.00%	0	0.00%	吳錫坤 劉素如 吳祚榮 吳舜文	董事長 監察人 董事 董事	
翁毓玲(註1)	246,660	0.12%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	
點將家投資(股)公司	13,153,094	6.24%	0	0.00%	0	0.00%	陳景松	董事長	
陳巍中(註2)	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	
吳錫坤	12,475,061	5.92%	3,789,700	1.80%	0	0.00%	劉素如 吳祚榮 吳舜文	配偶 父子 父女	
英屬維京群島商老來福投資有限公司台灣分公司	9,225,932	4.38%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	
鄭伊芳	6,578,305	3.12%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	
劉素如	3,789,700	1.80%	12,475,061	5.92%	0	0.00%	吳錫坤 吳祚榮 吳舜文	配偶 母子 母女	
總太建設開發(股)公司	2,165,100	1.03%	0	0.00%	0	0.00%	吳錫坤	董事長	
馬珊珊(註3)	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	
郭家琦(註3)	90,000	0.04%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	
吳舜文	1,911,000	0.91%	0	0.00%	194,000	0.09%	吳錫坤 劉素如 吳祚榮	父女 母女 兄妹	
吳祚榮	1,850,000	0.88%	0	0.00%	0	0.00%	吳錫坤 劉素如 吳舜文	父子 母子 兄妹	
陳景松	1,111,533	0.53%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	

註1：法人董事祚榮投資(股)公司之代表人。

註2：法人董事點將家投資(股)公司之代表人。

註3：法人董事總太建設開發(股)公司之代表人。

十、公司、公司之董事、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：

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	100.00%	-	-	20,100,000	100.00%
日太資產管 理(股)公司	27,000,000	100.00%	-	-	27,000,000	100.00%
恣遊實業 (股)公司	14,000,000	100.00%	-	-	14,000,000	100.00%
大舜廣告 (股)公司	2,000,000	100.00%	-	-	2,000,000	100.00%

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：新台幣仟元；仟股

年 月	發行價格	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	10.00	2,000	20,000	1,050	10,500	現 增	無	
87.06	10.00	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	10.00	8,000	80,000	3,500	35,000	現 增	無	87.12.18 經(87)商字第 087141472 號
88.12	10.00	8,000	80,000	5,000	50,000	現 增	無	88.06.14 (88)建三壬字第 185190 號
89.04	10.00	16,000	160,000	10,000	100,000	現 增	無	89.05.26 經(89)商字第 089116984 號
89.06	10.00	16,000	160,000	15,000	150,000	現 增	無	89.06.23 經(89)商字第 089120398 號
90.07	10.00	49,000	490,000	24,458	244,580	盈 轉	無	90.07.02(九〇)台財證(一)字第 142144 號
91.05	10.00	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	10.00	59,000	590,000	32,606	326,062	盈 轉	無	92.07.04 台財證一字第 0920129813 號
93.10	10.12	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	10.00	59,000	590,000	16,863	168,632	減 資	無	96.01.23 經授中字第 09631605430 號
95.12	8.00	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	7.84	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	10.95	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	11.80	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	10.00	120,000	1,200,000	32,532	325,321	減 資	無	97.12.31 經授商字第 09701327530 號
97.12	7.00	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	7.70	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	7.70	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	9.15	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	10.35	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	20.00	120,000	1,200,000	89,434	894,345	現 增	無	99.07.06 經授商字第 09901144220 號
99.08	7.70	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	10.19	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	10.69	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	10.91	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	20.00	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	10.83	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	10.00	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	10.00	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	26.10	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	26.10	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	26.10	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	21.00	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	10.00	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	10.50	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	18.90	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	8.70	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
107.11	10.00	500,000	5,000,000	208,521	2,085,205	減 資	無	107.11.23 經授商字第 10701149140 號
108.04	8.30	500,000	5,000,000	209,215	2,092,153	認 股 權 轉 換	無	108.04.19 經授商字第 10801044230 號
108.11	7.70	500,000	5,000,000	209,288	2,092,877	認 股 權 轉 換	無	108.11.27 經授商字第 10801166170 號
110.04	13.55	500,000	5,000,000	210,791	2,107,907	認 股 權 轉 換	無	110.04.28 經授商字第 11001062270 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	210,790,708	289,209,292	500,000,000	其中 6,000,000 股係保留員工認股權憑證股份數額

3. 總括申報制度相關資訊：不適用。

(二) 股東結構

110 年 4 月 25 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	62	17,571	67	17,701
持有股數	0	14,000	47,959,512	145,233,658	17,583,538	210,790,708
持股比例	0.00%	0.01%	22.75%	68.90%	8.34%	100%

(三) 股權分散情形

1. 普通股

110 年 4 月 25 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 ~ 999	4,345	1,123,546	0.53%
1,000 ~ 5,000	9,673	20,531,410	9.74%
5,001 ~ 10,000	1,637	12,835,321	6.09%
10,001 ~ 15,000	564	7,226,484	3.43%
15,001 ~ 20,000	397	7,310,968	3.47%
20,001 ~ 30,000	386	9,794,680	4.65%
30,001 ~ 50,000	277	10,949,125	5.19%
50,001 ~ 100,000	233	16,717,646	7.93%
100,001 ~ 200,000	104	14,647,728	6.95%
200,001 ~ 400,000	44	11,626,329	5.52%
400,001 ~ 600,000	19	9,722,721	4.61%
600,001 ~ 800,000	7	4,534,102	2.15%
800,001 ~ 1,000,000	3	2,612,100	1.24%
1,000,001 以上	12	81,158,548	38.50%
合計	17,701	210,790,708	100.00%

2. 特別股：不適用。

## (四) 主要股東名單

110年4月25日

主要股東名稱	股 份	持有股數	持股比例
祚榮投資股份有限公司		26,776,123	12.70%
點將家投資股份有限公司		13,153,094	6.24%
吳錫坤		12,475,061	5.92%
英屬維京群島商老來福投資有限公司台灣分公司		9,225,932	4.38%
鄭伊芳		6,578,305	3.12%
劉素如		3,789,700	1.80%
總太建設開發股份有限公司		2,165,100	1.03%
吳舜文		1,911,000	0.91%
吳祚榮		1,850,000	0.88%
陳景松		1,111,533	0.53%
合 計		79,035,848	37.51%

## (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	108 年	109 年	當年度截至110年 5月10日(註6)
每股 市價	最 高		34.15	40.80	44.00
	最 低		16.35	20.45	37.00
	平 均(註1)		24.18	33.93	39.56
每股 淨值 (註2)	分配前		22.96	24.83	28.41
	分配後		19.96	尚未決議分配	-
每股 盈餘	加權平均股數		209,206,206	209,307,477	210,680,748
	追溯調整股數		-	-	-
	每股 盈餘	調整前	2.25	4.90	3.62
		調整後	2.25	尚未決議分配	-
每股 股利	現金股利		3.00	尚未決議分配	-
	無償 配股	盈餘配股	-		
		資本公積配股	-		
	累積未付股利		-	-	-
投資 報酬 分析	本益比(註3)		10.75	6.92	10.93
	本利比(註4)		8.06	尚未決議分配	-
	現金股利殖利率(註5)		12.41%	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% 為董事酬勞。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。前項董事酬勞僅得以現金為之。 員工酬勞及董事酬勞分派案，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：110 年 3 月 24 日本公司董事會決議 109 年度股利，每股擬配發 3 元現金股利，尚待提報 110 年 6 月 23 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) 員工及董事酬勞

1. 公司章程所載員工及董事酬勞之成數或範圍：

公司年度如有獲利，應提撥 0.1% 至 5% 為員工酬勞，不高於 2% 為董事酬勞。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。前項董事酬勞僅得以現金為之。

員工酬勞及董事酬勞分派案，應由董事會決議，並報告股東會。

2. 本期估列員工及董事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：

員工及董事酬勞估列基礎係以 109 年度之稅前淨利扣除分派員工及董事酬勞前之利益，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 1.5%，董事酬勞 1.5%)，並認列為 109 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及董事酬勞金額：

本公司 110 年 3 月 24 日董事會決議通過分派員工酬勞 19,551,715 元及董事酬勞 19,551,715 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 109 年度實際配發員工酬勞 7,759,262 元及董事酬勞 7,759,262 元；與 108 年度認列員工、董事酬勞並無差異。

(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：

公 司 債 種 類	一〇九年度第一次有擔保普通公司債 (代號：B87501)
發 行 日 期	109.9.29
面 額	新臺幣壹佰萬元整
發 行 及 交 易 地 點 ( 註 )	不適用
發 行 價 格	依面額十足發行
總 額	新臺幣貳拾億元整
利 率	票面利率：固定年利率 0.62%
期 限	5 年期 到期日：114.9.29
保 證 機 構	第一商業銀行(股)公司
受 託 人	臺灣土地銀行(股)公司
承 銷 機 構	第一金證券(股)公司
簽 證 律 師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師
簽 證 會 計 師	勤業眾信聯合會計師事務所 顏曉芳會計師
償 還 方 法	自發行日起屆滿五年到期一次還本
未 償 還 本 金	新臺幣貳拾億元整
贖回或提前清償之條款	不適用
限 制 條 款	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用
附 其 他 權 利	已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額 發行及轉換(交換或認股)辦法
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	請參閱本公司一〇九年度第一次有擔保普通公司債公開說明書
交換標的委託保管機構名稱	不適用

註:屬海外公司債者填列。

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：

110年5月10日

員工認股權憑證種類	103年員工認股權憑證	107年員工認股權憑證
申報生效日期	103年12月31日	107年08月14日
發行(辦理)日期	104年12月17日	107年12月20日
發行單位數	3,000單位 (每單位得認購普通股1,000股)	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	1.42%	1.42%
認股存續期間	104年12月17日至 109年12月16日	107年12月20日至 111年12月19日
履約方式	發行新股	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%	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	1,984,000股	1,491,000股
已執行認股金額	16,890,080元	20,277,600元
未執行認股數量	0股	982,000股(註)
未執行認股者其每股認購價格	7.0元	13.6元
未執行認股數量占已發行股份總數比率	0.00%	0.47%
對股東權益影響	對原有普通股股東股權稀釋影響不大。	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：

110年5月10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				未 執 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1)	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	專案主管	翁毓羚(註2)	849,000 股	0.40%	565,000 股	7.7~13.6	6,973,460	0.27%	284,000 股	13.6	3,862,400	0.13%
	專案主管	吳舜文(註3)										
	協理	陳清泉										
	財務主管	柯惠文										
	會計主管	傅怡靜										
員工	子公司總經理	吳添福	1,490,000 股	0.71%	867,200 股	7.7~13.6	9,772,840	0.41%	312,800 股	13.6	4,254,080	0.15%
	特助	林鳳秋										
	組長	黃愛嬪										
	子公司經理	黃瀟菽										
	子公司副總	韓文彥										
	子公司副總	呂建忠										
	經理	侯怡佳										
	子公司經理	戴仲宇										
	子公司襄理	王雅慧										
子公司技師	許鴻冠(註4)											

註1：未執行認股數量已扣除離職人員之認股數量。

註2：109年12月31日解任總經理，110年1月1日兼任專案主管。

註3：110年1月26日兼任專案主管。

註4：109年4月30日離職。

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止並無資金運用計畫尚未完成或計畫已完成但效益尚未顯現之情形。

## 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	109 年營業額	營業比重
不動產銷售收入	4,617,207	98.56%
工 程 收 入	62,842	1.34%
其 他	4,594	0.10%
合 計	4,684,643	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，陸續啟動新的建築。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。

#### (二)產業概況

1. 營建業之現況與發展：

當前六都住宅推案量大、台商回流、政府招商案持續釋出，加上受 COVID-19 疫情衝擊，導致營建物料砂、石、水泥製品及磁磚等需求擴大，缺工問題嚴重。鋼筋原物料價格持續上漲、模板工也因缺工漲價，造成營建成本被拉高。

展望今年房市，市場將面臨三項利多與兩大變數，利多包括資金回流、貨幣寬鬆以及交易熱絡，變數則是打房政策及營造工料雙漲，尤其營造成本攀升是迫切問題，目前市場游資充裕、申貸條件優渥，相對就是好時機。COVID-19 疫情復燃，各國重啟防疫管制措施，削弱全球景氣復甦力道，主要經濟體續推擴張性財政政策並維持寬鬆貨幣立場。央行決定採行不動產貸款針對性審慎措拖，預對房市發展有正面效應。

## 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，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。

## 4. 競爭情形

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. 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。
3. 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) 布局開發效益土地。
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，並彙整購屋者最擔心的問題，內化為『做得好，是應該的；做不好即改進』的「八大品牌宣言」，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  
目前以台中市為主要市場進行土地開發及銷售。



## 2. 市場佔有率

本公司 106 至 109 年度分別推出「東方紐約」、「織築」、「總太 2020」、「共好 MELODY」、「總太聚作」及 110 年度推出「心之所向」，以台中地區推案為基礎，計算之市場佔有率如下：

單位：新台幣億元

項目 / 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度
總太地產 (A)	18	61	87	0
台中地區推案量(B)	1,024	1,511	1,820	1,914
市場佔有率(A/B)	1.76%	4.04%	4.78%	0.00%

資料來源：106~109 年度國泰房地產指數季報

## 3. 市場未來之供需狀況及成長性

### (1) 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，109 年全國新推個案市場推案量達 13,248 億元，較 108 年增加 4.11%。今年度各縣市的推案量仍呈現成長，其中以臺北市增加 33.17% 最為顯著，而臺中市增加 5.16%。在成交價格方面，各縣市皆穩定的成長平均增加了 7.76%，臺中市平均成交價來到歷年最高 25.25 萬/坪，但議價空間縮減。

房市目前供給壓力尚未解除，有一項重要指標是 2019 年國內住宅核發建照戶數來到 24 年以來新高，按工期計算，會在 2021 年釋出，未來不可忽視供給放大的情況，故超過 5 成以上不動產業者對未來半年看法呈現持平態勢。

### 108 年度與 109 年度全國各季推案狀況

項目 \ 年度	108 年度					109 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)	200	256	301	259	<b>1,016</b>	202	253	289	295	<b>1,039</b>
總可銷戶數(戶)	17,319	24,395	30,120	24,378	<b>96,212</b>	21,242	22,381	25,495	23,609	<b>92,727</b>
總可銷金額 (新台幣億元)	2,232	3,337	4,182	2,974	<b>12,725</b>	2,678	3,827	3,495	3,248	<b>13,248</b>

資料來源：108 年度及 109 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)

109 年度各區推案量與每坪可能成交價

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	13,248	2,385	3,449	2,571	1,914	987	1,943
	年變動率(%)	4.11	33.17	-9.95	4.47	5.16	29.19	-5.68
每坪可能成交價 (新臺幣萬元)	金 額	29.65	84.35	40.75	25.70	25.25	22.88	23.73
	年變動率(%)	7.76	3.36	7.99	8.15	6.51	7.44	4.79

資料來源：109 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)

## (2) 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，在國民所得提高，以及人口自然增加，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。

由下表內政部統計處之統計資料可知，109 年底止之全國總戶口為 8,934 仟戶，以全國人口約 23,561 仟人來看，每戶人口約 2.64 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，故雖去年人口呈現負成長，惟家庭戶數呈現持續平穩成長之走勢，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 105 年底至 109 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)
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
107 年底	8,734,477	0.99	23,588,932	0.08	2.70
108 年底	8,832,745	1.13	23,603,121	0.06	2.67
109 年底	8,933,814	1.14	23,561,236	-0.18	2.64

資料來源：內政部統計處

2021 年 3 月分數來到 37.7 分，較 2 月增加 4 分，分數中止連三個月下滑，對應燈號則維持黃藍燈，已連續十三個月亮出黃藍燈。風向球六大構成項目中，預售屋推案量、新成屋供給量、報廣量等三項分數上升，議價率、來人與成交組數等三項分數持平。3 月市況

雖然比 2 月微幅成長，但成長幅度遠低於預期，反而有點旺季不旺的景象，買盤幾乎只剩自住需求。如果政策面持續打壓，預料新建案成交量可能不易放大，但因建商被土地、營造成本卡死，恐怕也沒有多少降價的空間，接下來新建案房價也難以下跌，房市恐怕會進入低量價漲的僵局當中。

## 2021新版【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	議價率	來客組數	成交組數	總分	新燈號
2020年3月	7.99	4.72	4.18	6.15	5.00	4.22	32.3	🟡
2020年4月	8.35	4.72	3.88	5.18	5.38	4.69	32.2	🟡
2020年5月	8.35	5.27	4.79	6.83	6.15	5.63	37.0	🟡
2020年6月	8.72	4.72	5.08	7.52	6.92	6.10	39.1	🟡
2020年7月	8.72	4.72	6.88	7.52	7.30	6.10	41.2	🟡
2020年8月	9.45	3.60	6.58	7.52	7.30	6.57	41.0	🟡
2020年9月	9.08	3.60	5.68	7.86	6.92	6.57	39.7	🟡
2020年10月	7.99	5.27	4.18	7.86	6.92	6.57	38.8	🟡
2020年11月	9.81	5.00	3.88	7.86	6.92	6.57	40.0	🟡
2020年12月	8.35	4.72	3.58	7.86	6.92	6.10	37.5	🟡
2021年1月	7.99	4.44	3.88	7.86	6.92	5.63	36.7	🟡
2021年2月	6.90	2.76	3.28	8.21	6.92	5.63	33.7	🟡
2021年3月	9.45	3.60	3.88	8.21	6.92	5.63	37.7	🟡

資料來源：住展房屋網 www.myhousing.com.tw

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。 (過熱熱車)：61分以上。

圖片資料來源：住展房屋網(截取自樂屋網)

#### 4. 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，具有豐富之土地資訊來源，所以能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

