

股票代碼：2511

太子建設開發股份有限公司

PRINCE HOUSING & DEVELOPMENT CORP.

一〇二年度年報

2013 ANNUAL REPORT

本年報相關內容查詢網址：

太子建設開發股份有限公司網站 <http://www.prince.com.tw>

公開資訊觀測站 <http://mops.twse.com.tw>

刊印日期：中華民國一〇三年五月十五日

一、本公司發言人、代理發言人：

發言人

姓名：謝明汎

職稱：總經理

聯絡電話：(02)2758-9599

電子郵件信箱：9106039@prince.com.tw

代理發言人

姓名：林俊良

職稱：財務協理

聯絡電話：(02)2758-9599

電子郵件信箱：9802021@prince.com.tw

姓名：戴大昌

職稱：會計經理

聯絡電話：(06)282-1155

電子郵件信箱：8803019@prince.com.tw

二、總公司、分公司之地址及電話：

台北公司：台北市松高路11號21樓

電話：(02)2758-9599

台中公司：台中市崇德路二段416號14樓

電話：(04)2242-7376

台南公司：台南市永康區中正南路30號19樓

電話：(06)282-1155

高雄公司：高雄市中正二路74號11樓

電話：(07)222-9891

成大營業處：台南市大學路2號、勝利路116・118號

電話：(06)209-5199；(06)275-8999

三、股票過戶機構：

名稱：統一綜合證券股份有限公司

地址：台北市東興路8號地下一樓

網址：www.pscnet.com.tw

電話：(02)2746-3797 Fax：(02)2746-3695

四、最近年度財務報告簽證會計師

姓名：林億彰、王國華會計師

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

地址：高雄市民族二路95號22樓

網址：www.pwc.com/tw

電話：(07)237-3116

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：www.prince.com.tw

目錄 Table of Contents

壹、致股東報告書	1
一、前一年度營業結果	1
二、本年度營業計劃概要	1
三、未來公司發展策略	2
貳、公司簡介	3
一、設立日期	3
二、公司沿革	3
參、公司治理報告	6
一、組織系統	6
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構 主管資料	9
三、公司治理運作情形	25
四、會計師公費資訊	35
五、更換會計師資訊	36
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近 一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者	36
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股 比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	36
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親 等以內之親屬關係之資訊	38
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之 事業對同一投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例	39
肆、募資情形	40
一、資本及股份	40
二、公司債辦理情形	46
三、特別股辦理情形	47
四、海外存託憑證辦理情形	47
五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形	47
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	47
七、資金運用計劃執行情形	47
伍、營運概況	48
一、業務內容	48
二、市場及產銷概況	50
三、從業員工最近兩年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均 服務年資、平均年齡及學歷分布比率	56
四、環保支出資訊	57
五、勞資關係	57
六、重要契約	58

陸、財務概況	61
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	61
二、最近五年度財務分析	69
三、最近年度財務報告之監察人審查報告	77
四、最近年度財務報告	78
五、最近年度經會計師查核簽證之個體財務報告	169
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，列明其對本公司財務狀況之影響	246
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	247
一、財務狀況	247
二、財務績效	248
三、現金流量	248
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	249
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃	249
六、風險事項應分析評估最近年度及截至年報刊印日止之事項	249
七、其他重要事項	251
捌、特別記載事項	252
一、關係企業相關資料	252
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	260
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	260
四、其他必要補充說明事項	260
五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第36條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	260

壹、致股東報告書

一、前一年度營業報告

回顧一〇二年，美國經濟溫和擴張、歐元區主權債務危機稍緩、日本嘗試以通膨刺激投資、新興國家受國際流動資金影響等，全球經濟成長呈現地區各異的情勢，惟各國普遍著重刺激內需市場，國際進出口貿易趨緩，而國內經濟主要仰賴出口，因此受創甚深。近年公共支出因政府財政限縮，民間消費意願被實質薪資成長遲滯、物價波動拖累，導致連續兩年經濟成長率低於2%，相較於國際經濟的復甦明顯疲軟。

房地產本業方面，實價登錄議題、信託帳戶管制、房貸審核趨嚴等因素，導致雙北及台中七期等高價市場面臨銷售放緩，去化周期延長。所幸本公司領導團隊眼光獨到，以都會周邊生活機能便利、交通幹線幅射地段及早布局，於桃竹高鐵特區、台中捷運沿線及南高重劃開發等區域精準選地、持續推案，延續銷售熱潮創造佳績。今年結案的工地計有：台北太子中央公園、太子馥，台中太子道、太子馥，台南花博館三期、太子雲端，高雄太子花漾等工地。

為再次提升整體營運效率，經審慎籌畫，於一〇一年底實施組織再造，整合旗下物業、房仲、保全等管理業務，同時成立誠實投資控股股份有限公司，納入營造工程、水電施工等子公司，精進轉投資事業管理。而業外各項收益型不動產投資事業營運已臻成熟，結合不同產業提供穩定的獲利挹注及豐富的經營體驗。

本公司全年度營業收入為新台幣85.71億元，本期淨利新台幣16.52億元，合併營業收入為新台幣172.42億元，合併淨利新台幣16.35億元。

二、本年度營業計劃概要

展望一〇三年，全球經濟可望成長，但在歐美日等經濟大國失業率仍高，且受限其高額財政赤字影響，成長力道難有驚人表現。國內方面，政府透過洽簽貿易協議、推動貿易自由化、籌備「自由經濟示範區」等措施，期能打破當前的經濟困境。

房地產方面，預期今年會有價格波動的整合期，房市表現將是樂觀而謹慎。首先，七合一選舉舉行、桃園預計升格為直轄市、以各都會為中心之交通建設持續進行，利多議題延燒。再者，資訊科技改變生活型態，宅經濟的新族群已漸成趨勢，住宅需求不再集中都市地帶，與本公司在全國購地推案的理念不謀而合。然而，都會區過高的房價，導致台灣的房地投資報酬率相

較於周邊國家偏低，可能引發投資者資金的流動風險。本公司預計一〇三年度可完工之工地計有：台北潭美辦公大樓，台中雲世紀B、C區、景雲見，台南太子WIN A、B區等工地。

在轉投資事業方面，與在地結合的BOT模式所經營管理的會館與學舍，已成業界爭相模仿的典範，並有多方企業洽詢合作意向。而藉由W-HOTEL的成功經驗，整合台中日華金典酒店，期許再造中部地區的時尚新地標，引領風潮。

三、未來公司發展策略

未來一年，本公司團隊持續秉持「三好一公道」的精神，持續提供地點好、設計好、施工好、價錢公道的優質住辦產品以滿足大眾的需求與期待，並透過控股公司的成立和業務整合，進一步發揮整體綜效，以完善的物業管理、科技配備和細膩服務來打造健康宅、雲端宅和智慧宅。

繼去年推出叫好又叫座的APP賞屋後，本公司今年又有突破業界的創舉-太子三寶。第一寶，是謝總經理不藏私的著作「建築密碼-按部就班蓋好宅」，將建築密笈採九宮格的方式圖解建築工法，並輔以魚骨圖說明找出問題點及解決問題的方法。第二寶，是發行認同卡「太子之友卡」，申辦客戶不但享有購屋VIP服務，更有食衣住行等各方面的優惠與便利。第三寶，則是太子吉祥物公仔「超人哥哥及超人妹妹」，未來透過一系列的活動讓小超人公仔為太子注入年輕活力，擺脫老成的包袱讓太子建設YOUNG起來。

太子建設不只是傳統的建築、營造產業，更是打造幸福生活的新企業。堅持按部就班的蓋好宅，加上融合文創、科技、藝文等面向來提升太子的軟實力，以付諸不斷電的行動力，塑造太子的品牌新形象。

貳、公司簡介

一、設立日期：中華民國六十二年九月二十日

二、公司沿革：

民國六十一年初台南工商鉅子吳修齊、侯雨利、吳尊賢、吳俊傑、高清愿、鄭高輝、莊昇如、莊先富、吳章興等諸人士有感於臺灣經濟發展迅速，人口逐年增加且農村人口大量集中於都市，房荒問題日趨嚴重為求滿足國人住的需求及創造美好的環境，遂於民國六十二年八月二十三日召開第一屆股東會議定名為太子建設開發股份有限公司，公推吳修齊先生為董事長，莊南田先生為總經理，並於同年九月二十日奉經濟部核准正式成立，而於民國六十三年元月始正式營業。

語云：「創業維艱」回想四十餘年前，公司成立初期，適值能源危機石油首次波動，價格暴漲，房價亦大幅上漲，政府頒佈「穩定物價措施」後，使得國內經濟發展隨著國際性的蕭條變為大衰退之際，首先在台南立人街附近開發魚塢地約六千餘坪規劃為現代化社區——「成功新城」。由於成功的開發，創造不景氣的銷售佳績，帶給員工無比的信心及莫大的鼓勵。隨之，在台北推出哈佛大廈，此後，即在台北台南兩地同時發展，因信譽卓著，財務穩健，業務乃日趨擴張，是以在六十七年在台中成立分公司，六十八年在高雄成立分公司。

轉投資事業方面：在營建本業推行產業垂直整合，上游營造工程面向設立誠實投資控股(股)有限公司，持有大成工程(股)有限公司、誠實營造(股)有限公司及王子水電(股)有限公司等；下游物業管理面向設立太子物業管理顧問(股)有限公司持有太子公寓大廈管理維護(股)有限公司及太子保全(股)有限公司。此外，在台大、成大之BOT營運管理績效卓著，有口皆碑。並精選知名企業合作，成立時代國際飯店(股)公司、日華金典國際酒店(股)公司等，持續拓展企業版圖，全方位營運發揮整體綜效。

本公司設立時登記資本額為新台幣150,000,000元，分為15,000,000股，實收資本額為新台幣37,500,000元，六十四年二月實收資本額增為新台幣97,500,000元，六十五年三月實收資本增為新台幣120,000,000元整。民國六十六年四月配合公司營業需要登記資本額全部收足之後，又分別於民國七十年十一月現金增資新台幣45,000,000元及七十二一年一月現金增資新台幣78,000,000元。

七十三年十二月再現金增資新台幣54,600,000元，資本額為新台幣327,600,000元。七十八年九月盈餘轉增資新台幣655,200,000元及現金增資新台幣317,200,000元，資本額為新台幣1,300,000,000元。七十九年十二月廿七日股東臨時會議決自七十八年度盈餘中提撥新台

幣455,000,000元及資本公積中提撥新台幣195,000,000元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣1,950,000,000元整。

八十年六月十八日股東常會議決自七十九年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣682,500,000元及自資本公積中提撥新台幣292,500,000元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣2,925,000,000元整。

八十一年四月二十三日股東常會決議自八十年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣585,000,000元及自資本公積中提撥新台幣438,750,000元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣3,948,750,000元整。

八十二年五月七日股東常會決議自八十一年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣789,750,000元及自資本公積中提撥新台幣592,312,500元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣5,330,812,500元整。

八十三年五月十日股東常會決議自八十二年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣533,081,250元及資本公積中提撥新台幣533,081,250元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣6,396,975,000元整。

八十四年六月五日股東常會決議自八十三年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣511,758,000元及資本公積中提撥新台幣127,939,500元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣7,036,672,500元整。

八十五年五月二十四日股東常會決議自八十四年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣281,466,900元及資本公積中提撥新台幣70,366,730元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣7,388,506,130元整。

八十六年六月十七日股東常會決議自八十五年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣591,083,870元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣7,979,590,000元整。

八十七年五月十九日股東常會決議自八十六年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣797,959,000元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣8,777,549,000元整。

八十八年六月九日股東常會決議自八十七年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣438,877,450元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣9,216,426,450元整。

九十一年十一月二十七日第十屆第一次董事會臨時會議決議註銷買回庫藏股票6,567,000股，每股10元，共計新台幣65,670,000元，減資後之資本總額為新台幣9,150,756,450元整。

九十二年一月二十九日第十屆第三次董事會臨時會議決議註銷買

回庫藏股票9,236,000股，每股10元，共計新台幣92,360,000元，減資後之資本總額為新台幣9,058,396,450元整。

九十四年六月二十七日股東常會決議自九十三年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣317,043,870元辦理增資及九十四年八月二十三日第十一屆第五次董事會議決議註銷買回庫藏股票36,211,000股，每股10元，共計新台幣362,110,000元，增減資後之資本總額為新台幣9,013,330,320元整。

九十五年三月二十九日第十一屆第七次董事會議決議註銷買回庫藏股票36,207,000股，每股10元，共計新台幣362,070,000元，減資後之資本總額為新台幣8,651,260,320元整。

九十六年六月十五日股東常會決議自九十五年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣648,844,520元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣9,300,104,840元整。

九十七年六月十三日股東常會決議自九十六年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣279,003,140元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣9,579,107,980元整。

九十九年六月二十四日股東常會決議自九十八年度可分配累積盈餘項下提撥新台幣229,898,590元及自資本公積-庫藏股票交易項下提撥新台幣153,265,730元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣9,962,272,300元整。

一〇〇年六月十七日股東常會決議自九十九年度可分配累積盈餘項下提撥新台幣896,604,510元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣10,858,876,810元整。

一〇一年六月二十日股東常會決議自一〇〇年度可分配累積盈餘項下提撥新台幣1,085,887,680元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣11,944,764,490元整。

一〇二年六月十八日股東常會決議自一〇一年度可分配累積盈餘項下提撥新台幣1,194,476,450元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣13,139,240,940元整。

