

 總太地產開發股份有限公司

【110年度年報】

股票代號：**3056**

【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：<https://zte.zongtai.com.tw/>

中華民國111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：新竹縣竹北市中崙里福興路 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：<https://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：蔣淑菁、曾棟鋆會計師

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：<https://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

<b>壹、致股東報告書</b> .....	<b>1</b>
<b>貳、公司簡介</b> .....	<b>8</b>
一、公司設立日期.....	8
二、公司沿革.....	8
<b>參、公司治理報告</b> .....	<b>10</b>
一、公司組織.....	10
二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.....	12
三、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金.....	18
四、公司治理運作情形.....	22
五、簽證會計師公費資訊.....	50
六、更換會計師資訊.....	51
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.....	51
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.....	52
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。.....	53
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：.....	54
<b>肆、募資情形</b> .....	<b>55</b>
一、資本及股份.....	55
二、公司債辦理情形.....	61
三、特別股辦理情形.....	61
四、海外存託憑證辦理情形.....	61
五、員工認股權憑證辦理情形.....	62
六、限制員工權利新股辦理情形.....	63
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	63
八、資金運用計畫執行情形.....	63

<b>伍、營運概況</b> .....	<b>64</b>
一、業務內容.....	64
二、市場及產銷概況.....	66
三、從業員工.....	72
四、環保支出資訊.....	73
五、勞資關係.....	73
六、資通安全管理.....	75
七、重要契約.....	76
<b>陸、財務概況</b> .....	<b>80</b>
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	80
二、最近五年度財務分析.....	84
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告.....	87
四、最近年度財務報告.....	88
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	142
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.....	190
<b>柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項</b> .....	<b>191</b>
一、財務狀況.....	191
二、財務績效.....	192
三、現金流量.....	193
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	193
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.....	194
六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項之分析評估.....	194
七、其他重要事項.....	196
<b>捌、特別記載事項</b> .....	<b>197</b>
一、關係企業相關資料.....	197
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	199
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.....	199
四、其他必要補充說明事項.....	199
<b>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</b> .....	<b>199</b>

## 壹、致股東報告書

### 一、110 年度營業報告

依據內政部統計通報，全國各縣市於民國 110 年整年度之建物買賣登記棟數為 34 萬 8,194 棟，較 109 年增加 2 萬 1,605 棟 (+6.6%)，已連 3 年全年買賣棟數超過 30 萬棟，更是逐年增加，表示國內房地產買賣需求持續強烈，已走出 104 年後一連串稅制修改導致信心不穩定的影響外，更回到稅制修改前的水準，可以說明國內房地產成交量已走向正向穩定的方向。

再觀察逐月表現，可以發現整年度買賣棟數皆屬穩定一致，僅在 110 年 7 至 8 月間的買賣棟數有些微減少，當時國內事逢新冠肺炎疫情嚴峻影響，消費者出門賞屋及購屋的意願降低，但於疫情受到控制後又快速回到正常買賣棟數，消費意願一路延續到 12 月份，加上近期全球原物料快速上漲，全球各大經濟體皆開始關注通貨膨脹的問題，房地產具有抗通膨的優勢亦成為資產調度的首選。

國內房地產於 110 年的另一項成長在於成交價格，主因在於原物料價格的快速攀升，連帶營造成本上漲，加上土地成交價格屢創新高，導致開發商成本節節高漲並反映於售價上，國內房地產價格於 110 年下半年進入快速成長期，因房地產有保值抗通膨的特性，加上代表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，國內房地產交易在 110 年呈現價量齊揚的態勢。

全國各縣市於民國 110 年整年度之建物所有權第一次登記棟數為 12 萬 5,779 棟，較 109 年增加 7.1%，且一樣集中在六都，合計占總登記棟數 70%，其中以新北市 1 萬 9,522 棟占全國 15.5% 最多，桃園市 1 萬 8,437 棟占全國 14.6% 次之，台中市 1 萬 8,170 棟占全國 14.4% 居第三。

綜觀 110 年國內房地產市場，雖然於年中爆發較大疫情，但全年成交量依然創 3 年新高，表示房地產業景氣已穩定，而房貸利率維持低檔及後續國內疫情控制得宜，加上通貨膨脹發酵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 110 年度完工交屋個案有「總太 2020」，今年度在建工程則有「共好 MELODY」、「總太聚作」及「心之所向」等建案，其中「共好 MELODY」已完銷、「總太聚作」及「心之所向」住家已完銷。預計 2022 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) 營業計劃實施成果

民國 110 年度營收淨額為 3,647,336 仟元，較去年營收淨額 4,684,643 仟元減少 22.14%，營業費用較去年增加 5.28%，營業外淨收支較去年增加 246.14%，稅前淨利 798,982 仟元，較去年 1,272,433 仟元減少 37.21%，本年度淨利 635,368 仟元，較去年 1,024,587 仟元減少 37.99%。

(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	110 年度	109 年度	增減比率
營業收入淨額	3,647,336	4,684,643	-22.14
營業毛利	1,055,846	1,526,729	-30.84
營業利益	792,676	1,276,748	-37.91
利息收入	2,598	2,966	-12.41
利息支出	15,668	4,822	224.93
稅前淨利	798,982	1,272,433	-37.21

2. 獲利分析

年度分析項目		110 年度	109 年度
資產報酬率(%)		3.41	6.44
權益報酬率(%)		12.51	20.45
占實收資本(%)	營業利益	37.60	61.00
	稅前純益	37.90	60.79
純益率(%)		17.42	21.87
每股盈餘(元)		3.01	4.90

註：資產報酬率(%)={稅後損益+利息費用×(1-稅率)}÷平均資產總額。

權益報酬率=稅後損益÷平均權益淨額。

(四) 研究發展狀況

1. 生產政策：

(1) 積極開發，審慎投資

深化建設專業，分析市場脈絡。

拓展開發管道，加強多元發展。

(2) 因地制宜，落實理念

秉持初衷，實踐理想；回歸人本，踏實建築。

建築研究，深入精進，社區營造，分享幸福。

- (3) 專案管理，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。
- (5) 定義台中，接軌國際  
宏觀建築思想，建立築述文化。

## 二、111 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，以人為本思考加深品牌資產，形塑獨一無二之品牌價值。

## (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 22 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 111 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，完整聚落生活型態，規劃 1856 戶 1940 車位，總銷約 159 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及效率，並以環保訴求為數位化之驅動力，將品牌目標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。

(二) 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，透過具體作為展現與消費者互動，以在競爭激烈的市場環境中勝出。

(三) 法規環境：

國內房地產業景氣穩定成長，法規政策也趨向成熟，公司將持續深入法規研究以確保穩定經營及股東之權益。

(四) 總體經營環境：

國內房地產法規政策於 110 年開始實行預售屋實價登錄及房地合一稅趨嚴，避免房地產短期炒作投機的方向非常明確。開發業者遵循政策法規、透明公開銷售，並合理反應成本；消費者心態則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已於 110 年全面通車、捷運藍線路線及興建方式底定、其他路線亦積極進行規劃；市府多個 BOT 商場、醫療園區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。

備受矚目的水滸經貿園區也正蓬勃的發展中，佔地 67 公頃、較大安公園 2.5 倍大的中央公園已成為台中市民休憩熱門景點；水滸經貿園區也匯集全球各大建築師建築作品，妹島和世設計的綠美圖、隈岩吾設計的共善樓等；另外中台灣電影中心、國際會展中心、水滸轉運中心的興建，都能更加強區域機能，台中發展未來可期。

五、 年度展望：

民國 110 年度國內房地產成交量已走出 104 年後一連串稅制修改導致消費者信心不穩定及新冠肺炎疫情的負面影響，加上 110 年開始全球性的原物料上漲擴大通貨膨脹現象，自住及置產型的消費者紛紛轉向房地產市場，讓買賣登記棟數全年近 35 萬棟，可預期若持續通貨膨脹及低利率的環境，國內房地產市場將更熱絡。

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已全面通車、捷運藍線路線及興建方式底定，多個市府公開招標商場、醫療園區 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。

眾所矚目的水滸經貿園區也正蓬勃的發展中，已完工的中央公園為台中市民休憩熱門景點；水滸經貿園區也匯集了全球各大建築師建築作品，妹島和世設計的綠美圖、隈研吾設計的共善樓等；另外中台灣電影中心、

國際會展中心、水湳轉運中心的興建，都能更加強區域機能，水湳經貿園區將是台中市發展下一個重點區域。

新冠肺炎疫情對全球經濟、民生等影響在民國 110 年已趨緩，各大經濟體也已投入各種政策及基礎建設，修復疫情期間經濟發展停頓所造成的失業率等難題。而國內疫情控制得宜的狀況下，受到的影響較小，創造更多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。

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。

致力於加強與國際建築師互動及健康建築領域，除了提升公司原有以人為本的建築理念外，更希望能提供住戶逐綠而生、多感體驗等方向，是後疫情時代人類反思也希冀的生活方式，更能強化公司產品差異化。

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「共好 MELODY」已完銷，「總太聚作」及「心之所向」住家已完銷，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 翁毓羚



## 貳、公司簡介

### 一、公司設立日期

中華民國八十六年十一月十日

### 二、公司沿革

- 86年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。

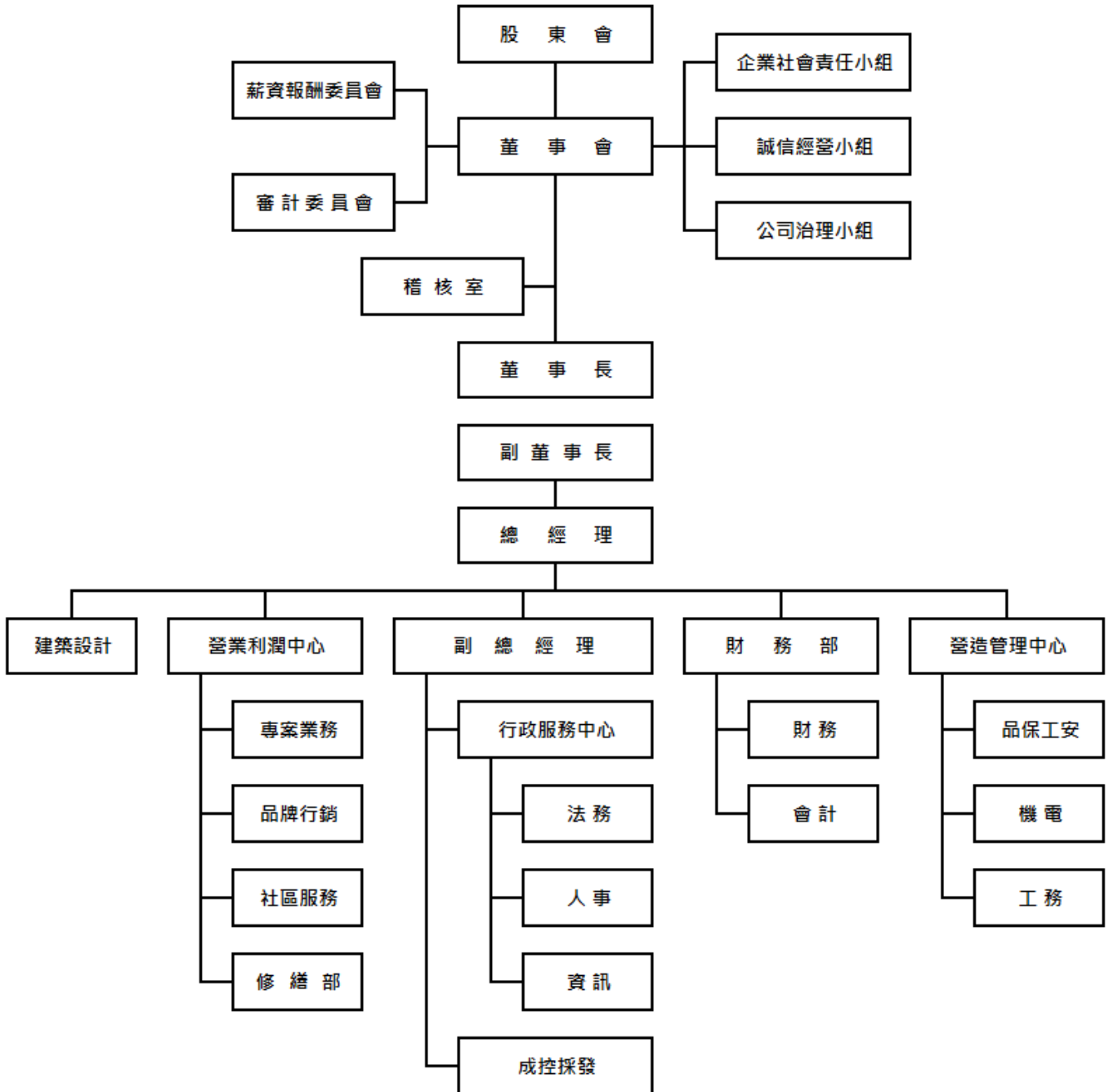
- 103 年 08 月：現金增資新台幣貳億參仟萬元，增資後股本為新台幣壹拾柒億貳仟玖佰肆拾陸萬肆仟參佰捌拾元整。
- 105 年 01 月：現金增資新台幣參億元，增資後股本為新台幣貳拾貳億玖仟參佰肆拾柒萬捌佰捌拾元整。
- 105 年 07 月：公司債轉換股份增資新台幣壹佰壹拾參萬柒仟伍佰陸拾伍股，增資後實收資本額為新台幣貳拾參億肆佰捌拾肆萬陸仟伍佰參拾元整。
- 106 年 10 月：翁毓玲選任為董事長。
- 107 年 04 月：員工認股權憑證轉換股份壹仟貳佰肆萬捌仟元，增資後實收資本額為新台幣貳拾參億壹仟陸佰捌拾玖萬肆仟伍佰參拾元整。
- 107 年 08 月：成立「恣遊實業股份有限公司」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。
- 111 年 04 月：員工認股權憑證轉換股份玖佰貳拾陸萬元，增資後實收資本額為新台幣貳拾壹億壹仟柒佰壹拾陸萬柒仟零捌拾元整。

## 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

111年04月10日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別年齡	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	
董事兼董事長	中華民國	祚榮投資(股)公司	-	110.07.30	3年	103.05.20	26,776,123	12.70%	26,776,123	12.65%	-	-	0	0.00%	-	-	-	-	-	
	中華民國	代表人：翁毓鈴	女 41~50歲	110.07.30	3年	104.06.24	0	0.00%	370,660	0.18%	0	0.00%	0	0.00%	高雄師大美術系 高雄捷運事業處	大舜廣告董事 永福基金會董事	無	無	無	
董事兼副董事長	中華民國	吳舜文	女 21~30歲	110.07.30	3年	107.06.08	1,911,000	0.91%	1,951,000	0.92%	0	0.00%	159,000	0.08%	澳洲雪梨大學經濟系 總太地產經理	大舜廣告董事長 吳樂狗投資董事長 中山建投資董事長 祚榮投資董事長 永福地產監察人	董事	吳祚榮	兄	
董事	中華民國	吳祚榮	男 21~30歲	110.07.30	3年	104.06.24	1,850,000	0.88%	1,850,000	0.87%	0	0.00%	0	0.00%	政治大學資管系 總太地產董事長特助 御印建設總經理	本公司專員 中山建投資董事長 祚榮投資董事長 藍圖營造監察人	副董事長	吳舜文	妹	
董事	中華民國	總太建設開發(股)公司	-	110.07.30	3年	107.06.08	2,165,100	1.03%	3,160,000	1.49%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	-	-	-	
	中華民國	代表人：郭家琦	女 51~60歲	110.07.30	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：林正庸	男 41~50歲	110.07.30	3年	110.07.30	0	0.00%	95,000	0.04%	0	0.00%	0	0.00%	僑泰高級中學電子科 工商時報記者 中國時報社長特助 盛華人力資源總經理	盛華人力資源董事長 盛華人力顧問董事長 金裕城投資董事長 皇悅興業董事長 尚鼎建設董事 凱勝綠能科技董事 華豐橡膠(泰國)大眾董事 灑泰國際董事 頂粵吉品董事 富比服務監察人	無	無	無	



職稱	國籍或註冊地	姓名	性別年齡	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	中華民國	點將家投資(股)公司	-	110.07.30	3年	107.06.08	13,153,094	6.24%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	註
	中華民國	代表人：陳巍中	男 41~50歲	110.07.30	3年	107.06.08	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 永豐泰地產董事兼特助	無	無	無	註
獨立董事	中華民國	溫耀嘉	男 51~60歲	110.07.30	3年	110.07.30	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	中興大學企業管理碩士 新心管理顧問董事長	新心管理顧問有限公司董事長 新新管理顧問有限公司總經理 矧琦興苑文化藝術執行長 社團法人台灣福爾摩沙營造發展協會會長 國立中興大學業師	無	無	無	
獨立董事	中華民國	曹永仁	男 51~60歲	110.07.30	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 勝華科技(股)公司重整人	無	無	無	
獨立董事	中華民國	李明海	男 41~50歲	110.07.30	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 大臺中建築師公會法律顧問 中華法律風險管理學會名譽理事	哈佛國際法律事務所律師 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 上海熊兆昱律師事務所法律顧問 中華民國民宿協會全國聯合會法律顧問	無	無	無	

註：於110年12月12日辭任。

(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：

111年4月10日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
祚榮投資股份有限公司	吳錫坤(47.2%)、劉素如(34.8%)、吳祚榮(9.0%)、吳舜文(9.0%)
總太建設開發股份有限公司	祚榮投資股份有限公司(46.0%)、吳錫坤(21.2%)、劉素如(10.0%)、吳舜文(6.0%)、巫天森(4.1%)、吳惠珍(3.5%)、吳玟燕(3.0%)、吳祚榮(3.0%)、巫孟軒(1.0%)、巫皓鈞(1.0%)

(三) 主要股東為法人者其主要股東名單及持股比例如下：

111年4月10日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
祚榮投資股份有限公司	吳錫坤(47.2%)、劉素如(34.8%)、吳祚榮(9.0%)、吳舜文(9.0%)

(四) 董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓名	條件 專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
翁毓玲	具市場行銷、建設產業及相關營運規劃、經營與策略管理能力。 歷任大舜廣告董事、永福基金會董事。 未有公司法第30條各款情事。	不適用	0
吳舜文	具商務、財務、經營及建設產業相關之能力。 歷任大舜廣告董事、吳樂狗投資董事長、中山建設投資董事、祚榮投資董事、永福地產監察人。 未有公司法第30條各款情事。	不適用	0
吳祚榮	具資訊科技、資產開發、財務與風險管理能力。 歷任御印建設總經理、中山建設投資董事、祚榮投資董事、藍圖營造監察人。 未有公司法第30條各款情事。	不適用	0
郭家琦	具有經營管理、會計資訊及財務分析能力且取得會計師執照之專門職業及技術人員。 歷任郭家琦會計師事務所所長、宗鴻投資董事長、福懋興業獨立董事、至興精機獨立董事、匯實管理顧問監察人。 未有公司法第30條各款情事。	不適用	2
林正庸	具財務、市場行銷、經營及管理的能力。 歷任金裕成投資董事長、盛華人力顧問董事長、盛華人力資源董事長、皇悅興業董事長、凱勝綠能科技董事、尚鼎建設董事。 未有公司法第30條各款情事。	不適用	0
曹永仁	審計委員會召集人及薪酬委員，具有經營管理、會計資訊及財務分析能力且取得會計師執照之專門職業及技術人員。 歷任建智聯合會計師事務所合夥會計師、華頓顧問董事、先進光電科技獨立董事、百和興業獨立董事、盛復工業獨立董事。 未有公司法第30條各款情事。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人未持有本公司股份，配偶持有本公司股數8,100股；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；最近2年未提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	3