本公司對建案行情能充分掌握，且熟悉消費者特性，能規劃設計出符合購屋者需求之產品，故目前推案銷售率佳。

##### (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，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。

## 5. 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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 重大公共建設之推動。</li> <li>2. 政府推動社會住宅規劃、老舊住宅重建及智慧綠建築。</li> <li>3. 央行持續低利率。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地及建築成本不斷升高，大幅增加開發成本。</li> <li>2. 央行祭出選擇性信用管制、限貸令，房地合一稅及實價登錄 2.0 修法、紅單納管機制。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 加強土地開發及產品規劃，打造特色社區因應市場主流。</li> <li>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。</li> <li>3. 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。</li> </ol>
經濟	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物價持續上漲，房地產具保值題材。</li> <li>2. 台商資金回流、剛性需求的增加。</li> <li>3. 社會結構改變，居家工作專業人士因縮減支出而累積多餘現金。</li> </ol>	<p>新冠疫情復燃，預期收入減少，然房價因種種因素持續看漲，租屋族群自備款短絀，財務壓力重。</p>	<p>世界主流貨幣寬鬆與低利率的趨勢下，有助於今年房地產的復甦力道加速提升。</p>
房市基本 面	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 台灣新型冠狀病毒 (COVID-19) 的疫情尚在掌控中，且低利環境持續未變，房價仍維持一定水平。</li> <li>2. 低利時代，租不如買，房產具有一定保值性，甚至有增值空間未來也可利用「以房養老」方式貸款，退休生活相對愜意。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原物料有上漲趨勢。</li> <li>2. 土地成本不斷提高。</li> <li>3. 中央地方大規模聯合稽查預售屋建案。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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。</li> <li>2. 「社區營造計劃」優化生活環境，讓住戶具體感受「心生活美學聚落」的獨特社區價值。</li> <li>3. 豐富公設、低管理費及親民房價。</li> </ol>

### (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：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. 最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

項目	108 年				109 年				110 年度截至前一季止(註)			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率	與發行人之關係
1	臺中市政府地政局	3,801,680	46.43%	無	廖○○等人	1,525,168	31.49%	無	弘笙水電展業有限公司	56,738	11.11%	無
2	呂○○等人	1,889,410	23.07%	無	進美實業(股)公司	739,051	15.26%	無	志一企業(股)公司	79,038	15.47%	無
3	其他	2,497,236	30.50%	無	其他	2,578,623	53.25%	無	寅材工程有限公司	77,870	15.24%	無
									其他	297,212	58.18%	無
	進貨淨額	8,188,326	100.00%		進貨淨額	4,842,842	100.00%		進貨淨額	510,858	100.00%	

註：110 年度截至前一季止係經會計師核閱。

增減變動原因：108 年度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 地號」土地，及向地主呂○○等自然人購入「鑫新平段 330.331.332 地號」土地。109 年度向地主廖○○等自然人購入「文商段 53 地號」土地，及向進美實業(股)公司購入「樹子腳段 1211 及 1211-3 地號」土地及其地上物。110 年第一季因「總太聚作」等建案處於結構體工程施工階段，故進貨對象主要集中於工程承包廠商。

2. 最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元

項目	108 年				109 年				110 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	占全年度銷貨淨額比率	與發行人之關係
1	其他	3,742,423	100.00%	無	其他	4,684,643	100.00%	無	元城建設(股)公司	791,614	22.19%	無
2									其他	2,776,412	77.81%	無
	銷貨淨額	3,742,423	100.00%		銷貨淨額	4,684,643	100.00%		銷貨淨額	3,568,026	100.00%	

註：110 年度截至前一季止係經會計師核閱。

增減變動原因：公司產品主要銷售對象為一般大眾，故 108 年及 109 年度無占銷貨總額百分之十以上之銷貨客戶；另本公司 109 年第四季出售「樹子腳段 1211,1211-3 地號」土地及其地上物予元城建設股份有限公司，於 110 年第一季時收足出售價款並完成所有權移轉認列當期收入。

## (五)最近二年度生產量值

單位：新台幣仟元

部門別	108 年度			109 年度		
	戶數	車位	成本	戶數	車位	成本
營建部門	532	541	3,004,836	633	671	3,150,641
其他部門	-	-	-	-	-	7,273
合計	532	541	3,004,836	633	671	3,157,914

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

部門別	108 年度			109 年度		
	戶數	車位	銷售	戶數	車位	銷售
營建部門	532	541	3,742,423	633	671	4,680,049
其他部門	-	-	-	-	-	4,594
合計	532	541	3,742,423	633	671	4,684,643

## 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		108 年	109 年	110 年 5 月 10 日
員 工 人 數	董事及經理人	19	18	19
	其他	110	117	112
	合計	129	135	131
平均年歲		36.29	37.19	37.43
平均服務年資		5.15	5.41	5.71
學 歷 分 布 比 率	博 士	—	—	—
	碩 士	13.18%	13.33%	12.98%
	大 專	72.87%	74.82%	76.33%
	高 中	8.53%	8.15%	6.87%
	高中以下	5.42%	3.70%	3.82%

#### 四、環保支出資訊

(一) 工地施工為減少對環境的危害，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。在周圍環境方面，營造廠商每月不定期派人巡視周邊道路、人行道之整潔並維護。

(二) 最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所遭受之損失：無此情形。

(三) 目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：

本公司與營造廠於工程合約中訂定於營造期間環境污染屬營造廠之責任，而本公司負監督之責。在防範污染上本公司措施如下：

1. 視地質及鄰房狀況選擇適當施工法，減低噪音及震動。
2. 建物四周搭設防護網，防止塵土飛揚或沙石墜落。
3. 廢棄物定點置放，於工程施工期間廢棄物不得燃燒，僱工定期運棄。

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) 三節禮金、生日禮金。
- (4) 不定時舉辦聚餐活動，活絡同仁之間的情感。
- (5) 每次增資提列 10% 員工認股，認股率依員工考績分配。
- (6) 績效獎金：依員工考績發放。
- (7) 員工酬勞：視年度結算的獲利依章程提撥。
- (8) 增設哺(集)乳室，支持員工持續哺(集)乳的並營造有利員工持續哺(集)乳的親善環境。
- (9) 成立總太合唱團、親子露營社團，讓員工於工作之餘同時豐富生活親近自然。

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。109 年度員工訓練支出為 9.1 萬元。

##### 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：本公司已無適用舊制之員工。
- (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。109 年已提撥 378 萬元。

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)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，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) 門禁管制及人臉辨識系統。

(3) 工地廁所及淋浴間。

(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) 設有工安稽查小組抽查各工地施工狀況，並於每季會議中檢討缺失。

(6) 定期檢查安全防護設備及安全教育訓練。

(7) 取得施工架防墜拉杆專利。

(8) 工區施工期間的火災偵測警報系統與 LINE 結合通知。

4. 內勤辦公地點：

(1) 公司設有監視及門禁系統，確保員工安全。

(2) 大樓委外管理每年六月進行消防演練。

(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乙次辦公室內空間消毒及每月乙次公共區域消毒。

5. 本公司已為所有員工投保團體保險。



## 六、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
工程合約 (註 1)	總太營造(股)公司	107/03/30 至保固期滿	「織築」假設、結構新建工程	無
	總太營造(股)公司	107/04/30 至保固期滿	「總太 2020」假設、結構新建工程	無
	鴻鑫機電工程有限公司	107/05/25 至保固期滿	「織築」機電工程	無
	弘笙水電展業有限公司	108/01/15 至保固期滿	「總太 2020」機電工程	無
	佑大勝室內裝修有限公司	108/01/15 至保固期滿	「總太 2020」輕隔間工程	無
	亞東預拌混凝土(股)公司台中廠	108/09/20 至工程完竣	「共好 Melody」混凝土材料(結構體工程)	無
	總太營造(股)公司	108/11/16 至保固期滿	「共好 Melody」假設、結構新建工程	無
	亞東預拌混凝土(股)公司台中廠	108/12/02 至工程完竣	「總太聚作」混凝土材料(結構體工程)	無
	總太營造(股)公司	108/12/30 至保固期滿	「總太聚作」假設、結構新建工程	無
	鴻鑫機電工程有限公司	109/04/05 至保固期滿	「共好 Melody」機電工程	無
	弘笙水電展業有限公司	109/04/05 至保固期滿	「總太聚作」機電工程	無
	豐億工程行	109/10/20 至保固期滿	「總太聚作」泥作工程-CD 棟(含地下室)	無
	亞東預拌混凝土(股)公司台中廠	110/04/08 至工程完竣	「心之所向」混凝土材料(結構體工程)	無
總太營造(股)公司	110/04/01 至保固期滿	「心之所向」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。

(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
合建合約	永豐泰地產(股)公司	108/01/04~合建交屋完成後	台中市南區正義段 11-7 地號等 13 筆土地，合建分售	無
工程合約 (註 1)	寅材工程有限公司	106/08/03 至保固期滿	「總太 2020」模板工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	107/03/30 至保固期滿	「織築」假設、結構新建工程	無
	點將家投資(股)公司	107/03/31 至保固期滿	「豐業段」新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	107/04/30 至保固期滿	「總太 2020」假設、結構新建工程	無
	包晉企業有限公司	107/06/20 至保固期滿	「總太 2020」鋼筋綁紮工程	無
	日太資產管理(股)公司	108/03/14 至保固期滿	「ZMART 商場」假設、結構新建工程	無
	寅材工程有限公司	108/09/18 至保固期滿	「共好 Melody」模板工程	無
	包晉企業有限公司	108/11/15 至保固期滿	「總太聚作」鋼筋綁紮工程	無
	寅材工程有限公司	108/11/15 至保固期滿	「總太聚作」模板工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	108/11/16 至保固期滿	「共好 Melody」假設、結構新建工程	無
	總太地產開發(股)公司台中分公司	108/12/30 至保固期滿	「總太聚作」假設、結構新建工程	無
	永豐泰地產(股)公司	109/01/05 至保固期滿	「女王萬歲」大樓結構新建工程	無
	峰榮環保工程有限公司	110/03/15 至保固期滿	「心之所向」廢棄物清運工程	無
	寅材工程有限公司	110/03/15 至保固期滿	「心之所向」模板工程	無
	包晉企業有限公司	110/03/25 至保固期滿	「心之所向」鋼筋綁紮工程(一)	無
大牛工程有限公司	110/03/25 至保固期滿	「心之所向」鋼筋綁紮工程(二)	無	
總太地產開發(股)公司台中分公司	110/04/01 至保固期滿	「心之所向」假設、結構新建工程	無	

註：工程合約僅列示合約總價(未稅)金額伍仟萬元以上者。

(三) 日太資產管理股份有限公司

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
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2
工程合約 (註1)	總太營造(股)公司	108/03/14 至保固期滿	「ZMART 商場」假設、結構新建工程	無
長期借款	臺灣土地銀行(股)公司	108/08/05-128/08/05	長期興建房屋擔保貸款	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：(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。

(四) 恣遊實業股份有限公司

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
投資契約 (註1)	台南市政府	自完成點交之日起算50年	台南市新化區虎頭埤湖濱旅館 BOT 案	註2

註1：本投資案已於109年12月向台南市政府申請解約，110年3月31日正式終止契約。

註2：(1)完成點交之日起按年度給付地租、固定權利金；每年依營業收入給付變動權利金。

(2)除經甲方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

(3)應提供履約保證金持續至契約終止或期間屆滿且完成資產返還及移轉後6個月止。

## 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

年 度(註 1) 項 目	最近五年度財務資料					當年度截至 110年3月31 日財務資料	
	105年	106年	107年	108年	109年		
流動資產	7,753,789	10,019,399	9,289,990	13,816,531	17,110,844	17,269,095	
不動產、廠房及設備	156,845	150,714	148,324	141,466	140,895	139,295	
無形資產	18,707	18,657	18,223	18,515	19,255	19,103	
其他資產	479,391	290,913	207,325	228,641	456,728	452,627	
資產總額	8,408,732	10,479,683	9,663,862	14,205,153	17,727,722	17,880,120	
流動負債	分配前	3,586,809	5,477,486	5,012,523	9,349,521	10,326,143	9,706,838
	分配後	4,163,021	5,940,865	5,326,346	9,977,384	註 2	註 2
非流動負債	1,885	1,824	8,775	50,373	2,186,560	2,185,556	
負債總額	分配前	3,588,694	5,479,310	5,021,298	9,399,894	12,512,703	11,892,394
	分配後	4,164,906	5,942,689	5,335,121	10,027,757	註 2	註 2
歸屬於母公司 業主之權益	4,820,038	5,000,373	4,642,564	4,805,259	5,215,019	5,987,726	
股本	2,304,847	2,313,387	2,085,205	2,092,877	2,103,341	2,107,907	
資本公積	808,576	813,603	812,764	814,043	816,615	822,128	
保留盈餘	分配前	1,696,614	1,868,725	1,740,795	1,898,339	2,295,063	3,057,691
	分配後	1,120,402	1,405,346	1,426,972	1,270,476	註 2	註 2
其他權益	10,001	4,658	3,800	-	-	-	
庫藏股票	-	-	-	-	-	-	
非控制權益	-	-	-	-	-	-	
權益總額	分配前	4,820,038	5,000,373	4,642,564	4,805,259	5,215,019	5,987,726
	分配後	4,243,826	4,536,994	4,328,741	4,177,396	註 2	註 2

註 1：105 至 109 年度之財務資料係經會計師查核簽證；110 年第一季財務資料係經會計師核閱。

註 2：該年度盈餘尚未經股東會決議分配。

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

年 度(註 1) 項 目		最近五年度財務資料				
		105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
流 動 資 產		7,524,223	9,780,356	8,373,079	12,768,044	16,172,538
不 動 產、廠 房 及 設 備		151,072	146,727	145,889	140,499	139,300
無 形 資 產		853	803	369	661	1,401
其 他 資 產		689,797	499,161	683,531	676,007	689,242
資 產 總 額		8,365,945	10,427,047	9,202,868	13,585,211	17,002,481
流 動 負 債	分 配 前	3,544,241	5,424,850	4,551,570	8,779,180	9,785,328
	分 配 後	4,120,453	5,888,229	4,865,393	9,407,043	註 2
非 流 動 負 債		1,666	1,824	8,734	772	2,002,134
負 債 總 額	分 配 前	3,545,907	5,426,674	4,560,304	8,779,952	11,787,462
	分 配 後	4,122,119	5,890,053	4,874,127	9,407,815	註 2
歸屬於母公司業主之權益		4,820,038	5,000,373	4,642,564	4,805,259	5,215,019
股 本		2,304,847	2,313,387	2,085,205	2,092,877	2,103,341
資 本 公 積		808,576	813,603	812,764	814,043	816,615
保 留 盈 餘	分 配 前	1,696,614	1,868,725	1,740,795	1,898,339	2,295,063
	分 配 後	1,120,402	1,405,346	1,426,972	1,270,476	註 2
其 他 權 益		10,001	4,658	3,800	-	-
庫 藏 股 票		-	-	-	-	-
非 控 制 權 益		-	-	-	-	-
權 益 總 額	分 配 前	4,820,038	5,000,373	4,642,564	4,805,259	5,215,019
	分 配 後	4,243,826	4,536,994	4,328,741	4,177,396	註 2

註 1：105 至 109 年度之財務資料係經會計師查核簽證。

註 2：該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：除每股盈餘為新台幣元外，餘係仟元

項 目	最近五年度財務資料					當年度截至 110年3月31 日財務資料
	105年度	106年度	107年度	108年度	109年度	
營業收入	4,579,375	3,145,082	2,661,309	3,742,423	4,684,643	3,568,026
營業毛利	1,360,673	1,037,024	655,000	737,587	1,526,729	1,047,652
營業損益	1,000,365	851,363	377,623	488,243	1,276,748	953,620
營業外收入及支出	8,636	(4,648)	28,604	19,749	(4,315)	1,788
稅前淨利	1,009,001	846,715	406,227	507,992	1,272,433	955,408
繼續營業單位 本期淨利	998,275	748,011	333,505	471,367	1,024,587	762,628
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利	998,275	748,011	333,505	471,367	1,024,587	762,628
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	770	(5,031)	1,086	-	-	-
本期綜合損益總額	999,045	742,980	334,591	471,367	1,024,587	762,628
淨利歸屬於 母公司業主	998,275	748,011	333,505	471,367	1,024,587	762,628
淨利歸屬於 非控制權益	-	-	-	-	-	-
綜合損益總額 歸屬於母公司業主	999,045	742,980	334,591	471,367	1,024,587	762,628
綜合損益總額 歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-	-
每股盈餘	4.34	3.24	1.46	2.25	4.90	3.62

註：105至109年度財務資料係經會計師查核簽證；110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：除每股盈餘為新台幣元外，餘係仟元

年 度(註) 項 目	最近五年度財務資料				
	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度
營業收入	4,577,919	3,133,704	2,611,266	3,690,892	4,617,207
營業毛利	1,307,634	1,013,302	605,248	716,284	1,465,169
營業損益	959,839	841,765	341,335	480,346	1,232,106
營業外收入及支出	47,221	3,017	57,779	21,419	32,238
稅前淨利	1,007,060	844,782	399,114	501,765	1,264,344
繼續營業單位 本期淨利	998,275	748,011	333,505	471,367	1,024,587
停業單位損失	-	-	-	-	-
本期淨利	998,275	748,011	333,505	471,367	1,024,587
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	770	(5,031)	1,086	-	-
本期綜合損益總額	999,045	742,980	334,591	471,367	1,024,587
淨利歸屬於 母公司業主	998,275	748,011	333,505	471,367	1,024,587
淨利歸屬於 非控制權益	-	-	-	-	-
綜合損益總額 歸屬於母公司業主	999,045	742,980	334,591	471,367	1,024,587
綜合損益總額 歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-
每股盈餘	4.34	3.24	1.46	2.25	4.90

註：係 105 至 109 年度財務資料係經會計師查核簽證。

(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
105 年	勤業眾信聯合會計師事務所	顏曉芳、曾棟鋆	無保留意見
106 年	勤業眾信聯合會計師事務所	曾棟鋆、蔣淑菁	無保留意見
107 年	勤業眾信聯合會計師事務所	曾棟鋆、蔣淑菁	無保留意見
108 年	勤業眾信聯合會計師事務所	顏曉芳、蔣淑菁	無保留意見
109 年	勤業眾信聯合會計師事務所	顏曉芳、蔣淑菁	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(一)財務分析－國際財務會計報導準則(合併)