一〇二年八月十二日董事會決議辦理現金增資新台幣3,000,000,000元，增資後之資本總額為新台幣16,139,240,940元整。

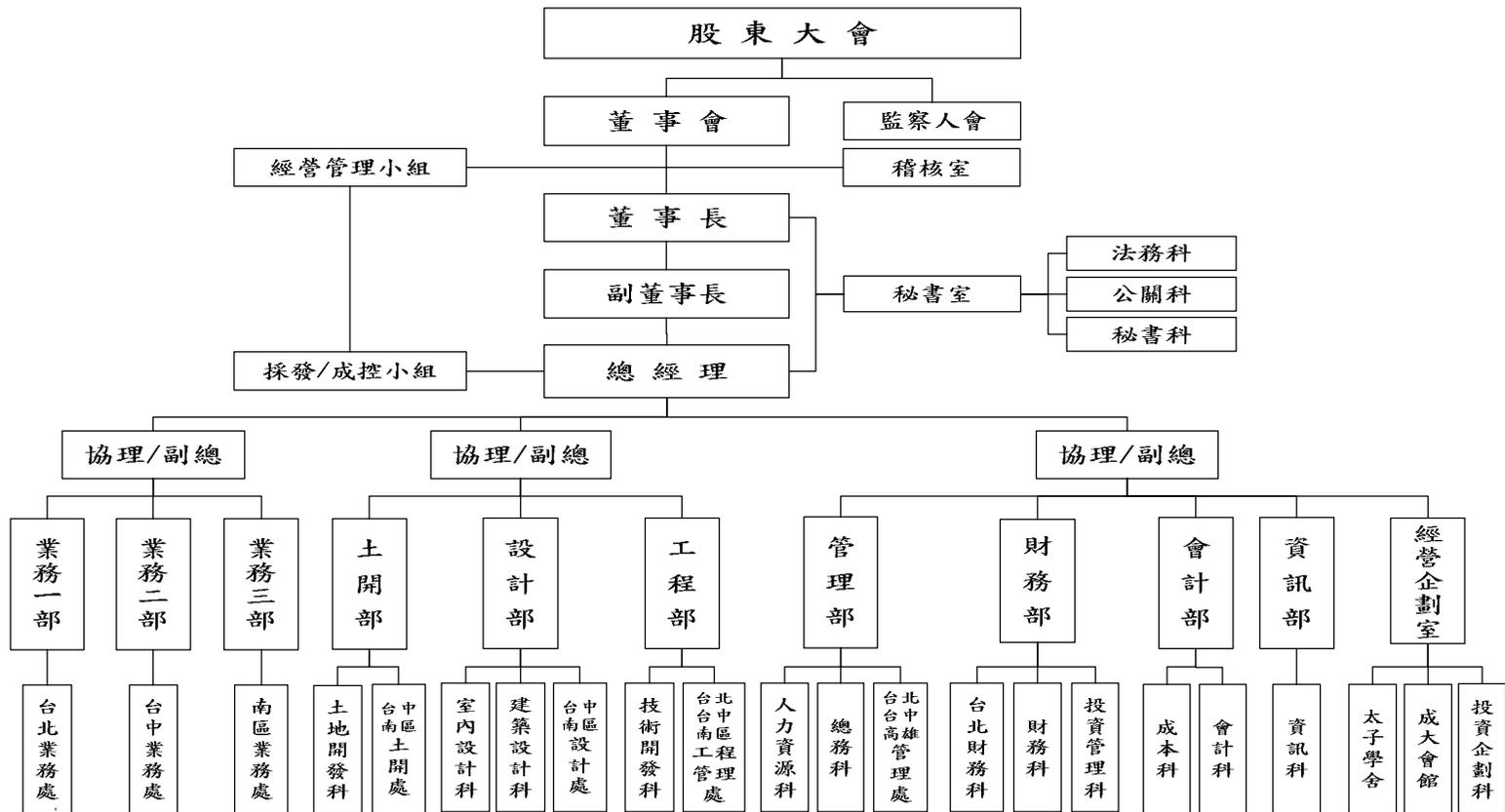
本公司成立以來，興建完成房屋多達數萬戶，信用深獲住戶好評，業績蒸蒸日上已在同業居領導地位，但我們仍本三好一公道的精神力求地點好、設計好、施工好、價格公道，加之良好的售後服務，期以再接再勵，精益求精，能予提高居住水準增進社會福祉，使人人均享有健康與快樂的家園。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織結構

太子建設開發(股)公司組織圖



(二)各主要部門所營業務

部 門	主 要 職 掌
稽核室	<ol style="list-style-type: none"> 1. 董事會及常務董事會交辦之稽核事項。 2. 評估內部控制制度，檢查各作業循環之執行情形及其效率。 3. 執行證券法令規定應辦理之稽核事項。 4. 各項會議決議事項之查核。 5. 協助公司各項管理制度之擬訂。 6. 公司營運績效之事後追蹤。
秘書室	<ol style="list-style-type: none"> 1. 法務科-(1)公司重大訴訟案件處理。(2)重大合約議約、審約。(3)重大商業條件談判。 2. 公關科-(1)投資人關係：外資法人、證券公司研究部門聯繫。(2)同業關係：公會、同業等高層拜訪和其他業務聯繫。(3)媒體關係：媒體記者聯繫。 3. 秘書科-董事會、常務董事會、董事長、副董事長及監察人之交辦事項、日程安排、管理畫室及收藏清冊等事宜。
採發/成控小組	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合公司採發流程進行採購與發包(收集公司所需營建工料、議價、簽訂合約、辦理交貨等)。 2. 追蹤工程初始至完工交屋各階段成本控管(開工前預算資料編定、工程中追查各階段損益、工程完工預結算情形等)。
經營企劃室	<ol style="list-style-type: none"> 1. 投資企劃科-協助進行經營分析及策略擬定，評估公司投資發展機會，進行投資可行性評估、報告，投資執行及管理。 2. 成大會館-督導營運目標之設定、執行、追蹤及檢討，以確保顧客滿意及利潤之達成。 3. 太子學舍-督導營運目標之設定、執行、追蹤及檢討，以確保顧客滿意及利潤之達成。
資訊部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 統籌規劃全公司作業及應用系統之安全、運用及系統整合事宜。 2. 全公司電子計算機軟、硬體需求等之審核與請購。 3. 評估系統開發或修改採自修或外包程序。 4. 電腦化資訊系統管理制度之訂定及維護。 5. 新應用系統規劃、開發及已開發應用系統之功能擴充及更新，暨使用者教育訓練和作業指導等。 6. 災難回復、設備規劃及電腦作業之執行與管理。
會計部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 會計科-各種憑證之審核，有關契約單據憑證之保管，財產目錄之編製，公司有關稅務事項及有關各部門費用之分析。 2. 成本科-成本之各種資料來源憑證之收集整理，紀錄各種存貨、成本明細帳，編製各種成本累積及實際數與預計數差異之調查分析，編製成本結轉傳票。
財務部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 投資管理科-(1)投資事業資料之蒐集整理分析等管理事宜。(2)投資事業年度計劃及預算執行狀況追蹤與比較。 2. 財務科-公司現金預算編製，長期資金規劃、現金調度及資金投資決策之擬定，現款票據之保管出納事項，員工薪津之發放登記等。 3. 台北財務科-公司現款票據保管出納，洽辦房地貸款事宜，金融商品的研究與評估，協助子公司辦理融資事宜等。

管理部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 股票之印製、發行、保管、註銷事項，主辦股東會，董監事會事項，其他有關本公司股務事項。 2. 總務科-公司印信圖記之典守，規章整理、編印，公司性會議通知、佈置及提案、紀錄，職員出勤、加班、獎懲及年終獎金計算，其他不屬他部科之一切事項。 3. 人力資源科-有關組織編制及人事管理制度之改善及研究等。
工程部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 施工品質、工程進度之督導管理，辦理外標工程之估算、工程案之開發取得，有關工程驗收評估事項。 2. 各項工程之工料分析、行情調查之彙整及查核事項，有關營建法令資料之收集分析報告。 3. 技術開發科-建築技術之研究、開發及建議，國內外營建新技術之資料搜集與保管，技術合作計劃之研究辦理。
設計部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築設計科-辦理工程設計前之勘察及測量，登記及管理一切工程設計原圖及工程圖書。 2. 室內設計科-協辦各種室內裝潢工程，辦理客戶室內設計變更及估價事項。
土開部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地開發科-(1)購地作業：用地基本資料調查及條件分析、開發損益分析評估等。(2)地政登記作業：建物登記、產權移轉及控管地政登記作業流程與進度。(3)土地資產管理作業：公司土地資產資料庫建立與維護、地價稅與房屋稅等持有稅賦的核算等。
業務一部 (台北) 業務二部 (台中) 業務三部 (台南、高雄)	<ol style="list-style-type: none"> 1. (1)營業課：出售(租)房屋契約之準備、簽擬訂約之事項等有關房屋銷售事項。(2)廣告課：有關房屋宣傳廣告之企劃、設計、文案、完稿製作事項等有關廣告事項。(3)市調課：房地產市場之調查及資料之蒐集、整理、統計、分析事項等有關市調事項。(4)服務課：專辦房屋售後服務之檢查、修繕、估價、收款及有關事項。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事及監察人資料

董事及監察人資料

102年12月31日：單位：股

職稱 (註1)	姓名	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股份		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 (註3)	目前兼任本公司及 其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之 其他主管、董事或監察人		
					股數	持股 比例	股數	持股 比例	股數	持股 比例	股數	持股 比例			股數	持股 比例	職稱
董事長	九福投資(股)公司	102.6.18	3年	78.04.03	19,076,068	1.60%	20,983,674	1.60%	0	0	0	0	台南高商畢	註8	無	無	無
	代表人 鄭高輝				3,511,315	0.29%	3,862,446	0.29%	1,978,350	0.15%	0	0					
副董事長	統一企業(股)公司	102.06.18	3年	62.08.23 (註4)	124,805,850	10.45%	137,286,435	10.45%	0	0	0	0	加州大學 洛杉磯分校 碩士	註8	董事	高秀玲	配偶
	代表人 羅智先				0	0	0	0	348,904	0.03%	0	0					
董事	高權投資(股)公司	102.06.18	3年	78.04.03 (註4)	31,446,866	2.63%	34,591,552	2.63%	0	0	0	0	美國 南加州大學 商學系	註8	副董事長	羅智先	配偶
	代表人 高秀玲				317,186	0.03%	348,904	0.03%	0	0	0	0					
董事	弘耀投資(股)公司	102.06.18	3年	99.06.24	2,071,043	0.17%	2,278,147	0.17%	0	0	0	0	美國波士頓大 學 企業管理碩士	時代國際飯店(股) 公司執行長	董事	吳曾昭美 吳建德 吳平治	姻親
	代表人 莊士弘(註5)				576,124	0.05%	633,736	0.05%	0	0	0	0					
董事	泰伯投資(股)公司	102.06.18	3年	78.04.03	53,287,399	4.46%	58,616,138	4.46%	0	0	0	0	企業管理 碩士	坤慶國際開發(股) 公司常務董事	董事	吳曾昭美 吳平治 莊士弘	母子 兄弟 姻親
	代表人 吳建德				5,736,987	0.48%	6,310,685	0.48%	196,210	0.01%	0	0					
董事	泰伯投資(股)公司	102.06.18	3年	78.04.03	53,287,399	4.46%	58,616,138	4.46%	0	0	0	0	南加州大學 化工碩士及 工業管理碩士	坤慶國際開發(股) 公司董事	董事	吳曾昭美 吳建德 莊士弘	母子 兄弟 姻親
	代表人 吳平治				8,850,310	0.74%	9,735,341	0.74%	3,181,707	0.24%	0	0					
董事	永原投資(股)公司	102.06.18	3年	101.06.20	11,171,638	0.94%	12,288,801	0.94%	0	0	0	0	輔仁大學 化學系	三新紡織(股)公司 董事長	無	無	無
	代表人 吳中和				3,888,084	0.33%	4,276,892	0.33%	1,043,825	0.08%	0	0					
董事	統一企業(股)公司	102.06.18	3年	62.08.23 (註4)	124,805,850	10.45%	137,286,435	10.45%	0	0	0	0	中原大學 會計系	註8	無	無	無
	代表人 吳琮斌				0	0	0	0	0	0	0	0					

職稱 (註1)	姓名	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股份		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 (註3)	目前兼任本公司及 其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之 其他主管、董事或監察人		
					股數	持股 比例	股數	持股 比例	股數	持股 比例	股數	持股 比例			股數	持股 比例	職稱
董事	吳曾昭美	102.06.18	3年	75.04.26	29,269,946	2.45%	32,196,940	2.45%	0	0	0	0	初中畢業	台南紡織(股)公司 常務董事	董事 董事 董事	莊士弘 吳平治 吳建德	姻親 母子 母子
董事	侯博明	102.06.18	3年	93.06.15	17,107,789	1.43%	18,818,567	1.43%	0	0	0	0	文化大學 畢業	台南紡織(股)公司 副董事長 統一企業(股)公司 董事	董事	侯博義	兄弟
董事	侯博義	102.06.18	3年	93.06.15	12,092,865	1.01%	13,302,151	1.01%	0	0	0	0	成功大學 交通管理系 畢業	環球水泥(股)公司 董事長 台南紡織(股)公司 董事	董事	侯博明	兄弟
董事	莊英志	102.06.18	3年	102.06.18	538,412	0.05%	592,253	0.05%	6,626,149	0.50%	0	0	醒吾商專	新寶纖維(股)公司 總經理	監察人	莊英男	兄弟
獨立董事	戴謙	102.06.18	3年	102.06.18	0	0	0	0	11,000	0.00%	0	0	美加州大學 遺傳學博士	南台科技大學 校長	無	無	無
獨立董事	林瑞晶	102.06.18	3年	102.06.18	0	0	0	0	0	0	0	0	政治大學 企業管理 研究所	仁寶電腦(股)公司 副總經理	無	無	無
獨立董事	張冀明	102.06.18	3年	102.06.18	0	0	0	0	0	0	0	0	中國政法大學 法學博士	律師	無	無	無
監察人	光偉投資(股)公司	102.06.18	3年	99.06.24	15,030,754	1.26%	16,533,829	1.26%	0	0	0	0	日本近畿大學 碩士	光偉投資(股)公司 董事長	董事	莊英志	兄弟
	代表人 莊英男				1,148,164	0.10%	1,262,980	0.10%	5,510,280	0.42%	0	0					
監察人	陳景星	102.06.18	3年	93.06.15 (註6)	449,102	0.04%	494,012	0.04%	0	0	0	0	密西根大學 企管所碩士	統一企業(股)公司 經理	無	無	無
監察人	黃肇文	102.06.18	3年	99.06.24 (註7)	11,758,455	0.98%	12,934,300	0.98%	0	0	0	0	中興大學 應用數學系	本公司董事	無	無	無
監察人	陳建宏	102.06.18	3年	102.06.18	388,441	0.03%	427,285	0.03%	0	0	0	0	加州大學 柏克萊分校 經濟系	和興國際開發(股) 公司總經理	無	無	無
監察人	林政陽	102.06.18	3年	102.06.18	0	0	0	0	0	0	0	0	中正大學 企研所碩士	註8	無	無	無

註1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東者，應註明法人股東名稱)，並應填列下表一。

註2：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

註3：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註4：統一企業(股)公司及高權投資(股)公司於99.6.24中斷擔任董事，於102.6.18復任。