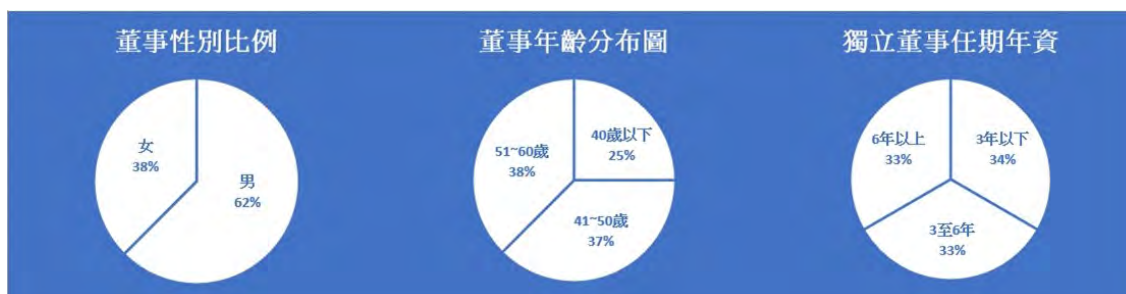
條件 姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
李明海	薪酬委員會召集人及審計委員，具法律、市場行銷、經營管理能力且取得律師執照之專門職業及技術人員。 歷任哈佛國際法律事務所律師、大臺中建築師公會法律顧問、台中市室內設計裝修商業同業公會法律顧問、台中市防癌協會法律顧問。 未有公司法第30條各款情事。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有公司股份數；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；最近2年未提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	0
溫耀嘉	審計及薪酬委員，具市場行銷、經營及管理能力。 歷任新心管理顧問董事長、新新管理顧問總經理、妘琦興苑文化藝術執行長、國立中興大學業師。 未有公司法第30條各款情事。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有公司股份數；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；最近2年未提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	0

#### (五) 董事會多元化及獨立性：

##### 1. 董事會多元化政策：

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。

- (1) 本公司 110 年度以獨立董事任期年資規劃為目標，第 12 屆獨立董事預計年資 3 年以下 1 位，年資 4-6 年 1 位，年資 7-9 年 1 位。
- (2) 第 12 屆董事會 8 名董事成員(含 3 名獨立董事)，董事成員皆為本國籍，各具經營管理、財會、人力資源、法律等專業背景，其中董事成員中有 3 名為女性。組成結構占比為獨立董事占 37.5%、女性董事占比達 37.5%之高，未來仍持續致力於提升女性董事占比至 50%為目標。未來仍就視董事會運作、營運型態及發展需求適時提升董事會成員之能力及相關產業經驗。
- (3) 董事平均任期為 4 年。獨立董事任期：溫耀嘉獨董任期年資在 3 年以下；曹永仁及李明海獨董任期年資分別為 6 年及 3 年，所有獨立董事連續任期均未超過 3 屆。已達成原設定目標。
- (4) 董事多元化面向、互補及落實情形已包括且優於本公司「公司治理實務守則」第 20 條載明之標準；未來仍就視董事會運作、營運型態及發展需求適時增修多元化政策，包括但不限於基本條件與價值、專業知識與技能等二大面向之標準，以確保董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養。



第 12 屆董事會多元組成情形如下：

多元化核心項目				基本能力									專業能力			產業經驗					
董事資料				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	領 導 決 策
職 稱	姓 名	國 籍	40 以 下			41 至 50	51 至 60	61 至 70	3 年 以 下	3 至 6 年	6 年 以 上										
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	郭家琦	中 華 民 國	女			✓						✓		✓			✓	✓	✓	✓	
董 事	林正庸	中 華 民 國	男		✓									✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
獨 立 董 事	李明海	中 華 民 國	男		✓				✓		✓		✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	
獨 立 董 事	曹永仁	中 華 民 國	男			✓				✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
獨 立 董 事	溫耀嘉	中 華 民 國	男			✓		✓						✓	✓		✓			✓	

2. 董事會獨立性：

本公司董事選舉採候選人提名制，全體董事之選任程序公開及公正，符合本公司「公司章程」、「董事選舉辦法」、「公司治理實務守則」及「證券交易法第十四條之二」等之規定，現任董事會組成結構占比分別為 3 席獨立董事（37.5%），五席非獨立董事（62.5%），具有配偶或二親等以內之親屬關係董事(25%)，符合證券交易法第 26 條之 3 規定第 3 項規定情事；本公司無監察人，不適用證券交易法第 26 條之 4 規定。根據上市規則的要求，公司已獲得每位獨立董事的書面聲明，確認本身及其直系親屬相對於公司的獨立性。

(三)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

111年4月10日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			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	
代理總經理兼專案主管	中華民國	吳舜文	女	111.01.01	1,951,000	0.92%	0	0.00%	159,000	0.08%	澳洲雪梨大學經濟系 總太地產經理	大舜廣告董事長 吳樂狗投資董事長 中山建投資董事長 祚榮投資董事長 永福地產監察人	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	永福基金會董事	無	無	無	
專案主管	中華民國	翁毓玲	女	110.01.01	370,660	0.18%	0	0.00%	0	0.00%	高雄師大美術系 高雄捷運事業處	大舜廣告董事 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	70,900	0.03%	0	0.00%	0	0.00%	新民商工 總福建設主任	無	無	無	無	
財務長兼任公司治理主管	中華民國	柯惠文	女	104.07.28	325,231	0.15%	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	註3
會計主管	中華民國	傅怡靜	女	104.07.28	0	0.00%	0	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26日兼任專案主管；111年1月1日代理總經理職務。

註2：110年1月1日兼任專案主管。

註3：110年3月25日兼任公司治理主管。



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、吳舜文、吳祚榮、馬珊珊、林正庸、郭家琦、陳巍中、陳延祚、曹永仁、李明海、溫耀嘉、總太建設開發(股)公司、點將家投資(股)公司	翁毓羚、吳舜文、吳祚榮、馬珊珊、林正庸、郭家琦、陳巍中、陳延祚、曹永仁、李明海、溫耀嘉、總太建設開發(股)公司、點將家投資(股)公司	吳祚榮、馬珊珊、林正庸、郭家琦、陳巍中、陳延祚、曹永仁、李明海、溫耀嘉、總太建設開發(股)公司、點將家投資(股)公司	吳祚榮、馬珊珊、林正庸、郭家琦、陳巍中、陳延祚、曹永仁、李明海、溫耀嘉、總太建設開發(股)公司、點將家投資(股)公司
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)				
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)				
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)			吳舜文	吳舜文
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	祚榮投資(股)公司	祚榮投資(股)公司	翁毓羚、祚榮投資(股)公司	翁毓羚、祚榮投資(股)公司
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)				
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)				
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)				
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)				
100,000,000 元以上				
總計	14 人	14 人	14 人	14 人

(二) 總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣仟元

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	楊志鵬(註2)	2,000	2,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0.31%	0.31%	無
副總經理	林瑞祥	720	720	44	44	530	530	0	0	0	0	0.20%	0.20%	無

註1：係110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2：110年1月1日新任，110年12月31日解任。

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)	楊志鵬	楊志鵬
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)		
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)		
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)		
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)		
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)		
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)		
100,000,000 元以上		
總 計	2 人	2 人

(三) 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

110 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	總 經 理	楊志鵬(註 2)	0	268	268	0.04%
	副總經理	林瑞祥				
	專案主管	翁毓玲(註 3)				
	專案主管	吳舜文(註 4)				
	財 務 長	柯惠文				
	協 理	陳清泉				
	協 理	謝易軒(註 5)				
	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 2：110 年 1 月 1 日新任總經理，110 年 12 月 31 日辭任。

註 3：董事長於 110 年 1 月 1 日兼任專案主管。

註 4：副董事長於 110 年 1 月 26 日兼任專案主管。

註 5：110 年 11 月 8 日新任協理，110 年 12 月 21 日辭任。



(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	109 年度		110 年度	
	本 公 司	合 併 報 表 所 有 公 司	本 公 司	合 併 報 表 所 有 公 司
董 事	2.61%	2.67%	3.45%	3.45%
總 經 理 及 副 總 經 理	0.69%	0.69%	0.51%	0.51%

分析說明：董事酬金 110 年度較 109 年度增加，係因稅後純益增加所致；總經理及副總經理 110 年度較 109 年度減少，係因 110 年新聘任總經理獎酬請領目標不同所致。

1. 給付酬金之政策、標準與組合：

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。董事、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。另公司年度如有獲利，應依公司章程第 18 條規定提撥 0.1% 至 5% 為員工酬勞。

本公司亦訂有「董事會績效評估辦法」定期評估董事之運作效率，評估之方式包括董事會內部自評、董事成員自評。經理人於每季考核其目標達成率，評估範圍包括個案開發、產品規劃、銷售進度、營收管理等主要績效目標，以作為調薪及酬勞發放之依據。

給付酬金之組合依薪資報酬委員會組織規程所定，包括現金報酬、認股權、分紅入股、退休福利或離職給付、各項津貼及其他具有實質獎勵之措施。

2. 訂定酬金之程序：

本公司訂定酬金之程序，以「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，其中包含營運管理能力(永續經營之參與及品牌價值之實踐)、財務績效指標(營收及利潤、預算目標達成、成長及市占率)及對法令規章之遵循情形等綜合考量後計算其酬金比例，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。

3. 與經營績效及未來風險之關聯性：

本公司薪酬相關政策係以公司營運為整體考量，並視績效達成率及貢獻度核定給付標準，以提升董事會及經理部門之整體營運效能。另參考同業薪酬標準，確保本公司管理階層之薪酬於業界具有競爭力，以留任優秀之管理人才。本公司及子公司經理人給付之酬金包含認股權，非於盈餘當年度全數給付，其實際價值與未來股價相關，即與公司共同承擔未來經營風險。

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 10 次(改選前 4 次，改選後 6 次)(A)，董事出列席情形如下：

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：翁毓羚	10	0	100.00%	連任、110/7/30 改選
董 事	吳祚榮	10	0	100.00%	連任、110/7/30 改選
董 事	吳舜文	10	0	100.00%	連任、110/7/30 改選
董 事	點將家投資(股)公司 代表人：陳巍中	9	0	100.00%	連任、110/7/30 改選； 110/12/12 辭任， 在職期間共召開 9 次會議
董 事	總太建設開發(股)公司 代表人：郭家琦	10	0	100.00%	連任、110/7/30 改選
董 事	總太建設開發(股)公司 代表人：馬珊珊	3	1	75.00%	舊任、110/7/30 改選
董 事	總太建設開發(股)公司 代表人：林正庸	5	1	83.33%	新任、110/7/30 改選
獨立董事	曹永仁	9	1	90.00%	連任、110/7/30 改選
獨立董事	李明海	10	0	100.00%	連任、110/7/30 改選
獨立董事	溫耀嘉	5	1	83.33%	新任、110/7/30 改選
獨立董事	陳延祚	4	0	100.00%	舊任、110/7/30 改選

## 110 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 1/26	第二次 3/24	第三次 5/10	第四次 7/14	第五次 7/30	第六次 8/11	第七次 9/13	第八次 (臨時) 9/13	第九次 11/9	第十次 (臨時) 12/14
獨立董事	曹永仁	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立董事	李明海	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立董事	溫耀嘉	/	/	/	/	✓	✓	✓	✓	✓	X
獨立董事	陳延祚	✓	✓	✓	✓	/	/	/	/	/	/

## 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 19 次 110/01/26	<ul style="list-style-type: none"> <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> <li>●副董事長薪資調整案</li> <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
第十一屆 第 20 次 110/03/24	<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>●修訂「股東會議事規則」案</li> <li>●修訂「董事會議事規則」案</li> <li>●修訂「審計委員會組織規程」案</li> <li>●修訂「獨立董事之職責範疇規則」案</li> <li>●修訂「關係企業相互間財務業務相關作業規範」案</li> <li>●修訂「道德行為準則」案</li> <li>●修訂「董事選舉辦法」案</li> <li>●修訂「董事會績效評估辦法」案</li> <li>●捐贈「財團法人永福教育基金會」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
第十二屆 第 2 次 110/08/11	●配合第十二屆董事改選，聘任第五屆「薪資報酬委員會」委員案	未持反對或 保留意見	無，全體出席董事 無異議照案通過
第十二屆 第 3 次 110/09/13	<ul style="list-style-type: none"> <li>●辦理一一〇年度現金增資發行新股案</li> <li>●審議民國 109 年度董事酬勞個人分派案</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
第十二屆 第 4 次 110/11/09	<ul style="list-style-type: none"> <li>●更換財務報告之簽證會計師案</li> <li>●提請通過民國 111 年度稽核計畫案</li> <li>●修訂內部控制制度案</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	110/01/26	吳舜文	副董事長薪資調整案	因本案係決議其自身之薪資利益	依法迴避離席不參與表決
2	110/03/24	翁毓矜、吳舜文、吳祚榮、郭家琦、馬珊珊	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；另為總太建設之董事長，該公司法派郭家琦及馬珊珊兩位董事；董事翁毓矜為該基金會董事	依法迴避離席不參與表決
3	110/08/11	李明海、曹永仁、溫耀嘉	配合第十二屆董事改選，聘任第五屆「薪資報酬委員會」委員案	因本案係決議其自身之利益	依法迴避離席不參與表決
4	110/09/13	全體董事	審議民國109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

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	110年1月1日至110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。

110 年度之評核已於 111 年 3 月完成，評鑑結果於 111 年 3 月 15 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：4.86 分、董事成員自評整體平均分數：4.83 分、功能性委員會績效自評整體平均分數：4.93 分。介於優(同意)至極優(非常同意)之間，顯示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良好，且能充分發揮功能。

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。八名董事會成員中有三名為女性董事(37.5%)，且董事具備執行務所須之專業知識及技能，背景涵蓋產業、財會、法律、人力管理等多層面。

(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 6 次(改選前 3 次，改選後 3 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	1	83%	連任、110/7/30 改選
委 員	李明海	6	0	100%	連任、110/7/30 改選
委 員	溫耀嘉	3	0	100%	新任、110/7/30 改選
委 員	陳延祚	3	0	100%	舊任、110/7/30 改選

2. 審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、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：

審計委員會 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 一 屆 第 15 次 110/03/24	<ul style="list-style-type: none"> <li>●送交民國 109 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>●修訂「股東會議事規則」案</li> </ul>	全體出席委員無異議照案通過	無，全體出席董事無異議照案通過

審計委員會 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「董事會議事規則」案</li> <li>●修訂「審計委員會組織規程」案</li> <li>●修訂「獨立董事之職責範疇規則」案</li> <li>●修訂「關係企業相互間財務業務相關作業規範」案</li> <li>●修訂「道德行為準則」案</li> <li>●修訂「董事選舉辦法」案</li> <li>●修訂「董事會績效評估辦法」案</li> </ul>		
第 二 屆 第 2 次 110/09/13	●辦理一一〇年度現金增資發行新股案	全體出席委員無異議照案通過	無，全體出席董事無異議照案通過
第 二 屆 第 3 次 110/11/09	<ul style="list-style-type: none"> <li>●更換本公司財務報告之簽證會計師案</li> <li>●提請通過民國 111 年度稽核計畫案</li> <li>●修訂內部控制制度案</li> </ul>	全體出席委員無異議照案通過	無，全體出席董事無異議照案通過

- (2) 獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容：無此情形。
- (3) 除前開證券交易法第 14 條之 5 所列事項外，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。
- (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。民國一一〇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。民國一一〇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
110/01/26 審計委員會	109年度11-12月依本年度稽核計畫執行完成之稽核項目，共計7項。	無異議
110/03/24 審計委員會	1. 110年度1-2月依本年度稽核計畫執行完成之稽核項目，共計6項。 2. 109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109年度內部控制制度之設計及執行係屬有效。
110/05/10 審計委員會	110年度3-4月依本年度稽核計畫執行完成之稽核項目，共計7項。	無異議

日期	溝通重點	結果
110/08/11 審計委員會	110 年度 5-7 月，依本年度稽核計畫執行完成之稽核項目，共計 10 項。	無異議
110/09/13 審計委員會	110 年 8 月依本年度稽核計畫執行完成之稽核項目，共計 4 項。	無異議
110/11/09 審計委員會	1. 110 年 9-10 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 111 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「111 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
110/03/24 上午 10:00	<p>一、參加人員： 獨立董事 陳延祚、李明海 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、梁右澤經理</p> <p>二、討論事項：</p> <p>1. 關鍵查核事項 說明：會計師針對 109 年度收入認列、存貨減損評估查核程序說明。 結論：獨立董事無異議。</p> <p>2. 財務報告討論案 說明：會計師針對 109 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。 結論：獨立董事無異議。</p> <p>3. 公司治理 3.0 永續發展藍圖 說明：會計師報告本公司 110 年起適用應申報英文版股東會議事手冊、年報及年度財務報告。 依實收資本額之規模本公司自 111 年起於年度終了後 75 日內公告申報自結年度財務資訊。 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 6 次。最近一次修訂時間為民國 111 年 3 月 15 日第十二屆第 6 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				無重大差異。
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		(一) 本公司設有發言人及股務人員處理股東建議或糾紛等問題，並於本公司官方網站關係人專區放置檢舉信箱：service@zongtai.com.tw。	
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		(二) 本公司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				無重大差異。
(一) 董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	✓		(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。董事會就成	

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>員組成擬訂多元化政策已揭露於年報及公司網站。</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 111 年 3 月完成 110 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 111 年 3 月 15 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，110 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一。</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、製作董事會及股東會議事錄等)？</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單位主管經驗達三年以上。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>110 年度業務執行重點：</p> <p>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。</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	
			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。 本公司治理主管 110 年度共計進修 24 小時。	
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，放置於本公司網站供投資人參考。	

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	
(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？		✓	(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。
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「董事</p>

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
			<p>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 110 年 11 月 09 日第十二屆第 4 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 110 年度第八屆公司治理評鑑結果，已改善如下：</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 16 日前上傳英文版年報。</li> <li>3. 股東常會開會 16 日前上傳英文版年度財務報告</li> </ol>			

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	
(二) 依據 110 年度第八屆公司治理評鑑結果，尚未改善需優先加強事項與措施：			
1. 同步發布英文重大訊息。			
2. 年報揭露具體明確的股利政策。			
3. 揭露董事及經理人績效評估與酬金之連結。			
4. 年報自願揭露總經理及副總經理之個別酬金。			
5. 內部稽核人員之任免、考評、薪資報酬經提報至董事會或由稽核主管簽報董事長之核定方式。			

#### 註一：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 分 別	條 件	專 業 資 格 與 經 驗	獨 立 性 情 形	兼 任 其 他 公 開 發 行 公 司 薪 資 報 酬 委 員 會 成 員 家 數
	姓 名			
獨立董事(召集人)	李明海	註	註	0
獨立董事	曹永仁	註	註	3
獨立董事	溫耀嘉	註	註	0

註：參閱第 14~15 頁(四)董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露相關資料。

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：110 年 8 月 11 日至 113 年 7 月 29 日；110 年度薪資報酬委員會開會 2 次(改派前 1 次，改派後 1 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	2	0	100%	連任、110/8/11 改派
委 員	曹永仁	2	0	100%	連任、110/8/11 改派
委 員	溫耀嘉	1	0	100%	新任、110/8/11 改派
委 員	陳延祚	1	0	100%	舊任、110/8/11 改派

(3) 薪資報酬委員會 110 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 9 次 110/01/26	1. 審議本公司民國一〇九年度董事酬勞分配案。 2. 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。 3. 修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」案。 4. 本公司經理人一〇九年年終獎金分配乙案。 5. 副董事長薪資調整乙案。	全體出席董事無異議照案通過
第五屆第 1 次 110/09/13	1. 推舉第五屆薪資報酬委員會召集人乙案。 2. 審議民國 109 年董事酬勞個人分派案。	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) 推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因：