分析項目		最近五年度財務分析					當年度截至 110年3月31 日財務資料
		105年	106年	107年	108年	109年	
財務結構	負債占資產比率(%)	42.67	52.28	51.95	66.17	70.58	66.51
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率(%)	3,074.32	3,319.00	3,135.93	3,432.36	5,253.25	5,867.60
償債能力	流動比率(%)	216.17	182.92	185.33	147.77	165.70	177.90
	速動比率(%)	53.56	49.33	41.38	15.03	31.72	56.16
	利息保障倍數	254.90	915.37	45,137.33	911.37	264.88	246.92
經營能力	應收款項週轉率(次)	1,197.22	1,286.59	1,033.91	1,726.20	5,610.35	10,882.27
	平均收現日數	0.31	0.28	0.35	0.21	0.06	0.03
	存貨週轉率(次)	0.47	0.32	0.27	0.30	0.24	0.78
	應付款項週轉率(次)	8.38	7.81	7.28	9.76	9.91	33.41
	平均銷貨日數	776.59	1,140.62	1,351.85	1,216.66	1,520.83	467.94
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	31.20	20.45	17.79	25.82	33.18	101.87
	總資產週轉率(次)	0.48	0.33	0.26	0.31	0.29	0.80
獲利能力	資產報酬率(%)	10.53	7.92	3.31	3.95	6.44	4.30
	權益報酬率(%)	21.71	15.23	6.91	9.97	20.45	13.61
	稅前純益占實收 資本額比率(%)	43.77	36.73	19.48	24.27	60.79	45.32
	純益率(%)	21.79	23.78	12.53	12.59	21.87	21.37
	每股盈餘(元)	4.34	3.24	1.46	2.25	4.90	3.62
現金流量	現金流量比率(%)	57.02	註2	15.66	註2	註2	23.05
	現金流量允當比率(%)	40.82	43.47	75.26	40.19	26.46	29.94
	現金再投資比率(%)	30.37	註2	6.87	註2	註2	27.27
槓桿度	營運槓桿度	1.01	1.02	1.06	1.04	1.01	1.00
	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. 長期資金占不動產、廠房及設備比率：係109年發行公司債，致使非流動負債增加所致。



2. 速動比率：係 109 年發行公司債，致使流動資產增加所致。
3. 利息保障倍數：係 109 年發行公司債，致使利息費用增加所致。
4. 應收款項週轉率、平均收現日數及不動產、廠房及設備週轉率：係 109 年完工之建案規模較大，致使營業收入增加所致。
5. 存貨週轉率、平均銷貨日數：係因 108 及 109 年新購地規模較大，致使存貨金額增加所致。
6. 獲利能力：係 109 年完工之個案毛利較高，致使稅前淨利及稅後淨利增加所致。
7. 現金流量：係因持續購地，致使現金流動變化較大。

註 1：105 至 109 年度財務資料係經會計師查核簽證；110 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：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。

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)。

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。

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

## (二) 財務分析－國際財務會計報導準則(個體)

分析項目		最近五年度財務分析				
		105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
財務結構	負債占資產比率(%)	42.38	52.04	49.55	64.62	69.32
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	3,191.66	3,409.18	3,188.24	3,420.68	5,181.01
償債能力	流動比率(%)	212.29	180.28	183.96	145.43	165.27
	速動比率(%)	46.71	45.20	36.93	11.89	29.86
	利息保障倍數	254.41	913.29	44,347.00	7,272.95	377.96
經營能力	應收款項週轉率(次)	1,667.73	2,296.59	3,038.12	註 2	106,142.68
	平均收現日數	0.21	0.15	0.12	註 2	0.00
	存貨週轉率(次)	0.48	0.32	0.28	0.32	0.25
	應付款項週轉率(次)	9.54	8.39	7.40	10.16	10.95
	平均銷貨日數	760.41	1,140.62	1,303.57	1,140.62	1,460.00
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	33.20	21.04	17.84	25.77	33.00
	總資產週轉率(次)	0.48	0.33	0.26	0.32	0.30
獲利能力	資產報酬率(%)	10.60	7.96	3.39	4.13	6.71
	權益報酬率(%)	21.71	15.23	6.91	9.97	20.45
	稅前純益占實收資本額比率(%)	43.69	36.65	19.14	23.97	60.41
	純益率(%)	21.80	23.87	12.77	12.77	22.19
	每股盈餘(元)	4.34	3.24	1.46	2.25	4.90
現金流量	現金流量比率(%)	56.42	註 3	27.90	註 3	0.33
	現金流量允當比率(%)	40.09	42.98	85.82	46.08	31.11
	現金再投資比率(%)	29.48	註 3	17.29	註 3	註 3
槓桿度	營運槓桿度	1.01	1.01	1.06	1.03	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. 長期資金占不動產、廠房及設備比率：係 109 年發行公司債，致使非流動負債增加所致。
2. 速動比率：係 109 年發行公司債，致使流動資產增加所致。
3. 利息保障倍數：係 109 年發行公司債，致使利息費用增加所致。
4. 應收款項週轉率、平均收現日數及不動產、廠房及設備週轉率：係 109 年完工之建案規模較大，致使營業收入增加所致。
5. 存貨週轉率、平均銷貨日數：係因 108 及 109 年新購地規模較大，致使存貨金額增加所致。
6. 獲利能力：係 109 年完工之個案毛利較高，致使稅前淨利及稅後淨利增加所致。
7. 現金流量：係因持續購地，致使現金流動變化較大。

註 1：105 至 109 年度之財務資料係經會計師查核簽證。

註 2：107 至 108 年度期末無應收款項，故不予表達。

註 3：因營業活動之淨現金流量為負，故不予表達。

註 4：財務分析公式請詳上表註 3 之說明。

三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告

總太地產開發股份有限公司  
審計委員會審查報告書

董事會造具本公司一〇九年度營業報告書、財務報表及盈餘分派議案等，其中財務報表業經委託勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上開營業報告書、財務報表及盈餘分派議案經本審計委員會審查，認為尚無不合，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二百一十九條之規定報告如上，敬請 鑒核。

此致

總太地產開發股份有限公司一一〇年股東常會

總太地產開發股份有限公司

審計委員會召集人：曹永仁



中 華 民 國 一 一 〇 年 三 月 二 十 四 日

#### 四、最近年度財務報告

##### 關係企業合併財務報告聲明書

本公司民國 109 年度（自民國 109 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告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告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：總太地產開發股份有限公司

負責人：翁 毓 羚



中 華 民 國 110 年 3 月 24 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 109 年及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 109 年及 108 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 109 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 109 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. 檢視相關建案之使用執照，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之程序均經適當核准。
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 109 年 12 月 31 日存貨—建設業餘額為 13,818,591 仟元，佔總資產 78%。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歸屬到建案。
3. 檢視建案預售明細，了解各建案預售情形，並選樣測試預售款項收款情形。
4. 檢視存貨淨變現價值評估資料，確認相關程序已確實執行並經適當核准，並重新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 109 及 108 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（含審計委員會）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 109 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 顏 曉 芳



會計師 蔣 淑 菁



金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1010028123 號

金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1000028068 號

中 華 民 國 1 1 0 年 3 月 2 4 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 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	109年12月31日		108年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	<b>流動資產</b>				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 1,843,954	10	\$ 629,509	4
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註四及七)	605,183	4	123,381	1
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產-流動(附註四、六及三一)	636,517	4	530,195	4
1140	合約資產-流動(附註四、二三及三十)	3,425	-	2,860	-
1172	應收票據及帳款(附註四、八、二三及三十)	763	-	907	-
1200	其他應收款(附註四及二五)	644	-	552	-
1320	存貨-建設業(附註四、五、九、三十及三一)	13,818,591	78	12,384,380	87
1470	其他流動資產(附註十六)	184,535	1	131,316	1
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四及二三)	17,232	-	13,431	-
11XX	流動資產總計	<u>17,110,844</u>	<u>97</u>	<u>13,816,531</u>	<u>97</u>
	<b>非流動資產</b>				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註四及七)	19,665	-	18,845	-
1550	採用權益法之投資(附註四及十一)	-	-	25,435	-
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十二及三一)	140,895	1	141,466	1
1755	使用權資產(附註四及十三)	176,165	1	174,758	2
1760	投資性不動產(附註四、十四及三一)	234,741	1	-	-
1780	無形資產(附註四及十五)	19,255	-	18,515	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二五)	7,452	-	3,395	-
1990	其他非流動資產(附註四、十六及二十)	18,705	-	6,208	-
15XX	非流動資產總計	<u>616,878</u>	<u>3</u>	<u>388,622</u>	<u>3</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$17,727,722</u>	<u>100</u>	<u>\$14,205,153</u>	<u>100</u>
	<b>負債及權益</b>				
	<b>流動負債</b>				
2100	短期銀行借款(附註十七及三一)	\$ 7,611,740	43	\$ 7,264,270	51
2130	合約負債-流動(附註四、二三、三十及三二)	1,675,428	9	1,573,114	11
2150	應付票據	75,091	-	48,747	-
2170	應付帳款	288,709	2	224,589	2
2219	其他應付款(附註十九)	317,316	2	170,189	1
2230	本期所得稅負債(附註四及二五)	191,922	1	11,789	-
2280	租賃負債-流動(附註四及十三)	4,593	-	1,680	-
2320	一年內到期之長期借款(附註十七及三一)	1,568	-	-	-
2399	其他流動負債(附註十九)	159,776	1	55,143	1
21XX	流動負債總計	<u>10,326,143</u>	<u>58</u>	<u>9,349,521</u>	<u>66</u>
	<b>非流動負債</b>				
2530	應付公司債(附註十八及三一)	1,996,849	12	-	-
2540	長期銀行借款(附註十七及三一)	128,432	1	-	-
2580	租賃負債-非流動(附註四及十三)	25,279	-	24,373	-
2645	存入保證金(附註三十)	36,000	-	26,000	-
25XX	非流動負債總計	<u>2,186,560</u>	<u>13</u>	<u>50,373</u>	-
2XXX	負債總計	<u>12,512,703</u>	<u>71</u>	<u>9,399,894</u>	<u>66</u>
	<b>歸屬於本公司業主之權益</b>				
	<b>股本</b>				
3110	普通股股本	2,092,877	12	2,092,877	15
3140	預收股本	10,464	-	-	-
3200	資本公積	816,615	4	814,043	6
	<b>保留盈餘</b>				
3310	法定盈餘公積	539,031	3	491,894	3
3350	未分配盈餘	1,756,032	10	1,406,445	10
3XXX	權益總計	<u>5,215,019</u>	<u>29</u>	<u>4,805,259</u>	<u>34</u>
	<b>負債及權益總計</b>	<u>\$17,727,722</u>	<u>100</u>	<u>\$14,205,153</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分

董事長：翁毓鈴



經理人：翁毓鈴



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟

每股盈餘為元

代 碼		109年		108年	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入(附註二三及三十)	\$ 4,684,643	100	\$ 3,742,423	100
5000	營業成本(附註二四)	<u>3,157,914</u>	<u>68</u>	<u>3,004,836</u>	<u>80</u>
5900	營業毛利	<u>1,526,729</u>	<u>32</u>	<u>737,587</u>	<u>20</u>
	營業費用(附註二三、二四及三十)				
6100	推銷費用	124,142	2	177,740	5
6200	管理費用	<u>125,839</u>	<u>3</u>	<u>71,604</u>	<u>2</u>
6000	營業費用合計	<u>249,981</u>	<u>5</u>	<u>249,344</u>	<u>7</u>
6900	營業淨利	<u>1,276,748</u>	<u>27</u>	<u>488,243</u>	<u>13</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	2,966	-	7,780	-
7130	股利收入	645	-	1	-
7190	其他收入	7,126	-	12,923	1
7210	處分不動產、廠房及設備利益(附註四)	349	-	413	-
7225	處分投資利益	19,763	1	3,801	-
7235	透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(附註四)	5,377	-	2,918	-
7510	利息費用	( 4,822)	-	( 558)	-
7590	什項支出	( 28,224)	( 1)	( 4,236)	-
7630	外幣兌換損失(附註四)	( 7,495)	-	( 1,517)	-
7770	採用權益法之關聯企業損失份額(附註四)	-	-	( 1,776)	-
7000	營業外收入及支出合計	<u>( 4,315)</u>	<u>-</u>	<u>19,749</u>	<u>1</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼	109年		108年	
	金 額	%	金 額	%
7900 稅前淨利	\$ 1,272,433	27	\$ 507,992	14
7950 所得稅費用(附註四及二五)	247,846	5	36,625	1
8500 本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,024,587</u>	<u>22</u>	<u>\$ 471,367</u>	<u>13</u>
	每股盈餘(附註二六)			
9750 基 本	<u>\$ 4.90</u>		<u>\$ 2.25</u>	
9850 稀 釋	<u>\$ 4.85</u>		<u>\$ 2.23</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

合併資產變動表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普通股股本 (附註二二)	預收股本 (附註二二)	資本公積 (附註四及二二)	保留盈餘 (附註二二)		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	
A1	108年1月1日餘額	\$ 2,085,205	\$ -	\$ 812,764	\$ 458,543	\$ 1,282,252	\$ 3,800	\$ 4,642,564
	107年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	-	33,351	(33,351)	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(313,823)	-	(313,823)
M3	處分子公司	-	-	-	-	-	(3,800)	(3,800)
D1	108年度淨利	-	-	-	-	471,367	-	471,367
D3	108年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
D5	108年度綜合損益總額	-	-	-	-	471,367	-	471,367
N1	股份基礎給付交易	7,672	-	1,279	-	-	-	8,951
Z1	108年12月31日餘額	2,092,877	-	814,043	491,894	1,406,445	-	4,805,259
	108年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	-	47,137	(47,137)	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	(627,863)	-	(627,863)
D1	109年度淨利	-	-	-	-	1,024,587	-	1,024,587
D3	109年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
D5	109年度綜合損益總額	-	-	-	-	1,024,587	-	1,024,587
N1	股份基礎給付交易	-	10,464	2,572	-	-	-	13,036
Z1	109年12月31日餘額	\$ 2,092,877	\$ 10,464	\$ 816,615	\$ 539,031	\$ 1,756,032	\$ -	\$ 5,215,019

後附之附註係本合併財務報告之一部分

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及子公司

合併現金流量表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		109 年度	108 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$1,272,433	\$ 507,992
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	16,660	11,014
A20200	攤銷費用	437	294
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融		
	資產利益	( 5,377)	( 2,918)
A20900	利息費用	4,822	558
A21200	利息收入	( 2,966)	( 7,780)
A21300	股利收入	( 645)	( 1)
A21900	員工認股權酬勞成本	2,572	2,627
A22300	採用權益法之關聯企業損失份額	-	1,776
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	( 349)	( 413)
A23100	處分投資利益	( 19,763)	( 3,801)
A29900	租賃修改損失	28,088	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	( 565)	( 2,860)
A31150	應收票據及帳款	144	2,522
A31180	其他應收款	250	( 436)
A31200	存 貨	( 1,525,514)	( 5,091,897)
A31240	其他流動資產	( 63,738)	( 4,084)
A31270	取得合約之增額成本	( 3,801)	30,340
A32125	合約負債	102,314	371,814
A32130	應付票據	26,344	( 75,602)
A32150	應付帳款	64,120	6,812
A32180	其他應付款	126,989	29,439
A32230	其他流動負債	105,267	47,800
A33000	營運產生之現金流入(出)	127,722	( 4,176,804)
A33100	收取之利息	2,533	8,422
A33300	支付之利息	( 152,493)	( 91,922)
A33500	支付之所得稅	( 71,768)	( 75,661)
AAAA	營業活動之淨現金流出	( 94,006)	( 4,335,965)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109 年度	108 年度
	投資活動之現金流量		
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(\$ 106,322)	(\$ 71,559)
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	( 2,171,706)	( 510,209)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,694,461	390,474
B01800	取得採用權益法之投資	-	( 7,500)
B01900	處分採用權益法之投資	44,574	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	( 4,395)	( 240)
B02800	處分不動產、廠房及設備	981	952
B03800	存出保證金(增加)減少	( 15,400)	2,035
B04500	取得無形資產	( 1,177)	( 546)
B06800	其他非流動資產減少	9	6,350
B07600	收取之股利	645	1
BBBB	投資活動之淨現金流出	( 558,330)	( 190,242)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	462,470	3,993,820
C01200	發行公司債	2,000,000	-
C01600	舉借長期銀行借款	15,000	-
C03000	存入保證金增加	10,000	20,000
C04020	租賃負債本金償還	( 3,290)	( 2,013)
C04500	發放現金股利	( 627,863)	( 313,823)
C04800	員工執行認股權	10,464	6,324
CCCC	籌資活動之淨現金流入	1,866,781	3,704,308
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	1,214,445	( 821,899)
E00100	年初現金及約當現金餘額	629,509	1,451,408
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$1,843,954	\$ 629,509

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 109 年及 108 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 110 年 3 月 24 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRSs」)

適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動。

- (二) 110 年適用之金管會認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革—第二階段」	2021 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間生效
IFRS 16 之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	2020 年 6 月 1 日以後開始之年度報導期間生效

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

(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)
「2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註2)
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日 (註3)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註6)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註7)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註4)
IAS 37 之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註5)

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

註 2：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 3：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 4：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 5：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

註 6：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 7：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。



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

#### 四、重大會計政策之彙總說明

##### (一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 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躍市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

##### (三) 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，參閱附註十及附表八。

#### (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。

#### (六) 存貨－建設業

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

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

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

### (七) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，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。

### (八) 投資關聯企業

關聯企業係指合併公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之企業。

合併公司對投資關聯企業係採用權益法。

權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨合併公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

當合併公司對關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益時，即停止認列進一步之損失。本公司僅於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。