註5：弘耀投資(股)公司原代表人係莊南田董事，於102.8.29改派莊士弘董事擔任法人代表人。

註6：陳景星監察人係93.06.15選任監察人，99.06.24選任董事。

註7：黃肇文監察人係99.06.24選任董事。

註8：董事、監察人目前兼任本公司及其他公司職務：

董事姓名	目前兼任本公司及其他公司職務
鄭高輝	<p>董事長： 台南紡織(股)公司、南紡建設(股)公司、台灣神隆(股)公司、明大企業(股)公司、南紡流通事業(股)公司、東豐企業(股)公司、誠實投資控股(股)公司、時代國際(股)公司、太子物業管理顧問(股)公司、太子實業(股)公司</p> <p>董 事： 統一企業(股)公司、統一開發(股)公司、統一國際開發(股)公司、南台科技大學、耕頂興業(股)公司、全球創業投資(股)公司、九福投資(股)公司、統一資產管理(股)公司、統正開發(股)公司、南紡開發(股)公司、統一證券(股)公司、日華金典國際酒店(股)公司</p>
羅智先	<p>董事長： 統一企業(股)公司、統一超商(股)公司、統一實業(股)公司、大統益(股)公司、統一國際開發(股)公司、統一數網(股)公司、統奕包裝(股)公司、統一夢公園生活事業(股)公司、統一友友旅行社(股)公司、昕亞企業(股)公司、統享企業(股)公司、統舜企業(股)公司、統健實業(股)公司、統一時代(股)公司、凱友投資(股)公司、凱南投資(股)公司、Uni-President (Vietnam) Co.,Ltd.、Uni-President (Thailand) Ltd.、Uni-President (Philippines) Corp.、張家港統清食品有限公司、佛山市三水健力寶貿易有限公司、統一企業中國控股有限公司、統一企業(中國)投資有限公司、統仁實業(股)公司、北京統一食品有限公司、北京統一飲品有限公司、武漢統一企業食品有限公司、昆山統一企業食品有限公司、昆明統一企業食品有限公司、成都統一企業食品有限公司、廣州統一企業有限公司、瀋陽統一企業有限公司、哈爾濱統一企業有限公司、合肥統一企業有限公司、福州統一企業有限公司、南昌統一企業有限公司、鄭州統一企業有限公司、巴馬統一礦泉水有限公司、資溪統一企業飲品有限公司、成都統一巧麵館餐飲文化有限公司、長沙統一企業有限公司、湛江統一企業有限公司、南寧統一企業有限公司、泰州統一企業有限公司、重慶統一企業有限公司、長春統一企業有限公司、上海統一寶麗時代實業有限公司、上海統一企業管理諮詢有限公司、石家莊統一企業有限公司、海南統一企業有限公司、武穴統一企業礦泉水有限公司、濟南統一企業有限公司、白銀統一企業有限公司、徐州統一企業有限公司、貴陽統一企業有限公司、新疆統一企業食品有限公司、阿克蘇統一企業有限公司、杭州統一企業有限公司、河南統一企業有限公司、陝西統一企業有限公司、統一(上海)商貿有限公司、統一商貿(昆山)有限公司、婺源統一企業礦泉水有限公司、江蘇統一企業有限公司、長白山統一企業(吉林)礦泉水有限公司、上海統一企業有限公司、統一企業(昆山)食品科技有限公司、寧夏統一企業有限公司、內蒙古統一企業有限公司、北京統一企業飲料食品有限公司、山西統一企業有限公司</p> <p>副董事長： 煙台統利飲料工業有限公司、今麥郎飲品(股)公司、浙江統冠物流發展有限公司、太子建設開發(股)公司、統清(股)公司、時代國際飯店(股)公司</p> <p>董 事： 統一棒球隊(股)公司、南聯國際貿易(股)公司、統昶行銷(股)公司、統一開發(股)公司、統樂開發事業(股)公司、統合開發(股)公司、統一生機開發(股)公司、統正開發(股)公司、南紡流通事業(股)公司、德記洋行(股)公司、捷盟行銷(股)公司、統一星巴克(股)公司、光泉牧場(股)公司、光泉食品(股)公司、台灣神隆(股)公司、坤基創業投資(股)公司、統義玻璃工業(股)公司、家福(股)公司、統上開發建設(股)公司、明大企業(股)公司、耕頂興業(股)公司、誠實投資控股(股)公司、太子物業管理顧問(股)公司、太子實業(股)公司、維力食品工業(股)公司、統宇投資(股)公司、大統營實業(股)公司、上海統夢商貿有限公司、統萬珍極食品有限公司、統一企業香港控股有限公司、皇茗資本有限公司、皇茗企業管理諮詢(上海)有限公司、統一企業(昆山)置業開發有限公司、統一超商網閣島控股有限公司、Uni-President Asia Holdings Ltd.、Uni-President Southeast Asia Holdings Ltd.、President Energy Development (Cayman Islands) Ltd.、PT ABC President Indonesia、President Packing Holdings Ltd.、Cayman President Holdings Ltd.、Kai Yu(BVI) Investment Co.,Ltd</p> <p>監察人： 高權投資(股)公司</p> <p>總經理： 統一企業(股)公司、統一數網(股)公司、凱友投資(股)公司、凱南投資(股)公司</p>
高秀玲	<p>董事長： 高權投資(股)公司、統一佳佳(股)公司、統正開發(股)公司、統一百華(股)公司、統一藥品(股)公司</p> <p>董 事： 台灣神隆(股)公司、統一實業(股)公司、統一國際開發(股)公司、統一生活事業(股)公司、統一企業(股)公司、統一開發(股)公司、統一超商(股)公司、統一綜合證券(股)公司、時代國際飯店(股)公司</p>

吳琮斌	董 事： 統一超商(股)公司、光泉牧場(股)公司、光泉食品(股)公司、統一企業香港控股有限公司、統一企業(中國)投資有限公司、President International Trade & Investment Corp.(統泰)、太子建設開發(股)公司、時代國際飯店(股)公司
	監察人： 統一棒球隊(股)公司、統圓事業(股)公司、統一證券投資信託(股)公司、德記洋行(股)公司、統一國際開發(股)公司、統樂開發事業(股)公司、統上開發建設(股)公司、凱南投資(股)公司、凱友投資(股)公司、大統營實業(股)公司
林政陽	董 事： 明大企業(股)公司、統合開發(股)公司、統上開發建設(股)公司
	監察人： 太子建設開發(股)公司、時代國際飯店(股)公司
	總經理： 統上開發建設(股)公司

表一：法人股東之主要股東

102年12月31日

法人股東名稱 (註1)	法人股東之主要股東 (註2)
九福投資(股)公司	鄭朝元(50%)、鄭洪妙玉(24.5%)、鄭麗玲(6%)、鄭宏億(5%)、鄭碧慧(3.5%)、鄭果璧(3.5%)、鄭諱珩(3.5%)、鄭碧英(3%)、鄭高輝(0.5%)、陳裕程(0.5%)
統一企業(股)公司	高權投資(股)公司(4.47%)大通託管沙烏地阿拉伯中央銀行投資專戶(3.44%)、匯豐(台灣)託管法國巴黎新加坡分行投資戶(2.96%)、侯博明(2.60%)、侯博裕(2.27%)、渣打託管梵加德新興市場股票指數基金專戶(1.80%)、花旗台灣銀行託管新加坡政府基金專戶(1.77%)、德意志銀受託皇家銀行託管FS全球新興專戶(1.69%)、高秀玲(1.64%)、劉秀忍(1.55%)
高權投資(股)公司	高清愿(1.01%)、高賴環(13.44%)、高秀玲(61.64%)、羅智先(20.16%)、高翰迪(1.57%)、高茲伊(1.15%)、羅席愛(1.03%)
弘耀投資(股)公司	莊士弘(34%)、吳沁怡(33%)、莊延耀(33%)
泰伯投資(股)公司	吳曾昭美(8.48%)、吳平治(20.84%)、吳平原(20.84%)、吳建德(18.95%)、吳威德(18.95%)、黃素美(8.88%)、成大投資(股)公司(1.41%)、吳清美(0.31%)、蔣吳如玉(0.31%)、蔣吳絹(0.31%)
永原投資(股)公司	吳中和(27.05%)、吳中堅(24.5%)、吳俊傑慈善公益基金會(24.65%)、吳寶惠(8.5%)、吳滿惠(8.5%)、陳美香(3.4%)、黃愛桂(3.4%)
光偉投資(股)公司	莊英志(26%)、莊英男(26%)、莊陳玫玉(10%)、莊林靜枝(10%)、莊昀達(7%)、莊昀臻(7%)、莊知瑾(4%)、莊婷雅(3%)、莊育璇(4%)、莊明璇(3%)

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

表二:表一主要股東為法人者其主要股東

102年12月31日

法人名稱	法人股東名稱 (註1)	法人股東之主要股東 (註2)
統一企業(股)公司	高權投資(股)公司	高清愿(1.01%)、高賴環(13.44%)、高秀玲(61.64%)、羅智先(20.16%)、高翰迪(1.57%)、高茲伊(1.15%)、羅席愛(1.03%)
泰伯投資股份有限公司	成大投資(股)公司	吳威德(23%)、吳建德(23%)、吳平治(23%)、吳平原(23%)
永原投資(股)公司	吳俊傑慈善公益基金會	非公司組織不適用

註1:如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註2:填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

董事及監察人資料

條 件		是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立情形 (註)										兼任其他 公開發行公司 獨立董事家數	
		商務、法務、財務、會計或公司業務所須相關科系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
董事長	九福投資(股)公司 代表人:鄭高輝	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
副董事長	統一企業(股)公司 代表人:羅智先	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
董事	高權投資(股)公司 代表人:高秀玲	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
董事	弘耀投資(股)公司 代表人:莊士弘	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
董事	泰伯投資(股)公司 代表人:吳建德	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
董事	泰伯投資(股)公司 代表人:吳平治	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
董事	永原投資(股)公司 代表人:吳中和	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
董事	統一企業(股)公司 代表人:吳琮斌	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0

條 件		是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立情形 (註)										兼任其他 公開發行公司 獨立董事家數
		商務、法務、財務、會計或 公司業務所須相關科系之公 私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師 或其他與公司業務所需之國家 考試及格領有證書之專門職業 及技術人員	商務、法務、財務、會計或 公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
姓 名															
董事	吳曾昭美	-	-	✓	✓	-	-	✓	-	✓	✓	-	✓	✓	0
董事	侯博明	-	-	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	-	✓	✓	0
董事	侯博義	-	-	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	-	✓	✓	0
董事	莊英志	-	-	✓	✓	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
獨立董事	戴 謙	✓	-		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2
獨立董事	林瑞晶	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
獨立董事	張冀明	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
監察人	光偉投資(股)公司 代表人：莊英男	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
監察人	陳景星	-	-	✓	-	-	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	0
監察人	黃肇文	-	-	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
監察人	陳建宏	-	-	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
監察人	林政陽	-	-	✓	-	-	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	0

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

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

單位：股；102年12月31日

職稱 (註1)	姓名	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 (註2)	目前兼任其他 公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
			股數	持股 比例	股數	持股 比例	股數	持股 比例			職稱	姓名	關係
總經理	謝明汎	99.07.05	65,945	0.01%	34,404	0.00%	0	0	淡江大學 土木工程研究所畢業	誠實營造、太子 保全董事長等	無	無	無
秘書室副總經理	蘇逸群	102.09.01	0	0	0	0	0	0	中興大學 會計系畢業	無	無	無	無
業務群副總經理	邱文珍	102.09.01	27,885	0.00%	0	0	0	0	台灣工業技術學院 營建系畢業	太子保全 董事等	無	無	無
總經理室協理	麥聖偉	102.09.01	0	0	617	0.00%	0	0	中興大學 土木工程研究所畢業	太子保全 董事等	無	無	無
經營企劃室協理	吳建瑩	102.09.01	0	0	0	0	0	0	美國喬治華盛頓大學企 業管理研究所畢業	太子保全 董事等	無	無	無
財務部協理	林俊良	102.09.01	8,685	0.00%	0	0	0	0	澳洲南澳大學 工商管理研究所畢業	王子水電 監察人等	無	無	無
工程部協理	江校煜	102.09.01	0	0	0	0	0	0	台北工專 工業設計科畢業	太子保全 董事等	無	無	無
管理部協理	郭俊成	102.09.01	0	0	0	0	0	0	華梵大學 建築學系畢業	南帝化工 董事	無	無	無
經營企劃室經理	莊昀達	102.09.01	6,433,880	0.49%	0	0	0	0	中密西根州立大學 研究所畢業	無	無	無	無
業務三部經理	莊穎潔	99.09.01	0	0	0	0	0	0	台北商專 商業文書科畢業	太子保全 董事	無	無	無
會計部經理	戴大昌	95.07.01	3,709	0.00%	0	0	0	0	成功大學 會計系畢業	金義興合板 董事長等	無	無	無
土開部經理	張錫芬	102.09.01	0	0	0	0	0	0	交通大學 管理科學研究所畢業	無	無	無	無
設計部經理	嚴德舉	102.09.01	0	0	0	0	0	0	中原大學 建築研究所畢業	無	無	無	無
業務二部副理	溫宗良	102.09.01	0	0	0	0	0	0	南開工專畢業	無	無	無	無
資訊部副理	陳鏗旺	102.09.01	0	0	0	0	0	0	台灣大學 商學研究所畢業	無	無	無	無
稽核室襄理	薛雅婷	102.09.01	0	0	0	0	0	0	高雄應用科大 財稅系畢業	大成工程 監察人	無	無	無

註1:應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。

註2:與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

職稱	姓名	董事酬金						A、B、C及D等四項總額之比例(註11)	兼任員工領取相關酬金										A、B、C、D、E、F及G等七項後純額之比例(註11)	無領自來公司外資酬金(註12)							
		報酬(A)(註2)		退職退休金(B)		盈餘分配之酬勞(C)(註3)			業務執行費用(D)(註4)		薪資、獎金及特支費等(E)(註5)		退職退休金(F)		盈餘分配員工紅利(G)(註6)			員工認股權憑證得數(H)(註7)			取得限制新股數(I)(註13)						
		本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	財務報告內所有公司(註8)		本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	財務報告內所有公司(註8)			本公司	財務報告內所有公司(註8)	本公司	財務報告內所有公司(註8)			
董事(102.6.17離職)	承隆投資(股)公司 代表人:莊英志																										
董事(102.6.17離職)	黃肇文																										
董事(102.6.17離職)	陳仁欽																										
董事(102.6.17離職)	莊泓諺																										
董事(102.6.17離職)	陳景星																										
董事(102.6.17離職)	郭俊成																										

註：吳常務董事中堅係101.5.22辭任，吳董事之退職退休金本公司於102年度支付。

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(註9)	財務報告內所有公司(註10)(I)	本公司(註9)	財務報告內所有公司(註10)(J)
低於2,000,000元	高權投資(股)公司(代表人:高秀玲)、 富聖開發(股)公司(代表人:陳明輝)、 成大投資(股)公司(代表人:吳平治)、 承隆投資(股)公司(代表人:莊英志)、 張翼明、林瑞晶、戴謙、莊英志、郭俊成、 吳中堅、黃肇文、莊泓諺、陳仁欽、陳景星	高權投資(股)公司(代表人:高秀玲)、 富聖開發(股)公司(代表人:陳明輝)、 成大投資(股)公司(代表人:吳平治)、 承隆投資(股)公司(代表人:莊英志)、 張翼明、林瑞晶、戴謙、莊英志、郭俊成、 吳中堅、黃肇文、莊泓諺、陳仁欽、陳景星	高權投資(股)公司(代表人:高秀玲)、 成大投資(股)公司(代表人:吳平治)、 承隆投資(股)公司(代表人:莊英志)、 張翼明、林瑞晶、戴謙、莊英志、吳中堅、 黃肇文、莊泓諺、陳仁欽、陳景星	高權投資(股)公司(代表人:高秀玲)、 成大投資(股)公司(代表人:吳平治)、 承隆投資(股)公司(代表人:莊英志)、 張翼明、林瑞晶、戴謙、莊英志、吳中堅、 黃肇文、莊泓諺、陳仁欽、陳景星
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)	永原投資(股)公司(代表人:吳中和)、 泰伯投資(股)公司(代表人:吳建德、吳平治)、 吳曾昭美、侯博義	永原投資(股)公司(代表人:吳中和)、 泰伯投資(股)公司(代表人:吳建德、吳平治)、 吳曾昭美、侯博義	永原投資(股)公司(代表人:吳中和)、 泰伯投資(股)公司(代表人:吳建德、吳平治)、 富聖開發(股)公司(代表人:陳明輝)、 吳曾昭美、侯博義、郭俊成	永原投資(股)公司(代表人:吳中和)、 泰伯投資(股)公司(代表人:吳建德、吳平治)、 富聖開發(股)公司(代表人:陳明輝)、 吳曾昭美、侯博義、郭俊成
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	弘耀投資(股)公司(代表人:莊南田、莊士弘)、 侯博明	弘耀投資(股)公司(代表人:莊南田、莊士弘)、 侯博明	弘耀投資(股)公司(代表人:莊南田、莊士弘)	弘耀投資(股)公司(代表人:莊南田、莊士弘)
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	統一企業(股)公司(代表人:羅智先、吳琮斌)	統一企業(股)公司(代表人:羅智先、吳琮斌)	侯博明	侯博明
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	九福投資(股)公司(代表人:鄭高輝、鄭麗玲)	九福投資(股)公司(代表人:鄭高輝、鄭麗玲)	統一企業(股)公司(代表人:羅智先、吳琮斌)、 九福投資(股)公司(代表人:鄭高輝、鄭麗玲)	統一企業(股)公司(代表人:羅智先、吳琮斌)、 九福投資(股)公司(代表人:鄭高輝、鄭麗玲)
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	26人	26人	26人	26人