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因									
	是	否	摘要說明										
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	✓		<p>本公司已訂定「永續發展實務守則」，106 年由客服部兼任企業社會責任推動單位，111 年更名為企業永續發展推動單位，秉持同理心服務客戶的觀念結合公益、時節、環保概念來設計活動，以期將永續發展的觀念帶入客戶、員工日常生活中，當年度執行情形於第七項有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊中說明。</p> <p>110 年度企業永續發展執行情形及次年度工作計畫已於 111 年 3 月 15 日向董事會報告，並徵詢董事會就執行方向及目標制定給予建議，相關內容亦於公司網站揭露。</p>	無重大差異。									
二、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，風險評估邊界涵蓋子公司，以降低營運中斷的可能風險，本公司主要營運據點以台灣為主。依據評估後之風險，制定相關風險管理策略如下：</p> <table border="1" data-bbox="862 925 1742 1326"> <thead> <tr> <th>重大議題</th> <th>風險評估項目</th> <th>風險管理政策或策略</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>環境</td> <td>環境保護及生態保育</td> <td>本公司響應環保政策，優先採購「低污染、省資源、可回收」的節能減碳綠建材，以減少地球資源過度消耗。</td> </tr> <tr> <td>社會</td> <td>職業安全</td> <td> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 工地採用進出人臉辨識系統，以期達到有效之人員確認及安全。</li> <li>2. 取得施工架防墜托架之專利，施工更安全。</li> <li>3. 為工地現場施工之工程人員投保團體傷害保險，提高安全保障。</li> <li>4. 火災偵測警報系統與 LINE 結合通知，一旦偵測到煙霧將同時 LINE 通知相關人員，以期降低火災造成的風險。</li> </ol> </td> </tr> </tbody> </table>	重大議題	風險評估項目	風險管理政策或策略	環境	環境保護及生態保育	本公司響應環保政策，優先採購「低污染、省資源、可回收」的節能減碳綠建材，以減少地球資源過度消耗。	社會	職業安全	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 工地採用進出人臉辨識系統，以期達到有效之人員確認及安全。</li> <li>2. 取得施工架防墜托架之專利，施工更安全。</li> <li>3. 為工地現場施工之工程人員投保團體傷害保險，提高安全保障。</li> <li>4. 火災偵測警報系統與 LINE 結合通知，一旦偵測到煙霧將同時 LINE 通知相關人員，以期降低火災造成的風險。</li> </ol>	無重大差異。
重大議題	風險評估項目	風險管理政策或策略											
環境	環境保護及生態保育	本公司響應環保政策，優先採購「低污染、省資源、可回收」的節能減碳綠建材，以減少地球資源過度消耗。											
社會	職業安全	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 工地採用進出人臉辨識系統，以期達到有效之人員確認及安全。</li> <li>2. 取得施工架防墜托架之專利，施工更安全。</li> <li>3. 為工地現場施工之工程人員投保團體傷害保險，提高安全保障。</li> <li>4. 火災偵測警報系統與 LINE 結合通知，一旦偵測到煙霧將同時 LINE 通知相關人員，以期降低火災造成的風險。</li> </ol>											

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因						
	是	否	摘要說明							
			<table border="1"> <tr> <td>社會經濟與法令遵循</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>強化董事職能</td> <td>1. 為董事規劃相關進修議題，每年提供董事最新法規資料。 2. 為董事投保董事責任險，保障其受到訴訟或求償之情形。</td> </tr> <tr> <td>利害關係人溝通</td> <td>1. 為避免利害關係人與本公司立場不同，造成誤解引起經營或訴訟風險，於官方網站設置利害關係人專區，並揭露外部溝通信箱及各利害關係人聯絡窗口，以便與利害關係人維持良好的互動。 2. 建立各種溝通管道，積極溝通，減少對立與誤解。設投資人信箱，由發言人處理並負責回應。</td> </tr> </table>	社會經濟與法令遵循	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。	強化董事職能	1. 為董事規劃相關進修議題，每年提供董事最新法規資料。 2. 為董事投保董事責任險，保障其受到訴訟或求償之情形。	利害關係人溝通	1. 為避免利害關係人與本公司立場不同，造成誤解引起經營或訴訟風險，於官方網站設置利害關係人專區，並揭露外部溝通信箱及各利害關係人聯絡窗口，以便與利害關係人維持良好的互動。 2. 建立各種溝通管道，積極溝通，減少對立與誤解。設投資人信箱，由發言人處理並負責回應。	
社會經濟與法令遵循	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。									
強化董事職能	1. 為董事規劃相關進修議題，每年提供董事最新法規資料。 2. 為董事投保董事責任險，保障其受到訴訟或求償之情形。									
利害關係人溝通	1. 為避免利害關係人與本公司立場不同，造成誤解引起經營或訴訟風險，於官方網站設置利害關係人專區，並揭露外部溝通信箱及各利害關係人聯絡窗口，以便與利害關係人維持良好的互動。 2. 建立各種溝通管道，積極溝通，減少對立與誤解。設投資人信箱，由發言人處理並負責回應。									
<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能源使用效率及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) 本公司透過精準數量計算及控制工期，降低建材耗損並選用合適之環保物料。營建廢棄物清運委由合格廠商回收處理。辦公室重新裝潢時保留原櫃體、辦公桌、窗簾等建材重複使用。紙張重複利用、表單無紙化、垃圾分類、資源回收等政策之落實，以達到節能減碳之目的。本公司於接待中心屋頂建置太陽能板，以其遮陽隔熱效果降低室內溫度，減少冷氣用電量，110 年售電予台電 115,919 度，致力於減少傳統燃煤發電的碳排量。</p>	<p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p>						

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展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，110 年共計採購金額 5,496 萬元。</p> <p>(四) 本公司未特別統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，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>將氣候變遷風險評估納入營運考量，於本年度規劃溫室氣體盤查。</p> <p>今年將針對溫室氣體排放進行盤查並朝低碳排目標前進。</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>(一) 本公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則。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、反對歧視、霸凌及騷擾提供安全、衛生、健康之工作環境等。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。另針對廠商部分強制要求其為員工投保傷害險。</p> <p>(二) 員工福利措施： 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。依本公司章程第 18 條規定，公司年度如有獲利，應提撥 0.1%至 5%為員工酬勞，109 年提撥員工酬勞 1.5%計 19,552</p>	無重大差異

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(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>仟元於 110 年發放，110 年擬提撥員工酬勞 1.5%計 12,287 仟元，預計 111 年下半年發放。</p> <p>職場多元化與平等：</p> <p>本公司實現性別平等擁有同工同酬的晉升機會，110 年度女性職員占比為 41.12%，女性主管佔比為 50%。</p> <p>經營績效反映於員工薪酬：</p> <p>本公司每年均參與市場薪酬調查，依據市場薪資水準、經濟趨勢及個人績效調薪，以維持整體薪酬競爭力。110 年度平均調薪幅度為 6.71%，其中個人最高達 17.95%。</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。111 年度將進行 40 歲以上員工健康檢查。</p> <p>在工作安全上，本公司藉由每年兩次的品管、工安教育訓練與宣導，養成員工緊急應變能力及安全觀念，加強員工認知能力，降低不安全行為造成意外事故的發生。</p> <p>110 年度職災之件數 3 件(磁磚輕微割傷*2、額頭撞傷*1)，未造成失能傷害。未來將持續往零職災方向目標前進。</p>	
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		<p>(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。</p> <p>本公司除了每月安排月會針對全體員工進行工作所需的教育訓練外，另於 110 年度提供專業進修費用約 51 仟元。</p>	

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(五) 針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，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或客戶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，如：客戶買賣契約按買賣定型化契約簽訂、落實履約擔保機制等，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) 本公司設置採發成控部門與供應商往來前，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，與供應商之契約均經法務人員審核，以期達成共同致力提升公共安全及環境衛生等永續發展目標。	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續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永續報告書作業辦法」第二條規定，故未編制永續報告書，但在年報及官網揭露企業永續報告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，強化企業永續經營。	本公司將於112年編製
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司已制定永續發展實務守則，並依公司法及證期局相關法規進行公司治理，考量國內外企業之永續發展趨勢，展現企業對員工、股東及消費大眾的承諾，推動各項永續發展活動，並無差異情形。				
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊： (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：1.110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46萬元。 2.節能減碳綠建材綠色採購，110年共計採購金額5,496萬元。 3.認養台中北屯區麗園公有停車場，環境清潔，共計支出26萬元。				

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>(二) 社區參與：本公司不定期舉辦社區聯誼及相關活動。</p> <p>執行情形：1.社區趣味運動會，共計支出 8.8 萬元，約 60 人次參與。  2.採果樂(百香果)，共計支出約 7 萬元，約 25 人參與。  3.社區藝能學苑：基礎有氧、MV 舞蹈課程、新春揮毫創作、趣味陶藝、基礎毛線編織、線上美術課程、親子基礎瑜珈、茶道基礎、親子甜點、多肉植物 DIY、居家時髦花藝、夏季咖啡大賞…等課程，共計支出 25 萬，約 150 人次參與。  4.新春耶誕社區市集活動，共計支出 165 萬，約 500 人次參與。  5.節慶活動：元宵賞櫻音樂宴暨櫻花攝影、媽媽手路菜、心之所粽、玉兔相伴...等活動，共計支出 16.6 萬，</p> <p>(三) 社會貢獻、社會服務、社會公益：本公司除致力本業經營發展外，亦相當注重社會公益，秉持回饋社會之心。</p> <p>執行情形：1.臺中市政府衛生局-新冠肺炎防疫捐款 300 萬元；新冠肺炎快篩試劑 2500 劑。  2.臺中市月園流浪動物照護協會擴建園區，共計 181 萬元。  3.捐贈「110 年喜牛迎春-春節系列活動」及國立臺灣美術館義工換新裝，提昇藝術服務品質，共計 80 萬元。  4.110 年捐贈台中市義勇消防總隊共計 8 萬元；臺中市大台中警察之友會 2 萬元。  5.110 年捐贈財團法人中華民國不孕症基金會「關懷貧困寒冬送暖」10 萬元。  6.110 年捐贈中華希望羽球協會，並協辦羽球錦標賽。共計支出 12.2 萬元。  7.110 年與財團法人向上社會福利基金會及採買教程材料，總計支出 9 萬元；捐贈南台中家扶中心「愛的禮物-胖胖存錢筒」關懷貧困受虐兒童少年家庭；採買財團法人瑪利亞基金會公益活動襪子 100 雙。  8.110 年捐贈財團法人永福教育基金會 150 萬元，以推廣全人教育、公益關懷、扶助弱勢為宗旨。  9.110 年捐贈社團法人台灣轉變生命國際發展協會 10 萬元，該協會以希望教育、守護健康、協助社區內的弱勢家庭能夠自給自足與經濟獨立為目的。  10.捐贈台灣世界展望會國內特殊狀況家庭 5 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，110 年已提撥 385 萬元；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。本公司 110 年度舉辦線上「內線交易」內部教育訓練。</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	摘要說明	
<p>次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？</p> <p>(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？</p> <p>(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>信經營推廣小組，並於 111 年 3 月 15 日向董事會報告 110 年度誠信經營執行情形。</p> <p>(三) 本公司董事對董事會所列議案，與其自身或其代表之法人有利害關係，得陳述意見及答詢，不得加入討論及表決，且討論及表決時皆予迴避。</p> <p>(四) 本公司因應營運環境改變及相關法令之修訂，適時有效修改會計制度及內部控制制度；內部稽核人員皆能獨立進行查核工作，且會計師於年度查核財報時，會以抽樣評估本公司內控制度，並就評估結果提供建議書。</p> <p>(五) 本公司 110 年舉辦誠信經營議題相關之教育訓練(包含影片宣導-「幸福 勻勻仔行」、實價登錄操作及相關法規等)，計 230 人次，合計 2 小時。</p>	
<p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？</p> <p>(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？</p> <p>(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 本公司「道德行為準則」鼓勵呈報任何非法或違反道德之行為，得向審計委員會、經理人及內部稽核主管等適當人員呈報。</p> <p>(二) 本公司「道德行為準則」規範申訴制度、懲戒措施及相關保密機制。如確認有違規情事，立即作成報告向管理階層報告，並視情節輕重進行懲處。</p> <p>(三) 本公司「道德行為準則」承諾保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置。</p>	無重大差異。



評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>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？</p>	✓		本公司設有專人適時揭露誠信經營相關資訊於本公司網站及公開資訊觀測站。	無重大差異。
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：</p> <p>本公司目前已訂定公司誠信經營守則，內部運作大致皆能符合上市上櫃公司誠信經營守則之要求。</p>				
<p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>				

(七) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

1. 本公司訂有「公司治理實務守則」以資遵循，除依主管機關之規定於公開資訊觀測站中充分揭露財務、業務相關資訊外，並另於公司網站中設置「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：

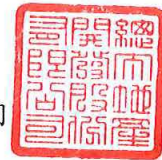
1. 內部控制聲明書：

總太地產開發股份有限公司  
內部控制制度聲明書

日期：111年3月15日

- 本公司民國 110 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 110 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 111 年 3 月 15 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：翁毓矜簽章



總經理：吳舜文簽章



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。

(十二)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
一一〇年度股東常會 7月30日	(1) 通過本公司 109 年度營業報告書及財務報表案。 (2) 通過本公司 109 年度盈餘分派案。 執行情形：訂定 110 年 8 月 26 日為除息交易日，110 年 9 月 17 日為現金股利發放日。(每股分配現金股利 4.4 元) (3) 通過修訂「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。 (4) 修訂「董事選舉辦法」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。 (5) 選舉董事案。 執行情形：股東會決議後生效，並業經 110 年 8 月 16 日經濟部准予登記。任期係自 110 年 7 月 30 日至 113 年 7 月 29 日。 (6) 解除本公司新任董事競業禁止之限制案。

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 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) 通過民國 109 年度營業報告書及財務報表案。 (3) 通過民國 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。

會議名稱 及日期	重 要 決 議
	(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。
第十一屆 第 5 次 臨時董事會 110/07/14	通過變更 110 年股東常會召開日期案。
第十二屆 第 1 次 董事會 110/07/30	通過選任新任董事長及副董事長案。
第十二屆 第 2 次 董事會 110/08/11	(1) 通過 109 年度盈餘分配案之現金股利除息日事宜討論案。 (2) 通過配合第十二屆董事改選，聘任第五屆「薪資報酬委員會」委員案。 (3) 通過指派恣遊實業股份有限公司法人股東之代表人案。 (4) 通過合組成立儲能公司案。
第十二屆 第 3 次 董事會 110/09/13	(1) 通過本公司辦理一一〇年度現金增資發行新股案。 (2) 通過審議民國 109 年度董事酬勞個人分派案。
第十二屆 第 1 次 臨時董事會 110/09/13	通過授權董事長申購土地案。

會議名稱 及日期	重 要 決 議
第十二屆 第 4 次 董 事 會 110/11/09	(1) 通過送交本公司自行編製之民國 110 年第三季財務報表案。 (2) 通過更換財務報告之簽證會計師案。 (3) 通過民國 111 年度稽核計畫案。 (4) 通過修訂本公司內部控制制度案。 (5) 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。 (6) 通過本公司和總太營造股份有限公司辦理追加「共好 Melody」新建工程承攬契約金額案。 (7) 通過銀行授信融資案。 (8) 通過銀行授信融資案。 (9) 通過民國 111 年度預算核議案。 (10) 通過投資公司「碩奕太綠能股份有限公司」增資案。 (11) 通過指派日太資產管理股份有限公司法人股東之代表人案。
第十二屆 第 2 次 臨時董事會 110/12/14	通過本公司總經理異動案。
第十二屆 第 5 次 董 事 會 111/02/25	(1) 通過變更子公司名稱及章程案。 (2) 通過指派皮卡電力股份有限公司法人股東之代表人案。 (3) 通過子公司增資案。
第十二屆 第 6 次 董 事 會 111/03/15	(1) 通過薪資報酬委員會審議之民國 110 年度員工酬勞及董事酬勞案。 (2) 通過民國 110 年度營業報告書及財務報表案。 (3) 通過民國 110 年度盈餘分派之修正議案。 (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) 通過捐贈「財團法人永福教育基金會」案。 (7) 通過修訂「公司章程」案。 (8) 通過修訂「取得或處分資產處理程序」案。 (9) 通過修訂「公司治理實務守則」案。 (10) 通過修訂「企業社會責任實務守則」案。 (11) 通過增訂「編製與申報永續報告書作業辦法」案。 (12) 通過本公司辦理一一一年度現金增資發行新股案。 (13) 通過本公司和總太營造股份有限公司簽訂房屋租賃契約案。 (14) 通過訂定 111 年度員工認股權憑證換發普通股之增資基準日案。 (15) 通過修訂本公司「股東會議事規則」案。 (16) 通過訂定 111 年股東常會事宜案。

會議名稱及日期	重要決議
第十二屆 第 7 次 董事會 111/04/2*	通過民國 111 年股東常會受理股東提案內容審議案。
第十二屆 第 8 次 董事會 111/05/10	通過送交本公司自行編製之民國 111 年第一季財務報表案。

(十三)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：

111 年 3 月 15 日第十二屆第 6 次董事會，案由三：送交本公司民國 110 年度盈餘分派之議案，董事吳舜文提出建議現金股利調整為每股配發新台幣 1.5 元，本修正案經全體出席董事無異議同意通過。

(十四)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	楊志鵬	110/01/01	110/12/31	辭職：個人生涯規劃

#### 五、簽證會計師公費資訊

(一)給付簽證會計師與其所屬事務所及其關係企業之審計公費與非審計公費之金額及非審計服務內容：

##### 簽證會計師公費資訊

單位：新台幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名 (註 1)	會計師查核期間	審計公費	非審計公費(註 2)	合計	備註
勤業眾信 聯合會計 師事務所	顏曉芳	110/01/01~110/06/30	1,650	348	1,998	
	曾棟璽	110/07/01~110/12/31				
	蔣淑菁	110/01/01~110/12/31				

註1：事務所內部輪調更換會計師。

註2：非審計公費服務內容：移轉訂價報告170仟元、現金增資公費80仟元、工商登記30仟元及其他68仟元。

(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 110 年第三季		
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 110 年第三季起由簽證會計師顏曉芳及蔣淑菁會計師，更換為蔣淑菁及曾棟鑿會計師。		
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：不適用。			
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	蔣淑菁會計師、曾棟鑿會計師
委任之日期	民國 110 年第三季起
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	110 度		當年度截至 4 月 10 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事兼大股東	祚榮投資(股)公司	0	0	0	0
法人董事代表 兼董事長	祚榮投資(股)公司 代表人：翁毓羚	150,000	0	124,000	0
董事兼副董事長	吳舜文(註1)	40,000	0	0	0
董 事	吳祚榮	0	0	0	0
董 事	點將家投資(股)公司(註2)	-	-	-	-
法人董事代表	點將家投資(股)公司 代表人：陳巍中(註2)	-	-	-	-
董 事	總太建設開發(股)公司	994,900	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：林正庸(註3)	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4)	0	0	-	-
獨立董事	李明海	0	0	0	0
獨立董事	陳延祚(註4)	0	0	0	0
獨立董事	曹永仁	0	0	0	0
獨立董事	溫耀嘉(註3)	0	0	0	0
總 經 理	楊志鵬(註5)	0	0	-	-
副總經理	林瑞祥	0	0	0	0
財 務 長	柯惠文	72,000	0	104,000	0
協 理	陳清泉	42,000	0	28,000	0
協 理	謝易軒(註6)	-	-	-	-
會計主管	傅怡靜	0	0	0	0

註1：111年1月1日代理總經理職務。

註2：已於110年12月12日辭任董事。

註3：110年7月30日董事改選後就任，110年度持股異動期間為110年7月30日至12月31日。

註4：110年7月30日董事改選後卸任，110年度持股異動期間為110年1月1日至7月30日。

註5：110年1月1日新任，110年12月31日辭任。

註6：110年11月8日新任協理，110年12月21日辭任。



(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

111年4月10日

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱	關係	
祚榮投資(股)公司	26,776,123	12.65%	0	0.00%	0	0.00%	吳錫坤 劉素如 吳舜文	董事長 監察人 董事	
翁毓玲(註1)	370,660	0.18%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	
點將家投資(股)公司	13,871,094	6.55%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	
吳錫坤	11,751,061	5.55%	3,839,700	1.81%	0	0.00%	劉素如 吳舜文	配偶 父女	
鄭伊芳	6,578,305	3.11%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	
第一產物保險股份有限公司	4,897,000	2.31%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	
英屬維京群島商老來福投資有限公司台灣分公司	4,035,932	1.91%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	
劉素如	3,839,700	1.81%	11,751,061	5.55%	0	0.00%	吳錫坤 吳舜文	配偶 母女	
總太建設開發(股)公司	3,160,000	1.49%	0	0.00%	0	0.00%	吳錫坤	董事長	
林正庸(註2)	95,000	0.04%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	
郭家琦(註2)	90,000	0.04%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	
盧淑芳	2,831,000	1.34%	0	0.00%	0	0.00%	-	-	
吳舜文	1,951,000	0.92%	0	0.00%	159,000	0.08%	吳錫坤 劉素如	父女 母女	

註1：法人董事祚榮投資(股)公司之代表人。

註2：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、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(註2)	30,000,000	100.00%	-	-	30,000,000	100.00%
皮卡電力(股)公司(註3)	800,000	100.00%	-	-	800,000	100.00%
大舜廣告(股)公司	2,000,000	100.00%	-	-	2,000,000	100.00%
碩奕太綠能(股)公司(註4)	1,830,000	30.00%	-	-	1,830,000	30.00%