合併公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額（含商譽）視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失不分攤至構成投資帳面金額組成部分之任何資產，包括商譽。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。

### (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。

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) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產。

自有之投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

投資性不動產採直線基礎提列折舊。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

#### (十一) 商 譽

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

為減損測試之目的，商譽分攤至合併公司預期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。

#### (十二) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷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。

### (十三) 合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。

### (十四) 不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產（商譽除外）之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產及無形（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。

### (十五) 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。

#### 1. 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透過損益按公允價值衡量之金融資產與按攤銷後成本衡量之金融資產。

### A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二九。

### B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

合併公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收票據及帳款、債務工具投資、其他應收款、工程存出保證金及存出保證金）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

b.非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

約當現金包括短期且俱高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款及附買回債券，係用於滿足短期現金承諾。

## (2) 金融資產之減損

合併公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

合併公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A.有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B.逾期超過 90 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

### (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。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資整體除列時，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。透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

## 2. 金融負債

### (1) 後續衡量

所有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。

## (十六) 收入認列

合併公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

### 1. 商品銷貨收入

於正常營業範圍內之不動產銷售係分期收取固定交易價格並認列合約負債，於考量重大財務組成部分後，於各該筆不動產完工交付且法定所有權移轉予買方時認列收入。

### 2. 工程收入

於建造過程中不動產即受客戶控制之不動產建造合約，合併公司係隨時間逐步認列收入。由於建造所投入之成本與履約義務之完成程度直接相關，合併公司係以實際投入成本佔預期總成本比例衡量完成進度。合併公司於建造過程逐步認列合約



資產，於開立帳單時將其轉列為應收帳款。若已收取之工程款超過認列收入之金額，差額係認列為合約負債。依合約條款由客戶扣留之工程保留款旨在確保合併公司完成所有合約義務，於合併公司履約完成前係認列為合約資產。

## (十七) 租賃

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

### 1. 合併公司為出租人

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

融資租賃下，租賃給付包含固定給付。租賃投資淨額係按應收租賃給付及未保證殘值兩者之現值總和加計原始直接成本衡量並表達為應收融資租賃款。融資收益係分攤至各會計期間，以反映合併公司未到期之租賃投資淨額於各期間可獲得之固定報酬率。

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

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

### 2. 合併公司為承租人

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

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

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

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

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

#### (十八) 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。

#### (十九) 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。

## (二十) 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

合併公司依各所得稅申報轄區所制定之法規決定當期所得（損失），據以計算應付（可回收）之所得稅。

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

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。

合併公司將新型冠狀病毒肺炎疫情造成之經濟影響納入重大會計估計之考量，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。

### 估計及假設不確定性之主要來源－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

	109年12月31日	108年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 350	\$ 320
銀行存款	2,244,890	1,042,871
約當現金		
銀行定期存款	203,733	116,513
附買回債券	31,498	-
	<u>2,480,471</u>	<u>1,159,704</u>
減：受限制銀行存款	( 558,217)	( 482,044)
質押定期存款	( 78,300)	( 16,299)
附買回債券	-	( 31,852)
	<u>\$ 1,843,954</u>	<u>\$ 629,509</u>

受限制銀行存款、質押定期存款及附買回債券係帳列按攤銷後成本衡量之金融資產－流動，其質押之資訊參閱附註三一。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	109年12月31日	108年12月31日
<u>金融資產—流動</u>		
基金受益憑證	\$ 575,943	\$ 110,022
國內上市(櫃)股票	29,240	13,359
	<u>\$ 605,183</u>	<u>\$ 123,381</u>
<u>金融資產—非流動</u>		
國內未上市(櫃)股票	\$ 19,665	\$ 18,845

八、應收票據及帳款

合併公司對建案銷售係依合約內容按期收款。

為減輕信用風險，合併公司管理階層訂定授信額度之決定、授信核准及其他監控程序以確保逾期應收帳款之回收已採取適當行動。此外，合併公司於資產負債表日會逐一複核應收帳款之可回收金額以確保無法回收之應收帳款已提列適當減損損失。據此，合併公司管理階層認為合併公司之信用風險已顯著減少。

合併公司按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況。合併公司以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且合併公司無法合理預期可回收金額，合併公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

合併公司衡量應收帳款之備抵損失如下：

未 逾 期	109年12月31日	108年12月31日
預期信用損失率	-	-
總帳面金額	\$ 763	\$ 907
備抵損失(存續期間預期信用損失)	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 763</u>	<u>\$ 907</u>

九、存貨—建設業

	109年12月31日	108年12月31日
營建用地	\$ 9,910,144	\$ 10,129,314
在建房屋	1,248,910	2,062,563
待售房地	2,659,537	192,503
	<u>\$ 13,818,591</u>	<u>\$ 12,384,380</u>

營 建 用 地	109年12月31日	108年12月31日
心之所向	\$ 3,805,558	\$ 3,805,558
鑫新平段 330、331、332 地號	1,902,215	1,901,790
文商段 53 地號	1,535,467	-
總太聚作	1,124,416	1,151,276
共好 Melody	635,805	641,739
女王萬歲	543,773	537,918
溝背段 38 地號	193,570	193,570
總太 2020	-	1,133,752
鑫新平段 261、378 地號	-	329,183
織 築	-	265,191
其 他	169,340	169,337
	<u>\$ 9,910,144</u>	<u>\$ 10,129,314</u>
在 建 房 屋		
總太聚作	\$ 786,698	\$ 64,997
共好 Melody	346,708	85,498
心之所向	75,971	11,946
總太 2020	-	1,353,236
織 築	-	363,254
總太忠孝商城	-	163,607
其 他	39,533	20,025
	<u>\$ 1,248,910</u>	<u>\$ 2,062,563</u>
待 售 房 地		
總太 2020	\$ 1,899,415	\$ -
樹子腳段 1211、1211-3 地號	739,714	-
東方紐約	16,000	146,629
明 日	4,408	4,408
高鐵商貿中心	-	41,466
	<u>\$ 2,659,537</u>	<u>\$ 192,503</u>

利息資本化相關資訊如下：

	109年度	108年度
利息資本化金額	\$ 149,660	\$ 91,196
利息資本化利率(%)	1.55-2.30	1.2-2.30

設定作為借款擔保之存貨金額，參閱附註三一。

## 十、子公司

本合併財務報告編製主體如下：

子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所持股份（權）百分比（%）	
		109年12月31日	108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
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
恣遊實業股份有限公司 （恣遊實業公司）	不動產租賃業	100	100
大舜廣告股份有限公司 （大舜廣告公司）	廣告服務業	100	100

上述子公司僅大舜廣告公司之財務報告未經會計師查核，其餘子公司 109 及 108 年度之財務報告均經會計師查核；惟本公司管理階層認為上述被投資公司之財務報告未經會計師查核，尚不致產生重大影響。

## 十一、採用權益法之投資

被 投 資 公 司 名 稱	109年12月31日	108年12月31日
<u>非上市櫃公司普通股</u>		
永豐泰地產股份有限公司 （永豐泰公司）	\$ -	\$ 20,896
永益發建設股份有限公司 （永益發公司）	-	4,539
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 25,435</u>

合併公司對關聯企業之所有權權益及表決權百分比（%）如下：

被 投 資 公 司 名 稱	109年12月31日	108年12月31日
永豐泰公司	-	25
永益發公司	-	20

合併公司於 108 年 6 月以現金 7,500 仟元增資永豐泰公司 750 仟股，增資後持股比例無異動，並於 109 年 12 月以現金 38,359 仟元出售永豐泰公司全數股權。

合併公司於 109 年 9 月以現金 6,215 仟元出售永益發公司全數股權。

採用權益法之投資及合併公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，除永益發公司係按未經會計師查核之財務報告計算外，其餘係

按各關聯企業同期間經會計師查核之財務報告認列；惟合併公司管理階層認為上述被投資公司財務報告未經會計師查核，尚不致產生重大影響。

十二、不動產、廠房及設備

109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	101,051	-	-	-	-	-	-	-	101,051
運輸設備	10,448	869	( 2,411)	-	-	-	-	-	8,906
其他設備	<u>11,737</u>	<u>3,526</u>	<u>( 3,265)</u>	<u>2,894</u>	<u>2,894</u>	<u>2,894</u>	<u>2,894</u>	<u>2,894</u>	<u>14,892</u>
成本合計	<u>168,859</u>	<u>\$ 4,395</u>	<u>(\$ 5,676)</u>	<u>\$ 2,894</u>	<u>\$ 2,894</u>	<u>\$ 2,894</u>	<u>\$ 2,894</u>	<u>\$ 2,894</u>	<u>170,472</u>
<u>累計折舊</u>									
建築物	12,155	\$ 3,750	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	15,905
運輸設備	7,864	1,008	( 1,779)	-	-	-	-	-	7,093
其他設備	<u>7,374</u>	<u>2,470</u>	<u>( 3,265)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,579</u>
累計折舊合計	<u>27,393</u>	<u>\$ 7,228</u>	<u>(\$ 5,044)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>29,577</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$141,466</u>								<u>\$140,895</u>
<u>108年度</u>									
<u>成本</u>									
土地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
建築物	101,051	-	-	-	-	-	-	-	101,051
運輸設備	14,328	-	( 3,880)	-	-	-	-	-	10,448
其他設備	<u>12,840</u>	<u>240</u>	<u>( 1,303)</u>	<u>( 40)</u>	<u>( 40)</u>	<u>( 40)</u>	<u>( 40)</u>	<u>( 40)</u>	<u>11,737</u>
成本合計	<u>173,842</u>	<u>\$ 240</u>	<u>(\$ 5,183)</u>	<u>(\$ 40)</u>	<u>(\$ 40)</u>	<u>(\$ 40)</u>	<u>(\$ 40)</u>	<u>(\$ 40)</u>	<u>168,859</u>
<u>累計折舊</u>									
建築物	8,406	\$ 3,749	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	12,155
運輸設備	9,468	1,737	( 3,341)	-	-	-	-	-	7,864
其他設備	<u>7,644</u>	<u>1,033</u>	<u>( 1,303)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,374</u>
累計折舊合計	<u>25,518</u>	<u>\$ 6,519</u>	<u>(\$ 4,644)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>27,393</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$148,324</u>								<u>\$141,466</u>

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

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



設定作為應付公司債擔保之不動產、廠房及設備金額，參閱附註三一。

### 十三、租賃協議

#### (一) 使用權資產

	109年12月31日	108年12月31日
使用權資產帳面金額		
土地	\$ 165,690	\$ 174,018
建築物	6,991	-
運輸設備	3,484	740
	<u>\$ 176,165</u>	<u>\$ 174,758</u>
	109年度	108年度
使用權資產之增添	<u>\$ 79,121</u>	<u>\$ -</u>
使用權資產之折舊費用		
土地	\$ 3,676	\$ 3,385
建築物	1,015	-
運輸設備	1,186	1,110
	<u>\$ 5,877</u>	<u>\$ 4,495</u>

除認列折舊費用外，合併公司之使用權資產於109及108年度並未發生重大轉租及減損情形。

#### (二) 租賃負債

	109年12月31日	108年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 4,593</u>	<u>\$ 1,680</u>
非流動	<u>\$ 25,279</u>	<u>\$ 24,373</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	109年12月31日	108年12月31日
土地	1.80%-2.22%	2.00%-2.22%
建築物	1.71%	-
運輸設備	1.77%	2.22%

#### (三) 重要承租活動及條款

合併公司承租若干土地、建築物及運輸設備以供營運使用，租賃期間為3至70年。於租賃期間終止時，合併公司對所租賃之土地、建築物及運輸設備並無優惠承購權。

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。

合併公司於 107 年 12 月與台南市政府簽訂之虎頭埤湖濱旅館一案。因集團營運考量於 109 年 12 月解約，並將該案保證金及投資金額轉列為當年度損失。

#### 十四、投資性不動產

	已 完 工 投資性不動產
<u>成 本</u>	
109 年 1 月 1 日餘額	\$ -
自存貨轉列	<u>238,296</u>
109 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 238,296</u>
<u>累計折舊</u>	
109 年 1 月 1 日餘額	\$ -
折舊費用	<u>3,555</u>
109 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 3,555</u>
109 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 234,741</u>

合併公司租地自建之總太忠孝商城於 109 年 7 月完工。

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

以營業租賃出租投資性不動產未來將收取之租賃給付總額如下：

	109年12月31日
不超過 1 年	\$ 12,623
1 至 5 年	59,406
超過 5 年	<u>139,851</u>
	<u>\$ 211,880</u>

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

建築物 8 至 50 年

投資性不動產之公允價值係由獨立評價師展茂不動產估價師聯合事務所於資產負債表日評價。該評價係以參考類似不動產交易價格之證據評估。投資性不動產於109年12月31日評價之公允價值為238,467仟元。

設定作為借款擔保之投資性不動產金額，參閱附註三一。

#### 十五、無形資產

	109年12月31日	108年12月31日
每一類別之帳面金額		
商譽	\$ 17,854	\$ 17,854
電腦軟體	1,401	661
	<u>\$ 19,255</u>	<u>\$ 18,515</u>

電腦軟體係以直線基礎按3年耐用年數計提攤銷費用。

#### 十六、其他資產

	109年12月31日	108年12月31日
代付款	\$ 112,430	\$ 56,317
留抵稅額	18,985	24,948
存出保證金	18,159	2,759
預付款項	16,354	26,912
工程存出保證金	7,036	3,956
其他	30,276	22,632
	<u>\$ 203,240</u>	<u>\$ 137,524</u>
流動	\$ 184,535	\$ 131,316
非流動	18,705	6,208
	<u>\$ 203,240</u>	<u>\$ 137,524</u>

#### 十七、銀行借款

##### (一) 短期銀行借款

	109年12月31日	108年12月31日
抵押借款(附註三一)	\$ 7,353,440	\$ 6,673,100
信用借款	258,300	591,170
	<u>\$ 7,611,740</u>	<u>\$ 7,264,270</u>
年利率(%)		
抵押借款	1.55-1.95	2.12-2.20
信用借款	1.87-2.00	1.80-2.30

(二) 長期銀行借款

	109年12月31日	108年12月31日
抵押借款 (附註三一)	\$ 130,000	\$ -
減：列為1年內到期部份	( 1,568)	-
	<u>\$ 128,432</u>	<u>\$ -</u>
<u>年利率 (%)</u>		
抵押借款	1.55	-

十八、應付公司債

	109年12月31日
第一次國內有擔保普通公司債 (附註三一)	\$ 2,000,000
應付公司債折價	( 3,151)
	<u>1,996,849</u>
減：列為1年內到期部份	-
	<u>\$ 1,996,849</u>

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

十九、其他負債

	109年12月31日	108年12月31日
<u>其他應付款</u>		
應付工程保留款	\$ 196,389	\$ 126,932
應付員工及董事酬勞	43,237	17,567
應付薪資及獎金	20,851	17,942
應付營業稅	15,060	129
應付利息	5,216	3,228
其他	36,563	4,391
	<u>\$ 317,316</u>	<u>\$ 170,189</u>
<u>其他流動負債</u>		
代收款	\$ 159,273	\$ 53,863
暫收款	503	1,280
	<u>\$ 159,776</u>	<u>\$ 55,143</u>

二十、退職後福利計畫

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

## 二一、資產負債之到期分析

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

	預期 1 年內 收回或償付	預期超過 1 年 收回或償付	合 計
<u>109 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
合約資產	\$ -	\$ 3,425	\$ 3,425
應收票據及帳款	35	728	763
其他應收款	644	-	644
存貨－建設業	2,659,538	11,159,053	13,818,591
其他流動資產	167,197	17,338	184,535
取得合約之增額成本	-	17,232	17,232
	<u>\$ 2,827,414</u>	<u>\$ 11,197,776</u>	<u>\$ 14,025,190</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ -	\$ 7,611,740	\$ 7,611,740
合約負債	729,066	946,362	1,675,428
應付票據	75,091	-	75,091
應付帳款	288,709	-	288,709
其他應付款	204,246	113,070	317,316
租賃負債	4,593	25,279	29,872
應付公司債（含一營業週 期內到期部份）	-	1,996,849	1,996,849
長期銀行借款（含一營業 週期內到期部份）	1,568	128,432	130,000
其他流動負債	159,776	-	159,776
	<u>\$ 1,463,049</u>	<u>\$ 10,821,732</u>	<u>\$ 12,284,781</u>
<u>108 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
合約資產	\$ 2,270	\$ 590	\$ 2,860
應收票據及帳款	907	-	907
其他應收款	505	47	552
存貨－建設業	3,800,727	8,583,653	12,384,380
其他流動資產	117,193	14,123	131,316
取得合約之增額成本	8,425	5,006	13,431
	<u>\$ 3,930,027</u>	<u>\$ 8,603,419</u>	<u>\$ 12,533,446</u>

（接次頁）

(承前頁)

108年12月31日	預期1年內		預期超過1年	計
	收回或償付	收回或償付	合計	
負債				
短期銀行借款	\$ 1,707,830	\$ 5,556,440	\$ 7,264,270	
合約負債	1,227,383	345,731	1,573,114	
應付票據	48,747	-	48,747	
應付帳款	224,589	-	224,589	
其他應付款	136,049	34,140	170,189	
租賃負債	1,680	24,373	26,053	
其他流動負債	54,509	634	55,143	
	<u>\$ 3,400,787</u>	<u>\$ 5,961,318</u>	<u>\$ 9,362,105</u>	

## 二二、權益

### (一) 普通股股本

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

已發行之普通股每股面額為10元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

### (二) 資本公積

	109年12月31日	108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	\$ 616,198	\$ 616,198
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>10,953</u>	<u>8,381</u>
	<u>\$ 816,615</u>	<u>\$ 814,043</u>

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

### (三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二四。

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

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

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

本公司於 109 及 108 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 108 及 107 年度盈餘分配案如下：

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

本公司 110 年 3 月 24 日董事會擬議 109 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	\$ 102,459	
現金股利	632,372	\$ 3