補充說明：上表中本公司給付每位董事各項酬金所歸屬級距，係以各項酬金擬議配發總金額按去年實際配發金額比例估列計算。

註1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及下表(3)。

註2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等)。

註3：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之董事酬勞金額。

註4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工紅利(含股票紅利及現金紅利)者，應揭露最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發員工紅利金額，若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額，並另應填列附表。

註7：係指截至年報刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工認股權憑證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列本表外，尚應填列附表。

註8：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註9：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註10：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註11：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註12：a.本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表之J欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。

註13：係指截至年報刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得限制員工權利新股股數，除填列本表外，尚應填列附表。

*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(2) 監察人之酬金

單位：新台幣仟元；102年12月31日

職稱	姓名	監察人酬金						A、B及C等三項總額 占稅後純益之比例 (註8)		有無領取來自子 公司以外轉投資 事業酬金(註9)
		報酬(A) (註2)		盈餘分配之酬勞(B) (註3)		業務執行費用(C) (註4)		本公司	財務報告內 所有公司 (註5)	
		本公司	財務報告內 所有公司 (註5)	本公司	財務報告內 所有公司 (註5)	本公司	財務報告內 所有公司 (註5)			
監察人	光偉投資(股)公司 代表人：莊英男	120	120	6,983	6,983	940	1,030	0.49%	0.49%	無
監察人 (102.6.18就任)	陳景星									
監察人 (102.6.18就任)	黃肇文									
監察人 (102.6.18就任)	陳建宏									
監察人 (102.6.18就任)	林政陽									
監察人 (102.6.17離職)	許大雄									

酬金級距表

給付本公司各監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司(註6)	財務報告內所有公司 (註7)(D)
低於2,000,000元	許大雄、陳景星、黃肇文、 陳建宏、林政陽	許大雄、陳景星、黃肇文、 陳建宏、林政陽
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)	光偉投資(股)公司(代表人：莊英男)	光偉投資(股)公司(代表人：莊英男)
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	-	-
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	-	-
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	-	-
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)	-	-
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)	-	-
100,000,000元以上	-	-
總計	6人	6人

補充說明：上表中本公司給付每位監察人各項酬金所歸屬級距，係以各項酬金擬議配發總金額按去年實際配發金額比例估列計算。

註1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。

註2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註3：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之監察人酬勞金額。

註4：係指最近年度給付監察人之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。

註6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註9：a.本欄應明確填列公司監察人領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司監察人如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別所領取之酬金，併入酬金級距表D欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司監察人擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。

*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(3) 總經理及副總經理之酬金

單位:新台幣仟元; 102年12月31日

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及特支費 等(C)(註3)		盈餘分配之員工紅利金額 (D)(註4)				A、B、C及D等 四項總額占稅後 純益之比例(%) (註9)		取得員工 認股權憑證 數額 (註5)		取得限制員工 權利新股股數 (註11)		有無領取來 自子公司以 外轉投資事 業酬金 (註10)	
		本公司	財務報 告內所有 公司 (註6)	本公司	財務報 告內所有 公司 (註6)	本公司	財務報 告內所有 公司 (註6)	本公司		財務報告內 所有公司 (註5)		本公司	財務報 告內所有 公司 (註6)	本公司	財務報 告內所有 公司 (註6)	本公司	財務報 告內所有 公司 (註6)		
								現金 紅利 金額	股票 紅利 金額	現金 紅利 金額	股票 紅利 金額								
總經理	謝明汎																		
副總經理	蘇逸群 (102.09.01就任)	4,497	4,497	-	-	18,160	18,190	4,540	-	4,540	-	1.65%	1.65%	-	-	-	-		無
副總經理	邱文珍																		

* 不論職稱，凡職位相當於總經理、副總經理者(例如：總裁、執行長、總監...等等)，均應予揭露。

酬金級距表

給付本公司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(註7)	財務報告內所有公司(註8)E
低於2,000,000元	蘇逸群	蘇逸群
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)	邱文珍	邱文珍
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)	謝明汎	謝明汎
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)	-	-
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)	-	-
100,000,000元以上	-	-
總計	3人	3人

- 註1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及上表(1)。
- 註2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。
- 註3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。
- 註4：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發總經理及副總經理之員工紅利金額(含股票紅利及現金紅利)，若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額，並另應填列附表。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。
- 註5：係指截至年報刊印日止總經理及副總經理取得員工認股權憑證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列本表外，尚應填列附表。
- 註6：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司總經理及副總經理各項酬金之總額。
- 註7：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。
- 註8：應揭露合併報告所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。
- 註9：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。
- 註10：a. 本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。
b. 公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表E欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。
c. 酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。
- 註11：係指截至年報刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得限制員工權利新股股數，除填列本表外，尚應填列附表。
- *本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

配發員工紅利之經理人姓名及配發情形

單位:股；新台幣仟元；102年12月31日

職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票紅利金額	現金紅利金額	總計	總額占稅後純益之比例(%)	
董事長	鄭高輝	-	14,595	14,595	0.88%	
副董事長	羅智先					
顧問	侯博明					
發 配 人 員	總經理					謝明汎
	副總經理					蘇逸群
	副總經理					邱文珍
	協理					麥聖偉
	協理					吳建瑩
	協理					林俊良
	協理					江校煜
	協理					郭俊成
	經理					莊昀達
	經理					莊穎潔
	經理					戴大昌
	經理					張錫芬
	經理					嚴德舉
副理	溫宗良					
副理	陳鏗旺					
襄理	薛雅婷					

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露盈餘分配情形。

註2：係填列最近年度盈餘分配股東會前經董事會通過擬議配發經理人之員工紅利金額（含股票紅利及現金紅利），若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註3：經理人之適用範圍，依據本會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定，其範圍如下：

- (1) 總經理及相當等級者
- (2) 副總經理及相當等級者
- (3) 協理及相當等級者
- (4) 財務部門主管
- (5) 會計部門主管
- (6) 其他有為公司管理事務及簽名權利之人

註4：若董事、總經理及副總經理有領取員工紅利（含股票紅利及現金紅利）者，除填列附表外，另應再填列本表。

(四)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別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：

單位:新台幣仟元

職 稱		102年度			101年度		
		酬金總額	稅後純益	酬金總額 占稅後純益 比例%	酬金總額	稅後純益	酬金總額 占稅後純益 比例%
董事	本公司	93,837	1,652,753	5.68%	138,108	1,785,930	7.73%
	財務報告內 所有公司	94,287		5.70%	138,108		
監察人	本公司	8,043	1,652,753	0.49%	4,517	1,785,930	0.25%
	財務報告內 所有公司	8,133		0.49%	4,517		
總經理及 副總經理	本公司	27,197	1,652,753	1.65%	27,216	1,785,930	1.52%
	財務報告內 所有公司	27,227		1.65%	27,216		

註：本公司董事及監察人每月支領報酬，業經95年股東常會通過。另若符合本公司章程第32條規定董事及監察人始得領取董監事酬勞。總經理及副總經理之酬金，係依本公司訂定之核薪作業相關辦法等規定辦理，與經營績效及未來風險之關聯性成正相關。

三、公司治理運作情形：

(一)董事會運作情形

董事會運作情形資訊

102年度董事會連任開會6次(A)、新任開會4次、改選離職開會2次，董事及監察人出席情形如下：

職稱	姓名(或法人名稱)(註1)	實際出(列)席 次數B	委託 出席次數	實際出(列)席率 【B\A】(註2)	法人董(監)事 代表人姓名	備註
董事長	九福投資股份有限公司	4	0	100%	鄭高輝	102.6.18就任
董事長	弘耀投資股份有限公司	5	0	100%	莊南田	原任董事長 102.6.18就任董事 102.8.29改派代表人
副董事長	統一企業股份有限公司	4	0	100%	羅智先	102.6.18就任
副董事長	富聖開發股份有限公司	2	0	100%	陳明輝	102.6.17離職
常務董事	九福投資股份有限公司	2	0	100%	鄭麗玲	102.6.17離職
董事	高權投資股份有限公司	4	0	100%	高秀玲	102.6.18就任
董事	弘耀投資股份有限公司	1	0	100%	莊士弘	102.8.29就任代表人
董事	泰伯投資股份有限公司	6	0	100%	吳建德	續任
董事	泰伯投資股份有限公司	3	1	75%	吳平治	102.6.18就任
董事	永原投資股份有限公司	6	0	100%	吳中和	原任常務董事 102.6.18就任董事
董事	統一企業股份有限公司	3	1	75%	吳琮斌	102.6.18就任
董事	吳曾昭美	5	1	83%		續任
董事	侯博明	6	0	100%		原任常務董事 102.6.18就任董事
董事	侯博義	5	1	83%		續任
董事	莊英志	2	2	50%		102.6.18就任
獨立董事	戴謙	2	2	50%		102.6.18就任
獨立董事	林瑞晶	4	0	100%		102.6.18就任
獨立董事	張冀明	3	1	75%		102.6.18就任
董事	承隆投資股份有限公司	2	0	100%	莊英志	102.6.17離職
董事	成大投資股份有限公司	1	1	50%	吳平治	102.6.17離職
董事	黃肇文	2	0	100%		102.6.17離職
董事	陳仁欽	2	0	100%		102.6.17離職

職稱	姓名(或法人名稱)(註1)	實際出(列)席 次數B	委託 出席次數	實際出(列)席率 【B\A】(註2)	法人董(監)事 代表人姓名	備註
董事	陳景星	2	0	100%		102.6.17離職
董事	莊泓諺	2	0	100%		102.6.17離職
董事	郭俊成	2	0	100%		102.6.17離職
監察人	光偉投資股份有限公司	6	0	100%	莊英男	續任
監察人	陳景星	4	0	100%		102.6.18就任
監察人	黃肇文	3	1	75%		102.6.18就任
監察人	陳建宏	4	0	100%		102.6.18就任
監察人	林政陽	4	0	100%		102.6.18就任
監察人	許大雄	1	1	50%		102.6.17離職

其他應記載事項：

- 一、證交法第 14 條之 3 所列事項暨其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理。
- 二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形。
第十四屆第二次董事會討論事項，其中案由 3：聘請戴謙、張冀明及林瑞晶等三位獨立董事兼任本公司第二屆薪資報酬委員會委員及案由 4：討論本公司第二屆薪資報酬委員會委員之薪資報酬等兩案，除戴謙、張冀明及林瑞晶等三位獨立董事因利害關係迴避外，其餘出席董事均同意通過。
- 三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估。

註1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

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

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

(二)審計委員會運作情形：本公司無設置審計委員會。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
<p>一、公司股權結構及股東權益</p> <p>(一) 公司處理股東建議或糾紛等問題之方式</p> <p>(二) 公司掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單之情形</p> <p>(三) 公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式</p>	<p>(一) 本公司設有專責人員處理股東建議及糾紛等問題</p> <p>(二) 集保交易制度是無法隨時取得股東實際持股，每年只有股東會及除權時，才能停止過戶取得主要股東名單</p> <p>(三) 關係企業之財務業務、會計等皆獨立運作，由專人負責，並受總公司控管與稽核</p>	<p>(一) 與上市上櫃公司治理實務守則第13條無重大差異。</p> <p>(二) 與上市上櫃公司治理實務守則第19條無重大差異。</p> <p>(三) 與上市上櫃公司治理實務守則第14條無重大差異。</p>
<p>二、董事會之組成及職責</p> <p>(一) 公司設置獨立董事之情形</p> <p>(二) 定期評估簽證會計師獨立性之情形</p>	<p>(一) 本公司設置董事15人，包含獨立董事3人。</p> <p>(二) 否</p>	<p>(一) 與上市上櫃公司治理實務守則第24條無重大差異。</p> <p>(二) 本公司尚未設立公司治理制度故未執行，已由董事會研議當中。</p>
<p>三、建立與利害關係人溝通管道之情形</p>	<p>員工設有職工福利委員會、股務設有專人處理、客戶設有客訴管理、敦親睦鄰亦有專責單位。</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則第54條無重大差異。</p>
<p>四、資訊公開</p> <p>(一) 公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形</p> <p>(二) 公司採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）</p>	<p>(一) 本公司已架設網站並揭露相關資訊 本公司網址：www.prince.com.tw</p> <p>(二) 本公司已指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作，並依規定落實發言人制度 本公司網址：www.prince.com.tw</p>	<p>(一) 與上市上櫃公司治理實務守則第54條無重大差異。</p> <p>(二) 與上市上櫃公司治理實務守則第56條無重大差異。</p>

五、公司設置提名、薪酬或其他各類功能性委員會之運作情形	本公司於100.09.30成立薪酬委員會，102年度共開會3次。	除薪酬委員會外，其他公司治理制度尚由董事會研議中。
六、公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂有公司治理實務守則者，請敘明其運作與所訂公司治理實務守則之差異情形： 本公司目前尚未訂立公司治理實務守則，已由董事會研議當中。		
七、其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（如員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）： (1)員工權益：本公司除為員工辦理各項保險及提撥退休金外，並積極建立勞資雙方溝通管道。 (2)董事及監察人進修情形，如下表。 (3)保護消費者或客戶政策：本公司為已移轉給客戶之建物成立服務中心，進行建物保養、維修、社區安全與清潔等售後服務工作。 (4)為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司為降低並分散董監事因錯誤或疏失行為而造成公司及股東重大損害之風險，於任職期間內，為該等人員購買責任保險。		
八、如有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告者，應敘明其自評（或委外評鑑）結果、主要缺失（或建議）事項及改善情形：無。 註一：董事及監察人進修之情形參考臺灣證券交易所股份有限公司所發布之「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點參考範例」之規定。 註二：如為證券商、證券投資信託事業、證券投資顧問事業及期貨商者，應敘明風險管理政策、風險衡量標準及保護消費者或客戶政策之執行情形。 註三：所稱公司治理自評報告，係指依據公司治理自評項目，由公司自行評估並說明，各自評項目中目前公司運作及執行情形之報告。		