註1：係公司採用權益法之投資。

註2：於111年3月增資3,000,000股。

註3：原恣遊實業(股)公司於111年3月更名。

註4：於111年1月增資1,805,000股，持股比例由25%變動為30%。

## 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
111.04	12.20	500,000	5,000,000	211,717	2,117,167	認 股 權 轉 換	無	111.04.08 經授商字第 11101052600 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	211,716,708	288,283,292	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

111 年 4 月 10 日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外人	合計
人數	0	1	74	19,378	65	19,518
持有股數	0	7,000	55,444,338	145,961,869	10,303,501	211,716,708
持股比例	0.00%	0.00%	26.19%	68.94%	4.87%	100%

(三) 股權分散情形

1. 普通股

111 年 4 月 10 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 ~ 999	4,979	1,077,999	0.51%
1,000 ~ 5,000	10,916	22,962,835	10.85%
5,001 ~ 10,000	1,712	13,446,800	6.35%
10,001 ~ 15,000	568	7,186,762	3.39%
15,001 ~ 20,000	347	6,319,145	2.98%
20,001 ~ 30,000	317	8,075,219	3.81%
30,001 ~ 40,000	183	6,514,243	3.08%
40,001 ~ 50,000	111	5,051,716	2.39%
50,001 ~ 100,000	212	14,980,792	7.08%
100,001 ~ 200,000	93	12,634,246	5.97%
200,001 ~ 400,000	36	10,111,462	4.77%
400,001 ~ 600,000	14	7,007,828	3.31%
600,001 ~ 800,000	14	9,717,446	4.59%
800,001 ~ 1,000,000	3	2,726,000	1.29%
1,000,001 以上	13	83,904,215	39.63%
合計	19,518	211,716,708	100.00%

2. 特別股：不適用。

## (四) 主要股東名單

111年4月10日

主要股東名稱	股 份	持有股數	持股比例
祚榮投資股份有限公司		26,776,123	12.65%
點將家投資股份有限公司		13,871,094	6.55%
吳錫坤		11,751,061	5.55%
鄭伊芳		6,578,305	3.11%
第一產物保險股份有限公司		4,897,000	2.31%
英屬維京群島商老來福投資有限公司台灣分公司		4,035,932	1.91%
劉素如		3,839,700	1.81%
總太建設開發股份有限公司		3,160,000	1.49%
盧淑芳		2,831,000	1.34%
吳舜文		1,951,000	0.92%
合 計		79,691,215	37.64%

## (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	109 年	110 年	當年度截至111年 5月10日(註6)
每股市價	最 高		40.80	44.95	40.85
	最 低		20.45	35.80	33.15
	平 均(註1)		33.93	39.99	36.70
每股淨值 (註2)	分配前		24.83	23.39	23.12
	分配後		20.41	尚未決議分配	-
每股盈餘	加權平均股數		209,307,477	210,767,283	211,568,115
	追溯調整股數		-	-	-
	每股盈餘	調整前	4.90	3.01	(0.24)
		調整後	4.90	尚未決議分配	-
每股股利	現金股利		4.40	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)		6.92	13.29	0
	本利比(註4)		7.71	尚未決議分配	-
	現金股利殖利率(註5)		12.97%	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：111 年 3 月 15 日本公司董事會決議 110 年度股利，每股擬配發 1.5 元現金股利，尚待提報 111 年 6 月 8 日股東會通過。

(七) 預期股利政策將有重大變動時，應加以說明：

經 111 年 3 月 15 日本公司董事會決議修正公司章程第十八條之一之股利政策，尚待提報 111 年 6 月 8 日股東會通過，預期修正後條文如下：

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」。

分派股息及紅利之全部或一部分如以發放現金之方式為之，授權董事會以三分之二以上董事出席，及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會，不適用前項應經股東會決議之規定。

本公司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，股利分派額度維持於當年度可分配盈餘之 20% 至 100% 間，惟現金股利以不低於總股利 50%。

(八) 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。

(九) 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 110 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 110 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 111 年 3 月 15 日董事會決議通過分派員工酬勞 12,287,328 元及董事酬勞 12,287,328 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 110 年度實際配發員工酬勞 19,551,715 元及董事酬勞 19,551,715 元；與 109 年度認列員工、董事酬勞並無差異。

(十) 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	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	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
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：

111年5月10日

員工認股權憑證種類	107年員工認股權憑證
申報生效日期	107年08月14日
發行(辦理)日期	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)
發行得認購股數占已發行股份總數比率	1.42%
認股存續期間	107年12月20日至 111年12月19日
履約方式	發行新股
限制認股期間及比率	屆滿二年可行使認股權比例60% 屆滿三年可行使認股權比例100%
已執行取得股數	2,417,000股
已執行認股金額	31,574,800元
未執行認股數量	32,000股(註)
未執行認股者其每股認購價格	12.2元
未執行認股數量占已發行股份總數比率	0.02%
對股東權益影響	對原有普通股股東股權稀釋影響不大。

註：未執行認股數量已扣除離職人員之認股數量。

(二) 累積至年報刊印日止取得員工認股權憑證之經理人及取得憑證可認股數前十大員工之姓名、取得及認購情形：

111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)	710,000 股	0.34%	682,000 股	12.2~13.6	8,916,800	0.32%	28,000 股	12.2	341,600	0.01%
	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	900,000 股	0.43%	876,000 股	12.2~13.6	11,443,200	0.41%	0 股	12.2	0	0.00%
	特助	林鳳秋										
	子公司經理	黃瀟菽										
	子公司副總	韓文彥										
	子公司副總	呂建忠										
	組長	黃愛嬪										
	經理	侯怡佳										
	經理	周育嫻(註4)										
	經理	周暘涓										
總經理特助	陳思翰											

註1：未執行認股數量已扣除離職人員之認股數量。

註2：110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；111年1月1日暫代總經理。

註4：111年2月28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	110 年營業額	營業比重
不動產銷售收入	3,549,606	97.32%
工 程 收 入	84,247	2.31%
其 他	13,483	0.37%
合 計	3,647,336	100.00%

3. 目前主要之產品：住宅、店舖及商場出租等。
4. 計劃開發之新商品：

未來將視市場狀況及資金狀況，在適當時機，陸續啟動新的建案。為使投資風險降低及加速資金回收，計劃推出符合消費者需求之產品，強化品牌力、產品差異化、持續推動行銷業務的數位化進程為公司持續耕耘的重點。

#### (二)產業概況

1. 營建業之現況與發展：

疫情肆虐全球兩年，全球處於低利環境、加上全球通膨效應，原物料價格快速攀升，連帶營建成本上漲，加上台商回台投資擴建廠，帶動土地飆漲，消費者認同「房地產仍是最保值抗通膨的工具」，導致房地交易熱絡。展望今年，全球景氣持續復甦及台商回流，有助台灣出口及民間投資動能，帶動房市發展，惟預期央行利率升息、政府打炒房政策及疫情發展等干擾因素，較去年房價暴衝情勢相比，漲幅會收斂。

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，期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，以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，以人為本思考加深品牌資產，形塑獨一無二之品牌價值。

## 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 107 至 110 年度分別推出「總太 2020」、「共好 MELODY」、「總太聚作」及「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	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度
總 太 地 產 ( A )	61	87	0	159
台中地區推案量(B)	1,511	1,820	1,914	2,536
市場占有率(A/B)	4.04%	4.78%	0.00%	6.27%

資料來源：107~110 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：

依據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，110年全國新推個案市場推案量達12,999億元，較109年減少1.88%，主係因110年受 Q2疫情爆發造成房市量能上下波動，及建案惜售、營建成本難以掌握或比較基期較高所影響。各縣市的推案量除台北市及台中市增加15.51%及32.52%外，其餘均呈現負成長，雖然推案量均下滑，但在成交價格方面，各縣市皆穩定的成長平均增加了7.96%，臺中市平均成交價更突破來到27.53萬/坪。

國內房市在經濟表現佳、資金寬鬆及低利環境多重力道支撐下，疫後加上全球性通貨膨脹效應，導致房市交易表現熱絡；惟通貨膨脹、營建成本高漲、預期央行利率升息，政府打炒房政策及疫情發展等干擾因素仍多。近期央行第四度調整選擇性信用管制措施，政府房市調控政策全面升級，將有助於平穩房市。

#### 109 年度與 110 年度全國各季推案狀況

項目 \ 年度	109 年度					110 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 )	202	253	289	295	1,039	230	209	214	246	899
總可銷戶數(戶)	21,242	22,381	25,495	23,609	92,727	21,812	17,749	20,182	20,973	80,716
總可銷金額 (新台幣億元)	2,678	3,827	3,495	3,248	13,248	3,364	2,456	3,392	3,787	12,999

資料來源：109 年度及 110 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)

#### 110 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 (新台幣億元)	金 額	12,999	2,755	3,297	2,474	2,536	753	1,183
	年變動率(%)	-1.88	15.51	-4.41	-3.77	32.52	-23.71	-39.12
每坪可能成交價 (新台幣萬元)	金 額	32.01	92.63	41.79	27.46	27.53	24.53	25.72
	年變動率(%)	7.96	9.82	2.54	6.83	9.03	7.22	8.39

資料來源：110 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，110 年底止之全國總戶口為 9,007 仟戶，以全國人口約 23,375 仟人來看，每戶人口約 2.60 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 106 年底至 110 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)
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
110 年底	9,006,580	0.81	23,375,314	-0.79	2.60

資料來源：內政部統計處

3 月住展風向球分數上揚主因在於供給量增加，以及看屋來客量有所成長有關，預期今年上半年燈號將穩定處在綠燈水位不變。因目前市場上大多只剩下剛性需求的自住客，所以打房五拳與升息並未造成市況太大落差；雖然部份消費者因擔憂利息加重而暫緩購屋，卻有部份消費者預期愈晚買房利息愈高而加快購屋腳步，呈現「一種升息、兩種解讀」。由於需求仍舊穩健，部份品牌力強的超高價建案甚至在極短時間內完銷，說明消費者對好房子需求還是很強勁。



## 2022年3月【住展風向球】六大指標分數與燈號對照表

時間	預售推案量	新成屋戶數	待售建案個數	議價率	來客組數	成交組數	總分	燈號
2021年3月	8.35	4.53	8.13	7.52	9.33	7.98	45.8	●
2021年4月	8.72	4.22	8.13	7.52	9.33	7.98	45.9	●
2021年5月	7.26	4.22	8.13	7.86	9.33	8.45	45.3	●
2021年6月	5.80	3.60	8.13	7.86	4.15	4.22	33.8	●
2021年7月	6.17	4.22	8.58	7.86	5.26	5.63	37.7	●
2021年8月	7.63	4.84	8.13	7.86	6.74	7.51	42.7	●
2021年9月	9.81	5.77	8.58	7.86	8.22	8.93	49.2	●
2021年10月	9.08	5.77	9.48	7.86	8.96	8.93	50.1	●
2021年11月	9.81	5.15	9.93	7.86	8.96	8.93	50.6	●
2021年12月	8.35	4.53	10.38	7.86	8.96	8.93	49.0	●
2022年1月	7.26	4.22	10.83	7.86	7.11	7.98	45.3	●
2022年2月	6.53	3.91	10.83	7.86	7.48	7.98	44.6	●
2022年3月	9.81	4.53	9.93	7.86	8.59	7.98	48.7	●


 (谷底衰退)：32分以下。 (衰退注意)：32.1~42分。 (復甦安全)：42.1~52分。  
 (熱絡注意)：52.1~61分。 (過熱煞車)：61.1分以上。  
 資料來源：住展房屋網 www.myhousing.com.tw

圖片資料來源：住展房屋網(截取自 HiNet 生活誌)

#### 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> </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. 實價登錄 2.0、房地合一稅 2.0 及央行祭出選擇性信用管制，推動限制預售屋換約轉售修法納管機制。</li> <li>3. 國稅局針對房地產交易重點查核。</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. 台商資金回流與租稅大赦引發的資金大回流，帶動搶購土地風潮。</li> </ol>	通膨影響擴大、地緣政治衝突、經濟前景未明，上半年房地產市場熱度逐漸降溫。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 健全房市、合理房價。</li> <li>2. 壓抑物價政策、資金回收、利率預期上升。</li> </ol>
房市基本面	住宅市場剛性需求支撐、營建成本高漲與通膨隱憂，帶動自住、換屋、投資保值的搶購風潮。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原物料上漲趨勢。</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. 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. 五道嚴謹檢驗流程及第三方公證單位把關，確保每位住戶權益。</li> <li>3. 「e化服務零距離」持續深化社區營造與品牌經營。</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	109年				110年				111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	廖○○等人	1,525,168	31.49%	無	楊○○等人	2,750,267	55.35%	無	寅材工程有限公司	145,402	15.64%	無
2	進美實業(股)公司	739,051	15.26%	無	其他	2,218,879	44.65%	無	其他	784,559	84.36%	無
3	其他	2,578,623	53.25%	無								
	進貨淨額	4,842,842	100.00%		進貨淨額	4,969,146	100.00%		進貨淨額	929,961	100.00%	

註：111年度截至前一季止係經會計師核閱。

增減變動原因：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年向地主楊○○等自然人購入「文商段15地號」土地。111年第一季因「心之所向」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	109年				110年				111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	4,684,643	100.00%	無	元城建設(股)公司	791,614	21.70%	無	永豐泰地產(股)公司	15,170	77.28%	無
2					其他	2,855,722	78.30%	無	國賓影城(股)公司忠孝分公司	3,713	18.91%	無
3									其他	747	3.81%	無
	銷貨淨額	4,684,643	100.00%		銷貨淨額	3,647,336	100.00%		銷貨淨額	19,630	100.00%	

註：111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109年無占銷貨總額百分之十以上之銷貨客戶；110年度出售「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已收足出售價款並完成所有權移轉認列當期收入；111年第一季營收來源主要係子公司工程收入及租賃收入。

## (五)最近二年度生產量值

單位：新台幣仟元

年 度 部 門 別	109 年度			110 年度		
	戶 數	車 位	成 本	戶 數	車 位	成 本
營建部門	633	671	3,150,641	437	472	2,577,875
其他部門	-	-	7,273			13,615
合 計	633	671	3,157,914	437	472	2,591,490

註：1.產量係於完工年度認列總建戶(車位)數。

2.產值係於完工年度計入個案之總成本。

## (六)最近二年度銷售量值

單位：新台幣仟元

年 度 部 門 別	109 年度			110 年度		
	戶 數	車 位	銷 售	戶 數	車 位	銷 售
營建部門	633	671	4,680,049	437	472	3,633,853
其他部門	-	-	4,594			13,483
合 計	633	671	4,684,643	437	472	3,647,336

## 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		109 年	110 年	111 年 5 月 10 日
員 工 人 數	董事及經理人	18	18	19
	其他	117	115	109
	合計	135	133	128
平均年歲		37.19	37.67	37.80
平均服務年資		5.41	6.02	6.35
學 分 布 比 率	博士	—	—	—
	碩士	13.33%	10.53%	10.94%
	大專	74.82%	76.69%	75.78%
	高中	8.15%	9.02%	9.37%
	高中以下	3.70%	3.76%	3.91%

#### 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。110 年度教育訓練費用為 51 仟元。

##### 3. 退休制度及實施情形

本公司對正式同仁訂有之退休辦法如下：

(1) 勞基法退休金舊制：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。110 年已提撥 385 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、資通安全管理

### (一) 資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源：

#### 1. 資通安全風險管理架構：

資訊安全之權責單位為資訊部，並與勤業眾信合作，負責研擬內部資訊安全政策、規劃暨執行資訊安全作業與資安政策推動；稽核室為資訊安全監理之督導單位，若有查核發現缺失，隨即要求受查單位提出相關改善計畫與具體作為，且定期追蹤改善成效，以降低內部資安風險。

#### 2. 資通安全政策：訂有『資訊安全政策』，分為五大管理重點

- (1) 電腦設備安全管理
- (2) 網路安全管理
- (3) 系統存取控制
- (4) 確保系統的永續運作
- (5) 資安宣導與教育訓練

#### 3. 具體管理方案：將管理措施分成四大部分

- (1) 權限管理(人員帳號、系統權限管理)
- (2) 存取管理(存取內外部系統、資料傳輸管道管控)
- (3) 外部威脅(內部系統潛在弱點、中毒資訊與防護措施)
- (4) 系統可用性(系統可用狀態、服務中斷時之處置措施)

#### 4. 投入資通安全管理之資源：

設有專用機房，配置不斷電與穩壓設備，確保臨時停電時不中斷電腦應用系統的運作。與外界連線入口，配置企業級防火牆，阻擋非法駭客入侵。每年實施災害復原演練，及採每日備份與異地備份機制，並不定時宣導資安事情，強化公司同仁資安意識。

### (二) 最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，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。

七、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)	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
	吳六合建築師事務所	109/06/18 至使照掛號後	「心之所向」建築設計委任	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
	志一企業(股)公司	110/05/06 至工程完竣	「心之所向」鋼筋材料-結構體	無
東和鋼鐵企業(股)公司	110/05/10 至工程完竣	「心之所向」鋼筋材料-結構體	無	



契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
	大信砂石(股)公司	110/05/30 至工程完竣	「心之所向」土方工程	無
	東和鋼鐵企業(股)公司	111/01/07 至工程完竣	「心之所向」鋼筋材料-結構體	無
	志一企業(股)公司	111/01/07 至工程完竣	「心之所向」鋼筋材料-結構體	無
	統穩發工程行	111/03/03 至保固期滿	「心之所向」防水工程	無
	右鑫鋁業工程有限公司	111/03/16 至保固期滿	「心之所向」鋁門窗工程	無

註：工程合約僅列示合約總價(未稅)金額伍仟萬元以上者。

(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)	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
	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

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
	總太地產開發(股)公司台中分公司	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
	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	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	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
	峰榮環保工程有限公司	110/04/15 至保固期滿	「心之所向」廢棄物清運工程	無
	友茂旺業有限公司	110/06/30 至保固期滿	「心之所向」施工架工程	無
	詠亮工程有限公司	110/06/30 至保固期滿	「心之所向」施工架工程	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)應以該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)該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)		最近五年度財務資料					當年度截至 111年3月31 日財務資料
		106年	107年	108年	109年	110年	
項 目							
流 動 資 產		10,019,399	9,289,990	13,816,531	17,110,844	19,480,025	21,488,921
不動產、廠房及設備		150,714	148,324	141,466	140,895	133,847	132,138
無 形 資 產		18,657	18,223	18,515	19,255	19,010	18,917
其 他 資 產		290,913	207,325	228,641	456,728	606,682	631,332
資 產 總 額		10,479,683	9,663,862	14,205,153	17,727,722	20,239,564	22,271,308
流 動 負 債	分 配 前	5,477,486	5,012,523	9,349,521	10,326,143	13,058,917	15,136,055
	分 配 後	5,940,865	5,326,346	9,977,384	11,253,622	註 2	註 2
非 流 動 負 債		1,824	8,775	50,373	2,186,560	2,243,539	2,241,031
負 債 總 額	分 配 前	5,479,310	5,021,298	9,399,894	12,512,703	15,302,456	17,377,086
	分 配 後	5,942,689	5,335,121	10,027,757	13,440,182	註 2	註 2
歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 權 益		5,000,373	4,642,564	4,805,259	5,215,019	4,937,108	4,894,222
股 本		2,313,387	2,085,205	2,092,877	2,103,341	2,111,499	2,117,167
資 本 公 積		813,603	812,764	814,043	816,615	822,657	824,694
保 留 盈 餘	分 配 前	1,868,725	1,740,795	1,898,339	2,295,063	2,002,952	1,952,361
	分 配 後	1,405,346	1,426,972	1,270,476	1,367,584	註 2	註 2
其 他 權 益		4,658	3,800	-	-	-	-
庫 藏 股 票		-	-	-	-	-	-
非 控 制 權 益		-	-	-	-	-	-
權 益 總 額	分 配 前	5,000,373	4,642,564	4,805,259	5,215,019	4,937,108	4,894,222
	分 配 後	4,536,994	4,328,741	4,177,396	4,287,540	註 2	註 2

註 1：106 至 110 年度之財務資料係經會計師查核簽證；111 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