有關 109 年度之盈餘分配案尚待預計於 110 年 6 月 23 日召開之股東常會決議。

## 二三、收 入

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
客戶合約收入		
不動產銷售收入	\$ 4,617,207	\$ 3,690,892
工程收入	62,842	51,531
租賃收入	3,712	-
廣告收入	882	-
	<u>\$ 4,684,643</u>	<u>\$ 3,742,423</u>

### (一) 合約餘額

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年1月1日</u>
應收票據及帳款（附註八）	<u>\$ 763</u>	<u>\$ 907</u>	<u>\$ 3,429</u>
合約資產			
不動產建造	<u>\$ 3,425</u>	<u>\$ 2,860</u>	<u>\$ -</u>
合約負債			
不動產銷售	\$ 1,675,428	\$ 1,551,872	\$ 1,193,593
不動產建造	<u>-</u>	<u>21,242</u>	<u>7,707</u>
合約負債—流動	<u>\$ 1,675,428</u>	<u>\$ 1,573,114</u>	<u>\$ 1,201,300</u>

### (二) 合約成本相關資產

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>流 動</u>		
取得合約之增額成本	<u>\$ 17,232</u>	<u>\$ 13,431</u>

合併公司考量過去歷史經驗及不動產銷售合約之違約條款，認為取得合約所支付之佣金可全數回收。109及108年度認列之費用分別為8,425仟元及36,000仟元。

### (三) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊參閱附註三五。



#### 二四、員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	屬 營 業 成 本 者	於 屬 營 業 費 用 者	於 合 計
<u>109 年度</u>			
短期員工福利	\$ 85,007	\$ 73,714	\$ 158,721
確定提撥計畫	2,730	2,078	4,808
董事酬金	-	21,433	21,433
其他員工福利	2,454	4,096	6,550
折舊費用	6,050	10,610	16,660
攤銷費用	-	437	437
<u>108 年度</u>			
短期員工福利	58,916	61,898	120,814
確定提撥計畫	2,465	909	3,374
董事酬金	-	9,150	9,150
其他員工福利	2,201	3,442	5,643
折舊費用	-	11,014	11,014
攤銷費用	-	294	294

#### 員工酬勞及董事酬勞

本公司依章程規定係按當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以 0.1% 至 5% 及不高於 2% 提撥員工酬勞及董事酬勞。109 及 108 年度估列之員工酬勞及董事酬勞分別於 110 年 3 月 24 日及 109 年 3 月 25 日經董事會決議如下：

現 金	109 年度		108 年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	1.5%	\$ 19,552	1.5%	\$ 7,759
董事酬勞	1.5%	19,552	1.5%	7,759

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。

108 及 107 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與各該年度合併財務報告之認列金額並無差異。

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

## 二五、所得稅

### (一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	109年度	108年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 207,381	\$ 30,501
以前年度之調整	( 18)	7,134
土地增值稅	<u>44,540</u>	<u>605</u>
	251,903	38,240
遞延所得稅		
本年度產生者	( 4,057)	( 1,615)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 247,846</u>	<u>\$ 36,625</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	109年度	108年度
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 264,568	\$ 105,795
稅上不可減除之費損	26	5
稅上可計入之費損	( 1,538)	( 2,000)
調節項目之所得稅影響數		
免稅所得	( 61,664)	( 73,069)
決定課稅所得時應予調		
減之項目	( 720)	-
土地增值稅	44,540	605
未認列之可減除暫時性差異	2,652	( 1,845)
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	( 18)	7,134
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 247,846</u>	<u>\$ 36,625</u>

### (二) 本期所得稅資產與負債

	108年12月31日	108年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款(帳列其他		
應收款)	<u>\$ 6</u>	<u>\$ 9</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 191,922</u>	<u>\$ 11,789</u>

(三) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

109 年度	年 初 餘 額	認 列 於 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	\$ 1,538	(\$ 1,538)	\$ -
採用權益法之投資	1,233	5,062	6,295
未實現兌換損失	624	533	1,157
	<u>\$ 3,395</u>	<u>\$ 4,057</u>	<u>\$ 7,452</u>
<u>108 年度</u>			
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
未實現資產減損	\$ 1,538	\$ -	\$ 1,538
採用權益法之投資	3,017	( 1,784)	1,233
未實現兌換損失	-	624	624
	<u>\$ 4,555</u>	<u>(\$ 1,160)</u>	<u>\$ 3,395</u>
<u>遞延所得稅負債</u>			
暫時性差異			
確定福利退休計畫	\$ 1,850	(\$ 1,850)	\$ -
未實現兌換利益	925	( 925)	-
	<u>\$ 2,775</u>	<u>(\$ 2,775)</u>	<u>\$ -</u>

(四) 所得稅核定情形

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

二六、每股盈餘

	本 年 度 淨 利	股 數 ( 仟 股 )	每 股 盈 餘 ( 元 )
<u>109 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 1,024,587	209,307	<u>\$ 4.90</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	573	
員工認股權	-	1,222	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 1,024,587</u>	<u>211,102</u>	<u>\$ 4.85</u>

	本年度淨利	股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>108 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 471,367	209,206	\$ <u>2.25</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	292	
員工認股權	-	1,534	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股 之影響	\$ <u>471,367</u>	<u>211,032</u>	\$ <u>2.23</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。

## 二七、股份基礎給付協議

本公司分別於 104 年 12 月 17 日及 107 年 12 月 20 日給與員工認股權 3,000 單位，每一單位可認購普通股 1,000 股。給與對象包含本公司及子公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間分別為 5 年及 4 年，憑證持有人於發行屆滿 2 年之日起，可行使被給與之一定比例之認股權。認股權行使價格為發行當日本公司普通股收盤價格，認股權發行後，遇有本公司普通股股份發生變動時，或本公司發放現金股利，其普通股現金股利占每股時價超過規定比率者，認股權行使價格依規定公式予以調整。

員工認股權之相關資訊如下：

	109年度		108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	2,885	\$ 14.8 元	3,809	\$ 14.5 元
本年度給與	-	-	-	-
本年度放棄	( 395)	14.2 元	( 157)	14.9 元
本年度執行	( 625)	13.5 元	( 767)	8.2 元
年底流通在外	<u>1,865</u>	13.6 元	<u>2,885</u>	14.8 元
年底可執行之認股權	<u>881</u>	13.6 元	<u>42</u>	7.7 元
本年度給與之認股權加權平 均公允價值(元)	\$ -		\$ -	

流通在外之員工認股權相關資訊如下：

	109年12月31日	108年12月31日
執行價格之範圍（元）	\$ 13.6	\$ 7.7-14.9
加權平均剩餘合約期限（年）	1	2

本公司於 104 年 12 月及 107 年 12 月給與之員工認股權均使用二元樹評價模式，評價模式所採用之輸入值如下：

	107年12月	104年12月
給與日股價	16.10 元	11.70 元
執行價格	16.10 元	11.70 元
預期波動率	23.48%	30.10%
存續期間	4 年	5 年
無風險利率	0.6710%	0.7484%

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

109 及 108 年度認列之酬勞成本分別為 2,572 仟元及 2,627 仟元。

## 二八、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。

## 二九、金融工具

### (一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

合併公司非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額均係趨近其公允價值。

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 合併公司之透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動係屬於第一等級公允價值衡量。
2. 109 及 108 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

	109年12月31日	108年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量		
強制透過損益按公允價值		
衡量	\$ 624,848	\$ 142,226
按攤銷後成本衡量之金融資產	2,507,067	1,167,879
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量	10,455,705	7,733,795

按攤銷後成本衡量之金融資產餘額係包含現金及約當現金、債務工具投資、應收票據及帳款、其他應收款、工程存出保證金及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

按攤銷後成本衡量之金融負債餘額係包含短期銀行借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、應付公司債、長期銀行借款及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

合併公司主要金融工具包括權益投資、應收帳款、應付帳款、應付公司債、借款及租賃負債。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：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 235,231	\$ 164,664
金融負債	2,026,721	26,053
具現金流量利率風險		
金融資產	2,244,830	994,660
金融負債	7,741,740	7,264,270

敏感度分析

下列敏感度分析係依金融工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率變動1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。當利率增加1%，在所有其他變數維持不變之情況下，109及108年度之稅前淨利將分別減少54,969仟元及62,696仟元。

2. 信用風險

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

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

### 3. 流動性風險

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

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至109年及108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595,380仟元及861,920仟元。

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

## 三十、關係人交易

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

### (一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
張冠中	本公司之法人董事代表（註1）
吳添福	其他關係人
本公司董事之一親等親屬	其他關係人
本公司董事長之二親等親屬	其他關係人
點將家投資股份有限公司（點將家公司）	本公司之法人董事
永豐泰公司	關聯企業（註2）
總太建設開發股份有限公司（總太建設公司）	本公司之法人董事
財團法人永福教育基金會	其他關係人

註1：本公司法人董事於109年10月改派法人董事代表，原法人董事代表解任。

註2：109年12月24日起非為關聯企業。

(二) 本公司於107年度與本公司之法人董事代表簽訂建案—總太2020之預售屋買賣合約價款共計7,100仟元（含稅），截至108年12月31日止預收房地款為1,100仟元。



本公司於 108 年度與其他關係人簽訂建案－總太 2020 之預售屋買賣合約價款共計 5,780 仟元（含稅），並於 109 年度認列營業收入 5,629 仟元。

(三) 合併公司因個案興建向銀行融資需附連帶保證人，而於 108 年度支付融資保證手續費 250 仟元予其他關係人，帳列存貨－建設業。

(四) 合併公司聘請其他關係人培訓專業人才，於 109 年度支付勞務費用 1,500 仟元。

(五) 承攬關係人之工程，係依據預估工程投入成本加計合理利潤，經雙方比、議價後決定，並按合約約定收款，明細如下：

關係人類別	建案名稱	合約總價		完工比例		合約資產	合約負債	應收帳款
		(未稅)	工程收入	(%)				
<u>109年12月31日</u>								
點將家公司	豐業段 204 地號	\$ 76,190	\$ 16,378	100.00		\$ -	\$ -	\$ 676
永豐泰公司	八大苑	15,562	5,706	100.00		-	-	-
	女王萬歲	131,858	11,959	9.07		-	-	-
<u>108年12月31日</u>								
點將家公司	日月迎賓休閒	22,000	5,119	100.00		-	-	-
	豐業段 204 地號	67,568	36,673	88.52		-	9,242	-
永豐泰公司	八大苑	15,562	9,739	62.58	2,269	-	-	-

(六) 本公司與本公司之法人董事簽訂行銷顧問合約，於 108 年度支付廣告費用 2,803 仟元。

(七) 本公司於 109 年度捐贈 1,140 仟元予財團法人永福教育基金會。

(八) 其他

帳列項目	關係人類別	109年12月31日	108年12月31日
存入保證金	關聯企業	\$ -	\$ 20,000

(九) 主要管理階層薪酬

	109年度	108年度
短期員工紅利	\$ 28,680	\$ 27,193
退職後福利	912	296
股份基礎給付	1,055	1,278
	<u>\$ 30,647</u>	<u>\$ 28,767</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及市場趨勢決定。

### 三一、質抵押之資產

下列資產業經提供為銀行借款、普通公司債、銀行保證及履約保證之擔保品：

	109年12月31日	108年12月31日
存貨—建設業	\$ 10,665,923	\$ 11,317,322
按攤銷後成本衡量之金融資產	636,517	498,343
不動產、廠房及設備淨額	116,665	-
投資性不動產淨額	234,741	-
	<u>\$ 11,653,846</u>	<u>\$ 11,815,665</u>

### 三二、重大或有負債及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，於 109 年 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
總太聚作	\$ 6,517,200	\$ 666,097
總太 2020	2,833,330	610,670
共好 Melody	1,895,780	278,661
	<u>\$ 11,246,310</u>	<u>\$ 1,555,428</u>

### 三三、具重大影響之外幣資產及負債資訊

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

外幣資產 貨幣性項目	109年12月31日			108年12月31日		
	外幣	匯率	新台幣	外幣	匯率	新台幣
美金	\$ 5,003	28.480	\$142,496	\$ 4,951	29.980	\$148,438

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外幣	109年度		108年度	
	匯率	淨兌換損失	匯率	淨兌換損失
美金	29.549 (美金：新台幣)	<u>(\$ 7,495)</u>	30.912 (美金：新台幣)	<u>(\$ 1,517)</u>

#### 三四、附註揭露事項

##### (一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 年底持有有價證券情形（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：附表五。
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：附表六。
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：附表七。
11. 被投資公司資訊：附表八。

##### (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、年底投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：無。
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：無。

##### (四) 主要股東資訊：附表九。

### 三五、部門資訊

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

#### 部門收入與營運結果

	部 門 收 入		部 門 損 益	
	109年度	108年度	109年度	108年度
建設部	\$ 4,643,874	\$ 3,690,892	\$ 1,239,908	\$ 483,206
營建部	36,175	51,531	44,353	5,037
其他部門	<u>4,594</u>	<u>-</u>	<u>( 7,513)</u>	<u>-</u>
繼續營運單位總額	<u>\$ 4,684,643</u>	<u>\$ 3,742,423</u>	1,276,748	488,243
利息收入			2,966	7,780
股利收入			645	1
其他收入			7,126	12,923
處分不動產、廠房及設備利益			349	413
處分投資利益			19,763	3,801
外幣兌換損失			( 7,495)	( 1,517)
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產利益			5,377	2,918
採用權益法認列之關聯企業				
損失份額			-	( 1,776)
利息費用			( 4,822)	( 558)
什項支出			<u>( 28,224)</u>	<u>( 4,236)</u>
繼續營業單位稅前淨利			<u>\$ 1,272,433</u>	<u>\$ 507,992</u>

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含利息收入、股利收入、其他收入、處分不動產、廠房及設備利益、處分投資利益、外幣兌換損失、金融資產評價利益、採用權益法認列之關聯企業損失份額、利息費用、什項支出以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

總太地產開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背 書保證限額	本年度最高 背書保證餘額	年底背書 保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報表淨值 之比率	背書保證 最高限額	屬母公司對 子公司背 書保證	屬子公司對母 公司背書保證	屬對大陸地區 背書保證
		名稱	關係										
0	本公司	總太營造公司	子公司	\$ 521,501 (註一)	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ -	0.19%	\$ 2,086,007 (註一)	Y	—	—
0	本公司	日太管理公司	子公司	521,501 (註一)	161,000	130,000	130,000	-	2.49%	2,086,007 (註一)	Y	—	—
1	總太營造公司	本公司	母公司	2,725,503 (註二)	1,371,508	1,371,508	1,371,508	-	503.21%	3,270,604 (註二)	—	Y	—
1	總太營造公司	永豐泰公司	無	2,725,503 (註二)	341,500	341,500	13,318	341,500	125.30%	3,270,604 (註二)	—	—	—

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

註二：基於承攬工程需要之共同起造人間依合約規定互保，及預售屋銷售合約之履約保證同業連帶擔保，惟個別背書保證限額不得超過總太營造公司當年度淨值之 10 倍，背書保證總額不得超過總太營造公司當年度淨值 12 倍。

總太地產開發股份有限公司及子公司

年底持有有價證券情形

民國 109 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	年 底				備 註
				股數 / 單位	帳 面 金 額	持 股 比 例 %	公 允 價 值	
本公司	<u>股 票</u>							
	和潤企業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	120	\$ 9,672	-	\$ 9,672	
	大立光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	3	9,585	-	9,585	
	台中國際育樂股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	10,560	-	10,560	
	關網資訊股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	55	1,000	2	1,000	
	凱鋁科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	20	200	-	200	
	<u>基金及受益憑證</u>							
兆豐國際台灣先進通訊基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	500	5,340	-	5,340		
日盛貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	30,772	460,045	-	460,045		
總太營造公司	<u>股 票</u>							
	富邦金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	23	-	23	
	英屬蓋曼群島商中租控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	100	9,960	-	9,960	
	台中國際育樂股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	7,905	-	7,905	
哲旭開發股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,425	-	95	-		
恣遊實業公司	<u>基金及受益憑證</u>							
	日盛貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	7,395	110,558	-	110,558	

總太地產開發股份有限公司及子公司

累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或資本額 20% 以上

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元

買賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	年初		買入		賣出				年底	
					股數/單位	金額	股數/單位	金額	股數/單位	售價	帳面成本	處分損益	股數/單位	金額(註)
本公司	基金及受益憑證 日盛貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	-	\$ -	138,849	\$2,070,000	108,077	\$1,612,494	\$1,610,000	\$ 2,494	30,772	\$460,045

註：係指資產負債表日之淨資產價值。

總太地產開發股份有限公司及子公司

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 109 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	台中市南區樹子腳段 1211 及 1211-3 地號	109 年 7 月 20 日	\$ 739,260 (註)	\$ 739,260	進美實業(股)公司	無	—	—	—	\$ -	議價	營建用地	無
	台中市西屯區文商段 53 地號	109 年 7 月 21 日	1,525,168	1,525,168	自然人	無	—	—	—	-	議價	營建用地	無

註：台中市南區樹子腳段之買賣契約總價款金額為新臺幣 746,880 仟元。經地政機關實地測量後土地實際面積短少，故總價款調整為新臺幣 739,260 仟元。

總太地產開發股份有限公司及子公司  
處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20 以上  
民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	台中市南區樹子腳段 1211 及 1211-3 地號	109 年 10 月 26 日	109 年 7 月 20 日	\$ 739,715	\$ 791,838 (註)	\$ 120,000	\$ 48,408	元城建設(股)公司	無	獲取處分利益	議價	—

註：台中市南區樹子腳段之買賣契約總價款金額為新臺幣 800,000 仟元。經地政機關實地測量後土地實際面積短少，故總價款調整為新臺幣 791,838 仟元。

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 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率		
本公司	總太營造公司(註)	子公司	發包工程	\$ 543,227	12%	依合約規定	\$ -	—	(\$ 29,144)	(9%)	

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 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元