董事及監察人進修情形

職稱	姓名	就任日期	進修日期		主辦單位	課程名稱	進修時數	進修是否符合規定	備註
			起	迄					
董事	侯博明	93.6.15	102.5.13	102.5.13	社團法人中華公司治理協會	從企業舞弊案例談董監法律風險-兼論司法偵審實務之運作	3	是	
董事	吳琮斌	102.6.18	102.12.10	102.12.12	財團法人中華民國會計研究發展基金會	會計主管進修班	12	是	
監察人	林政陽	102.6.18	102.10.15	102.10.16	財團法人中華民國證券暨期貨市場研究發展基金會	董事與監察人(含獨立)實務研習班_台北班	12	是	

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

(1) 薪酬委員會成員資料：

身份別 (註1)	條件 姓名	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形(註2)								兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 會成員家 數	備註 (註3)	
		商務、法務、財務、會計或公司業務所需相關科系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	具有商務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8			
召集人	戴謙	√			√	√	√	√	√	√	√	√	√	3	
委員	林瑞晶	√		√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	
委員	張冀明	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	

註1：以上薪酬委員會成員均為本公司獨立董事。

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

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

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

(2) 薪資報酬委員會職責為：

1. 訂定並定期檢討董事(含董事長及副董事長)、監察人及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。
2. 定期評估與訂定董事、監察人及經理人之薪資報酬。

薪酬委員會執行上述職權時，應參考同業支給水準，考量個人表現、公司經營績效及未來風險之關聯合理性，避免引導為追求薪資報酬而逾越公司風險負納。針對董事及高階經理人短期績效發放紅利之比例及部分變動薪資報酬支付時間，應考量行業特性及公司業務。

(3) 薪資報酬委員會運作情形資訊：

1. 本公司薪資報酬委員會經100.08.24董事會決議，100.09.30成立薪酬委員會。第一屆委員會於102.06.23任期屆滿，第二屆委員會經102.08.12董事會決議，委任薪酬委員3席。

2. 本屆委員任期：102.08.12至105.06.17。最近年度薪資報酬委員會新任開會2次，改選離職開會1次，共開會3次（A），委員出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
召集人(續任)	戴謙	2	1	67%	
委員(102.08.12就任)	張冀明	2	0	100%	
委員(102.08.12就任)	林瑞晶	2	0	100%	
委員(102.06.23離職)	孫淑芬	1	0	100%	
委員(102.06.23離職)	邱玟惠	1	0	100%	

其他應記載事項：

- 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)。
- 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理。

註：(1) 年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

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

(五)履行社會責任情形：

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
一、落實推動公司治理 (一)公司訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形。 (二)公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。 (三)公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。	(一)本公司尚未設立企業社會責任制度故未執行。 (二)本公司尚未設立推動企業社會責任專(兼)職單位故未執行。 (三)本公司尚無定期舉辦左列事項，惟公司經常性不定期宣導企業倫理，並與績效考核連結。	尚無重大差異
二、發展永續環境 (一)公司致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料之情形。 (二)公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。 (三)設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。	(一)尚無左列情形，惟本公司提倡環保概念，節省各項資源並再利用。 (二)本公司尚未設立企業社會責任制度故未執行。 (三)尚無相關專責單位人員，惟本公司隨營運情形衡量評估各項有關環境安全之事項。	尚無重大差異

<p>(四)公司注意氣候變遷對營運活動之影響，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。</p>	<p>(四)公司注意氣候變遷對營運活動之影響，惟尚無制定書面策略。</p>	
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一)公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法、程序及落實之情形。</p> <p>(二)公司提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育之情形。</p> <p>(三)公司建立員工定期溝通之機制，以及以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動之情形。</p> <p>(四)公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。</p> <p>(五)公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。</p> <p>(六)公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。</p>	<p>(一)本公司以健全之制度及完善之福利措施保障員工合法權益。</p> <p>(二)本公司重視勞工安全，要求工地確實執行動前教育與安全宣導。</p> <p>(三)本公司設置內部EIP網站，可即時向員工宣導公司重要政策及各項訊息。</p> <p>(四)本公司在各地區均設有消費者申訴專線，結合工務系統在最短時間內為客戶查明原因進行後續修繕，並追蹤成果。</p> <p>(五)否。</p> <p>(六)本公司贊助多項藝文活動，適時提供衣物、糧食等實物捐贈，關懷弱勢族群。</p>	<p>(一)與上市上櫃公司企業社會責任實務守則第19條無重大差異。</p> <p>(二)與上市上櫃公司企業社會責任實務守則第21條無重大差異。</p> <p>(三)與上市上櫃公司企業社會責任實務守則第23條無重大差異。</p> <p>(四)與上市上櫃公司企業社會責任實務守則第26條無重大差異。</p> <p>(五)本公司尚未設立企業社會責任制度故未執行。</p> <p>(六)與上市上櫃公司企業社會責任實務守則第28條無重大差異。</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一)公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊之方式。</p> <p>(二)公司編製企業社會責任報告書，揭露推動企業社會責任之情形。</p>	<p>(一)依據『上市上櫃公司治理實務守則』的強化資訊揭露，公司建立公開資訊之網路申報作業系統，並建立發言人制度，設有發言人一名和代理發言人二名，同時公司網站建置公司財務、業務相關資訊及公司治理資訊，以利股東及利害關係人等參考。</p> <p>(二)本公司尚未編製企業社會責任報告書。</p>	<p>(一)本公司尚未設立企業社會責任制度故未執行。</p> <p>(二)本公司尚未設立企業社會責任制度故未執行。</p>
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司目前尚未訂立企業社會責任實務守則故不適用。</p>		
<p>六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊(如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形)： 本公司承諾秉持節省能源及自然資源之理念，體認環保為現今人類最重要之課題之一，設計及製造最符合環境效益之產品，並鼓勵員工共同參與為地球環保而努力，經常舉辦環保與健康講座以推廣「環保」、「低碳飲食」及「環境健康」等議題共同愛護地球。</p>		
<p>七、公司產品或企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無</p>		

(六) 公司履行誠信經營情形及採行措施：

項目	運作情形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。</p> <p>(二) 公司訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。</p> <p>(三) 公司訂定防範不誠信行為方案，對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範行賄及收賄、提供非法政治獻金等措施情形。</p>	<p>(一) 本公司尚未設立誠信經營制度，惟在企業誠信與道德規範理念下，董事、監察人、經理人及所有員工均致力於保持高度之職業道德。</p> <p>(二) 本公司宣導公司企業文化與核心價值，強調以誠信基礎的公司政策。本公司已依相關法令建立完備之會計制度、內部控制制度與風險控管機制，並有效執行。</p> <p>(三) 本公司管理階層重視誠信經營，於內部管理制度設計上注重防弊，以制度規劃達到防範不誠信行為為風險。</p>	<p>尚無重大差異</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司商業活動應避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，並於商業契約中明訂誠信行為條款之情形。</p> <p>(二) 公司設置推動企業誠信經營專(兼)職單位之運作情形，以及董事會督導情形。</p> <p>(三) 公司制定防止利益衝突政策及提供適當陳述管道運作情形。</p> <p>(四) 公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核之情形。</p>	<p>(一) 公司所有商業活動往來契約或文件，均會視比例原則定訂誠信行為條款。</p> <p>(二) 董事會及管理階層每年檢討各部門自行檢查結果及稽核單位之稽核報告，提交監察人審閱並提報董事會。</p> <p>(三) 本公司管理階層重視內部稽核，賦予充分權限促其確實檢查、評估內部控制制度之缺失及衡量營運之效率，並為員工或廠商的陳述管道；本公司隨時提供董事、監察人及經理人需要注意之有關內部人利益迴避的法規資訊。</p> <p>(四) 內部稽核人員依照年度稽核查核計劃定期查核做成稽核報告，提交監察人審閱並提報董事會。</p>	<p>尚無重大差異</p>
<p>三、公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。</p>	<p>外部廠商或客戶得透過公司網站信箱或公司電話反應意見或申訴。</p>	<p>尚無重大差異</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一) 公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。</p> <p>(二) 公司採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露放置公司網站等)。</p>	<p>公司網站建置公司財務、業務相關資訊及公司治理資訊，以利股東及利害關係人等參考。</p>	<p>尚無重大差異</p>
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無。</p>		
<p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司訂定之誠信經營守則等情形)無。</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：無此情事。

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無此情事。

(九)內部控制制度執行狀況：

1. 內部控制聲明書

太子建設開發股份有限公司
內部控制制度聲明書

日期：103年03月25日

本公司民國102年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、財務報導之可靠性及相關法令之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊及溝通，及5. 監督。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國102年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國103年03月25日董事會通過，出席董事15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。

太子建設開發股份有限公司

董事長：鄭高輝

簽章

總經理：謝明汎

簽章

2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，揭露會計師審查報告：無此情事。

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

(十一) 最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1. 本公司 102 年股東常會(102/6/18 舉行)重要決議事項：
 - 承認事項：通過本公司 101 年度營業報告書及財務報表。通過本公司 101 年度盈餘分配案：配發現金股利每股新台幣 0.5 元，股票股利每股新台幣 1 元。現金股利之發放併同股票股利同時辦理。
 - 討論事項：(1)通過本公司由 101 年度可分配累積盈餘提撥新台幣 1,194,476,450 元轉作資本，分為 119,447,645 股，增資後實收資本額合計為新台幣 13,139,240,940 元，分為普通股 1,313,924,094 股。
 - (2)通過修改公司章程案。
 - (3)修訂「資金貸與他人作業程序」、「背書保證施行辦法」、「董事及監察人選舉辦法」及「股東會議事規則」等案。
- 選舉事項：通過本公司第 14 屆董事、監察人改選案，當選獨立董事 3 席、董事 12 席及監察人 5 席，當選名單詳 P9~P10。
2. 本公司最近年度及截至年報刊印日止董事會重要決議事項：
 - 第 13 屆第 14 次(102/3/15)：決議發行本公司 102 年度第一期有擔保普通公司債，發行總額新台幣 25 億元。
 - 第 14 屆第 1 次(102/6/18)：董事任期屆滿改選，新任董事長鄭高輝、副董事長羅智先。
 - 第 14 屆第 2 次(102/8/12)：配合董事任期屆滿改選，重新聘任總經理謝明汎。
配合董事任期屆滿改選，委任第二屆薪酬委員會委員，由本公司獨立董事戴謙、張冀明及林瑞晶等 3 位擔任。
決議現金增資發行普通股，發行股數上限 5 億股，每股面額新台幣 10 元。
決議通過解除董事競業禁止之限制案。
 - 第 14 屆第 4 次(103/3/25)：決議擬配發現金股利每股 0.3 元、盈餘轉增資股票股利每股 0.3 元(每股配發 0.03 股)，惟實際分配尚待民國 103 年股東常會決議。
決議召開股東常會(103/6/20)。

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

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

公司有關人士辭職解任情形彙總表

103年5月15日

職稱	姓名	到任日期	卸任日期	辭職或卸任原因
董事長	莊南田	99.6.24	102.6.17	董事長屆滿改選任董事
副董事長	陳明輝	99.6.24	102.6.17	屆滿離職
常務董事	侯博明	99.6.24	102.6.17	常務董事屆滿改選任董事
常務董事	吳中和	101.6.20	102.6.17	常務董事屆滿改選任董事
常務董事	鄭麗玲	99.6.24	102.6.17	屆滿離職

四、會計師公費資訊

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

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
資誠聯合會計師事務所	林億彰	王國華	102 年度	

金額單位：新台幣仟元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於2,000仟元		0	1,237	1,237
2	2,000仟元(含)~4,000仟元		0	0	0
3	4,000仟元(含)~6,000仟元		5,800	0	5,800
4	6,000仟元(含)~8,000仟元		0	0	0
5	8,000仟元(含)~10,000仟元		0	0	0
6	10,000仟元(含)以上		0	0	0

會計師公費資訊

金額單位：新台幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名		審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
				制度設計	工商登記	人力資源	其他(註2)	小計		
資誠聯合會計師事務所	林億彰	王國華	5,800	0	184	0	1,053	1,237	102 年度	移轉訂價報告 773 仟元、公司債公費 230 仟元及諮詢費用 50 仟元。

註1：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示查核期間，及於備註欄說明更換原因，並依序揭露所支付之審計與非審計公費等資訊。

註2：非審計公費請按服務項目分別列示，若非審計公費之「其他」達非審計公費合計金額 25%者，應於備註欄列示其服務內容。

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

五、更換會計師資訊：無此情事。

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，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：無此情事。

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

董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱 (註1)	姓名	102年度		103年度截至4月22日止	
		持有股數增(減)數	質押股數增(減)數	持有股數增(減)數	質押股數增(減)數
董事長	九福投資(股)公司	9,588,606	-	6,332,855	-
董事長	九福投資(股)公司代表人鄭高輝	351,131	-	5,705,510	-
副董事長	統一企業(股)公司	12,480,585	-	20,716,734	-
董事	高權投資(股)公司	3,144,686	-	6,318,456	-
董事	高權投資(股)公司代表人高秀玲	31,718	-	63,730	-
董事	弘耀投資(股)公司	207,104	-	-	-
董事	弘耀投資(股)公司代表人莊士弘	(456,388)	-	-	-
董事	泰伯投資(股)公司	15,328,739	-	10,706,762	-
董事	泰伯投資(股)公司代表人吳建德	573,698	-	1,152,703	-
董事	泰伯投資(股)公司代表人吳平治	885,031	-	1,778,247	-
董事	永原投資(股)公司	1,117,163	-	2,244,659	-
董事	永原投資(股)公司代表人吳中和	388,808	-	781,212	-
董事	吳曾昭美	2,926,994	-	5,881,059	-
董事	侯博明	2,210,778	-	3,437,379	-
董事	侯博義	1,209,286	-	-	-
董事	莊英志	53,841	-	-	-
監察人	光偉投資(股)公司	1,503,075	-	3,020,051	-
監察人	光偉投資(股)公司代表人莊英男	114,816	-	-	-
監察人	陳景星	44,910	-	90,325	-
監察人	黃肇文	1,175,845	-	470,000	-

職稱 (註1)	姓名	102年度		103年度截至4月22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
監察人	陳建宏	(59,156)	-	78,047	-
總經理	謝明汎	5,995	-	498,045	-
副總經理	蘇逸群	-	-	150,000	-
副總經理	邱文珍	(15,465)	-	50,000	-
協理	吳建瑩	-	-	10,000	-
協理	麥聖偉	-	-	319,000	-
協理	江校煜	-	-	200,000	-
協理	林俊良	789	-	112,586	-
協理	郭俊成	-	-	362,000	-
經理	莊昀達	584,898	-	1,392,205	-
經理	莊穎潔	(110,000)	-	200,000	-
經理	戴大昌	337	-	300,677	-
經理	張錫芬	-	-	285,000	-
副理	溫宗良	-	-	150,000	-
襄理	薛雅婷	-	-	124,000	-

註1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。

註2：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者：無此情事。

註3：其餘董事、監察人、經理人及大股東股權無異動。

股權移轉資訊

姓名(註1)	股權移轉原因(註2)	交易日期	交易相對人	交易相對人與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係	股數	交易價格
無此情事。						