項 目		最近五年度財務資料				
		106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
流 動 資 產		9,780,356	8,373,079	12,768,044	16,172,538	18,710,052
不 動 產、廠 房 及 設 備		146,727	145,889	140,499	139,300	133,183
無 形 資 產		803	369	661	1,401	1,156
其 他 資 產		499,161	683,531	676,007	689,242	598,073
資 產 總 額		10,427,047	9,202,868	13,585,211	17,002,481	19,442,464
流 動 負 債	分 配 前	5,424,850	4,551,570	8,779,180	9,785,328	12,505,285
	分 配 後	5,888,229	4,865,393	9,407,043	10,712,807	註 2
非 流 動 負 債		1,824	8,734	772	2,002,134	2,000,071
負 債 總 額	分 配 前	5,426,674	4,560,304	8,779,952	11,787,462	14,505,356
	分 配 後	5,890,053	4,874,127	9,407,815	12,714,941	註 2
歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 權 益		5,000,373	4,642,564	4,805,259	5,215,019	4,937,108
股 本		2,313,387	2,085,205	2,092,877	2,103,341	2,111,499
資 本 公 積		813,603	812,764	814,043	816,615	822,657
保 留 盈 餘	分 配 前	1,868,725	1,740,795	1,898,339	2,295,063	2,002,952
	分 配 後	1,405,346	1,426,972	1,270,476	1,367,584	註 2
其 他 權 益		4,658	3,800	-	-	-
庫 藏 股 票		-	-	-	-	-
非 控 制 權 益		-	-	-	-	-
權 益 總 額	分 配 前	5,000,373	4,642,564	4,805,259	5,215,019	4,937,108
	分 配 後	4,536,994	4,328,741	4,177,396	4,287,540	註 2

註 1：106 至 110 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 111年3月31 日財務資料
	106年度	107年度	108年度	109年度	110年度	
營業收入	3,145,082	2,661,309	3,742,423	4,684,643	3,647,336	19,630
營業毛利	1,037,024	655,000	737,587	1,526,729	1,055,846	3,029
營業損益	851,363	377,623	488,243	1,276,748	792,676	(68,217)
營業外收入及支出	(4,648)	28,604	19,749	(4,315)	6,306	8,791
稅前淨利	846,715	406,227	507,992	1,272,433	798,982	(59,426)
繼續營業單位 本期淨利	748,011	333,505	471,367	1,024,587	635,368	(50,591)
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利	748,011	333,505	471,367	1,024,587	635,368	(50,591)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(5,031)	1,086	-	-	-	-
本期綜合損益總額	742,980	334,591	471,367	1,024,587	635,368	(50,591)
淨利歸屬於 母公司業主	748,011	333,505	471,367	1,024,587	635,368	(50,591)
淨利歸屬於 非控制權益	-	-	-	-	-	-
綜合損益總額 歸屬於母公司業主	742,980	334,591	471,367	1,024,587	635,368	(50,591)
綜合損益總額 歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-	-
每股盈餘	3.24	1.46	2.25	4.90	3.01	(0.24)

註：106至110年度財務資料係經會計師查核簽證；111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

項 目	最近五年度財務資料				
	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度
營業收入	3,133,704	2,611,266	3,690,892	4,617,207	3,549,606
營業毛利	1,013,302	605,248	716,284	1,465,169	1,047,711
營業損益	841,765	341,335	480,346	1,232,106	800,832
營業外收入及支出	3,017	57,779	21,419	32,238	(6,252)
稅前淨利	844,782	399,114	501,765	1,264,344	794,580
繼續營業單位 本期淨利	748,011	333,505	471,367	1,024,587	635,368
停業單位損失	-	-	-	-	-
本期淨利	748,011	333,505	471,367	1,024,587	635,368
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(5,031)	1,086	-	-	-
本期綜合損益總額	742,980	334,591	471,367	1,024,587	635,368
淨利歸屬於 母公司業主	748,011	333,505	471,367	1,024,587	635,368
淨利歸屬於 非控制權益	-	-	-	-	-
綜合損益總額 歸屬於母公司業主	742,980	334,591	471,367	1,024,587	635,368
綜合損益總額 歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-
每股盈餘	3.24	1.46	2.25	4.90	3.01

註：係 106 至 110 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
106 年	勤業眾信聯合會計師事務所	曾棟墾、蔣淑菁	無保留意見
107 年	勤業眾信聯合會計師事務所	曾棟墾、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
110 年	勤業眾信聯合會計師事務所	蔣淑菁、曾棟墾	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 111年3月31 日財務資料
		106年	107年	108年	109年	110年	
財務結構	負債占資產比率(%)	52.28	51.95	66.17	70.58	75.60	78.02
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率(%)	3,319.00	3,135.93	3,432.36	5,253.25	5,364.81	5,399.84
償債能力	流動比率(%)	182.92	185.33	147.77	165.70	149.17	141.97
	速動比率(%)	49.33	41.38	15.03	31.72	25.00	28.71
	利息保障倍數	915.37	45,137.33	911.37	264.88	51.99	(12.74)
經營能力	應收款項週轉率(次)	1,286.59	1,033.91	1,726.20	5,610.35	2,050.21	49.05
	平均收現日數	0.28	0.35	0.21	0.06	0.17	7.44
	存貨週轉率(次)	0.32	0.27	0.30	0.24	0.17	0.00
	應付款項週轉率(次)	7.81	7.28	9.76	9.91	8.91	0.27
	平均銷貨日數	1,140.62	1,351.85	1,216.66	1,520.83	2,147.05	0.00
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	20.45	17.79	25.82	33.18	26.55	0.59
	總資產週轉率(次)	0.33	0.26	0.31	0.29	0.19	0.00
獲利能力	資產報酬率(%)	7.92	3.31	3.95	6.44	3.41	(0.22)
	權益報酬率(%)	15.23	6.91	9.97	20.45	12.51	(1.02)
	稅前純益占實收 資本額比率(%)	36.73	19.48	24.27	60.79	37.90	(2.80)
	純益率(%)	23.78	12.53	12.59	21.87	17.42	(257.72)
	每股盈餘(元)	3.24	1.46	2.25	4.90	3.01	(0.24)
現金流量	現金流量比率(%)	註2	15.66	註2	註2	註2	註2
	現金流量允當比率(%)	43.47	75.26	40.19	26.46	5.86	註2
	現金再投資比率(%)	註2	6.87	註2	註2	註2	註2
槓桿度	營運槓桿度	1.02	1.06	1.04	1.01	1.03	0.88
	財務槓桿度	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	0.94

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. 速動比率：係110年新購營建用地，致使銀行借款增加所致。
2. 利息保障倍數：係109年9月發行公司債，致使利息費用增加所致。
3. 應收款項週轉率、平均收現日數：係109年度完工認列之建案較多，致使營業收入增加所致。



4. 存貨週轉率、平均銷貨日數：係因 109 及 110 年度購入多筆營建用地所致。
5. 總資產週轉率：係 109 年度完工認列之建案較多，致使營業收入增加所致。
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 1：106 至 110 年度財務資料係經會計師查核簽證；111 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				
		106年	107年	108年	109年	110年
財務結構	負債占資產比率(%)	52.04	49.55	64.62	69.32	74.60
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	3,409.18	3,188.24	3,420.68	5,181.01	5,208.75
償債能力	流動比率(%)	180.28	183.96	145.43	165.27	149.61
	速動比率(%)	45.20	36.93	11.89	29.86	23.61
	利息保障倍數	913.29	44,347.00	7,272.95	377.96	61.26
經營能力	應收款項週轉率(次)	2,296.59	3,038.12	註 2	106,142.68	25,085.55
	平均收現日數	0.15	0.12	註 2	0.00	0.01
	存貨週轉率(次)	0.32	0.28	0.32	0.25	0.17
	應付款項週轉率(次)	8.39	7.40	10.16	10.95	9.70
	平均銷貨日數	1,140.62	1,303.57	1,140.62	1,460.00	2,147.05
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	21.04	17.84	25.77	33.00	26.05
	總資產週轉率(次)	0.33	0.26	0.32	0.30	0.19
獲利能力	資產報酬率(%)	7.96	3.39	4.13	6.72	3.54
	權益報酬率(%)	15.23	6.91	9.97	20.45	12.51
	稅前純益占實收資本額比率(%)	36.65	19.14	23.97	60.41	37.69
	純益率(%)	23.87	12.77	12.77	22.19	17.89
	每股盈餘(元)	3.24	1.46	2.25	4.90	3.01
現金流量	現金流量比率(%)	註 3	27.90	註 3	0.33	註 3
	現金流量允當比率(%)	42.98	85.82	46.08	31.11	9.69
	現金再投資比率(%)	註 3	17.29	註 3	註 3	註 3
槓桿度	營運槓桿度	1.01	1.06	1.03	1.01	1.01
	財務槓桿度	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01

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. 速動比率：係 110 年新購營建用地，致使銀行借款增加所致。
2. 利息保障倍數：係 109 年 9 月發行公司債，致使利息費用增加所致。
3. 應收款項週轉率、平均收現日數、不動產、廠房及設備週轉率、總資產週轉率：係 109 年度完工認列之建案較多，致使營業收入增加所致。
4. 存貨週轉率、平均銷貨日數：係因 109 及 110 年度購入多筆營建用地所致。
5. 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。
6. 現金流量：係因持續購地，致使現金流動變化較大。

註 1：106 至 110 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

董事會造具本公司一一〇年度營業報告書、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一一一年股東常會

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 一 年 三 月 十 五 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 110 年度（自民國 110 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 111 年 3 月 15 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 110 年及 109 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 110 年及 109 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 110 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 110 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，由於此不動產銷售收入佔合併營業收入比重高且金額對合併報表整體係屬重大，因此將前述銷售收入列為關鍵查核事項；銷售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. 瞭解並測試銷售循環之主要內部控制的設計及執行有效性。
2. 自本年度已認列之不動產銷售收入明細（客戶繳款彙計表），予以選取樣本核對其相對應之不動產點交及產權登記相關文件，以確認不動產銷售收入認列之適當性。

#### 存貨減損評估

總太集團民國 110 年 12 月 31 日存貨—建設業餘額為 16,188,118 仟元，佔總資產 80%。總太集團係以建案利潤率來評估存貨是否存在減損，並以成本及淨變現價值孰低衡量，淨變現價值係參酌各建案近期成交價格或鄰近區域實際市場行情。因上述存貨淨變現價值評估涉及管理階層重大之會計估計及判斷，是以列為關鍵查核事項；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. 檢視本年度新增加之建案成本，選樣核對至相關憑證，確認上述成本金額已正確歸屬到建案。
2. 檢視年底存貨減損評估資料，核對淨變現價值是否與支持文件一致，並重新計算以驗證管理階層對於存貨減損評估之正確性。

#### 其他事項

總太地產開發股份有限公司業已編製民國 110 及 109 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有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 110 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 蔣 淑 菁



蔣淑菁

會計師 曾 棟 鋆



曾棟鋆

金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1000028068 號

證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 111 年 3 月 15 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 110 年及 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	110年12月31日			109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)	\$ 1,302,800		6	\$ 1,843,954		10
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註四及七)	28,634		-	605,183		4
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動 (附註四、六及三一)	1,729,781		9	636,517		4
1140	合約資產—流動 (附註四及二三)	-		-	3,425		-
1172	應收票據及帳款 (附註四、八、二三及三十)	2,795		-	763		-
1200	其他應收款 (附註四及二五)	51		-	644		-
1320	存貨—建設業 (附註四、五、九及三一)	16,188,118		80	13,818,591		78
1470	其他流動資產 (附註十六)	169,942		1	184,535		1
1480	取得合約之增額成本—流動 (附註四及二三)	57,904		-	17,232		-
11XX	流動資產總計	<u>19,480,025</u>		<u>96</u>	<u>17,110,844</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)	97,725		1	19,665		-
1550	採用權益法之投資 (附註四及十一)	245		-	-		-
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十二及三一)	133,847		1	140,895		1
1755	使用權資產 (附註四及十三)	261,447		1	176,165		1
1760	投資性不動產 (附註四、十四及三一)	226,209		1	234,741		1
1780	無形資產 (附註四及十五)	19,010		-	19,255		-
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二五)	4,601		-	7,452		-
1990	其他非流動資產 (附註十六)	16,455		-	18,705		-
15XX	非流動資產總計	<u>759,539</u>		<u>4</u>	<u>616,878</u>		<u>3</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$20,239,564</u>		<u>100</u>	<u>\$17,727,722</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)	\$ 9,680,500		48	\$ 7,611,740		43
2130	合約負債—流動 (附註四、二三及三二)	2,804,993		14	1,675,428		9
2150	應付票據	28,372		-	75,091		-
2170	應付帳款	189,210		1	288,709		2
2219	其他應付款 (附註十九)	265,841		2	317,316		2
2230	本期所得稅負債 (附註四及二五)	57,331		-	191,922		1
2280	租賃負債—流動 (附註四及十三)	9,069		-	4,593		-
2320	一年內到期之長期借款 (附註十七及三一)	6,335		-	1,569		-
2399	其他流動負債 (附註十九)	17,266		-	159,776		1
21XX	流動負債總計	<u>13,058,917</u>		<u>65</u>	<u>10,326,144</u>		<u>58</u>
	<b>非流動負債</b>						
2530	應付公司債 (附註十八及三一)	1,997,513		10	1,996,849		12
2540	長期銀行借款 (附註十七及三一)	122,096		1	128,431		1
2580	租賃負債—非流動 (附註四及十三)	107,694		-	25,279		-
2645	存入保證金	16,236		-	36,000		-
25XX	非流動負債總計	<u>2,243,539</u>		<u>11</u>	<u>2,186,559</u>		<u>13</u>
2XXX	負債總計	<u>15,302,456</u>		<u>76</u>	<u>12,512,703</u>		<u>71</u>
	<b>歸屬於本公司業主之權益</b>						
	<b>股本</b>						
3110	普通股股本	2,107,907		10	2,092,877		12
3140	預收股本	3,592		-	10,464		-
3200	資本公積	822,657		4	816,615		4
	<b>保留盈餘</b>						
3310	法定盈餘公積	641,490		3	539,031		3
3350	未分配盈餘	1,361,462		7	1,756,032		10
3XXX	權益總計	<u>4,937,108</u>		<u>24</u>	<u>5,215,019</u>		<u>29</u>
	<b>負債及權益總計</b>	<u>\$20,239,564</u>		<u>100</u>	<u>\$17,727,722</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：吳舜文



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 110 年及 109 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		110年度		109年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四、二三及三十）	\$ 3,647,336	100	\$ 4,684,643	100
5000	營業成本（附註二四）	<u>2,591,490</u>	<u>71</u>	<u>3,157,914</u>	<u>68</u>
5900	營業毛利	<u>1,055,846</u>	<u>29</u>	<u>1,526,729</u>	<u>32</u>
	營業費用（附註二三、二四及三十）				
6100	推銷費用	159,612	4	124,142	2
6200	管理費用	<u>103,558</u>	<u>3</u>	<u>125,839</u>	<u>3</u>
6000	營業費用合計	<u>263,170</u>	<u>7</u>	<u>249,981</u>	<u>5</u>
6900	營業淨利	<u>792,676</u>	<u>22</u>	<u>1,276,748</u>	<u>27</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	2,598	-	2,966	-
7130	股利收入	851	-	645	-
7190	其他收入	15,899	-	7,126	-
7210	處分不動產、廠房及設備利益（附註四）	198	-	349	-
7225	處分投資利益	-	-	19,763	1
7235	透過損益按公允價值衡量之金融資產利益（附註四）	6,519	-	5,377	-
7510	利息費用	( 15,668)	-	( 4,822)	-
7590	什項支出	( 71)	-	( 28,224)	( 1)
7630	外幣兌換損失（附註四）	( 4,015)	-	( 7,495)	-
7770	採用權益法之關聯企業損失份額（附註四）	( 5)	-	-	-
7000	營業外收入及支出合計	<u>6,306</u>	<u>-</u>	<u>( 4,315)</u>	<u>-</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		110年度		109年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 798,982	22	\$ 1,272,433	27
7950	所得稅費用(附註四及二五)	<u>163,614</u>	<u>5</u>	<u>247,846</u>	<u>5</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 635,368</u>	<u>17</u>	<u>\$ 1,024,587</u>	<u>22</u>
	每股盈餘(附註二六)				
9750	基 本	<u>\$ 3.01</u>		<u>\$ 4.90</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 3.00</u>		<u>\$ 4.85</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：吳舜文



會計主管：傅怡靜



總太地產開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國 110 年及 109 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 (附註二二)	保留盈餘 (附註二二) 法定盈餘公積	未分配盈餘	權益總計
A1	109 年 1 月 1 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)
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
	109 年度盈餘指撥及分配						
B1	法定盈餘公積	-	-	-	102,459	( 102,459)	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	( 927,479)	( 927,479)
D5	110 年度綜合損益總額	-	-	-	-	635,368	635,368
N1	股份基礎給付交易	15,030	( 6,872)	6,042	-	-	14,200
Z1	110 年 12 月 31 日餘額	\$ 2,107,907	\$ 3,592	\$ 822,657	\$ 641,490	\$ 1,361,462	\$ 4,937,108

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：吳舜文



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 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		110 年度	109 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 798,982	\$1,272,433
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	23,794	16,660
A20200	攤銷費用	673	437
A20400	透過損益按公允價值衡量之 金融資產利益	( 6,519)	( 5,377)
A20900	利息費用	15,668	4,822
A21200	利息收入	( 2,598)	( 2,966)
A21300	股利收入	( 851)	( 645)
A21900	員工認股權酬勞成本	710	2,572
A22300	採用權益法之關聯企業損失 份額	5	-
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	( 198)	( 349)
A23100	處分投資利益	-	( 19,763)
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	3,425	( 565)
A31150	應收票據及帳款	( 2,032)	144
A31180	其他應收款	239	250
A31200	存 貨	( 2,223,086)	( 1,525,514)
A31240	其他流動資產	( 116,448)	( 63,738)
A31270	取得合約之增額成本	( 40,672)	( 3,801)
A32125	合約負債	1,129,565	102,314
A32130	應付票據	( 46,719)	26,344
A32150	應付帳款	( 99,499)	64,120
A32180	其他應付款	( 52,602)	126,989
A32230	其他流動負債	( 18,831)	105,267
A33000	營運產生之現金流(出)入	( 636,994)	127,722
A33100	收取之利息	2,954	2,533
A33300	支付之利息	( 152,566)	( 152,493)
A33500	支付之所得稅	( 295,356)	( 71,768)
AAAA	營業活動之淨現金流出	( 1,081,962)	( 94,006)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		110 年度	109 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	(\$1,093,264)	(\$ 106,322)
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之 金融資產	( 2,505,001)	( 2,171,706)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之 金融資產	3,010,009	1,694,461
B01800	取得採用權益法之投資	( 250)	-
B01900	處分採用權益法之投資	-	44,574
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 504)	( 4,395)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	246	981
B03800	存出保證金減少(增加)	2,250	( 15,400)
B04500	購置無形資產	( 428)	( 1,177)
B06800	其他非流動資產減少	-	9
B07600	收取之股利	851	645
BBBB	投資活動之淨現金流出	( 586,091)	( 558,330)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	2,068,760	462,470
C01200	發行公司債	-	2,000,000
C01600	舉借長期銀行借款	-	15,000
C01700	償還長期銀行借款	( 1,569)	-
C03100	存入保證金(減少)增加	( 19,764)	10,000
C04020	租賃負債本金償還	( 6,539)	( 3,290)
C04500	發放現金股利	( 927,479)	( 627,863)
C04800	員工執行認股權	13,490	10,464
CCCC	籌資活動之淨現金流入	1,126,899	1,866,781
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	( 541,154)	1,214,445
E00100	年初現金及約當現金餘額	1,843,954	629,509
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$1,302,800	\$1,843,954

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：吳舜文



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 110 年及 109 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 111 年 3 月 15 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) 111 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
「IFRSs 2018-2020 之年度改善」	2022 年 1 月 1 日(註 1)
IFRS 3 之修正「對觀念架構之引述」	2022 年 1 月 1 日(註 2)
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 3)
IAS 37 之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日(註 4)

註 1：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 2：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 3：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 4：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

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

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

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
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
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	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 2)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 3)
IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	2023 年 1 月 1 日 (註 4)

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：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 3：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。



註 4：除於 2022 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 2022 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

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

#### 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，參閱附註十及附表七。

#### (五) 外幣

各個體編製財務報告時，以個體功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

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

#### (六) 存貨－建設業

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

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

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

#### (七) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，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、使用權資產及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致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。

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、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近期在我國之發展及對經濟環境可能之影響，納入對現金流量推估、成長率、折現率、獲利能力等相關重大會計估計之考量，管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