編 號	交 易 人 名 稱	交 易 往 來 對 象 (註)	與 交 易 人 之 關 係	交 易 往 來 情 形			
				交 易 科 目	金 額	交 易 條 件	佔 合 併 總 營 收 或 總 資 產 之 比 率 (%)
0	本公司	總太營造公司	母公司對子公司	進 貨	\$ 543,227	依合約規定	12
				在建工程	397,980	依合約規定	2
				應付帳款	29,144	依合約規定	-
0	本公司	大舜廣告公司	母公司對子公司	廣 告 費	592	依合約規定	-
1	總太營造公司	日太管理公司	子公司對子公司	銷貨收入	16,377	依合約規定	-
				應收帳款	780	依合約規定	-

註：業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司及子公司  
被投資公司資訊  
民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表八

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被 投 資 公 司 名 稱 (註)	所 在 地 址	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額		年 底 持 有			被 投 資 公 司 本 年 度 (損) 益	本 年 度 認 列 之 投 資 (損) 益	備 註
				本 年 年 底	去 年 年 底	股 數	比 率 (%)	帳 面 金 額			
本公司	總太營造公司	台中市	綜合營造業	\$ 197,110	\$ 197,110	20,100	100	\$ 258,286	\$ 46,824	\$ 52,392	子公司
	日太管理公司	台中市	資產管理服務業	270,000	270,000	27,000	100	269,466	3,581	3,581	子公司
	恣遊實業公司	台南市	不動產租賃業	140,000	140,000	14,000	100	112,306	( 27,733)	( 27,733)	子公司
	大舜廣告公司	台中市	廣告服務業	20,000	20,000	2,000	100	16,385	( 3,611)	( 3,611)	子公司

註：屬子公司者之投資業已沖銷。

總太地產開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 109 年 12 月 31 日

附表九

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例
祚榮投資股份有限公司	26,776,123	12.75%
點將家投資股份有限公司	13,153,094	6.26%
吳錫坤	12,484,061	5.94%

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

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

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 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 109 年及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 109 年及 108 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 109 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 109 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. 檢視相關建案之使用執照，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之程序均經適當核准。
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 109 年 12 月 31 日存貨—建設業餘額為 13,245,622 仟元，佔總資產 78%。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、五及八。

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歸屬到建案。
3. 檢視建案預售明細，了解各建案預售情形，並選樣測試預售款項收款情形。
4. 檢視存貨淨變現價值評估資料，確認相關程序已確實執行並經適當核准，並重新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（含審計委員會）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 109 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 顏 曉 芳



顏曉芳

金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1010028123 號

會計師 蔣 淑 菁



蔣淑菁

金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1000028068 號

中 華 民 國 110 年 3 月 24 日

總太地產開發股份有限公司

個體資產負債表

民國109年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	109年12月31日		108年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	<b>流動資產</b>				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 1,661,723	10	\$ 451,661	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註四及七)	484,642	3	13,335	-
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動(附註四、六及二七)	620,217	3	482,044	4
1172	應收票據及帳款(附註十九)	87	-	-	-
1200	其他應收款(附註四)	145	-	442	-
1320	存貨—建設業(附註四、五、八、二六及二七)	13,245,622	78	11,718,232	86
1470	其他流動資產(附註十二)	142,870	1	88,899	1
1480	取得合約之增額成本—流動(附註四及十九)	17,232	-	13,431	-
11XX	流動資產總計	<u>16,172,538</u>	<u>95</u>	<u>12,768,044</u>	<u>94</u>
	<b>非流動資產</b>				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註四及七)	11,760	-	11,300	-
1550	採用權益法之投資(附註四及九)	656,443	4	654,797	5
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十及二七)	139,300	1	140,499	1
1755	使用權資產(附註四及十一)	8,747	-	2,250	-
1780	無形資產(附註四)	1,401	-	661	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二一)	6,787	-	1,452	-
1990	其他非流動資產(附註十二)	5,505	-	6,208	-
15XX	非流動資產總計	<u>829,943</u>	<u>5</u>	<u>817,167</u>	<u>6</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 17,002,481</u>	<u>100</u>	<u>\$ 13,585,211</u>	<u>100</u>
	<b>負 債 及 權 益</b>				
	<b>流動負債</b>				
2100	短期銀行借款(附註十三及二七)	\$ 7,195,840	42	\$ 6,813,370	50
2130	合約負債—流動(附註四、十九、二六及二八)	1,675,428	10	1,551,872	12
2150	應付票據	72,486	-	46,006	-
2170	應付帳款(附註二六)	269,364	2	187,450	1
2219	其他應付款(附註十五)	221,155	1	115,473	1
2230	本期所得稅負債(附註四及二一)	188,142	1	9,768	-
2280	租賃負債—流動(附註四及十一)	3,512	-	1,503	-
2399	其他流動負債(附註十五)	159,401	1	53,738	1
21XX	流動負債總計	<u>9,785,328</u>	<u>57</u>	<u>8,779,180</u>	<u>65</u>
	<b>非流動負債</b>				
2530	應付公司債(附註十四及二七)	1,996,849	12	-	-
2580	租賃負債—非流動(附註四及十一)	5,285	-	772	-
25XX	非流動負債總計	<u>2,002,134</u>	<u>12</u>	<u>772</u>	<u>-</u>
2XXX	負債總計	<u>11,787,462</u>	<u>69</u>	<u>8,779,952</u>	<u>65</u>
	<b>權 益</b>				
	<b>股 本</b>				
3110	普通股股本	2,092,877	12	2,092,877	15
3140	預收股本	10,464	-	-	-
3200	資本公積	816,615	5	814,043	6
	<b>保留盈餘</b>				
3310	法定盈餘公積	539,031	3	491,894	4
3350	未分配盈餘	1,756,032	11	1,406,445	10
3XXX	權益總計	<u>5,215,019</u>	<u>31</u>	<u>4,805,259</u>	<u>35</u>
	<b>負 債 及 權 益 總 計</b>	<u>\$ 17,002,481</u>	<u>100</u>	<u>\$ 13,585,211</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：翁毓鈴



經理人：翁毓鈴



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 109 年及 108 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		109年度		108年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四、十九及二六）	\$ 4,617,207	100	\$ 3,690,892	100
5000	營業成本（附註二十及二六）	<u>3,152,038</u>	<u>69</u>	<u>2,974,608</u>	<u>81</u>
5900	營業毛利	<u>1,465,169</u>	<u>31</u>	<u>716,284</u>	<u>19</u>
	營業費用（附註十九、二十及二六）				
6100	推銷費用	123,547	3	175,108	5
6200	管理費用	<u>109,516</u>	<u>2</u>	<u>60,830</u>	<u>1</u>
6000	營業費用合計	<u>233,063</u>	<u>5</u>	<u>235,938</u>	<u>6</u>
6900	營業淨利	<u>1,232,106</u>	<u>26</u>	<u>480,346</u>	<u>13</u>
	營業外收入及支出				
7070	採用權益法認列之子公司及關聯企業利益份額（附註四）	24,629	1	7,322	1
7100	利息收入	1,755	-	5,324	-
7130	股利收入	629	-	-	-
7190	其他收入（附註十六）	5,805	-	5,979	-
7210	處分不動產、廠房及設備利益（附註四）	115	-	-	-
7225	處分投資利益	1,676	-	3,801	-
7235	透過損益按公允價值衡量之金融資產利益（附註四）	4,522	-	2,896	-
7510	利息費用	( 3,354)	-	( 69)	-

（接次頁）



(承前頁)

代 碼		109年度		108年度	
		金 額	%	金 額	%
7590	什項支出	(\$ 1)	-	(\$ 4,236)	-
7630	外幣兌換利益(損失)	( 3,538)	-	402	-
7000	營業外收入及支出 合計	<u>32,238</u>	<u>1</u>	<u>21,419</u>	<u>1</u>
7900	稅前淨利	1,264,344	27	501,765	14
7950	所得稅費用(附註四及二一)	<u>239,757</u>	<u>5</u>	<u>30,398</u>	<u>1</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,024,587</u>	<u>22</u>	<u>\$ 471,367</u>	<u>13</u>
	每股盈餘(附註二二)				
9750	基 本	<u>\$ 4.90</u>		<u>\$ 2.25</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 4.85</u>		<u>\$ 2.23</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 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普通股股本 (附註十八)	預收股本 (附註十八)	資本公積 (附註十八)	保留盈餘 (附註十八)		其他權益項目	權益總計
					法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	
A1	108 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,085,205	\$ -	\$ 812,764	\$ 458,543	\$ 1,282,252	\$ 3,800	\$ 4,642,564
	107 年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	-	33,351	( 33,351)	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	( 313,823)	-	( 313,823)
M3	處分子公司	-	-	-	-	-	( 3,800)	( 3,800)
D1	108 年度淨利	-	-	-	-	471,367	-	471,367
D3	108 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
D5	108 年度綜合損益總額	-	-	-	-	471,367	-	471,367
N1	股份基礎給付交易	7,672	-	1,279	-	-	-	8,951
Z1	108 年 12 月 31 日餘額	2,092,877	-	814,043	491,894	1,406,445	-	4,805,259
	108 年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	-	47,137	( 47,137)	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	( 627,863)	-	( 627,863)
D1	109 年度淨利	-	-	-	-	1,024,587	-	1,024,587
D3	109 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
D5	109 年度綜合損益總額	-	-	-	-	1,024,587	-	1,024,587
N1	股份基礎給付交易	-	10,464	2,572	-	-	-	13,036
Z1	109 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,092,877	\$ 10,464	\$ 816,615	\$ 539,031	\$ 1,756,032	\$ -	\$ 5,215,019

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

個體現金流量表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		109 年度	108 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 1,264,344	\$ 501,765
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	9,440	7,426
A20200	攤銷費用	437	294
A20400	透過損益按公允價值衡量之金 融資產利益	( 4,522)	( 2,896)
A20900	利息費用	3,354	69
A21200	利息收入	( 1,755)	( 5,324)
A21300	股利收入	( 629)	-
A21900	員工認股權酬勞成本	1,783	1,821
A22400	採用權益法之子公司及關聯企 業利益份額	( 24,629)	( 7,322)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	( 115)	-
A23100	處分投資利益	( 1,676)	( 3,801)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	( 87)	-
A31180	其他應收款	297	5,599
A31200	存 貨	( 1,386,539)	( 4,946,753)
A31240	其他流動資產	( 54,002)	16,955
A31270	取得合約之增額成本	( 3,801)	30,340
A32125	合約負債	123,556	358,279
A32130	應付票據	26,480	( 72,921)
A32150	應付帳款	81,914	( 45,396)
A32180	其他應付款	100,544	22,132
A32230	其他流動負債	<u>105,663</u>	<u>47,821</u>
A33000	營運產生之現金流入（出）	240,057	( 4,091,912)
A33100	收取之利息	1,754	5,324
A33300	支付之利息	( 142,183)	( 81,784)
A33500	支付之所得稅	( <u>66,718</u> )	( <u>66,314</u> )
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	<u>32,910</u>	( <u>4,234,686</u> )

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109 年度	108 年度
	投資活動之現金流量		
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(\$ 138,174)	(\$ 87,555)
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	( 2,161,706)	( 300,209)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,694,461	290,070
B01800	取得採用權益法之投資	-	( 20,000)
B01900	處分採用權益法之投資	6,215	-
B02400	採用權益法之被投資公司減資退回股款	-	55
B02700	取得不動產、廠房及設備	( 2,844)	( 211)
B02800	處分不動產、廠房及設備	210	-
B03800	存出保證金(增加)減少	( 2,200)	2,000
B04500	取得無形資產	( 1,177)	( 546)
B06800	其他非流動資產減少	9	6,349
B07600	收取之股利	<u>19,862</u>	<u>27,689</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>( 585,344)</u>	<u>( 82,358)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	382,470	3,950,420
C01200	發行公司債	2,000,000	-
C03000	存入保證金減少	-	( 6,000)
C04020	租賃負債本金償還	( 2,575)	( 1,840)
C04500	發放現金股利	( 627,863)	( 313,823)
C04800	員工執行認股權	<u>10,464</u>	<u>6,324</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>1,762,496</u>	<u>3,635,081</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	1,210,062	( 681,963)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>451,661</u>	<u>1,133,624</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,661,723</u>	<u>\$ 451,661</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 109 年及 108 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 110 年 3 月 24 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRSs」)

適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 110 年適用之金管會認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革—第二階段」	2021 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間生效
IFRS 16 之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	2020 年 6 月 1 日以後開始之年度報導期間生效

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。

(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)
「2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註2)
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日 (註3)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註6)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註7)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註4)
IAS 37 之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註5)

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

註 2：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 3：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 4：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 5：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

註 6：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 7：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

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。

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。

#### (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屋，俟工程完工始結轉為待售房地。

營建用地、在建房屋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) 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) 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之企業。

本公司對投資關聯企業係採用權益法。

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

當本公司對關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益時，即停止認列進一步之損失。本公司僅於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。

本公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失不分攤至構成投資帳面金額組成部分之任何資產，包括商譽。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。

#### (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。

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。

#### (十) 無形資產

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

#### (十一) 合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。

(十二) 不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產（商譽除外）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不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，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。

(十三) 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。

1. 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透過損益按公允價值衡量之金融資產與按攤銷後成本衡量之金融資產。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為透過損益按公允價值衡量

之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二五。

#### B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收票據及帳款、債務工具投資、其他應收款、工程存出保證金及存出保證金）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

約當現金包括短期且俱高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款及附買回債券，係用於滿足短期現金承諾。

## (2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B. 逾期超過 90 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

### (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。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資整體除列時，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。透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

## 2. 金融負債

### (1) 後續衡量

所有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

本公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

### 商品銷貨收入

於正常營業範圍內之不動產銷售係分期收取固定交易價格並認列合約負債，於考量重大財務組成部分後，於各該筆不動產完工交付且法定所有權移轉予買方時認列收入。

## (十五) 租賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

### 1. 本公司為出租人

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

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

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

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

## 2. 本公司為承租人

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

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

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

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

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

#### (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。

#### (十七) 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－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－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

本公司依各所得稅申報轄區所制定之法規決定當期所得（損失），據以計算應付（可回收）之所得稅。

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

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具有課稅所得以供可減除暫時性差異所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資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。

本公司將新型冠狀病毒肺炎疫情造成之經濟影響納入重大會計估計之考量，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。

### 估計及假設不確定性之主要來源－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

	109年12月31日	108年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 240	\$ 180
銀行存款	2,152,884	863,684
約當現金		
銀行定期存款	97,318	69,841
附買回債券	31,498	-
	2,281,940	933,705
減：受限制銀行存款	( 558,217)	( 482,044)
質押定期存款	( 62,000)	-
	<u>\$ 1,661,723</u>	<u>\$ 451,661</u>

受限制銀行存款及質押定期存款係帳列按攤銷後成本衡量之金融資產－流動，其質押之資訊參閱附註二七。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	109年12月31日	108年12月31日
<u>金融資產－流動</u>		
基金受益憑證	\$ 465,385	\$ -
國內上市（櫃）股票	19,257	13,335
	<u>\$ 484,642</u>	<u>\$ 13,335</u>
<u>金融資產－非流動</u>		
國內未上市（櫃）股票	<u>\$ 11,760</u>	<u>\$ 11,300</u>

八、存貨－建設業

	109年12月31日	108年12月31日
營建用地	\$ 9,366,972	\$ 9,591,995
在建房屋	1,219,113	1,933,734
待售房地	2,659,537	192,503
	<u>\$ 13,245,622</u>	<u>\$ 11,718,232</u>

<u>營 建 用 地</u>	109年12月31日	108年12月31日
心之所向	\$ 3,805,558	\$ 3,805,558
鑫新平段 330、331、332 地號	1,902,215	1,901,790
文商段 53 地號	1,535,467	-
總太聚作	1,124,416	1,151,276
共好 Melody	635,805	641,739
溝背段 38 地號	193,570	193,570
總太 2020	-	1,133,752
鑫新平段 261、378 地號	-	329,183
織 築	-	265,191
其 他	169,941	169,936
	<u>\$ 9,366,972</u>	<u>\$ 9,591,995</u>
<u>在 建 房 屋</u>		
總太聚作	\$ 765,525	\$ 60,695
共好 Melody	338,084	93,905
心之所向	75,971	11,947
總太 2020	-	1,381,788
織 築	-	378,550
其 他	39,533	6,849
	<u>\$ 1,219,113</u>	<u>\$ 1,933,734</u>
<u>待 售 房 地</u>		
總太 2020	\$ 1,899,415	\$ -
樹子腳段 1211、1211-3 地號	739,714	-
東方紐約	16,000	146,629
明 日	4,408	4,408
高鐵商貿中心	-	41,466
	<u>\$ 2,659,537</u>	<u>\$ 192,503</u>

利息資本化相關資訊如下：

	109年度	108年度
利息資本化金額	\$ 140,818	\$ 82,179
利息資本化利率(%)	1.55-2.30	2.12-2.30

設定作為借款擔保之存貨金額，參閱附註二七。

#### 九、採用權益法之投資

	109年12月31日	108年12月31日
投資子公司	\$ 656,443	\$ 650,258
投資關聯企業	-	4,539
	<u>\$ 656,443</u>	<u>\$ 654,797</u>

#### (一) 投資子公司

被投資公司名稱	109年12月31日		108年12月31日	
	金 額	持股(%)	金 額	持股(%)
<u>非上市櫃公司普通股</u>				
日太資產管理股份有限 公司(日太管理公司)	\$ 269,466	100	\$ 265,885	100
總太營造股份有限公司 (總太營造公司)	258,286	100	223,990	100
恣遊實業股份有限公司 (恣遊實業公司)	112,306	100	140,387	100
大舜廣告股份有限公司 (大舜廣告公司)	16,385	100	19,996	100
	<u>\$ 656,443</u>		<u>\$ 650,258</u>	

本公司於108年11月投資20,000仟元設立大舜廣告公司。

109及108年度採用權益法認列之子公司損益及其他綜合損益份額，除大舜廣告公司未經會計師查核之財務報告計算外，其餘係依據同期間經會計師查核之財務報告計算；惟本公司管理階層認為上述子公司財務報告倘經會計師查核，尚不致產生重大之調整。