註1：係填列公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註2：係填列取得或處分。

股權質押資訊

姓名(註1)	質押變動原因(註2)	變動日期	交易相對人	交易相對人與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係	股數	持股比率	質押比率	質借(贖回)金額
無此情事。								

註1：係填列公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註2：係填列質押或贖回。

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

103年4月22日；單位：股

姓名(註1)	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。(註3)		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係	
統一企業股份有限公司 (代表人：羅智先)	158,003,169	9.79%	0	0	0	0	泰伯投資(股)公司 高權投資(股)公司	法人董事 法人董事長	代表人羅智先與高權投資代表人高秀玲係配偶
南山人壽保險(股)公司 (代表人：郭文德)	76,711,183	4.75%	0	0	0	0	無	無	
泰伯投資股份有限公司 (代表人：吳威德)	69,322,900	4.30%	0	0	0	0	統一企業(股)公司	法人董事	吳曾昭美與泰伯投資代表人吳威德係母子
南紡建設(股)公司 (代表人：鄭高輝)	57,461,626	3.56%	0	0	0	0	無	無	代表人鄭高輝與九福投資代表人鄭麗玲係父女
高權投資股份有限公司 (代表人：高秀玲)	40,910,008	2.53%	0	0	0	0	統一企業(股)公司	法人董事	代表人高秀玲與統一企業代表人羅智先係配偶
吳曾昭美	38,077,999	2.36%	0	0	0	0	吳威德	母子	
大成工程股份有限公司 (代表人：張榮田)	37,879,292	2.35%	0	0	0	0	無	無	
九福投資股份有限公司 (代表人：鄭麗玲)	27,316,529	1.69%	0	0	0	0	統一企業(股)公司	法人董事	代表人鄭麗玲與南紡建設代表人鄭高輝係父女
新永興投資股份有限公司 (代表人：侯博裕)	25,700,125	1.59%	0	0	0	0	無	無	
承隆投資股份有限公司 (代表人：莊英志)	24,643,343	1.53%	0	0	0	0	無	無	

註1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

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

註3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應揭露彼此間之關係。

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

綜合持股比例

單位：股；%；102年12月31日

轉投資事業（註）	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
誠實投資控股(股)公司	121,007,230	100.00%	-	-	121,007,230	100.00%
大成工程(股)公司	-	-	124,000,000	100.00%	124,000,000	100.00%
誠實營造(股)公司	-	-	10,100,000	100.00%	10,100,000	100.00%
王子水電企業(股)公司	-	-	3,070,000	100.00%	3,070,000	100.00%
太子物業管理顧問(股)公司	17,146,580	100.00%	-	-	17,146,580	100.00%
太子保全(股)公司	-	-	13,172,636	100.00%	13,172,636	100.00%
太子公寓大廈管理維護(股)公司	-	-	3,000,000	100.00%	3,000,000	100.00%
耕頂興業(股)公司	18,000,000	30.00%	-	-	18,000,000	30.00%
太子建設投資公司	428	100.00%	-	-	428	100.00%
太陽生物科技(股)公司	4,688,000	100.00%	-	-	4,688,000	100.00%
太子大成投資(股)公司	12,270,100	99.97%	1,851	0.02%	12,271,951	99.99%
東豐企業(股)公司	17,300,000	100.00%	-	-	17,300,000	100.00%
統一開發(股)公司	108,000,000	30.00%	-	-	108,000,000	30.00%
日華金典國際酒店(股)公司	97,500,000	50.00%	-	-	97,500,000	50.00%
時代國際飯店(股)公司	60,000,000	100.00%	-	-	60,000,000	100.00%
金義興合板(股)公司	151,468	99.65%	-	-	151,468	99.65%
Early Success Investmants Ltd.	1,554,660	100.00%	-	-	1,554,660	100.00%
日華資產管理(股)公司	-	-	30,361,012	45.21%	30,361,012	45.21%
大成國際（汶萊）公司	-	-	316,000	100.00%	316,000	100.00%
Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp.	-	-	313,520	100.00%	313,520	100.00%
Prince Capital Inc.	-	-	1	100.00%	1	100.00%
Prince Ventures USA Inc.	-	-	1	100.00%	1	100.00%
PPG Investment Inc.	-	-	273	27.27%	273	27.27%
Queen Holdings Ltd.	-	-	2,730	27.27%	2,730	27.27%
太子實業(股)公司	1,000,000	100.00%	-	-	1,000,000	100.00%
明大企業(股)公司	4,084,080	20.00%	-	-	4,084,080	20.00%
金典資產管理(股)公司	50,000	50.00%	-	-	50,000	50.00%

註：係公司採用權益法之投資。

肆、募資情形：

一、資本及股份

(一)股本來源

1. 股本形成經過：

單位：股；新台幣元；103年5月15日

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
92年03月	10元	905,839,645	9,058,396,450	905,839,645	9,058,396,450	註銷庫藏股	無	註1
94年10月	10元	1,200,000,000	12,000,000,000	901,333,032	9,013,330,320	盈餘轉增資及註銷庫藏股	無	註2
95年05月	10元	1,200,000,000	12,000,000,000	865,126,032	8,651,260,320	註銷庫藏股	無	註3
96年10月	10元	1,200,000,000	12,000,000,000	930,010,484	9,300,104,840	盈餘轉增資	無	註4
97年10月	10元	1,200,000,000	12,000,000,000	957,910,798	9,579,107,980	盈餘轉增資	無	註5
99年10月	10元	1,200,000,000	12,000,000,000	996,227,230	9,962,272,300	盈餘及資本公積-庫藏股票交易轉增資	無	註6
100年10月	10元	1,200,000,000	12,000,000,000	1,085,887,681	10,858,876,810	盈餘轉增資	無	註7
101年10月	10元	1,200,000,000	12,000,000,000	1,194,476,449	11,944,764,490	盈餘轉增資	無	註8
102年09月	10元	1,600,000,000	16,000,000,000	1,313,924,094	13,139,240,940	盈餘轉增資	無	註9
103年04月	14.45元	2,000,000,000	20,000,000,000	1,613,924,094	16,139,240,940	現金增資	無	註10

註1：92.03.07經商授字第09201064220號暨92.01.13台財證三字第09100168916號核准

註2：94.10.12經授商字第09401199680號暨94.07.08金管證三字第0940128547號、94.07.22金管證一字第0940129774號核准

註3：95.05.02經授商字第09501080850號暨95.03.03金管證三字第0950107685號核准

註4：96.10.09經授商字第09601246640號暨96.08.06金管證一字第0960041575號核准

註5：97.10.13經授商字第09701260910號暨97.08.14金管證一字第0970041251號核准

註6：99.10.04經授商字第09901222570號暨99.08.10金管證一字第0990040882號核准

註7：100.10.07經授商字第10001226990號暨100.07.29金管證發字第1000035447號核准

註8：101.10.11經授商字第10101210990號暨101.08.06金管證發字第1010034424號核准

註9：102.09.30經授商字第10201197090號暨102.07.24金管證發字第1020028870號核准

註10：103.04.09經授商字第10301054990號暨103.01.08金管證發字第1020053627號核准

2. 股份種類：

單位：股；103年5月15日

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份(已上市)	未發行股份	合計	
普通股	1,613,924,094	386,075,906	2,000,000,000	

3. 總括申報制度相關資訊：無此情事。

(二) 股東結構

股東結構

103年5月15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	1	0	169	65,398	150	65,718
持有股數	782	0	761,918,397	762,023,406	89,981,509	1,613,924,094
持股比例(%)	0.00%	0	47.21%	47.22%	5.57%	100.00%

(三) 股權分散情形(無特別股)

股權分散情形

每股面額十元

103年5月15日

持 股 分 級	股 東 人 數	持 有 股 數	持 股 比 例
1 至 999	29,853	6,549,996	0.41
1,000 至 5,000	23,479	48,741,029	3.02
5,001 至 10,000	5,224	38,953,799	2.42
10,001 至 15,000	2,265	28,129,783	1.74
15,001 至 20,000	1,158	20,902,744	1.30
20,001 至 30,000	1,228	30,503,841	1.89
30,001 至 50,000	969	38,715,307	2.40
50,001 至 100,000	699	49,295,755	3.05
100,001 至 200,000	364	51,099,956	3.17
200,001 至 400,000	203	55,729,924	3.45
400,001 至 600,000	85	41,524,243	2.57
600,001 至 800,000	38	25,541,429	1.58
800,001 至 1,000,000	23	20,891,104	1.29
1,000,001 以上	130	1,157,345,184	71.71
合 計	65,718	1,613,924,094	100.00

(四)主要股東名單：列明股權比例達百分之五以上之股東或股權比例佔前十名之股東名稱、持股數額及比例

主要股東名單

103年4月22日

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例(%)
統一企業股份有限公司		158,003,169	9.79%
南山人壽保險股份有限公司		76,711,183	4.75%
泰伯投資股份有限公司		69,322,900	4.30%
南紡建設股份有限公司		57,461,626	3.56%
高權投資股份有限公司		40,910,008	2.53%
吳曾昭美		38,077,999	2.36%
大成工程股份有限公司		37,879,292	2.35%
九福投資股份有限公司		27,316,529	1.69%
新永興投資股份有限公司		25,700,125	1.59%
承隆投資股份有限公司		24,643,343	1.53%

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料：

項目		年度			
		101年	102年	當年度截至 103年3月31日 (註9)	
每股市價 (註1)	最高	25.30	22.45	17.65	
	最低	15.55	16.50	14.05	
	平均	20.88	20.09	15.59	
每股淨值 (註2)	分配前	14.02	13.86	14.02	
	分配後	12.29	(註8)	不適用	
每股盈餘	加權平均股數	1,159,462,243	1,275,408,467	1,275,408,467	
	每股盈餘(註3)	追溯前5.68	追溯前1.30	0.17	
		追溯後5.17	(註8)		
每股股利	現金股利	0.5	(註8)	不適用	
	無償配股	盈餘分配	1.0	(註8)	不適用
		資本公積	0	(註8)	不適用
	累積未付股利(註4)	0	0	不適用	
投資報酬分析	本益比(註5)	4.04	15.45	不適用	
	本利比(註6)	41.76	(註8)	不適用	
	現金股利殖利率(註7)	0.02	(註8)	不適用	

*若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註2：請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：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註5：本益比=當年度每股平均收盤價/每股盈餘。

註6：本利比=當年度每股平均收盤價/每股現金股利。

註7：現金股利殖利率=每股現金股利/當年度每股平均收盤價。

註8：本公司102年度之盈餘尚未分配。

註9：103年3月31日每股淨值及每股盈餘等資訊，係依國際財務報導準則編製之第一季合併財務報告揭露，該報告業經會計師核閱。

(六)公司股利政策及執行狀況：

1. 本公司股利政策

本公司所處之產業環境已屆成熟期，同業競爭劇烈，董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求，並衡量以盈餘支應資金需求之必要性，以決定盈餘保留或分配之數額及以現金方式分配股東股息或紅利之金額。股利之分派以現金及股票各半為原則，如因公司有重大資本支出計畫，有保留現金之需要，或為避免股本過度膨脹，而改採高現金股利發放政策時，董事會得酌以調整其比例，唯現金及股票股利所各別佔全部股利之比例，最低不得低於三成，並應提請股東會決議後分派之。

2. 執行狀況

單位：元/股

年度	項目	現金股利	無償配股
95		0.55	0.75
96		0.3	0.3
97		無	無
98		0.2	0.4
99		0.9	0.9
100		0.5	1.0
101		0.5	1.0
102		待股東會決議分派	待股東會決議分派

3. 本次股東會擬議股利分配之情形：擬議盈餘分配案。

盈餘分配案如下：

單位：新台幣元

一、可供分配數

1. 期初未分配盈餘	394,157,445
2. 減：首次採用IFRS調整數	(455,206,827)
3. 調整後期初累積虧損	(61,049,382)
4. 減：102年度保留盈餘調整數	(4,893,394)
5. 調整後累積虧損	(65,942,776)
6. 加：102年度稅後淨利	1,652,753,437
7. 減：提列法定盈餘公積	(158,681,066)
8. 可供分配盈餘	1,428,129,595

二、分配項目

1. 發放現金股利(每股發放 0.3 元)	484,177,228
2. 發放股票股利(每股發放 0.3 元)	484,177,230
3. 累積未分配盈餘	459,775,137

註：1. 配發員工紅利28,562,592元(派發現金)。

配發董監事酬勞42,843,888元。

2. 本年度分配盈餘順序，係優先分配102年度盈餘，不足之數再由上期未分配盈餘補足之。

3. 股東配息未滿1元之畸零數額轉入本公司職工福利委員會。

4. 依101.4.6金管證發字第1010012865號函規定，本公司於101年度尚無因採用國際財務報導準則(IFRSs)而有應提列特別盈餘公積之情事，故後續無回轉之情形。

(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

項目		年度	103年度 (預估)
期初實收資本額			16,139,241 仟元
本年度配 股配息情 形	每股現金股利		0.30元(註一)
	盈餘轉增資每股配股數		0.03股(註一)
	資本公積轉增資每股配股數		0股(註一)
營業績 效變化 情形	營業利益		不適用 (註二)
	營業利益較去年同期增(減)比率		
	稅後純益		
	稅後純益較去年同期增(減)比率		
	每股盈餘		
	每股盈餘較去年同期增(減)比率		
年平均投資報酬率(年平均本益比倒數)			
擬制性每 股盈餘及 本益比	若盈餘轉增資全數改配放現金股利	擬制每股盈餘	不適用 (註二)
	若未辦理資本公積轉增資	擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積且盈餘轉增資改以現金股利發放	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	

1. 若盈餘轉增資全數改配放現金股利之擬制每股盈餘

$$= \frac{【稅後純益 - 設算現金股利應負擔利息費用 * (1 - 稅率)】}{【當年年底發行股份總數 - 盈餘配股股數 * 2】}$$

$$【當年年底發行股份總數 - 盈餘配股股數 * 2】$$

$$\text{設算現金股利應負擔利息費用} = \text{盈餘轉增資數額} \times \text{一年期一般放款利率}$$

$$\text{盈餘配股股數} * 2: \text{係就前一年度盈餘配股所增加股份之股數。}$$

2. 年平均本益比 = 年平均每股市價 / 年度財務報告每股盈餘

註一：於民國103年3月25日經董事會決議配發現金股利每股0.3元，盈餘轉增資股票股利每股0.3元(每股配發0.03股)，惟實際分配待民國103年股東常會決議。

註二：本公司未編製並公告103年度財務預測，故依規定無需揭露103年度相關資料。

(八) 員工分紅及董事、監察人酬勞：

1. 公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍：

依據本公司章程第三十二條規定，本公司年度總決算後，所得純益除依法完納一切稅捐外，應先彌補以往年度虧損次就其餘額提撥百分之十為法定盈餘公積金，並依法提列特別盈餘公積，再就其餘額作下列分配：

(1) 董事、監察人酬勞：百分之三。

(2) 員工紅利：不低於百分之二。

(3) 餘額加計上年度累積未分配盈餘由董事會擬具分配辦法提請股東會承認後分配之。

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

估列方式係以102年度之稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所定之成數為基礎估列，並認列為民國102年度之營業費用，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