### 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

	110年12月31日	109年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 251	\$ 350
銀行存款	2,823,369	2,244,890
約當現金		
銀行定期存款	69,600	203,733
附買回債券	139,361	31,498
	3,032,581	2,480,471
減：受限制銀行存款	( 1,678,881)	( 558,217)
質押定期存款	( 50,900)	( 78,300)
	\$ 1,302,800	\$ 1,843,954

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

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	110年12月31日	109年12月31日
<u>金融資產—流動</u>		
基金受益憑證	\$ -	\$ 575,943
國內上市(櫃)股票	28,634	29,240
	<u>\$ 28,634</u>	<u>\$ 605,183</u>
<u>金融資產—非流動</u>		
國內未上市(櫃)股票	\$ 97,725	\$ 19,665

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	110年12月31日	109年12月31日
預期信用損失率	-	-
總帳面金額	\$ 2,795	\$ 763
備抵損失(存續期間預期信用損失)	-	-
攤銷後成本	<u>\$ 2,795</u>	<u>\$ 763</u>

九、存貨—建設業

	110年12月31日	109年12月31日
營建用地	\$ 12,677,017	\$ 9,910,144
在建房屋	3,358,097	1,248,910
待售房地	153,004	2,659,537
	<u>\$ 16,188,118</u>	<u>\$ 13,818,591</u>

營 建 用 地	110年12月31日	109年12月31日
心之所向	\$ 3,807,991	\$ 3,805,558
文商段 15 地號	2,754,359	-
鑫新平段 330、331、332 地號	2,050,401	1,902,215
文商段 53 地號	1,535,453	1,535,467
總太聚作	1,124,416	1,124,416
共好 Melody	637,363	635,805
女王萬歲	551,653	543,773
溝背段 38 地號	193,570	193,570
其 他	21,811	169,340
	<u>\$ 12,677,017</u>	<u>\$ 9,910,144</u>
在 建 房 屋		
總太聚作	\$ 2,111,937	\$ 786,698
共好 Melody	816,788	346,708
心之所向	326,623	75,971
其 他	102,749	39,533
	<u>\$ 3,358,097</u>	<u>\$ 1,248,910</u>
待 售 房 地		
總太 2020	\$ 132,596	\$ 1,899,415
東方紐約	16,000	16,000
明 日	4,408	4,408
樹子腳段 1211、1211-3 地號	-	739,714
	<u>\$ 153,004</u>	<u>\$ 2,659,537</u>

利息資本化相關資訊如下：

	110年度	109年度
利息資本化金額	\$ 138,688	\$ 149,660
利息資本化利率(%)	1.55-2.00	1.55-2.30

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(%)	
		110年12月31日	109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)	不動產租賃業	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 110 及 109 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	110年12月31日	109年12月31日
<u>非上市櫃公司普通股</u>		
碩奕太綠能股份有限公司 (碩奕太公司)	\$ <u>245</u>	\$ <u>-</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	110年12月31日	109年12月31日
碩奕太公司	25	-

合併公司於 110 年 8 月投資碩奕太公司 25% 股權計 250 仟元。

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

110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	8,906	36	( 712)	-	-	-	-	-	8,230
其他設備	<u>14,892</u>	<u>468</u>	<u>( 325)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,035</u>
成本合計	<u>170,472</u>	<u>\$ 504</u>	<u>(\$ 1,037)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>169,939</u>
<u>累計折舊</u>									
建築物	15,905	\$ 3,749	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	19,654
運輸設備	7,093	875	( 664)	-	-	-	-	-	7,304
其他設備	<u>6,579</u>	<u>2,880</u>	<u>( 325)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,134</u>
累計折舊合計	<u>29,577</u>	<u>\$ 7,504</u>	<u>(\$ 989)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>36,092</u>
不動產、廠房及設備淨額	<u>\$140,895</u>								<u>\$133,847</u>

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>14,892</u>
成本合計	<u>168,859</u>	<u>\$ 4,395</u>	<u>(\$ 5,676)</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>6,579</u>
累計折舊合計	<u>27,393</u>	<u>\$ 7,228</u>	<u>(\$ 5,044)</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>

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

	110年12月31日	109年12月31日
使用權資產帳面金額		
土地	\$ 163,644	\$ 165,690
建築物	95,391	6,991
運輸設備	<u>2,412</u>	<u>3,484</u>
	<u>\$ 261,447</u>	<u>\$ 176,165</u>
	110年度	109年度
使用權資產之增添	<u>\$ 92,323</u>	<u>\$ 79,121</u>
使用權資產之折舊費用		
土地	\$ 3,265	\$ 3,676
建築物	3,421	1,015
運輸設備	<u>1,072</u>	<u>1,186</u>
	<u>\$ 7,758</u>	<u>\$ 5,877</u>



除認列折舊費用外，合併公司之使用權資產於 110 及 109 年度並未發生重大轉租及減損情形。

(二) 租賃負債

	110年12月31日	109年12月31日
租賃負債帳面金額		
流    動	\$ 9,069	\$ 4,593
非流動	\$ 107,694	\$ 25,279

租賃負債之折現率區間如下：

	110年12月31日	109年12月31日
土    地	1.550%-2.220%	1.800%-2.220%
建築物	1.710%-2.095%	1.710%
運輸設備	1.770%	1.770%

(三) 重要承租活動及條款

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

十四、投資性不動產

	110年12月31日	109年12月31日
建築物	\$ 238,296	\$ 238,296
減：累計折舊	( 12,087)	( 3,555)
	\$ 226,209	\$ 234,741

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：

	110年12月31日	109年12月31日
不超過 1 年	\$ 16,040	\$ 12,623
1 至 5 年	59,406	59,406
超過 5 年	124,999	139,851
	\$ 200,445	\$ 211,880

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110及109年12月31日評價之公允價值分別為268,985仟元及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

	110年12月31日	109年12月31日
<u>每一類別之帳面金額</u>		
商譽	\$ 17,854	\$ 17,854
電腦軟體	1,156	1,401
	<u>\$ 19,010</u>	<u>\$ 19,255</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

	110年12月31日	109年12月31日
留抵稅額	\$ 108,935	\$ 18,985
預付款項	26,596	16,354
代付款	20,669	112,430
存出保證金	15,909	18,159
工程存出保證金	1,911	7,036
其他	12,377	30,276
	<u>\$ 186,397</u>	<u>\$ 203,240</u>
流動	\$ 169,942	\$ 184,535
非流動	16,455	18,705
	<u>\$ 186,397</u>	<u>\$ 203,240</u>

#### 十七、銀行借款

##### (一) 短期銀行借款

	110年12月31日	109年12月31日
抵押借款(附註三一)	\$ 8,865,340	\$ 7,353,440
信用借款	815,160	258,300
	<u>\$ 9,680,500</u>	<u>\$ 7,611,740</u>
<u>年利率(%)</u>		
抵押借款	1.55-1.95	1.55-1.95
信用借款	1.87-2.00	1.87-2.00

(二) 長期銀行借款

	110年12月31日	109年12月31日
抵押借款 (附註三一)	\$ 128,431	\$ 130,000
減：列為1年內到期部份	( 6,335)	( 1,569)
	<u>\$ 122,096</u>	<u>\$ 128,431</u>
<u>年利率 (%)</u>		
抵押借款	1.55	1.55

十八、應付公司債

	110年12月31日	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	\$ 2,000,000
應付公司債折價	( 2,487)	( 3,151)
	1,997,513	1,996,849
減：列為1年內到期部份	-	-
	<u>\$ 1,997,513</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%，每年依票面利率單利計付息一次，自發行日起屆滿5年到期一次還本。

十九、其他負債

	110年12月31日	109年12月31日
<u>其他應付款</u>		
應付工程保留款	\$ 203,824	\$ 196,389
應付員工及董事酬勞	27,262	43,237
應付薪資及獎金	21,467	20,851
應付利息	6,356	5,216
應付營業稅	-	15,060
其他	6,932	36,563
	<u>\$ 265,841</u>	<u>\$ 317,316</u>
<u>其他流動負債</u>		
代收款	\$ 15,793	\$ 159,273
其他	1,473	503
	<u>\$ 17,266</u>	<u>\$ 159,776</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>110 年 12 月 31 日</u>			
資 產			
應收票據及帳款	\$ 2,795	\$ -	\$ 2,795
其他應收款	51	-	51
存貨－建設業	4,843,508	11,344,610	16,188,118
其他流動資產	167,588	2,354	169,942
取得合約之增額成本	35,530	22,374	57,904
	<u>\$ 5,049,472</u>	<u>\$ 11,369,338</u>	<u>\$ 16,418,810</u>
負 債			
短期銀行借款	\$ 2,085,700	\$ 7,594,800	\$ 9,680,500
合約負債	1,388,937	1,416,056	2,804,993
應付票據	28,372	-	28,372
應付帳款	189,210	-	189,210
其他應付款	157,116	108,725	265,841
租賃負債	9,069	107,694	116,763
應付公司債（含一營業週 期內到期部份）	-	1,997,513	1,997,513
長期銀行借款（含一營業 週期內到期部份）	6,335	122,096	128,431
其他流動負債	17,266	-	17,266
	<u>\$ 3,882,005</u>	<u>\$ 11,346,884</u>	<u>\$ 15,228,889</u>
<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>

（接次頁）

(承前頁)

110年12月31日	預期1年內		預期超過1年	合計
	收回或償付	收回或償付	收回或償付	
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)	1,569	128,431	130,000	
其他流動負債	159,776	-	159,776	
	<u>\$ 1,463,050</u>	<u>\$ 10,821,731</u>	<u>\$ 12,284,781</u>	

## 二二、權益

### (一) 普通股股本

	110年12月31日	109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>210,791</u>	<u>209,288</u>
已發行股本	<u>\$ 2,107,907</u>	<u>\$ 2,092,877</u>
預收股款之約當發行股數(仟股)	<u>294</u>	<u>775</u>
預收股款	<u>\$ 3,592</u>	<u>\$ 10,464</u>

已發行之普通股每股面額為10元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司股本變動主要係員工執行認股權所致。

## (二) 資本公積

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>		
股票發行溢價	\$ 621,530	\$ 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	11,663	10,953
	<u>\$ 822,657</u>	<u>\$ 816,615</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。

本公司於 110 年 7 月 30 日及 109 年 6 月 19 日舉行股東常會，分別決議通過 109 及 108 年度盈餘分配案如下：

	<u>盈餘分配案</u>		<u>每股股利(元)</u>	
	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
法定盈餘公積	\$ 102,459	\$ 47,137		
現金股利	927,479	627,863	\$ 4.4	\$ 3.0

本公司 111 年 3 月 15 日董事會擬議 110 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	\$ 63,536	
現金股利	317,575	\$ 1.5

有關 110 年度之盈餘分配案尚待預計於 111 年 6 月 8 日召開之股東常會決議。

### 二、收 入

	110年度	109年度
客戶合約收入		
不動產銷售收入	\$ 3,549,606	\$ 4,617,207
工程收入	84,247	62,842
租賃收入	13,352	3,712
廣告收入	131	882
	<u>\$ 3,647,336</u>	<u>\$ 4,684,643</u>

#### (一) 合約餘額

	110年12月31日	109年12月31日	109年1月1日
應收票據及帳款 (附註八)	<u>\$ 2,795</u>	<u>\$ 763</u>	<u>\$ 907</u>
合約資產—流動			
不動產建造	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,425</u>	<u>\$ 2,860</u>
合約負債—流動			
不動產銷售	\$ 2,793,773	\$ 1,675,428	\$ 1,551,872
不動產建造	<u>11,220</u>	<u>-</u>	<u>21,242</u>
	<u>\$ 2,804,993</u>	<u>\$ 1,675,428</u>	<u>\$ 1,573,114</u>

#### (二) 合約成本相關資產

	110年12月31日	109年12月31日
<u>流 動</u>		
取得合約之增額成本	<u>\$ 57,904</u>	<u>\$ 17,232</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。110 及 109 年度認列之費用分別為 0 仟元及 8,425 仟元。

### (三) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊請參閱附註三五。

### 二四、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>110 年度</u>			
短期員工福利	\$ 81,695	\$ 69,778	\$ 151,473
確定提撥計畫	2,910	914	3,824
董事酬金	-	13,773	13,773
其他員工福利	2,591	3,257	5,848
折舊費用	11,043	12,751	23,794
攤銷費用	-	673	673
<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

### 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。110 及 109 年度估列之員工酬勞及董事酬勞分別於 111 年 3 月 15 日及 110 年 3 月 24 日經董事會決議如下：

現 金	110年度		109年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	1.5%	\$ 12,287	1.5%	\$ 19,552
董事酬勞	1.5%	12,287	1.5%	19,552

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。

109 及 108 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

	110年度	109年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 161,084	\$ 207,381
以前年度之調整	( 321)	( 18)
土地增值稅	-	44,540
	<u>160,763</u>	<u>251,903</u>
遞延所得稅		
本年度產生者	2,851	( 4,057)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 163,614</u>	<u>\$ 247,846</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	110年度	109年度
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 166,057	\$ 264,568
稅上不可減除之費損	10	26
稅上可計入之費損	-	( 1,538)
調節項目之所得稅影響數		
免稅所得	( 1,433)	( 61,664)
決定課稅所得時應予		
調減之項目	-	( 720)
土地增值稅	-	44,540
未認列之暫時性差異	( 699)	2,652
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	( 321)	( 18)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 163,614</u>	<u>\$ 247,846</u>

### (二) 本期所得稅資產與負債

	110年12月31日	109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>\$ 8</u>	<u>\$ 6</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 57,331</u>	<u>\$ 191,922</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：

110 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			
採用權益法之投資	\$ 6,295	(\$ 4,603)	\$ 1,692
未實現兌換損失	1,157	( 339)	818
虧損抵減	-	2,091	2,091
	<u>\$ 7,452</u>	<u>(\$ 2,851)</u>	<u>\$ 4,601</u>
109 年度			
<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>

### (四) 所得稅核定情形

合併公司截至 108 年度止之營利事業所得稅申報案件皆業經稅捐稽徵機關核定。

### 二六、每股盈餘

	本 年 度 淨 利	股 數 ( 仟 股 )	每 股 盈 餘 ( 元 )
<u>110 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 635,368	210,767	<u>\$ 3.01</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	407	
員工認股權	-	646	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 635,368</u>	<u>211,820</u>	<u>\$ 3.00</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>

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：

員工認股權	110年度		109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	1,865	\$ 13.6 元	2,885	\$ 14.8 元
本年度給與	-	-	-	-
本年度放棄	( 5)	13.6 元	( 395)	14.2 元
本年度執行	( 936)	13.5 元	( 625)	13.5 元
年底流通在外	<u>924</u>	12.2 元	<u>1,865</u>	13.6 元
年底可執行之認股權	<u>870</u>	12.2 元	<u>881</u>	13.6 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：

	110年12月31日	109年12月31日
執行價格之範圍 (元)	\$ 12.2	\$ 13.6
加權平均剩餘合約期限 (年)	-	1

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。

110 及 109 年度認列之酬勞成本分別為 710 仟元及 2,572 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係屬於第一等級公允價值衡量。
2. 110 及 109 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

	110年12月31日	109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	\$ 126,359	\$ 624,848
按攤銷後成本衡量之金融資產	3,053,239	2,507,067
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量	12,306,103	10,455,705

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

按攤銷後成本衡量之金融負債餘額係包含短期銀行借款、應付票據、應付帳款、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、應收票據及帳款、應付票據、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：

	110年12月31日	109年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 208,961	\$ 235,231
金融負債	2,114,276	2,026,721
具現金流量利率風險		
金融資產	2,823,298	2,244,830
金融負債	9,808,931	7,741,740

### 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，110及109年度之稅前淨利將分別減少69,856仟元及54,969仟元。

## 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110年及109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1,409,930仟元及595,380仟元。

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

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 合 併 公 司 之 關 係</u>
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（註1）
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
永豐泰地產股份有限公司（永豐泰公司）	關聯企業（註2）
財團法人永福教育基金會	其他關係人

註1：該法人董事於110年12月辭任。

註2：109年12月24日起非為關聯企業。

(二) 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) 本公司於110年度支付其他關係人土地介紹費7,918仟元。

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

關係人類別	建築名稱	合約總價	完工比例	應收帳款	
		(未稅)	(%)		
<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	-

(五) 本公司與本公司之法人董事簽訂行銷顧問合約，於 110 年度支付廣告費用 952 仟元。

(六) 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。

(七) 本公司於 110 及 109 年度分別捐贈 1,500 仟元及 1,140 仟元予財團法人永福教育基金會。

(八) 主要管理階層薪酬

	110年度	109年度
短期員工紅利	\$ 37,909	\$ 28,680
退職後福利	309	912
股份基礎給付	282	1,055
	<u>\$ 38,500</u>	<u>\$ 30,647</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：

	110年12月31日	109年12月31日
存貨－建設業	\$ 15,846,300	\$ 10,665,923
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,729,781	636,517
不動產、廠房及設備淨額	115,101	116,665
投資性不動產淨額	226,209	234,741
	<u>\$ 17,917,391</u>	<u>\$ 11,653,846</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 110 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
心之所向	\$ 15,566,380	\$ 1,403,405
總太聚作	6,535,440	987,589
共好 Melody	<u>2,237,820</u>	<u>401,149</u>
	<u>\$ 24,339,640</u>	<u>\$ 2,792,143</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	110年12月31日			109年12月31日		
	外 幣	匯 率	新 台 幣	外 幣	匯 率	新 台 幣
美 金	\$ 5,037	27.680	\$139,432	\$ 5,003	28.480	\$142,496

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外 幣	110年度		109年度	
	匯 率	淨兌換損失	匯 率	淨兌換損失
美 金	28.009 (美金：新台幣)	<u>(\$ 4,015)</u>	29.549 (美金：新台幣)	<u>(\$ 7,495)</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：無。

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

(三) 大陸投資資訊

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

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	
	110年度	109年度	110年度	109年度
營 建 部	\$ 3,633,853	\$ 4,680,049	\$ 799,529	\$ 1,284,261
其他部門	13,483	4,594	( 6,853)	( 7,513)
繼續營運單位總額	<u>\$ 3,647,336</u>	<u>\$ 4,684,643</u>	792,676	1,276,748
利息收入			2,598	2,966
股利收入			851	645
其他收入			15,899	7,126
處分不動產、廠房及設備利益			198	349
處分投資利益			-	19,763
外幣兌換損失			( 4,015)	( 7,495)
透過損益按公允價值衡量之				
金融資產利益			6,519	5,377
採用權益法認列之關聯企業				
損失之份額			( 5)	-
利息費用			( 15,668)	( 4,822)
什項支出			( 71)	( 28,224)
繼續營業單位稅前淨利			<u>\$ 798,982</u>	<u>\$ 1,272,433</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 110 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	\$ 493,710 (註一)	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ -	0.20%	\$ 1,974,843 (註一)	Y	—	—
0	本公司	日太管理公司	子公司	493,710 (註一)	130,000	128,431	128,431	-	2.60%	1,974,843 (註一)	Y	—	—
1	總太營造公司	本公司	母公司	2,598,390 (註二)	1,371,508	1,371,508	1,371,508	-	527.83%	3,118,068 (註二)	—	Y	—
1	總太營造公司	永豐泰公司	無	2,598,390 (註二)	341,500	341,500	25,612	341,500	131.43%	3,118,068 (註二)	—	—	—

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

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

總太地產開發股份有限公司及子公司

年底持有有價證券情形

民國 110 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	股 票								
		和潤企業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	120	\$ 11,064	-	\$ 11,064	
		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	7,395	-	7,395	
		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	-	12,300	-	12,300	
		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	
	創奕能源科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,000	75,000	2	75,000		
總太營造公司	股 票								
		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	乙種特別股
		富邦金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	1	-	1	丙種特別股
		富邦金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	1	-	1	
		英屬蓋曼群島商中租控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	100	10,150	-	10,150	
	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	-	9,225	-	9,225		

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 110 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(註)	股數/單位	金額	股數/單位	售價	帳面成本	處分損益	股數/單位	金額
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	—	—	30,772	\$460,045	149,060	\$2,230,000	179,832	\$2,693,498	\$2,690,000	\$ 3,498	-	\$ -

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臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 110 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	台中市西屯區文商段 15 地號	110 年 9 月 13 日	\$ 2,750,267	\$ 2,750,267	自然人	無	—	—	—	\$ -	議價	營建用地	無