(二) 投資關聯企業

被投資公司名稱	109年12月31日		108年12月31日	
	金額	持股(%)	金額	持股(%)
非上市櫃公司普通股				
永益發建設股份有限公司 (永益發公司)	\$ -	-	\$ 4,539	20

本公司於 109 年 9 月以現金 6,215 仟元出售永益發公司全數股權。

十、不動產、廠房及設備

109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	101,051	-	-	-	-	101,051
運輸設備	4,792	-	( 570)	-	-	4,222
其他設備	7,112	2,844	( 85)	2,894		12,765
成本合計	<u>158,578</u>	<u>\$ 2,844</u>	<u>(\$ 655)</u>	<u>\$ 2,894</u>		<u>163,661</u>
<u>累計折舊</u>						
建築物	12,155	\$ 3,750	\$ -	\$ -		15,905
運輸設備	3,123	735	( 475)	-		3,383
其他設備	2,801	2,357	( 85)	-		5,073
累計折舊合計	<u>18,079</u>	<u>\$ 6,842</u>	<u>(\$ 560)</u>	<u>\$ -</u>		<u>24,361</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$140,499</u>					<u>\$139,300</u>
<u>108年度</u>						
<u>成本</u>						
土地	\$ 45,623	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,623
建築物	101,051	-	-	-	-	101,051
運輸設備	4,792	-	-	-	-	4,792
其他設備	8,166	211	( 1,225)	( 40)		7,112
成本合計	<u>159,632</u>	<u>\$ 211</u>	<u>(\$ 1,225)</u>	<u>(\$ 40)</u>		<u>158,578</u>
<u>累計折舊</u>						
建築物	8,406	\$ 3,749	\$ -	\$ -		12,155
運輸設備	2,324	799	-	-		3,123
其他設備	3,013	1,013	( 1,225)	-		2,801
累計折舊合計	<u>13,743</u>	<u>\$ 5,561</u>	<u>(\$ 1,225)</u>	<u>\$ -</u>		<u>18,079</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$145,889</u>					<u>\$140,499</u>

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

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

設定作為應付公司債擔保之不動產、廠房及設備金額，參閱附註二七。

## 十一、租賃協議

### (一) 使用權資產

	109年12月31日	108年12月31日
使用權資產帳面金額		
土地	\$ 755	\$ 1,510
建築物	4,508	-
運輸設備	3,484	740
	<u>\$ 8,747</u>	<u>\$ 2,250</u>
	109年度	108年度
使用權資產之增添	<u>\$ 9,095</u>	<u>\$ -</u>
使用權資產之折舊費用		
土地	\$ 755	\$ 755
建築物	657	-
運輸設備	1,186	1,110
	<u>\$ 2,598</u>	<u>\$ 1,865</u>

除認列折舊費用外，本公司之使用權資產於109及108年度並未發生重大轉租及減損情形。

### (二) 租賃負債

	109年12月31日	108年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 3,512</u>	<u>\$ 1,503</u>
非流動	<u>\$ 5,285</u>	<u>\$ 772</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	109年12月31日	108年12月31日
土 地	2.22%	2.22%
建 築 物	1.71%	-
運輸設備	1.77%	2.22%

(三) 重要承租活動及條款

本公司承租若干土地、建築物及運輸設備以供營運使用，租賃期間為 3 到 4 年。於租賃期間終止時，本公司對所租賃之土地、建築物及運輸設備並無優惠承購權。

十二、其他資產

	109年12月31日	108年12月31日
代 付 款	\$ 110,303	\$ 55,847
暫 付 款	26,921	19,183
存出保證金	4,959	2,759
預付款項	4,149	5,456
工程存出保證金	1,497	1,923
留抵稅額	-	9,309
其 他	546	630
	<u>\$ 148,375</u>	<u>\$ 95,107</u>
流 動	\$ 142,870	\$ 88,899
非 流 動	5,505	6,208
	<u>\$ 148,375</u>	<u>\$ 95,107</u>

十三、短期銀行借款

	109年12月31日	108年12月31日
抵押借款（附註二七）	\$ 6,937,540	\$ 6,257,200
信用借款	258,300	556,170
	<u>\$ 7,195,840</u>	<u>\$ 6,813,370</u>
<u>年利率（%）</u>		
抵押借款	1.55-1.95	2.12-2.20
信用借款	1.87-2.00	2.30

#### 十四、應付公司債

	<u>109年12月31日</u>
第一次國內有擔保普通公司債 (附註二七)	\$ 2,000,000
應付公司債折價	( 3,151)
	<u>1,996,849</u>
減：列為1年內到期部份	<u>-</u>
	<u>\$ 1,996,849</u>

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

#### 十五、其他負債

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>其他應付款</u>		
應付工程保留款	\$ 133,067	\$ 84,081
應付員工及董事酬勞	39,104	15,518
應付營業稅	14,776	129
應付薪資及獎金	9,118	9,403
其他	<u>25,090</u>	<u>6,342</u>
	<u>\$ 221,155</u>	<u>\$ 115,473</u>
<u>其他流動負債</u>		
代收款	\$ 158,898	\$ 53,092
暫收款	<u>503</u>	<u>646</u>
	<u>\$ 159,401</u>	<u>\$ 53,738</u>

#### 十六、退職後福利計畫

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。



## 十七、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>109 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 87	\$ -	\$ 87
其他應收款	145	-	145
存貨－建設業	2,659,537	10,586,085	13,245,622
其他流動資產	126,149	16,721	142,870
取得合約之增額成本	-	17,232	17,232
	<u>\$ 2,785,918</u>	<u>\$ 10,620,038</u>	<u>\$ 13,405,956</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ -	\$ 7,195,840	\$ 7,195,840
合約負債	729,066	946,362	1,675,428
應付票據	72,486	-	72,486
應付帳款	266,232	3,132	269,364
其他應付款	166,882	54,273	221,155
租賃負債	3,512	5,285	8,797
應付公司債（含一營業週期內到期部份）	-	1,996,849	1,996,849
其他流動負債	159,401	-	159,401
	<u>\$ 1,397,579</u>	<u>\$ 10,201,741</u>	<u>\$ 11,599,320</u>
<u>108 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
其他應收款	\$ 442	\$ -	\$ 442
存貨－建設業	3,680,968	8,037,264	11,718,232
其他流動資產	75,286	13,613	88,899
取得合約之增額成本	8,425	5,006	13,431
	<u>\$ 3,765,121</u>	<u>\$ 8,055,883</u>	<u>\$ 11,821,004</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 1,672,830	\$ 5,140,540	\$ 6,813,370
合約負債	1,206,141	345,731	1,551,872
應付票據	46,006	-	46,006
應付帳款	187,450	-	187,450
其他應付款	85,188	30,285	115,473
租賃負債	1,503	772	2,275
其他流動負債	53,738	-	53,738
	<u>\$ 3,252,856</u>	<u>\$ 5,517,328</u>	<u>\$ 8,770,184</u>

## 十八、權益

### (一) 普通股股本

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

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

### (二) 資本公積

	109年12月31日	108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	\$ 616,198	\$ 616,198
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>10,953</u>	<u>8,381</u>
	<u>\$ 816,615</u>	<u>\$ 814,043</u>

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

### (三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二十。

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

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

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

本公司於 109 及 108 年 6 月舉行股東常會，分別決議通過 108 及 107 年度盈餘分配案如下：

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

本公司 110 年 3 月 24 日董事會擬議 109 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	\$ 102,459	
現金股利	632,372	\$ 3

有關 109 年度之盈餘分配案尚待預計於 110 年 6 月 23 日召開之股東常會決議。

## 十九、收 入

	109年度	108年度
客戶合約收入		
不動產銷售收入	\$ 4,617,207	\$ 3,690,892

### (一) 合約餘額

	109年12月31日	108年12月31日	108年1月1日
應收票據及帳款	\$ 87	\$ -	\$ -
合約負債			
不動產銷售	\$ 1,675,428	\$ 1,551,872	\$ 1,193,593

(二) 合約成本相關資產

	109年12月31日	108年12月31日
<u>流動</u>		
取得合約之增額成本	\$ 17,232	\$ 13,431

本公司考量過去歷史經驗及不動產銷售合約之違約條款，認為取得合約所支付之佣金可全數回收。109及108年度認列之費用分別8,425仟元為36,000仟元。

二十、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>109 年度</u>			
短期員工福利			
薪資費用	\$ 18,486	\$ 62,150	\$ 80,636
勞健保費用	1,560	2,946	4,506
確定提撥計畫	809	1,867	2,676
董事酬金	-	20,156	20,156
其他員工福利	759	3,568	4,327
折舊費用	-	9,440	9,440
攤銷費用	-	437	437
<u>108 年度</u>			
短期員工福利			
薪資費用	20,080	54,739	74,819
勞健保費用	1,815	2,674	4,489
確定提撥計畫	932	865	1,797
董事酬金	-	8,445	8,445
其他員工福利	866	3,119	3,985
折舊費用	-	7,426	7,426
攤銷費用	-	294	294

本公司109及108年度之平均員工人數分別為71人及74人，其中未兼任員工之董事均為6人，其計算基礎與員工福利費用一致。

本公司109及108年度之平均員工福利費用分別為1,417,607元及1,251,324元；本公司109及108年度之平均員工薪資費用分別為1,240,560元及1,100,285元，其平均員工薪資費用調整變動情形為13%。

本公司董事、經理人及員工之報酬，依其職責、貢獻之價值及其績效並參酌同業通常水準訂定之。依本公司章程規定，董事及經理人之酬金經薪酬委員會審議後提請董事會決議之。其報酬除參考同業通常水準、公司經營績效、公司財務狀況及公司未來發展規劃外，亦依其個人對本公司營運參與程度、擔負之責任及績效目標達成情形給予合理報酬。本公司並適時的檢討相關績效考核標準及報酬內容之合理性，降低未來風險及落實公司永續經營之策略。

本公司成立審計委員會取代監察人。

#### 員工酬勞及董事酬勞

本公司依章程規定係按當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以 0.1% 至 5% 及不高於 2% 提撥員工酬勞及董事酬勞。109 及 108 年度估列之員工酬勞及董事酬勞分別於 110 年 3 月 24 日及 109 年 3 月 25 日經董事會決議如下：

現	金	109年度		108年度	
		估	列	估	列
員工酬勞		1.5%	\$ 19,552	1.5%	\$ 7,759
董事酬勞		1.5%	19,552	1.5%	7,759

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。

108 及 107 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與各該年度個體財務報告之認列金額並無差異。

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

## 二一、所得稅

### (一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	109年度	108年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 200,570	\$ 24,568
以前年度之調整	( 18)	6,449
土地增值稅	44,540	605
	<u>245,092</u>	<u>31,622</u>
遞延所得稅		
本年度產生者	( 5,335)	( 1,224)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 239,757</u>	<u>\$ 30,398</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	109年度	108年度
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 252,869	\$ 100,353
稅上不可減除之費損	1	-
稅上可計入之費損	-	( 2,000)
調節項目之所得稅影響數		
免稅所得	( 58,425)	( 73,164)
決定課稅所得時應予		
調減之項目	( 4)	-
土地增值稅	44,540	605
未認列之暫時性差異	794	( 1,845)
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	( 18)	6,449
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 239,757</u>	<u>\$ 30,398</u>

### (二) 本期所得稅負債

	109年12月31日	108年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 188,142</u>	<u>\$ 9,768</u>

(三) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

<u>109 年度</u>	<u>年 初 餘 額</u>	<u>認 列 於 損 益</u>	<u>年 底 餘 額</u>
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
採用權益法之投資	\$ 913	\$ 5,382	\$ 6,295
未實現兌換損失	539	(47)	492
	<u>\$ 1,452</u>	<u>\$ 5,335</u>	<u>\$ 6,787</u>
<u>108 年度</u>			
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
採用權益法之投資	\$ 2,962	(\$ 2,049)	\$ 913
未實現兌換損失	-	539	539
	<u>\$ 2,962</u>	<u>(\$ 1,510)</u>	<u>\$ 1,452</u>
<u>遞延所得稅負債</u>			
暫時性差異			
確定福利退休計畫	\$ 1,850	(\$ 1,850)	\$ -
未實現兌換利益	884	(884)	-
	<u>\$ 2,734</u>	<u>(\$ 2,734)</u>	<u>\$ -</u>

(四) 所得稅核定情形

本公司截至 107 年度止之營利事業所得稅申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

二二、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>109 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 1,024,587	209,307	<u>\$ 4.90</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	573	
員工認股權	-	1,222	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 1,024,587</u>	<u>211,102</u>	<u>\$ 4.85</u>

	本年度淨利	股數 (仟股)	每股盈餘(元)
<u>108 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 471,367	209,206	\$ <u>2.25</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	292	
員工認股權	-	1,534	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股 之影響	\$ <u>471,367</u>	<u>211,032</u>	\$ <u>2.23</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。

### 二三、股份基礎給付協議

本公司分別於 104 年 12 月 17 日及 107 年 12 月 20 日給與員工認股權 3,000 單位，每一單位可認購普通股 1,000 股。給與對象包含本公司及子公司符合特定條件之員工。認股權之存續期間分別為 5 年及 4 年，憑證持有人於發行屆滿 2 年之日起，可行使被給與之一定比例之認股權。認股權行使價格為發行當日本公司普通股收盤價格，認股權發行後，遇有本公司普通股股份發生變動時，或本公司發放現金股利，其普通股現金股利占每股時價超過規定比率者，認股權行使價格依規定公式予以調整。

員工認股權之相關資訊如下：

	109年度		108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	2,885	\$ 14.8 元	3,809	\$ 14.5 元
本年度給與	-	-	-	-
本年度放棄	( 395)	14.2 元	( 157)	14.9 元
本年度執行	( <u>625</u> )	13.5 元	( <u>767</u> )	8.2 元
年底流通在外	<u>1,865</u>	13.6 元	<u>2,885</u>	14.8 元
年底可執行之認股權	<u>881</u>	13.6 元	<u>42</u>	7.7 元
本年度給與之認股權加權 平均公允價值 (元)	\$ <u>-</u>		\$ <u>-</u>	



流通在外之員工認股權相關資訊如下：

	109年12月31日	108年12月31日
執行價格之範圍（元）	\$ 13.6	\$ 7.7-14.9
加權平均剩餘合約期限（年）	1	2

本公司於 104 年 12 月及 107 年 12 月給與之員工認股權均使用二元樹評價模式，評價模式所採用之輸入值如下：

	107年12月	104年12月
給與日股價	16.10 元	11.70 元
執行價格	16.10 元	11.70 元
預期波動率	23.48%	30.10%
存續期間	4 年	5 年
無風險利率	0.6710%	0.7484%

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

109 及 108 年度認列之酬勞成本分別為 1,783 仟元及 1,821 仟元。

#### 二四、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。

#### 二五、金融工具

##### (一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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. 本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產係屬於第一等級公允價值衡量。
2. 109 及 108 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

	109年12月31日	108年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量		
強制透過損益按公允價值		
衡量	\$ 496,402	\$ 24,635
按攤銷後成本衡量之金融資產	2,288,628	938,829
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量	9,755,694	7,162,299

按攤銷後成本衡量之金融資產餘額係包含現金及約當現金、債務工具投資、應收票據及帳款、其他應收款、工程存出保證金及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

按攤銷後成本衡量之金融負債餘額係包含短期銀行借款、應付票據、應付帳款、其他應付款及應付公司債等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括權益投資、應收帳款、應付帳款、應付公司債、借款及租賃負債。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：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 128,816	\$ 69,841
金融負債	2,005,646	2,275
具現金流量利率風險		
金融資產	2,152,854	863,654
金融負債	7,195,840	6,813,370

敏感度分析

下列敏感度分析係依金融工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率變動1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。當利率增加1%，在所有其他變數維持不變之情況下，109及108年度之稅前淨利將分別減少50,430仟元及59,497仟元。

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 109 年及 108 年 12 月 31 日止，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為 595,380 仟元及 837,120 仟元。

附註十七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。

## 二六、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

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 本 公 司 之 關 係</u>
張冠中	本公司之法人董事代表（註）
本公司董事長之二親等親屬	其他關係人
總太建設開發股份有限公司 （總太建設公司）	本公司之法人董事
財團法人永福教育基金會	其他關係人
總太營造公司	子公司
大舜廣告公司	子公司

註：本公司法人董事於 109 年 10 月改派法人董事代表，原法人董事代表解任。

(二) 本公司於 107 年度與本公司之法人董事代表簽訂建案－總太 2020 之預售屋買賣合約價款共計 7,100 仟元（含稅），截至 108 年 12 月 31 日止預收房地款為 1,100 仟元。

本公司於 108 年度與其他關係人簽訂建案－總太 2020 之預售屋買賣合約價款共計 5,780 仟元（含稅），並於 109 年度認列營業收入 5,629 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 ( 未 稅 )	本 年 度 工 程 成 本	累 計 工 程 成 本	應 付 工 程 款
<u>109 年 12 月 31 日</u>				
東方紐約	\$ 83,400	\$ -	\$ 83,400	\$ 417
織 築	108,771	7,614	108,771	544
總太 2020	639,286	150,783	639,286	28,183
總太聚作	762,864	282,260	282,260	-
共好 Melody	263,000	102,570	115,720	-
	<u>\$ 1,857,321</u>	<u>\$ 543,227</u>	<u>\$ 1,229,437</u>	<u>\$ 29,144</u>
<u>108 年 12 月 31 日</u>				
美 樂 地	\$ 257,933	\$ 48,551	\$ 257,933	\$ 2,380
織 築	108,771	30,456	101,157	-
總太 2020	626,286	281,829	488,503	-
總太聚作	762,864	-	-	-
共好 Melody	263,000	13,150	13,150	-
東方紐約	83,400	20,850	83,400	5,004
	<u>\$ 2,102,254</u>	<u>\$ 394,836</u>	<u>\$ 944,143</u>	<u>\$ 7,384</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) 本公司與子公司簽訂廣告行銷合約，於 109 年度支付廣告費用 592 仟元。