3. 董事會通過之擬議配發員工分紅等資訊：

(1) 配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形。

於民國103年3月25日經董事會決議配發員工現金紅利新台幣28,562,592元，董事、監察人酬勞新台幣42,843,888元，惟實際分配待民國103年股東常會決議。惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

(2) 擬議配發員工股票紅利金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工紅利總額合計數之比例：無此情事。

(3) 考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘。

本公司102年度盈餘分派議案，於103年3月25日經董事會決議通過，有關董事會通過之擬議盈餘分派情形如下：

A. 分發員工紅利新台幣28,562,592(派發現金)及董監事酬勞新台幣42,843,888元。

B. 考慮配發員工紅利及董監事酬勞後之設算每股盈餘為新台幣1.30元。

4. 前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形(包括配發股數、金額及股價)、其與認列員工分紅及董事、監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

本公司101年度員工紅利及董監酬勞經股東會決議，與當年度財務報告認列之金額差異分別為新台幣507仟元及760仟元，主係估列計算之差異，已補提於102年度之綜合損益表。

(九) 公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：

(一) 本公司100年8月24日董事會決議發行第一次國內有擔保轉換公司債新台幣10~15億元及第二次無擔保轉換公司債新台幣10~15億元，共預計發行新台幣20億元至30億元，於限額內授權董事長視市場情況發行，募集長期資金作為強化財務結構。

(二) 本公司101年3月26日董事會決議發行101年度第一次國內有擔保普通公司債，發行總額新台幣20億元，業經金融監督管理委員會101年7月2日金管證發字第1010029026號函核准募集在案；並於101年7月12日募集完成。

(三) 本公司102年3月15日董事會決議發行102年度第一次國內有擔保普通公司債，發行總額新台幣25億元，業經金融監督管理委員會102年10月15日金管證發字第1020040481號函核准募集在案；並於102年11月21日募集完成。

公司債辦理情形

公 司 債 種 類	101年第一次有擔保公司債(註2)	102年第一次有擔保公司債(註2)
發行(辦理)日期	101.7.12	102.11.21
面 額	新台幣壹拾萬元整	新台幣壹拾萬元整
發 行 價 格	依面額十足發行	依面額十足發行
總 額	新台幣貳拾億元整	新台幣貳拾伍億元整
利 率	固定利率1.33%	固定利率1.55%
期 限	五年期 到期日：106.7.12	五年期 到期日：107.11.21
保 證 機 構	台灣銀行	台灣銀行及全國農業金庫
受 託 人	兆豐國際商業銀行	台北富邦銀行
承 銷 機 構	元富證券股份有限公司	群益金鼎證券股份有限公司
簽 證 律 師	顏火炎	顏火炎
簽 證 會 計 師	林億彰、張淑瓊	林億彰、王國華
償 還 方 法	到期一次還本	到期一次還本

公 司 債 種 類		101年第一次有擔保公司債(註2)	102年第一次有擔保公司債(註2)
未償還本金		新台幣貳拾億元整	新台幣貳拾伍億元整
贖回或提前清償之條款		無	無
限制條款		無	無
信用評等機構名稱、 評等日期、公司債評等結果		無	無
附其他 權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認 股)普通股、海外存託憑證或其他有 價證券之金額	無	無
	發行及轉換(交換或認股)辦法	無	無
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		無	無
交換標的委託保管機構名稱		無	無

註1：公司債辦理情形含辦理中之公募及私募公司債。辦理中之公募公司債係指已經本會生效（核准）者；辦理中之私募公司債係指已經董事會決議通過者。

註2：屬私募者，應以顯著方式標示。

註3：屬轉換公司債、交換公司債、總括申報發行公司債或附認股權公司債，應依性質按表列格式再揭露轉換公司債資料、交換公司債資料、總括申報發行公司債情形及附認股權公司債資料。

三、特別股辦理情形：無此情事。

四、海外存託憑證辦理情形：無此情事。

五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形：無此情事。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情事。

七、資金運用計劃執行情形：

(一)計劃內容

截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計劃效益尚未顯現者：

本公司董事會100年決議發行第一次國內有擔保轉換公司債及第二次無擔保轉換公司債，目前皆為籌備階段，將視市場情況發行。

(二)執行情形

就前款之各次計劃之用途，逐項分析截至年報刊印日之前一季止，其執行情形及與原預計效益之比較：

101年度第一次國內有擔保普通公司債，發行總額新台幣20億元，於101年7月12日募集完成；102年度第一次國內有擔保普通公司債，發行總額新台幣25億元，於102年11月21日募集完成。主要用於償還短期借款，已有效降低負債比率，強化財務結構。

另，本公司辦理現金增資發行普通股新股3億股，每股面額新台幣10元，發行價格新台幣14.45元，計募集資金新台幣4,335,000仟元整，股票已於103年3月21日上市買賣。本次現金增資之主要用途為償還銀行借款計新台幣4,335,000仟元，於103年第二季執行完畢，減少利息支出新台幣60,887仟元。

伍、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍

1. 所營業務之主要內容：

- (1) 營造建設：土地、商辦、住宅等之設計、委託興建、經營、租售及仲介；各種建築材料、五金之製造、買賣及代銷；建築技術之代理推廣；接受各項委託，辦理都市更新、土地重劃業務及開發；國內外各種土木營造、專業建築之工程設計、承攬及投資等相關業務。
- (2) 旅宿觀光：以BOT模式參與國內大學之會館、宿舍建造、營運及管理，計有台大長興、水源學舍，修齊會館，成大太子學舍及成大會館等；以投資興建、委託經營之方式投入觀光飯店之經營，目前有時代國際飯店 (W-HOTEL)、日華金典國際酒店等，並投資墾丁福華。
- (3) 其他：透過關聯企業經營保全業務、物業管理、不動產開發租賃買賣、水電設備規劃、設計施工及事業投資等。以上除許可業務外，並得經營法令非禁止或限制之業務。

2. 營業比重

102年度 單位:新台幣仟元

主要營業內容	營業金額	營業比重	備註
營建部門	13,052,408	76%	
旅宿部門	3,393,768	20%	
其他	795,831	4%	
合計	17,242,007	100%	

3. 公司目前之商品(服務)項目及計畫開發之新商品(服務)：

本公司未來經營方向，將以目前之產品及服務項目為基礎，計畫開發計劃如下：

(1) 營建部門：穩健精耕

A. 產品方面

- 建築本業：以住宅、商辦大樓之興建銷售為主。
- 營造工程：以承接國內重要公共工程及民間建案為主。

B. 經營管理方面

- 貫徹整體績效管理制度，導入學習型組織，提昇管理利潤。
- 注重人才培育，精實幹練經營團隊。
- 善用資訊工具，強化決策效率及品質。

(2) 旅宿部門及其他：聚合集團企業的資源從事多角化投資

- 休閒觀光：時代國際飯店、日華金典國際酒店、墾丁福華飯店及BOT經營等穩定收益型產品。

- 物業租賃：擇優商辦大樓及房地出租，整合保全服務、物業管理等全方位營運。
- 生化科技：投資台灣神隆製藥、太陽生物科技等。

(二) 產業概況：

1. 產品銷售概況：

營建部門：近年本公司於都會近郊積極開發推案，著眼交通動脈及市鎮重劃開發方向，適時推出大型及合住宅推案，銷售成績斐然。

旅宿部門及其他：都會休閒風潮再起，島內觀光正興，帶動國內飯店旅宿需求持續成長，本公司旗下會館、飯店均能達成八成以上住房率，與房地租賃持續穩定挹注收益。

2. 產品上、中、下游之關聯性：

營建部門：上游主要為土地及建材之原料供給。土地來源主要來自購地、國有地釋出及合作合建等；建材方面，近年價格相對持穩，隨著科技日益進步，亦適時尋找新科技材料及設備以提升品質。中游主要為設計規劃之工程師、建築師，建築施作之承包商，工程承攬之營造商等。下游主要為自售或代銷公司。

旅宿部門及其他：因租賃及旅宿之行業特性，係以服務業為主，較無明顯具體之上下游產業區分。

(三) 技術及研發概況：

研究與發展為本公司一貫之政策，有鑒於國內之營建工人斷層及短缺，可建土地日漸稀少，在本業上致力研究改善施工技術，定期派員前往日本等地學習最新且合乎環保需求之工法。在內部管理方面，充分利用科技資訊設備，將公司內部訊息傳遞數位化、標準化，提高工作效能並降低營業成本。

此外，本公司積極推動「雲端服務系統」，在基本的保安全管理之上，結合食、衣、住、行等生活機能服務，導入享受高品質的生活環境，期許尊貴睿智的客戶提前享受未來生活。

(四) 長、短期業務發展計畫：

1. 短期業務發展計畫：

營建部門：短期以交通幹線、新市鎮發展趨勢為推案開發主軸，視所在區域之客層需求規劃合適產品。

旅宿部門及其他：整合行銷通路、掌握時尚話題與流行趨勢，滿足客戶在餐飲、購物及旅宿各方面需求，提高住房率及利潤率。

2. 長期業務發展計畫：

營建部門：鎖定地區住商需求，配合區域發展趨勢，持續資產活化、有效成控及精準購地，推出質優價美之產品，提供社會大眾美好生活的居所；同時積極收款、培育人才及審慎投資，為股東創造最大的利益。

旅宿部門及其他：持續改善與精進軟、硬體設施及服務品質，並藉彈性且多樣化的產品包裝，為客戶提供量身訂製的個性化商品與服務，同時加強人才的育成及效率的提升，持續提供穩定的獲利挹注。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1. 主要商品（服務）之銷售（提供）地區

產品項目 地區	辦公大樓	住宅、公寓大廈	營造工程	旅宿觀光	備註	
台北地區	1. 內湖金融中心 2. 太子大樓 3. 統一國際大樓	1. 太子地球村 2. 香格里拉 3. 太子國際村 4. 太子太陽城 5. 太子鳳凰城 6. 太子敦園 7. 太子美麗殿 8. 太子美墅 9. 太子假期 10. 太子101	11. 三峽國際村 12. 龜山地球村 13. 太子晶華 14. 太子天廈 15. 太子學院 16. 太子信義 17. 中央公園 18. 太子馥 19. 太子馥二期	市府轉運站 BOT 桃園機場捷運(部分) 三寶北投新建工程 新莊副都心辦公住宅 故宮博物院(部分)	台大長興學舍 台大水源學舍 台大修齊會館 時代國際飯店	台北地區包括： 1. 台北市 2. 新北市 3. 桃園縣市 4. 新竹縣市
台中地區	萬通金融中心	1. 太子新時代 2. 太子莊園 3. 品藏逢甲 4. 太子森活 5. 太子園野 6. 嶺東大街 7. 太子作新民A 8. 謙謙太子 9. 太子文化 10. 太子優生活	11. 松觀太子 12. 泱泱太子 13. 太子聚 14. 太子匯 15. 太子道 16. 太子馥 17. 景雲見 18. 雲世紀 19. 太子海晏 20. 青峰錦	台大雲林分院 西濱快速道路(部分) 高鐵彰化站聯外工程	日華金典酒店	台中地區包括： 1. 台中市 2. 彰化縣市
台南地區	1. 太子大樓 2. 太子金融中心	1. 世紀帝國 2. 時尚清泉 3. 南科金典 4. 太子金磚 5. 世紀金典 6. 文元會館 7. 時尚名殿 8. 太子馥邸 9. 太子文元 10. 太子新文化	11. 黃金年代 12. 文化會館 13. 太子風和 14. 南科日麗 15. 太子新文化2 16. 太子花博館2 17. 太子美學 18. 太子花博館3 19. 太子峰雲會 20. 太子雲端 21. 太子WIN	五虎寮橋工程 南紡夢時代工程 西濱快速道路(部分)	成大太子學舍 成大會館	台南地區包括： 1. 台南市 2. 雲林縣市 3. 嘉義縣市
高雄地區	無	1. 太子天地 2. 太子哈佛 3. 太子尊邸 4. 太子龍邸 5. 太子茵夢湖 6. 太子臻品 7. 太子臻品華廈 8. 太子殿廈 9. 太子夏綠第 10. 太子西雅圖	11. 太子敦園 12. 太子龍 13. 太子紐約57街 14. 太子文化 15. 太子圓山 16. 太子鎮 17. 太子市博 18. 太子市韻 19. 太子花漾 20. 太子邦	高雄捷運(部分) 佛陀紀念館 潮州車站 恆上新興段工程	墾丁福華飯店 (投資持股)	高雄地區包括： 1. 高雄市 2. 屏東縣市

2. 市場佔有率：

營建部門：目前並無102年度台灣地區房屋銷售相關統計數據可供參考，故無法計算目前本公司102年度銷售量佔市場佔有率。

旅宿部門及其他：因房地租賃及旅宿行業特性，並未有有效市場佔有率計算可供參考。

3. 市場未來之供需狀況與成長性：

以供給面、需求面及成長性來分析未來市場走向：

(1) 供給面：

營建部門：近年來落實容積政策、建案及環評審核趨嚴，成屋超額供給趨緩，使得市場供給緩和，各地區亦有餘屋去化壓力浮現。隨著資訊流通及國民所得的提高，民眾對於居住品質的意識抬頭、要求提高，為因應不同階層的需求，產品將朝『多元化、精緻化』邁進。

旅宿部門及其他：近年各地區新設旅館、飯店如雨後春筍般湧出，尤其以國際連鎖飯店與國內業界普遍存在合作且競爭態勢，爭相在都會地帶及知名風景區景點搶佔先機，促使整體客房數供給成長驚人。

(2) 需求面：

營建部門：房地產市場的需求面可以劃分為兩個主要市場，區分如下：

A. 基本性需求市場：此一市場為自住自用類，係屬於因人口增加，換屋移居或新購房屋，此種類型為真正房地產的需求者，較不受景氣波動的影響，也是本公司一直致力開發的對象客層。

B. 投資性需求市場：此種市場需求有兩種類型，第一種為投資型市場需求，將房地產視為投資工具，遇有獲利空間時，即進場購入做為中長期投資標的，享受租金收入或增值收入；第二種為投機型市場需求，此種通常為假性需求，常發生於房地產景氣熱絡的時期。

旅宿部門及其他：近年國內觀光產業發展迅速，旅遊人口持續成長，國內重視休閒生活已蔚然成風；繼以政府致力宣傳無煙囪工業，政策上開放大陸居民來台觀光、陸客自由行等措施，促使近年來觀光旅宿需求大增，相關產業投資方興未艾。

(3) 成長性：

營建部門：住宅科技風正襲捲著房地產市場，將房地產與高科技產業結合做為銷售宣傳重點，本公司陸續推出時尚智慧型住宅，提高產品縱深，增加產品附加價值。透過網路住宅，住戶則可在家透過網路來收集新資訊、購物、欣賞自動化娛樂節目、瞭解社區營運管理。另一方面，隨著網際網路熱潮的風行，本公司推動APP系統，吸引潛在客戶線上賞屋。而住戶更可透過網路向公司反映問題進而更加落實售後服務，建構全方位便利的網路生活。