總太地產開發股份有限公司及子公司  
與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上  
民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收（付）票據、帳款		備註
			進（銷）貨	金額	佔總進（銷）貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率	
本公司	總太營造公司（註）	子公司	發包工程	\$ 687,289	14%	依合約規定	\$ -	—	(\$ 3,131)	(2%)	

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 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元

編號	交易人名稱	交易往來對象（註）	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率（%）
0	本公司	總太營造公司	母公司對子公司	進貨	\$ 687,289	依合約規定	19
				在建工程	1,085,270	依合約規定	5
				應付帳款	3,131	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	2,286	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 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱 (註)	所在地	主要營業項目	原始投資金額		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	\$ 209,420	\$ 29,213	(\$ 6,943)	子公司
	日太管理公司	台中市	不動產租賃業	270,000	270,000	27,000	100	267,719	( 1,747)	( 1,747)	子公司
	恣遊實業公司	台中市	不動產租賃業	8,000	140,000	800	100	8,117	78	78	子公司
	大舜廣告公司	台中市	廣告服務業	20,000	20,000	2,000	100	13,791	( 2,594)	( 2,594)	子公司
	碩奕太公司	新竹縣	能源技術服務業	250	-	25	25	245	( 20)	( 5)	-

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 110 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	12.69%
點將家投資股份有限公司	13,871,094	6.57%
吳錫坤	12,985,061	6.15%

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。



**勤業眾信**

勤業眾信聯合會計師事務所  
11073 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche  
20F, Taipei Nan Shan Plaza  
No. 100, Songren Rd.,  
Xinyi Dist., Taipei 11073, Taiwan

Tel :+886 (2) 2725-9988  
Fax:+886 (2) 4051-6888  
www.deloitte.com.tw

## 會計師查核報告

總太地產開發股份有限公司 公鑒：

### 查核意見

總太地產開發股份有限公司及子公司（總太集團）民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 110 年及 109 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 110 年及 109 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 110 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。

茲對總太地產開發股份有限公司民國 110 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. 瞭解並測試銷售循環之主要內部控制的設計及執行有效性。
2. 自本年度已認列之不動產銷貨收入明細，予以選取樣本核對其相對應之不動產點交及產權登記相關文件，以確認不動產銷貨收入認列之適當性。

#### 存貨減損評估

總太地產開發股份有限公司民國 110 年 12 月 31 日存貨—建設業餘額為 15,750,701 仟元，佔總資產 81%。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，並以成本及淨變現價值孰低衡量，淨變現價值係參酌各建案近期成交價格或鄰近區域實際市場行情。因上述存貨淨變現價值評估涉及管理階層重大之會計估計及判斷，是以列為關鍵查核事項；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. 檢視本年度新增加之建案成本，選樣核對至相關憑證，確認上述成本金額已正確歸屬到建案。
2. 檢視年底存貨減損評估資料，核對淨變現價值是否與支持文件一致，並重新計算以驗證管理階層對於存貨減損評估之正確性。

#### **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有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 110 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 蔣 淑 菁



會計師 曾 棟 鋆



蔣淑菁

曾棟鋆

金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1000028068 號

證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 1 5 日

總太地產開發股份有限公司

個體資產負債表

民國 110 年及 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	110年12月31日		109年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 1,026,588	5	\$ 1,661,723	10
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註四及七)	18,459	-	484,642	3
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產-流動(附註四、六及二七)	1,728,481	9	620,217	3
1172	應收票據及帳款(附註四及十九)	196	-	87	-
1200	其他應收款(附註四)	6	-	145	-
1320	存貨-建設業(附註四、五、八及二七)	15,750,701	81	13,245,622	78
1470	其他流動資產(附註十二)	127,717	1	142,870	1
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四及十九)	57,904	-	17,232	-
11XX	流動資產總計	<u>18,710,052</u>	<u>96</u>	<u>16,172,538</u>	<u>95</u>
	非流動資產				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註四及七)	88,500	-	11,760	-
1550	採用權益法之投資(附註四及九)	499,292	3	656,443	4
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十及二七)	133,183	1	139,300	1
1755	使用權資產(附註四及十一)	5,200	-	8,747	-
1780	無形資產(附註四)	1,156	-	1,401	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二一)	2,076	-	6,787	-
1990	其他非流動資產(附註十二)	3,005	-	5,505	-
15XX	非流動資產總計	<u>732,412</u>	<u>4</u>	<u>829,943</u>	<u>5</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 19,442,464</u>	<u>100</u>	<u>\$ 17,002,481</u>	<u>100</u>
	負 債 及 權 益				
	流動負債				
2100	短期銀行借款(附註十三及二七)	\$ 9,264,600	48	\$ 7,195,840	42
2130	合約負債-流動(附註四、十九及二八)	2,793,773	15	1,675,428	10
2150	應付票據	24,260	-	72,486	-
2170	應付帳款(附註二六)	149,570	1	269,364	2
2219	其他應付款(附註十五)	199,566	1	221,155	1
2230	本期所得稅負債(附註四及二一)	54,073	-	188,142	1
2280	租賃負債-流動(附註四及十一)	2,806	-	3,512	-
2399	其他流動負債(附註十五)	16,637	-	159,401	1
21XX	流動負債總計	<u>12,505,285</u>	<u>65</u>	<u>9,785,328</u>	<u>57</u>
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註十四及二七)	1,997,513	10	1,996,849	12
2580	租賃負債-非流動(附註四及十一)	2,478	-	5,285	-
2645	存入保證金	80	-	-	-
25XX	非流動負債總計	<u>2,000,071</u>	<u>10</u>	<u>2,002,134</u>	<u>12</u>
2XXX	負債總計	<u>14,505,356</u>	<u>75</u>	<u>11,787,462</u>	<u>69</u>
	權 益				
	股 本				
3110	普通股股本	2,107,907	11	2,092,877	12
3140	預收股本	3,592	-	10,464	-
3200	資本公積	822,657	4	816,615	5
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	641,490	3	539,031	3
3350	未分配盈餘	1,361,462	7	1,756,032	11
3XXX	權益總計	<u>4,937,108</u>	<u>25</u>	<u>5,215,019</u>	<u>31</u>
	負 債 及 權 益 總 計	<u>\$ 19,442,464</u>	<u>100</u>	<u>\$ 17,002,481</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：翁毓玲



經理人：吳舜文



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 110 年及 109 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		110年度		109年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四、十九及二六）	\$ 3,549,606	100	\$ 4,617,207	100
5000	營業成本（附註二十及二六）	<u>2,501,895</u>	<u>71</u>	<u>3,152,038</u>	<u>69</u>
5900	營業毛利	<u>1,047,711</u>	<u>29</u>	<u>1,465,169</u>	<u>31</u>
	營業費用（附註十九、二十及二六）				
6100	推銷費用	156,094	4	123,547	3
6200	管理費用	<u>90,785</u>	<u>3</u>	<u>109,516</u>	<u>2</u>
6000	營業費用合計	<u>246,879</u>	<u>7</u>	<u>233,063</u>	<u>5</u>
6900	營業淨利	<u>800,832</u>	<u>22</u>	<u>1,232,106</u>	<u>26</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入	2,005	-	1,755	-
7130	股利收入	715	-	629	-
7190	其他收入	12,426	-	5,805	-
7210	處分不動產、廠房及設備利益（附註四）	199	-	115	-
7225	處分投資利益	-	-	1,676	-
7235	透過損益按公允價值衡量之金融資產利益（附註四）	4,695	-	4,522	-
7510	利息費用	( 13,185)	-	( 3,354)	-
7590	什項支出	-	-	( 1)	-
7630	外幣兌換損失（附註四）	( 1,896)	-	( 3,538)	-
7770	採用權益法認列之子公司及關聯企業利益（損失）份額（附註四）	( <u>11,211</u> )	<u>-</u>	<u>24,629</u>	<u>1</u>
7000	營業外收入及支出合計	( <u>6,252</u> )	<u>-</u>	<u>32,238</u>	<u>1</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		110年度		109年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 794,580	22	\$ 1,264,344	27
7950	所得稅費用(附註四及二一)	<u>159,212</u>	<u>4</u>	<u>239,757</u>	<u>5</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 635,368</u>	<u>18</u>	<u>\$ 1,024,587</u>	<u>22</u>
	每股盈餘(附註二二)				
9750	基 本	<u>\$ 3.01</u>		<u>\$ 4.90</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 3.00</u>		<u>\$ 4.85</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：吳舜文



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 110 年及 109 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) 法定盈餘公積	未分配盈餘	權益總計
A1	109年1月1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)
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
	109年度盈餘指撥及分配						
B1	法定盈餘公積	-	-	-	102,459	( 102,459)	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	( 927,479)	( 927,479)
D5	110年度綜合損益總額	-	-	-	-	635,368	635,368
N1	股份基礎給付交易	15,030	( 6,872)	6,042	-	-	14,200
Z1	110年12月31日餘額	\$ 2,107,907	\$ 3,592	\$ 822,657	\$ 641,490	\$ 1,361,462	\$ 4,937,108

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：吳舜文



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 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		110 年度	109 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 794,580	\$ 1,264,344
A20010	收益費損項目：		
A20100	折舊費用	10,597	9,440
A20200	攤銷費用	673	437
A20400	透過損益按公允價值衡量之金 融資產利益	( 4,695)	( 4,522)
A20900	利息費用	13,185	3,354
A21200	利息收入	( 2,005)	( 1,755)
A21300	股利收入	( 715)	( 629)
A21900	員工認股權酬勞成本	492	1,783
A22400	採用權益法之子公司及關聯企 業損失(利益)份額	11,211	( 24,629)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	( 199)	( 115)
A23100	處分投資利益	-	( 1,676)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收票據及帳款	( 109)	( 87)
A31180	其他應收款	158	297
A31200	存 貨	( 2,376,432)	( 1,386,539)
A31240	其他流動資產	( 106,365)	( 54,002)
A31270	取得合約之增額成本	( 40,672)	( 3,801)
A32125	合約負債	1,118,345	123,556
A32130	應付票據	( 48,226)	26,480
A32150	應付帳款	( 119,794)	81,914
A32180	其他應付款	( 22,729)	100,544
A32230	其他流動負債	( 19,085)	105,663
A33000	營運產生之現金流(出)入	( 791,785)	240,057
A33100	收取之利息	1,985	1,754
A33300	支付之利息	( 142,190)	( 142,183)
A33500	支付之所得稅	( 288,569)	( 66,718)
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	( 1,220,559)	32,910

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		110 年度	109 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	(\$ 1,108,264)	(\$ 138,174)
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	( 2,305,000)	( 2,161,706)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	2,699,138	1,694,461
B01800	取得採用權益法之投資	( 250)	-
B01900	處分採用權益法之投資	104,267	6,215
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 958)	( 2,844)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	246	210
B03800	存出保證金減少(增加)	2,500	( 2,200)
B04500	購置無形資產	( 428)	( 1,177)
B06800	其他非流動資產減少	-	9
B07600	收取之股利	<u>42,856</u>	<u>19,862</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>( 565,893)</u>	<u>( 585,344)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期銀行借款增加	2,068,760	382,470
C01200	發行公司債	-	2,000,000
C03000	存入保證金增加	80	-
C04020	租賃負債本金償還	( 3,534)	( 2,575)
C04500	發放現金股利	( 927,479)	( 627,863)
C04800	員工執行認股權	<u>13,490</u>	<u>10,464</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>1,151,317</u>	<u>1,762,496</u>
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	( 635,135)	1,210,062
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>1,661,723</u>	<u>451,661</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,026,588</u>	<u>\$ 1,661,723</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：吳舜文



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 110 年及 109 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 111 年 3 月 15 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) 111 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
「IFRSs 2018-2020 之年度改善」	2022 年 1 月 1 日(註 1)
IFRS 3 之修正「對觀念架構之引述」	2022 年 1 月 1 日(註 2)
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 3)
IAS 37 之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日(註 4)

註 1：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 2：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 3：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 4：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

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

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

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
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
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	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 2)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 3)
IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	2023 年 1 月 1 日 (註 4)

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：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 3：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。

註 4：除於 2022 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 2022 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

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

#### 四、重大會計政策之彙總說明

##### (一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

##### (二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

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

##### (三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及

3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

#### (四) 外 幣

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

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

#### (五) 存貨－建設業

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

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

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

## (六) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

## (七) 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。

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、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近期在我國之發展及對經濟環境可能之影響，納入對現金流量推估、成長率、折現率、獲利能力等相關重大會計估計之考量，管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

### 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

	110年12月31日	109年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 171	\$ 240
銀行存款	2,639,663	2,152,884
約當現金		
銀行定期存款	49,600	97,318
附買回債券	65,635	31,498
	2,755,069	2,281,940
減：受限制銀行存款	( 1,678,881)	( 558,217)
質押定期存款	( 49,600)	( 62,000)
	\$ 1,026,588	\$ 1,661,723

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

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>金融資產－流動</u>		
基金受益憑證	\$ -	\$ 465,385
國內上市（櫃）股票	18,459	19,257
	<u>\$ 18,459</u>	<u>\$ 484,642</u>
<u>金融資產－非流動</u>		
國內未上市（櫃）股票	\$ 88,500	\$ 11,760

八、存貨－建設業

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
營建用地	\$ 12,125,364	\$ 9,366,972
在建房屋	3,472,333	1,219,113
待售房地	153,004	2,659,537
	<u>\$ 15,750,701</u>	<u>\$ 13,245,622</u>

<u>營 建 用 地</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
心之所向	\$ 3,807,991	\$ 3,805,558
文商段 15 地號	2,754,359	-
鑫新平段 330、331、332 地號	2,050,401	1,902,215
文商段 53 地號	1,535,453	1,535,467
總太聚作	1,124,416	1,124,416
共好 Melody	637,363	635,805
溝背段 38 地號	193,570	193,570
其 他	21,811	169,941
	<u>\$ 12,125,364</u>	<u>\$ 9,366,972</u>

<u>在 建 房 屋</u>		
總太聚作	\$ 2,181,027	\$ 765,525
共好 Melody	817,845	338,084
心之所向	370,712	75,971
其 他	102,749	39,533
	<u>\$ 3,472,333</u>	<u>\$ 1,219,113</u>

<u>待 售 房 地</u>		
總太 2020	\$ 132,596	\$ 1,899,415
東方紐約	16,000	16,000
明 日	4,408	4,408
樹子腳段 1211、1211-3 地號	-	739,714
	<u>\$ 153,004</u>	<u>\$ 2,659,537</u>

利息資本化相關資訊如下：

	110年度	109年度
利息資本化金額	\$ 130,808	\$ 140,818
利息資本化利率(%)	1.55-2.00	1.55-2.30

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

	110年12月31日	109年12月31日
投資子公司	\$ 499,047	\$ 656,443
投資關聯企業	245	-
	<u>\$ 499,292</u>	<u>\$ 656,443</u>

#### (一) 投資子公司

被投資公司名稱	110年12月31日		109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)	\$ 267,719	100	\$ 269,466	100
總太營造股份有限公司 (總太營造公司)	209,420	100	258,286	100
恣遊實業股份有限公司 (恣遊實業公司)	8,117	100	112,306	100
大舜廣告股份有限公司 (大舜廣告公司)	13,791	100	16,385	100
	<u>\$ 499,047</u>		<u>\$ 656,443</u>	

恣遊實業公司於110年5月董事會決議辦理減資彌補虧損及退還股款，減資比例為94.29%，減資基準日為110年5月17日，並已完成變更登記。

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未經會計師查核，尚不致產生重大之調整。

(二) 投資關聯企業

被投資公司名稱	110年12月31日		109年12月31日	
	金額	持股(%)	金額	持股(%)
非上市櫃公司普通股				
碩奕太綠能股份有限公司 (碩奕太公司)	\$ 245	25	\$ -	-

本公司於 110 年 8 月投資碩奕太公司 25% 股權計 250 仟元。

十、不動產、廠房及設備

110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	4,222	760	( 567)	-	-	-	-	-	4,415
其他設備	12,765	198	( 301)	-	-	-	-	-	12,662
成本合計	163,661	\$ 958	(\$ 868)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	163,751
<u>累計折舊</u>									
建築物	15,905	\$ 3,749	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	19,654
運輸設備	3,383	627	( 520)	-	-	-	-	-	3,490
其他設備	5,073	2,652	( 301)	-	-	-	-	-	7,424
累計折舊合計	24,361	\$ 7,028	(\$ 821)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	30,568
不動產、廠房及設備淨額	\$139,300								\$133,183
109年度									
<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	158,578	\$ 2,844	(\$ 655)	\$ 2,894	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	163,661
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	18,079	\$ 6,842	(\$ 560)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	24,361
不動產、廠房及設備淨額	\$140,499								\$139,300

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

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

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

	110年12月31日	109年12月31日
使用權資產帳面金額		
土地	\$ -	\$ 755
建築物	2,788	4,508
運輸設備	<u>2,412</u>	<u>3,484</u>
	<u>\$ 5,200</u>	<u>\$ 8,747</u>
	110年度	109年度
使用權資產之增添	<u>\$ 134</u>	<u>\$ 9,095</u>
使用權資產之折舊費用		
土地	\$ 755	\$ 755
建築物	1,742	657
運輸設備	<u>1,072</u>	<u>1,186</u>
	<u>\$ 3,569</u>	<u>\$ 2,598</u>

除認列折舊費用外，本公司之使用權資產於110及109年度並未發生重大轉租及減損情形。

### (二) 租賃負債

	110年12月31日	109年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 2,806</u>	<u>\$ 3,512</u>
非流動	<u>\$ 2,478</u>	<u>\$ 5,285</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	110年12月31日	109年12月31日
土地	2.22%	2.22%
建築物	1.71%	1.71%
運輸設備	1.77%	1.77%

### (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

	110年12月31日	109年12月31日
留抵稅額	\$ 90,072	\$ -
代付款	17,726	110,303
暫付款	11,831	26,921
預付款項	6,277	4,149
存出保證金	2,459	4,959
工程存出保證金	1,811	1,497
其他	546	546
	<u>\$ 130,722</u>	<u>\$ 148,375</u>
流動	\$ 127,717	\$ 142,870
非流動	3,005	5,505
	<u>\$ 130,722</u>	<u>\$ 148,375</u>

### 十三、短期銀行借款

	110年12月31日	109年12月31日
抵押借款（附註二七）	\$ 8,449,440	\$ 6,937,540
信用借款	815,160	258,300
	<u>\$ 9,264,600</u>	<u>\$ 7,195,840</u>
年利率（%）		
抵押借款	1.55-1.95	1.55-1.95
信用借款	1.87-2.00	1.87-2.00

### 十四、應付公司債

	110年12月31日	109年12月31日
第一次國內有擔保普通公司債 （附註二七）	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000
應付公司債折價	( 2,487)	( 3,151)
	1,997,513	1,996,849
減：列為 1 年內到期部份	-	-
	<u>\$ 1,997,513</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%，每年依票面利率單利計付息一次，自發行日起屆滿 5 年到期一次還本。

## 十五、其他負債

	110年12月31日	109年12月31日
<u>其他應付款</u>		
應付工程保留款	\$ 153,382	\$ 133,067
應付員工及董事酬勞	24,574	39,104
應付薪資及獎金	10,015	9,118
應付營業稅	-	14,776
其他	11,595	25,090
	<u>\$ 199,566</u>	<u>\$ 221,155</u>
<u>其他流動負債</u>		
代收款	\$ 15,147	\$ 158,898
其他	1,490	503
	<u>\$ 16,637</u>	<u>\$ 159,401</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>110 年 12 月 31 日</u>			
<u>資 產</u>			
應收票據及帳款	\$ 196	\$ -	\$ 196
其他應收款	6	-	6
存貨－建設業	4,913,656	10,837,045	15,750,701
其他流動資產	126,663	1,054	127,717
取得合約之增額成本	35,530	22,374	57,904
	<u>\$ 5,076,051</u>	<u>\$ 10,860,473</u>	<u>\$ 15,936,524</u>

(接次頁)

(承前頁)

	預期1年內 收回或償付	預期超過1年 收回或償付	合 計
<u>110年12月31日</u>			
負 債			
短期銀行借款	\$ 2,085,700	\$ 7,178,900	\$ 9,264,600
合約負債	1,388,937	1,404,836	2,793,773
應付票據	24,260	-	24,260
應付帳款	149,570	-	149,570
其他應付款	131,511	68,055	199,566
租賃負債	2,806	2,478	5,284
應付公司債(含一營業 週期內到期部份)	-	1,997,513	1,997,513
其他流動負債	16,637	-	16,637
	<u>\$ 3,799,421</u>	<u>\$ 10,651,782</u>	<u>\$ 14,451,203</u>
<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>