(五) 本公司與本公司之法人董事簽訂行銷顧問合約，於 108 年度支付廣告費用 2,803 仟元。

(六) 本公司於 109 年度捐贈 1,140 仟元予財團法人永福教育基金會。

(七) 主要管理階層薪酬

	109年度	108年度
短期員工紅利	\$ 16,605	\$ 20,151
退職後福利	735	195
股份基礎給付	622	858
	<u>\$ 17,962</u>	<u>\$ 21,204</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。

## 二七、質抵押之資產

下列資產業經提供為短期銀行借款、普通公司債、銀行保證及履約保證之擔保品：

	109年12月31日	108年12月31日
存貨—建設業	\$ 10,122,151	\$ 10,659,644
按攤銷後成本衡量之金融資產	620,217	482,044
不動產、廠房及設備淨額	116,665	-
	<u>\$ 10,859,033</u>	<u>\$ 11,141,688</u>

## 二八、重大或有負債及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，於 109 年 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
總太聚作	\$ 6,517,200	\$ 666,097
總太 2020	2,833,330	610,670
共好 Melody	1,895,780	278,661
	<u>\$ 11,246,310</u>	<u>\$ 1,555,428</u>

## 二九、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	109年12月31日			108年12月31日		
	外 幣 匯 率	新 台 幣		外 幣 匯 率	新 台 幣	
貨幣性項目						
美 金	\$ 2,366	28.480	\$ 67,379	\$ 2,332	29.980	\$ 69,913

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外 幣 匯	109年度		108年度	
	匯 率	淨兌換損失	匯 率	淨兌換利益
美 金	29.549 (美金：新台幣)	(\$ 3,538)	30.912 (美金：新台幣)	\$ 402

### 三十、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. 年底持有有價證券情形（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：附表五。
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：附表六。
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：附表七。

#### (三) 大陸投資資訊

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

#### (四) 主要股東資訊：附表八。

總太地產開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背 書保證限額	本年度最高 背書保證餘額	年底背書 保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報表淨值 之比率	背書保證 最高限額	屬母公司對 子公司背 書保證	屬子公司對母 公司背書保證	屬對大陸地區 背書保證
		名稱	關係										
0	本公司	總太營造公司	子公司	\$ 521,501 (註一)	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ -	0.19%	\$ 2,086,007 (註一)	Y	—	—
0	本公司	日太管理公司	子公司	521,501 (註一)	161,000	130,000	130,000	-	2.49%	2,086,007 (註一)	Y	—	—
1	總太營造公司	本公司	母公司	2,725,503 (註二)	1,371,508	1,371,508	1,371,508	-	503.21%	3,270,604 (註二)	—	Y	—
1	總太營造公司	永豐泰公司	無	2,725,503 (註二)	341,500	341,500	13,318	341,500	125.30%	3,270,604 (註二)	—	—	—

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

註二：基於承攬工程需要之共同起造人間依合約規定互保，及預售屋銷售合約之履約保證同業連帶擔保，惟個別背書保證限額不得超過總太營造公司當年度淨值之 10 倍，背書保證總額不得超過總太營造公司當年度淨值 12 倍。



總太地產開發股份有限公司及子公司

年底持有有價證券情形

民國 109 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	年 底				備 註
				股數 / 單位	帳 面 金 額	持 股 比 例 %	公 允 價 值	
本公司	<u>股 票</u>							
	和潤企業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	120	\$ 9,672	-	\$ 9,672	
	大立光電股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	3	9,585	-	9,585	
	台中國際育樂股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	10,560	-	10,560	
	關網資訊股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	55	1,000	2	1,000	
	凱鋸科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	20	200	-	200	
	<u>基金及受益憑證</u>							
兆豐國際台灣先進通訊基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	500	5,340	-	5,340		
日盛貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	30,772	460,045	-	460,045		
總太營造公司	<u>股 票</u>							
	富邦金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	23	-	23	
	英屬蓋曼群島商中租控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	100	9,960	-	9,960	
	台中國際育樂股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	7,905	-	7,905	
哲旭開發股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,425	-	95	-		
恣遊實業公司	<u>基金及受益憑證</u>							
	日盛貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	7,395	110,558	-	110,558	

總太地產開發股份有限公司及子公司  
 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或資本額 20% 以上  
 民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元

買賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	年初		買入		賣出				年底	
					股數/單位	金額	股數/單位	金額	股數/單位	售價	帳面成本	處分損益	股數/單位	金額(註)
本公司	基金及受益憑證 日盛貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	—	—	-	\$ -	138,849	\$2,070,000	108,077	\$1,612,494	\$1,610,000	\$ 2,494	30,772	\$460,045

註：係指資產負債表日之淨資產價值。

總太地產開發股份有限公司及子公司  
 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 109 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	台中市南區樹子腳段 1211 及 1211-3 地號	109 年 7 月 20 日	\$ 739,260 (註)	\$ 739,260	進美實業(股)公司	無	—	—	—	\$ -	議價	營建用地	無
	台中市西屯區文商段 53 地號	109 年 7 月 21 日	1,525,168	1,525,168	自然人	無	—	—	—	-	議價	營建用地	無

註：台中市南區樹子腳段之買賣契約總價款金額為新臺幣 746,880 仟元。經地政機關實地測量後土地實際面積短少，故總價款調整為新臺幣 739,260 仟元。

總太地產開發股份有限公司及子公司  
處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20 以上  
民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	台中市南區樹子腳段 1211 及 1211-3 地號	109 年 10 月 26 日	109 年 7 月 20 日	\$ 739,715	\$ 791,838 (註)	\$ 120,000	\$ 48,408	元城建設(股)公司	無	獲取處分利益	議價	—

註：台中市南區樹子腳段之買賣契約總價款金額為新臺幣 800,000 仟元。經地政機關實地測量後土地實際面積短少，故總價款調整為新臺幣 791,838 仟元。

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 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

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	子公司	發包工程	\$ 543,227	12%	依合約規定	\$ -	—	(\$ 29,144)	( 9%)	

總太地產開發股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國 109 年 1 月 1 日至 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	所在地	主要營業項目	原始投資金額		年底持		帳面金額	被投資公司 本年度(損)益	本年度認列之 投資(損)益	備註
				本年年底	去年年底	股數	比率(%)				
本公司	總太營造公司	台中市	綜合營造業	\$ 197,110	\$ 197,110	20,100	100	\$ 258,286	\$ 46,824	\$ 52,392	子公司
	日太管理公司	台中市	資產管理服務業	270,000	270,000	27,000	100	269,466	3,581	3,581	子公司
	恣遊實業公司	台南市	不動產租賃業	140,000	140,000	14,000	100	112,306	( 27,733)	( 27,733)	子公司
	大舜廣告公司	台中市	廣告服務業	20,000	20,000	2,000	100	16,385	( 3,611)	( 3,611)	子公司

總太地產開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 109 年 12 月 31 日

附表八

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例
祚榮投資股份有限公司	26,776,123	12.75%
點將家投資股份有限公司	13,153,094	6.26%
吳錫坤	12,484,061	5.94%

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

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

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

## 柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

### 一、財務狀況

(一)最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因：

財務狀況比較分析表

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	108 年度	109 年度	差 異	
			金 額	%
流動資產	13,816,531	17,110,844	3,294,313	23.84
不動產、廠房及設備	141,466	140,895	(571)	(0.40)
其他非流動資產	247,156	475,983	228,827	92.58
<b>資產總計</b>	<b>14,205,153</b>	<b>17,727,722</b>	<b>3,522,569</b>	<b>24.80</b>
流動負債	9,349,521	10,326,143	976,622	10.45
非流動負債	50,373	2,186,560	2,136,187	4,240.74
<b>負債總計</b>	<b>9,399,894</b>	<b>12,512,703</b>	<b>3,112,809</b>	<b>33.12</b>
股本	2,092,877	2,103,341	10,464	0.50
資本公積	814,043	816,615	2,572	0.32
保留盈餘	1,898,339	2,295,063	396,724	20.90
其他權益	-	-	-	-
<b>權益總計</b>	<b>4,805,259</b>	<b>5,215,019</b>	<b>409,760</b>	<b>8.53</b>

增減變動比例分析說明（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）：

1. 流動資產及資產總計：係109年發行公司債及新購地，致使現金及存貨增加。
2. 其他非流動資產：係子公司租地自建商城完工，轉列投資性不動產。
3. 非流動負債及負債總計：係109年發行公司債，致使非流動負債增加。
4. 保留盈餘：係109年完工之個案毛利較高，致使獲利增加。

(二)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

(一)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：

財務績效比較分析表

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	108 年度	109 年度	差 異	
				金 額	%
營業收入		3,742,423	4,684,643	942,220	25.18
營業成本		3,004,836	3,157,914	153,078	5.09
營業毛利		737,587	1,526,729	789,142	106.99
營業費用		249,344	249,981	637	0.26
營業淨利		488,243	1,276,748	788,505	161.50
營業外收入及支出		19,749	(4,315)	(24,064)	(121.85)
稅前淨利		507,992	1,272,433	764,441	150.48
所得稅費用		36,625	247,846	211,221	576.71
本期淨利		471,367	1,024,587	553,220	117.37
其他綜合損益		-	-	-	-
綜合損益總額		471,367	1,024,587	553,220	117.37

增減變動比例分析說明(前後期變動達百分之五十以上，且變動金額達新臺幣一千萬元者)：

1. 營業毛利、營業淨利、稅前淨利、本期淨利及綜合損益總額：係109年完工建案之個案毛利較高，致使獲利增加。
2. 所得稅費用：係土地適用房地合一，需課徵營所稅所致。
3. 營業外收入及支出：係子公司虎頭埤BOT案認列解約損失。

(二)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：  
今年度除持續興建「共好 Melody」及「總太聚作」外，也於第一季推出個案「心之所向」。另本公司於近兩年度持續購入營建用地將陸續做為未來推案規劃使用，將有助於未來營業收入及現金流入。

### 三、現金流量

#### (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	108 年度	109 年度	變動金額
營業活動	(4,335,965)	(94,006)	4,241,959
投資活動	(190,242)	(558,330)	(368,088)
籌資活動	3,704,308	1,866,781	(1,837,527)
匯率變動對現金之影響	-	-	-
合 計	(821,899)	1,214,445	2,036,344

現金流量變動情形分析：

1. 營業活動：係108年購地規模較大，致使存貨變動較大。
2. 投資活動：係109年申購貨幣型基金，致使現金流出。
3. 籌資活動：係108年購地增加銀行借款，致使現金流入較大。

#### (二)流動性不足之改善計畫：

##### 1. 流動性分析

項 目 \ 年 度	108 年度	109 年度	增(減)比率
現金流量比率(%)	-	-	-
現金流量允當比率(%)	40.19	26.46	(34.16)
現金再投資比率(%)	-	-	-

增減比例變動說明：

因109年度購置營建用地致使當年度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
1,843,954	551,758	(671,475)	1,724,237	-	-



四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

(一)重大資本支出之運用情形及資金來源:109 年度購入營建用地為本公司未來推案規劃使用，其資金來源以部份自有資金及部份銀行貸款方式支付。

(二)預期可能產生收益：本公司將評估該土地所在地區之發展前景與未來市場需求，並依照本公司推案狀況及營運方針，規劃可締造共好共贏之產品。

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	197,110	整合公司營運確保營造品質之控管	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	270,000	多方拓展業務及承接政府或民間 BOT 案	工程收入 租賃收入	無	無
恣遊實業(股)公司	140,000	多方拓展業務及承接政府或民間 BOT 案	解約認列損失	無	無
大舜廣告(股)公司	20,000	廣告服務	管銷支出	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

109 年因應新冠肺炎疫情帶來的衝擊，全球央行大降利率，國內在資金寬鬆情況下，利率水準調降對營建產業相對有利。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。另本集團有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：

本集團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。109年5月經董事會決議通過為子公司日太資產之續辦由建築融資轉貸長期擔保放款授信業務，擔任連帶債務人背書保證金額為161,000仟元，實際動撥金額130,000仟元。108年10月因本公司辦理預售屋履約保證之需要，由子公司總太營造為本公司提供同業連帶擔保，背書保證金額1,371,508仟元。108年10月因子公司總太營造基於承攬工程需要，擔任投資公司永豐泰地產(股)公司授信借款之擔保提供人兼連帶債務人，背書保證金額341,500仟元。另子公司總太營造租地建屋，與地主協議需由本公司擔任連帶保證人，背書保證金額10,000仟元。本公司已訂有資金貸與他人及背書保證作業程序及從事衍生性商品處理程序，並依上述處理程序處理。

#### (三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本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，提升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：

本集團建立「八大品牌宣言」之企業價值觀。從最基礎的建材、工地工程文化，到銷售、驗交屋、社區代管及售後修繕服務等，以促進社區鄰里共好，打造相聚作伴的幸福住宅為企業宗旨，與廠商、客戶乃至於投資大眾，保持著『同理心』及『與人為善』的企業形象，未來我們仍將持續朝向精進良好的企業形象向前邁進。

(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，需考量當年度市場現況採取適當土地投資策略，以降低開發風險；此外由於產業特性，為控制興建個案品質水準，本公司之建築工程部份委由 100% 持股之子公司總太營造（股）公司承攬，其施工技術水準及財務狀況良好，本公司並依對子公司管理辦法定期及非定期針對其營建品質等事項控管，即可避免進貨集中之風險。另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：

資訊技術安全之風險及管理措施

本公司內控已建立資訊安全政策及管理方案，並已完成資料備份雲端化及加強防火牆，且對新購電腦進行系統管制，以確保資訊安全之維護。資訊人員也透過不定期檢視進行資訊安全系統的改善與加強。

本公司截至年報刊印日止，公司並未有重大的網路攻擊等資安事件，對公司業務及營運產生重大不利影響，也未曾涉入任何與資安事件有關的法律案件或監管調查。

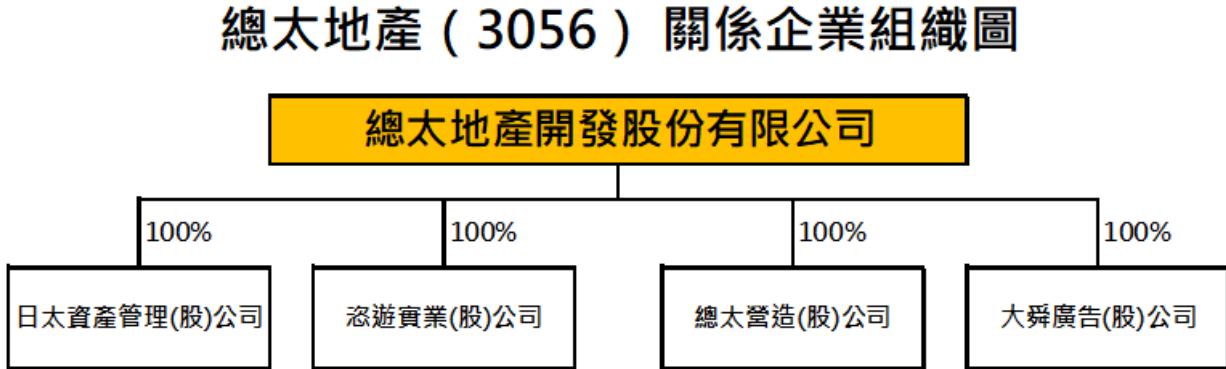
七、其他重要事項：無。

## 捌、特別記載事項

### 一、關係企業相關資料

(一)109 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：新台幣仟元

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
總太營造(股)公司	65/12/17	臺中市西區民權路 239 號 3 樓	201,000	綜合營造業、住宅及大樓開發租售業務等
日太資產管理(股)公司	102/01/24	臺中市北屯區太原路 三段 1315 號 2 樓	270,000	資產管理服務業、不動產租賃業等
恣遊實業(股)公司	107/08/28	臺南市安南區郡安路 5 段 184 巷 107 號 1 樓	140,000	不動產租賃業
大舜廣告(股)公司	108/11/22	臺中市北屯區太原路 三段 1315 號 1 樓	20,000	廣告服務業

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、住宅及大樓開發租售業、資產管理服務業、不動產租賃業、廣告服務業。

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	持有股份	
			股數	持股比例
總太營造 (股)公司	董事長	總太地產開發(股)公司 代表人：吳添福	20,100,000	100.00%
	董事	總太地產開發(股)公司 代表人：呂建忠		
	董事	總太地產開發(股)公司 代表人：黃瀨菽		
	監察人	總太地產開發(股)公司 代表人：柯惠文		
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	27,000,000	100.00%
恣遊實業 (股)公司	董事長	總太地產開發(股)公司 代表人：林瑞祥	14,000,000	100.00%
	董事	總太地產開發(股)公司 代表人：翁毓羚		
	董事	總太地產開發(股)公司 代表人：吳舜文		
	監察人	總太地產開發(股)公司 代表人：陳思翰		
大舜廣告 (股)公司	董事長	總太地產開發(股)公司 代表人：陳咿尹	2,000,000	100.00%
	董事	總太地產開發(股)公司 代表人：翁毓羚		
	董事	總太地產開發(股)公司 代表人：吳舜文		
	監察人	總太地產開發(股)公司 代表人：傅怡靜		

7. 關係企業營運概況

單位：除每股盈餘(虧損)為元外，其餘為仟元

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(損)益(稅後)	每股盈餘(虧損)(稅後)
總太營造 (股)公司	201,000	843,657	571,107	272,550	677,418	38,787	46,824	2.33
日太資產管理 (股)公司	270,000	438,344	168,878	269,466	30,402	4,422	3,581	0.13
恣遊實業 (股)公司	140,000	127,346	15,040	112,306	0	(496)	(27,733)	(1.98)
大舜廣告 (股)公司	20,000	16,525	140	16,385	1,474	(3,705)	(3,611)	(1.81)

(二)關係企業合併財務報表：本公司民國 109 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：無。**

公司名稱：總太地產開發股份有限公司

負責人：翁毓羚