## 十八、權益

### (一) 普通股股本

	110年12月31日	109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>210,791</u>	<u>209,288</u>
已發行股本	<u>\$ 2,107,907</u>	<u>\$ 2,092,877</u>
預收股款之約當發行股數 (仟股)	<u>294</u>	<u>775</u>
預收股款	<u>\$ 3,592</u>	<u>\$ 10,464</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司股本變動主要係員工執行認股權所致。

### (二) 資本公積

	110年12月31日	109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	\$ 621,530	\$ 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>11,663</u>	<u>10,953</u>
	<u>\$ 822,657</u>	<u>\$ 816,615</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。

本公司於 110 年 7 月 30 日及 109 年 6 月 19 日舉行股東常會，分別決議通過 109 及 108 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	109 年度	108 年度	109 年度	108 年度
法定盈餘公積	\$ 102,459	\$ 47,137		
現金股利	927,479	627,863	\$ 4.4	\$ 3.0

本公司 111 年 3 月 15 日董事會擬議 110 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	\$ 63,536	
現金股利	317,575	\$ 1.5

有關 110 年度之盈餘分配案尚待預計於 111 年 6 月 8 日召開之股東常會決議。

#### 十九、收 入

	110 年度	109 年度
客戶合約收入		
不動產銷售收入	\$ 3,549,606	\$ 4,617,207

#### (一) 合約餘額

	110年12月31日	109年12月31日	109年1月1日
應收票據及帳款	\$ 196	\$ 87	\$ -
合約負債—流動 不動產銷售	\$ 2,793,773	\$ 1,675,428	\$ 1,551,872

(二) 合約成本相關資產

	110年12月31日	109年12月31日
<u>流動</u>		
取得合約之增額成本	\$ 57,904	\$ 17,232

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。110及109年度認列之費用分別為0仟元及8,425仟元。

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>110 年度</u>			
短期員工福利			
薪資費用	\$ 20,140	\$ 61,046	\$ 81,186
勞健保費用	1,720	2,984	4,704
確定提撥計畫	820	861	1,681
董事酬金	-	12,981	12,981
其他員工福利	786	2,855	3,641
折舊費用	-	10,597	10,597
攤銷費用	-	673	673
<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

本公司110及109年度之平均員工人數分別為68人及71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110及109年度之平均員工福利費用分別為1,471仟元及1,418仟元；本公司110及109年度之平均員工薪資費用分別為1,309仟元及1,241仟元，其平均員工薪資費用調整變動情形為增加6%。

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。

#### 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。110 及 109 年度估列之員工酬勞及董事酬勞分別於 111 年 3 月 15 日及 110 年 3 月 24 日經董事會決議如下：

現 金	110年度		109年度	
	估 列 比 例	金 額	估 列 比 例	金 額
員工酬勞	1.5%	\$ 12,287	1.5%	\$ 19,552
董事酬勞	1.5%	12,287	1.5%	19,552

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。

109 及 108 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

	110年度	109年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 154,501	\$ 200,570
以前年度之調整	-	( 18)
土地增值稅	-	44,540
	154,501	245,092
遞延所得稅		
本年度產生者	4,711	( 5,335)
認列於損益之所得稅費用	\$ 159,212	\$ 239,757

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	110年度	109年度
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 158,916	\$ 252,869
稅上不可減除之費損	2	1
調節項目之所得稅影響數		
免稅所得	( 1,097)	( 58,425)
決定課稅所得時應予調		
增(減)之項目	-	( 4)
土地增值稅	-	44,540
未認列之暫時性差異	1,391	794
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	-	( 18)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 159,212</u>	<u>\$ 239,757</u>

(二) 本期所得稅負債

	110年12月31日	109年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 54,073</u>	<u>\$ 188,142</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：

110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			
採用權益法之投資	\$ 6,295	(\$ 4,603)	\$ 1,692
未實現兌換損失	<u>492</u>	<u>( 108)</u>	<u>384</u>
	<u>\$ 6,787</u>	<u>(\$ 4,711)</u>	<u>\$ 2,076</u>
<u>109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	\$ 913	\$ 5,382	\$ 6,295
未實現兌換損失	<u>539</u>	<u>( 47)</u>	<u>492</u>
	<u>\$ 1,452</u>	<u>\$ 5,335</u>	<u>\$ 6,787</u>

(四) 所得稅核定情形

本公司截至 108 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

	本年度淨利	股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>110 年度</u>			
基本每股盈餘			
本年度淨利	\$ 635,368	210,767	\$ <u>3.01</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	407	
員工認股權	-	646	
稀釋每股盈餘			
本年度淨利加潛在普通股之影響	\$ <u>635,368</u>	<u>211,820</u>	\$ <u>3.00</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>

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：

員工認股權	110年度		109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	1,865	\$ 13.6 元	2,885	\$ 14.8 元
本年度給與	-	-	-	-
本年度放棄	( 5)	13.6 元	( 395)	14.2 元
本年度執行	( 936)	13.5 元	( 625)	13.5 元
年底流通在外	<u>924</u>	12.2 元	<u>1,865</u>	13.6 元
年底可執行之認股權	<u>870</u>	12.2 元	<u>881</u>	13.6 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：

	110年12月31日	109年12月31日
執行價格之範圍 (元)	\$ 12.2	\$ 13.6
加權平均剩餘合約期限 (年)	-	1

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。

110 及 109 年度認列之酬勞成本分別為 492 仟元及 1,783 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. 110 及 109 年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

### (三) 金融工具之種類

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<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	\$ 106,959	\$ 496,402
按攤銷後成本衡量之金融資產	2,759,541	2,288,628
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量	11,635,589	9,755,694

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

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

本公司主要金融工具包括權益投資、應收票據及帳款、應付票據、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：

	110年12月31日	109年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 115,235	\$ 128,816
金融負債	2,002,797	2,005,646
具現金流量利率風險		
金融資產	2,639,633	2,152,854
金融負債	9,264,600	7,195,840

##### 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，110 及 109 年度之稅前淨利將分別減少 66,250 仟元及 50,430 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 110 年及 109 年 12 月 31 日止，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為 1,409,930 仟元及 595,380 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

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
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
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

(二) 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>110 年 12 月 31 日</u>				
總太 2020	\$ 639,286	\$ -	\$ 639,286	\$ 3,131
共好 Melody	281,804	120,980	236,700	-
總太聚作	762,864	411,946	694,206	-
心之所向	<u>1,816,040</u>	<u>154,363</u>	<u>154,363</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,499,994</u>	<u>\$ 687,289</u>	<u>\$ 1,724,555</u>	<u>\$ 3,131</u>
<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
共好 Melody	263,000	102,570	115,720	-
總太聚作	<u>762,864</u>	<u>282,260</u>	<u>282,260</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,857,321</u>	<u>\$ 543,227</u>	<u>\$ 1,229,437</u>	<u>\$ 29,144</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) 本公司於 110 年度支付其他關係人土地介紹費 7,918 仟元。

(五) 本公司與子公司簽訂廣告行銷合約，於 110 及 109 年度分別支付廣告費用 2,286 仟元及 592 仟元。

(六) 本公司與本公司之法人董事簽訂行銷顧問合約，於 110 年度支付廣告費 952 仟元。

(七) 本公司於 110 及 109 年度分別捐贈 1,500 仟元及 1,140 仟元予財團法人永福教育基金會。

(八) 主要管理階層薪酬

	110年度	109年度
短期員工紅利	\$ 27,732	\$ 16,605
退職後福利	254	735
股份基礎給付	<u>168</u>	<u>622</u>
	<u>\$ 28,154</u>	<u>\$ 17,962</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：

	110年12月31日	109年12月31日
存貨－建設業	\$ 15,294,647	\$ 10,122,151
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,728,481	620,217
不動產、廠房及設備淨額	<u>115,101</u>	<u>116,665</u>
	<u>\$ 17,138,229</u>	<u>\$ 10,859,033</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 110 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
心之所向	\$ 15,566,380	\$ 1,403,405
總太聚作	6,535,440	987,589
共好 Melody	<u>2,237,820</u>	<u>401,149</u>
	<u>\$ 24,339,640</u>	<u>\$ 2,792,143</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	110年12月31日			109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	\$ 2,374	27.680	\$ 65,704	\$ 2,366	28.480	\$ 67,379

具重大影響之外幣兌換損益已實現及未實現如下：

外 幣	110年度		109年度	
	匯 率	淨兌換損失	匯 率	淨兌換損失
美 金	28.009 (美金：新台幣)	(\$ 1,896)	29.549 (美金：新台幣)	(\$ 3,538)

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

#### (三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、本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：附表七。

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 110 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	\$ 493,710 (註一)	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ -	0.20%	\$ 1,974,843 (註一)	Y	—	—
0	本公司	日太管理公司	子公司	493,710 (註一)	130,000	128,431	128,431	-	2.60%	1,974,843 (註一)	Y	—	—
1	總太營造公司	本公司	母公司	2,598,390 (註二)	1,371,508	1,371,508	1,371,508	-	527.83%	3,118,068 (註二)	—	Y	—
1	總太營造公司	永豐泰地產股份 有限公司	無	2,598,390 (註二)	341,500	341,500	25,612	341,500	131.43%	3,118,068 (註二)	—	—	—

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

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

總太地產開發股份有限公司及子公司

年底持有有價證券情形

民國 110 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
				年 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	\$ 11,064	-	\$ 11,064	
	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	7,395	-	7,395	
	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	-	12,300	-	12,300	
	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	
	凱颯科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	20	200	-	200	
	創奕能源科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,000	75,000	2	75,000	
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	乙種特別股
	富邦金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	1	-	1	丙種特別股
	富邦金融控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	1	-	1	
	英屬蓋曼群島商中租控股股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	100	10,150	-	10,150	
	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	-	9,225	-	9,225	

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 110 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		入賣				出		年底	
					股數/單位	金額(註)	股數/單位	金額	股數/單位	售價	帳面成本	處分損益	股數/單位	金額
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	—	—	30,772	\$460,045	149,060	\$2,230,000	179,832	\$2,693,498	\$2,690,000	\$ 3,498	-	\$ -

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臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 110 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	台中市西屯區文商段 15 地號	110 年 9 月 13 日	\$ 2,750,267	\$ 2,750,267	自然人	無	—	—	—	\$ -	議價	營建用地	無



總太地產開發股份有限公司及子公司  
與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上  
民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形			交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收（付）票據、帳款		備註	
			進（銷）貨金額	佔總進（銷）貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率		
本公司	總太營造公司	子公司	發包工程	\$ 687,289	14%	依合約規定	\$ -	—	(\$ 3,131)	( 2%)	

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 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元／仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原始投資金額		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	\$ 209,420	\$ 29,213	(\$ 6,943)	子公司
	日太管理公司	台中市	不動產租賃業	270,000	270,000	27,000	100	267,719	( 1,747)	( 1,747)	子公司
	恣遊實業公司	台中市	不動產租賃業	8,000	140,000	800	100	8,117	78	78	子公司
	大舜廣告公司	台中市	廣告服務業	20,000	20,000	2,000	100	13,791	( 2,594)	( 2,594)	子公司
	碩奕太公司	新竹縣	能源技術服務業	250	-	25	25	245	( 20)	( 5)	—

總太地產開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 110 年 12 月 31 日

附表七

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例
祚榮投資股份有限公司	26,776,123	12.69%
點將家投資股份有限公司	13,871,094	6.57%
吳錫坤	12,985,061	6.15%

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	109 年度	110 年度	差 異	
			金 額	%
流動資產	17,110,844	19,480,025	2,369,181	13.85
不動產、廠房及設備	140,895	133,847	(7,048)	(5.00)
其他非流動資產	475,983	625,692	149,709	31.45
<b>資產總計</b>	<b>17,727,722</b>	<b>20,239,564</b>	<b>2,511,842</b>	<b>14.17</b>
流動負債	10,326,143	13,058,917	2,732,774	26.46
非流動負債	2,186,560	2,243,539	56,979	2.61
<b>負債總計</b>	<b>12,512,703</b>	<b>15,302,456</b>	<b>2,789,753</b>	<b>22.30</b>
股本	2,103,341	2,111,499	8,158	0.39
資本公積	816,615	822,657	6,042	0.74
保留盈餘	2,295,063	2,002,952	(292,111)	(12.73)
其他權益	-	-	-	-
<b>權益總計</b>	<b>5,215,019</b>	<b>4,937,108</b>	<b>(277,911)</b>	<b>(5.33)</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. 其他非流動資產：主係投資創奕能源科技(股)公司及子公司承租土地供營運使用，致使非流動資產增加所致。
2. 流動負債及負債總計：主係110年個案融資借款增加及在建個案預收房地款所致。

(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	109 年度	110 年度	差 異	
				金 額	%
營業收入		4,684,643	3,647,336	(1,037,307)	(22.14)
營業成本		3,157,914	2,591,490	(566,424)	(17.94)
營業毛利		1,526,729	1,055,846	(470,883)	(30.84)
營業費用		249,981	263,170	13,189	5.28
營業淨利		1,276,748	792,676	(484,072)	(37.91)
營業外收入及支出		(4,315)	6,306	10,621	246.14
稅前淨利		1,272,433	798,982	(473,451)	(37.21)
所得稅費用		247,846	163,614	(84,232)	(33.99)
本期淨利		1,024,587	635,368	(389,219)	(37.99)
其他綜合損益		-	-	-	-
綜合損益總額		1,024,587	635,368	(389,219)	(37.99)

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. 營業外收入及支出：係109年子公司虎頭埤BOT案認列解約損失所致。

(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：  
今年度預計建案「共好 Melody」及「總太聚作」完工交屋，持續興建中之建案「心之所向」，因買氣熱絡已於去年度住家完銷。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	109 年度	110 年度	變動金額
營業活動	(94,006)	(1,081,962)	(987,956)
投資活動	(558,330)	(586,091)	(27,761)
籌資活動	1,866,781	1,126,899	(739,882)
匯率變動對現金之影響	-	-	-
合 計	1,214,445	(541,154)	(1,755,599)

現金流量變動情形分析：

1. 營業活動：係110年購地規模較大，致使存貨變動較大。
2. 投資活動：係110年個案心之所向簽約，致使受限制存款金額增加。
3. 籌資活動：係109年發行普通公司債，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	109 年度	110 年度	增(減)比率
現金流量比率(%)	-	-	-
現金流量允當比率(%)	26.46	5.86	(77.85)
現金再投資比率(%)	-	-	-

增減比例變動說明：

因110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
1,302,800	8,319,713	(7,156,381)	2,466,132	-	-

### 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：110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	當年度無建案完工交屋	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	新冠疫情三級警戒時免租	無	增資 30,000
恣遊實業(股)公司	8,000	多方拓展業務及承接政府或民間 BOT 案	處份投資利益	無	無
大舜廣告(股)公司	20,000	廣告服務	管銷支出	無	無
碩奕太綠能(股)公司	250	能源技術服務	管銷支出	無	增資 18,050

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

美國聯準會為了打擊通膨，宣布調高利率，國內央行隨即跟進升息，土建融利率的調升將使公司成本微幅增加。未來公司仍持續密切注意利率之變動及全球經濟發展趨勢，本集團與往來銀行保有良好之授信往來關係，將積極與往來銀行爭取最低之利率，適時採取必要籌資工具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。子公司日太資產因長期借款需求，由本公司擔任連帶債務人，期末背書保證餘額為 128,431 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。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者兼連帶債務人，背書保證金額 341,500 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：

本集團對國內外重要政策及法律變動資訊極為重視，且一向遵守政府頒布之相關法令，並洽詢會計師提供專業諮詢，以即時研擬必要措施及因應對策，秉持穩健經營之原則，以維持永續之發展。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。

(五) 科技改變(包括資通安全風險)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。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。本集團截至年報刊印日止，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，故目前本集團尚無因科技改變(包括資通安全風險)及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、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：無此情形。

(十三) 其他重要風險及因應措施：無。

七、 其他重要事項：無。



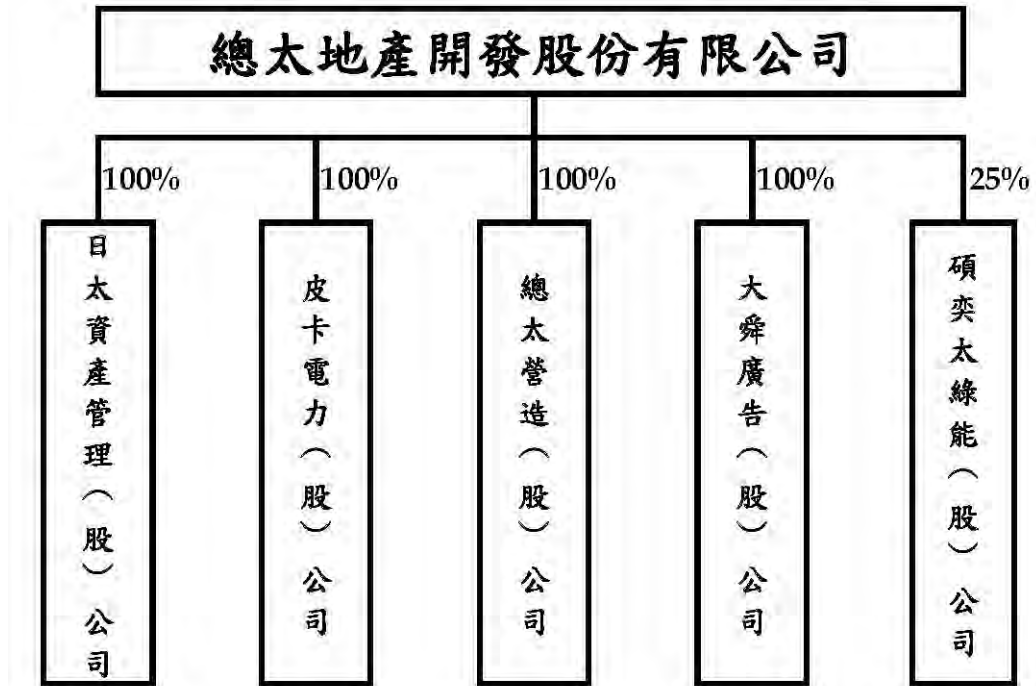
## 捌、特別記載事項

### 一、關係企業相關資料

(一)110 年度關係企業合併營業報告書：

#### 1. 關係企業組織圖：

### 總太地產 (3056) 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	臺中市南區城隍里忠孝路163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	臺中市北屯區太原路三段1315號1樓	8,000	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
碩奕太綠能(股)公司	110/09/11	新竹縣湖口鄉工業一路3號	1,000	能源技術服務業

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、廣告服務業及能源技術服務業。
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	800,000	100.00%
	董事	總太地產開發(股)公司 代表人：翁毓玲		
	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：翁毓玲		
	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		
碩奕太綠能 (股)公司	董事長	國碩科技工業(股)公司 代表人：陳繼明	35,000	35.00%
	董事	明創能源(股)公司 代表人：黃振聲	25,000	25.00%
	董事	總太地產開發(股)公司 代表人：陳巍中	25,000	25.00%
	監察人	綠岩能源股份有限公司 代表人：葉孟恒	15,000	15.00%

## 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	960,178	700,339	259,839	664,262	32,328	29,213	1.45
日太資產管理(股)公司	270,000	430,457	162,738	267,719	13,592	(80)	(1,747)	(0.06)
恣遊實業(股)公司	8,000	8,147	30	8,117	0	(104)	78	0.10
大舜廣告(股)公司	20,000	13,839	48	13,791	2,416	(4,203)	(2,594)	(1.30)
碩奕太綠能(股)公司	1,000	992	12	980	0	(20)	(20)	(0.00)

(二)關係企業合併財務報表：本公司民國 110 年度依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

(三)關係報告書：未有需編製關係報告書之情事。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

### 玖、最近年度及截至年報刊印日止發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：

本公司於 110 年 1 月 1 日聘任楊志鵬先生擔任總經理，因其個人生涯規劃於 110 年 12 月 31 日辭任，其職務由吳舜文副董事長暫代，此變動對本公司股東權益及證券價格並無重大影響。

公司名稱：總太地產開發股份有限公司

負責人：翁毓羚