旅宿部門及其他：受限國內人口及地域幅員，僅只依賴國內旅遊人口，對觀光產業之市場成長有相當的侷促性。主要市場需求的成長，除仰賴國外旅客來台旅遊及洽商外，明確定位商品走向，強化區域環境靚點，吸引特定客層形成忠誠族群，維持長期穩定的營收與獲利。

4. 競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1) 競爭利基：

營建部門：本公司於民國六十二年創立以來，在已故名譽董事長吳修齊先生、董事長莊南田先生之領導下，一直秉持著三好一公道的精神理念「地點好、設計好、施工好、價格公道」，加上台南幫集團豐沛資源助益下，屢屢設計建造出國際級的建築產品，累積太子建設在國內的績優品牌形象，提供國人最佳的居住環境。

旅宿部門及其他：本公司旗下飯店均位於都會區精華地段或知名觀光熱點，更與世界知名連鎖飯店合作，提供客戶優質服務與頂級享受。

(2) 有利因素：

營建部門：A. 都會區精華地段土地缺乏，市場價格仍有有力支撐。
B. 政府開放外資及陸資可直接投資國內房地產市場，將原屬封閉型、內需型的不動產市場商品，轉變為可以流通國際市場的國際性商品，刺激房地產市場的成長。
C. 國人普遍仍存在「有土斯有財」、「成家立業」的傳統思維，加上近年生活品質意識抬頭，對於居住空間品質要求提升，換屋意願提高及普遍化，支撐購屋及換屋市場需求。
D. 都會區市地行政區重劃範圍持續拓展，高速鐵路、捷運系統、快速道路等交通建設與路線延伸，在擴散效應下帶動區域成長。

旅宿部門及其他：W-HOTEL品牌定位鮮明，市場區隔明確，經營團隊優秀且經驗豐富，對於金字塔頂端的消費群有強烈的磁吸效果。此外，租賃房地位於都會區精華地段，出租收益可觀。

(3) 不利因素：

營建部門：A. 新成屋的累積餘屋數量仍然偏高，產生去化壓力，信託管制帳戶制度實施，增加建設公司的資金需求風險與成本。
B. 因北部房價攀升形成輿論，促使政府持續推動各項穩定房價政策持續推出，試圖平緩房價飆升，抑制投資型需求。
C. 國際情勢動盪，原物料價格震盪，造成物價波動，民生物質價格持續上揚，停滯型通貨膨脹隱憂浮現。

旅宿部門及其他：雖然國內整體旅館產業仍維持審慎樂觀走勢，然而未來所面臨的競爭壓力隨之擴大。以台北市為例：除陸續有新飯店加入市場外，如寒舍艾麗、東方文華及誠品行旅；尚有整修後重新投入市場的飯店，如台北君悅、及台北香格里拉。

(4) 因應對策：

營建部門：本公司深信，只要持續秉持「人造住宅，住宅造人」的經營理念，且推出的案場力求地點好、設計好、施工好、價格公道，加以良好的售後服務，定能持續吸引購屋及換屋之消費者。

旅宿部門及其他：在既有之優勢基礎上，對內持續改善軟、硬體設施及服務品質，加強人員的教育養成及提升行政效率，提升獲利；對外整合行銷通路，持續在業界創造話題焦點，凝聚時尚指標，吸引消費者目光。

(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：

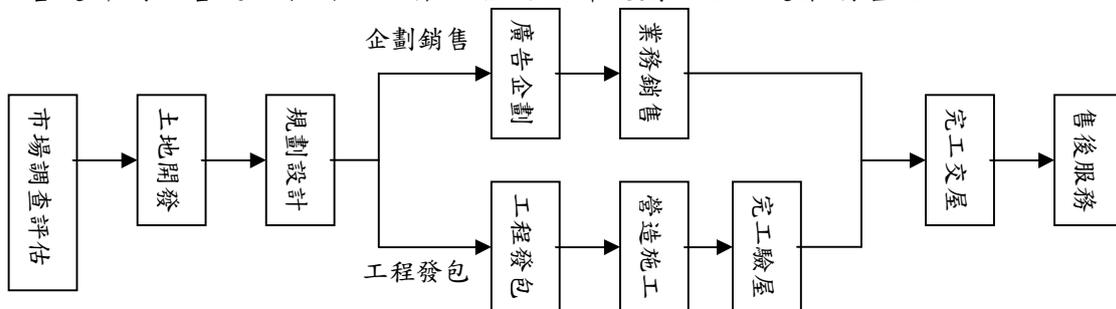
營建部門：營造項目：規劃、設計及承攬國內外重要公共工程或民間營建工程項目，水電工程設計施工等。

建築銷售：可細分為住家用透天、公寓、高級住宅大樓及商業用透天店舖、公寓式住宅店舖與高級純辦公大樓。住宅式係為提供國人舒適的居住空間而精心設計，店舖式則係為提供國人良好的商業環境而妥善規劃，以求充分發揮地盡其利之功能。

旅宿部門及其他：主要有商辦大樓租賃、飯店房宿、飯店商場經營、BOT學生宿舍/會館營運及投資收益等。

2. 主要產品之產製過程：

營建部門：營造工程係以個案依合約設計規劃，茲以建築銷售說明。



旅宿部門及其他：主要非實體產品，故無生產製程說明。

(三) 主要原料之供應狀況

營建部門：

- (1) 地點之選定-本階段係根據土地資訊來源，經一般調查，初步計劃與獲利能力評估可行後，據以選定為本產業之基本生產原料-營建用地。
- (2) 規劃設計-本階段係針對營建用地作基地特質、法規、市場等綜合複查、定位產品並確立事業計劃，就已定位產品在平面空間、立面、結構、設備等事項進行細部檢討與設計。
- (3) 銷售-針對已完成細部計劃之產品成本計算分析後，依市場現況擬定售價、廣告與促銷策略，進行市場行銷。
- (4) 工程施工-在獲得政府建築許可後，依據核准之設計圖說進行工程施工。
- (5) 保存登記-使用執照核發、申請複丈確認面積後，即辦理保存登記，以求產權之確保。
- (6) 交屋-已施工完成取得政府許可之建物，經客戶驗收後，將產權與建物點交移轉給客戶。
- (7) 售後服務-本階段由本公司為已移轉給客戶之建物成立服務中心，進行建物保養、維修、社區安全與清潔等售後服務工作。

旅宿部門及其他：主要非實體產品，故無原料供應說明。

(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，並說明其增減變動原因：

1. 最近二年度占銷貨總額百分之十以上之客戶名單：

單位：新台幣仟元

101 年度				102 年度				103 年度第一季			
名稱(註)	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱(註)	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱(註)	金額	占全年度銷貨淨額比率	與發行人之關係
交通部鐵路改建工程局	1,311,146	5.12	無	台南紡織股份有限公司	1,168,339	6.78	註2	台南紡織股份有限公司	371,687	14.71	註2
交通部公路總局西部濱海公路中區工程處	393,566	1.54	無	交通部鐵路改建工程局	827,442	4.80	無	潮州車站新建工程	174,190	6.89	無
高雄捷運股份有限公司	288,748	1.13	無	國泰建設股份有限公司	294,624	1.71	無	黃、張	64,291	2.54	無
國泰建設股份有限公司	278,051	1.08	無	南區水資源局	274,066	1.59	無	賴	54,826	2.17	無
祁	240,347	0.94	無	佛光山寺/財團法人人間文教基金會	190,417	1.10	無	林	34,668	1.37	無
明大企業股份有限公司	210,573	0.82	註3	明大企業股份有限公司	156,576	0.91	註3	南區水資源局	32,818	1.30	無
佛光山寺/財團法人人間文教基金會	170,331	0.66	無	交通部公路總局西部濱海公路中區工程處	54,539	0.32	無	三寶北投大業-新建工程	30,590	1.21	無
南區水資源局	151,993	0.59	無	恆上建設開發股份有限公司	43,364	0.25	無	佛光大道二期工程	30,259	1.20	無
台南紡織股份有限公司	142,952	0.56	註2	交通部高速鐵路工程局捷運工程處	28,256	0.16	無	范	29,730	1.18	無
交通部高速鐵路工程局捷運工程處	127,186	0.50	無	江、余	26,880	0.16	無	陳	27,452	1.09	無
其他	22,315,361	87.07		其他	14,177,504	82.23		其他	1,676,131	66.34	
銷貨淨額	25,630,254	100.00		銷貨淨額	17,242,007	100.00		銷貨淨額	2,526,642	100.00	

註1：列明最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，但因契約約定不得揭露客戶名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

註2：台南紡織(股)公司自102年6月18日起為該公司之實質關係人。

註3：明大企業(股)公司係太子建設採權益法評價之被投資公司。

2. 最近二年度占進貨總額百分之十以上之供應商名單：

單位：新台幣仟元

101 年度				102 年度				103 年度第一季			
名稱(註)	金額	占全年度 進貨淨額 比率	與發行人 之關係	名稱(註)	金額	占全年度 進貨淨額 比率	與發行人 之關係	名稱(註)	金額	占全年度 進貨淨額 比率	與發行人 之關係
台灣糖業股份有限公司	954,854	8.50	無	高雄市仁武區霞海自辦市地 重劃區重劃會	1,097,898	9.48	無	林口區力行段	1,302,578	29.31	無
承和營造有限公司	620,009	5.52	無	僑發建築經理股份有限公司 (桃園青山段)	899,582	7.76	無	台南市政府 (新營區新營段)	450,389	10.13	無
豐裕營造股份有限公司	319,437	2.84	無	中國鋼鐵結構股份有限公司	625,942	5.40	無	新店區行政段	292,400	6.58	無
建惠營造有限公司	318,624	2.84	無	台灣糖業(股)公司高雄區處	485,709	4.19	無	台灣糖業(股)公司台中區處	194,008	4.37	無
海光企業股份有限公司	296,377	2.64	無	中壢市雙嶺段 1449 地號等	288,880	2.49	無	中華電線電纜股份有限公司	112,880	2.54	無
鑫群廣告企劃有限公司	225,737	2.01	無	承和營造有限公司	236,768	2.04	無	品華廣告事業股份有限公司	107,352	2.42	無
協勝發鋼鐵廠股份有限公司	166,589	1.48	無	豐裕營造股份有限公司	204,638	1.77	無	有容廣告有限公司	90,275	2.03	無
東和鋼鐵企業股份有限公司	112,692	1.00	無	建惠營造有限公司	203,652	1.76	無	百總工程股份有限公司	53,739	1.21	無
東丕營造股份有限公司	111,946	1.00	無	鑫群廣告企劃有限公司	170,992	1.48	無	東和鋼鐵企業股份有限公司	53,157	1.20	無
高吉貿易股份有限公司	88,857	0.80	無	家華管理實業有限公司 (台南裕民段)	168,929	1.46	無	富有廣告事業有限公司	48,167	1.08	無
其他	8,014,321	71.37		其他	7,203,550	62.17		其他	1,739,277	39.13	
進貨淨額	11,229,443	100.00		進貨淨額	11,586,540	100.00		進貨淨額	4,444,222	100.00	

註：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

(五)最近二年度生產量值：

單位：坪；新台幣仟元

生產量值		102年度		101年度	
		產量	產值	產量	產值
主要商品	屋	47,942.18	6,008,652	57,246.39	10,268,926
合	計	47,942.18	6,008,652	57,246.39	10,268,926

註：因營造業及飯店業之行業特性，並無可供分析之生產量值數據，故以太子建設開發(股)公司之生產量值數據為準。

(六)最近二年度銷售量值：

單位：坪；新台幣仟元

銷售量值		102年度		101年度	
		內銷		內銷	
		量	值	量	值
主要商品	屋	47,956.96	7,963,048	53,631.87	7,892,497
合	計	47,956.96	7,963,048	53,631.87	7,892,497

註：因營造業及飯店業之行業特性，並無可供分析之銷售量值數據，故以太子建設開發(股)公司之銷售量值數據為準。

三、從業員工

最近兩年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率：

103年5月15日

年 度		101年度	102年度	當年度截至 103年4月30日
員 工 人 數	職 員	1,817	1,933	1,846
	技 術 員	703	756	899
	其 他	24	26	24
	合 計	2,544	2,715	2,769
平 均 年 歲		43.03	43.36	42.96
平 均 服 務 年 資		4.47	4.71	4.65
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	6%	6%	7%
	大 專	45%	45%	45%
	高 中	28%	28%	31%
	高 中 以 下	21%	21%	17%

四、環保支出資訊

(一) 環境保護措施

建築業雖不似製造業之排放廢氣、廢水等造成空氣環境及噪音等之污染，然施工期間，工地附近卻易於發生風砂、道路泥濘、廢棄物傾倒等造成環境髒亂之污染。

本公司派遣員工前往日本與著名之營造廠商大林組觀摩，除學習其施工技術外，並對其先進之現場及環境管理多所學習，因此本公司之工地，於施工期間均極力避免造成類似環境髒亂之情事，亦不使工地附近之居民感到不便，而達到環境保護及敦睦睦鄰之效果。

旅宿經營及房地租賃等係屬服務業務較無環境保護疑慮。

(二) 本年度及截至年報刊印日止環保支出情形:無

五、勞資關係

(一) 勞資協議情形

本公司於民國六十二年創立以來，業務蒸蒸日上，擠身於國內建築業之前茅，除高瞻、開明之領導外，亦有誠、信、篤、實之優秀員工與之配合，何以員工樂於兢兢業業的勤奮工作，實因公司有下列優良措施：

1. 健全之制度:舉凡薪資升遷、福利、獎懲、休假、退休金、退職金等，皆本著較勞基法為優之考慮，以照顧員工。
2. 完善的福利措施:職工福利委員會之生產、教育等各項補助，員工子女獎學金、各項才藝、外語等之訓練，舉辦國內外之旅遊，工地現場人員之意外保險等，以妥善照顧員工，使其無後顧之憂。
3. 公司本著教育員工、栽培員工之精神，期使員工與公司同步成長，經常派遣員工出國考察、觀摩，並舉辦在職進修。勞資關係，密不可分，合則兩利，分則兩害，今後，公司當努力創造更和諧的勞資關係，期使公司與員工能不斷的同步成長、茁壯。

(二) 列明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。

六、重要契約：

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
BOT案	本公司(甲方) 國立台灣大學(乙方)	94年3月17日簽約	乙方應負責取得本計劃用地之所有權或使用權，並交由甲方使用，甲方自設定地上權之日起算，應於三年內完成興建，並得營運四十四年，向學生收取宿舍租金及其他各項設施之費用，且於契約屆滿時須將資產移轉予乙方。	(一) 興建期間，以自有資金投資於本計畫總建設經費比率不得低於30%。 (二) 營運期間應維持股東權益佔總資產之比例不得低於25%，流動資產佔流動負債之比例不得低於100%。 (三) 依契約取得之權利，除依合約規定，且經乙方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
BOT案	本公司(甲方) 國立成功大學(乙方)	94年5月10日簽約	乙方應負責取得本計劃用地之所有權或使用權，並以設定地上權方式交由甲方使用，甲方應於契約簽訂後三年內取得使用執照，本契約之學生宿舍及其機車位自營運開始日起算得營運三十五年；其餘自本計畫動工之日起算為期五十年，向學生收取宿舍租金及其他各項設施之費用，且於契約屆滿時須將資產移轉予乙方。	依契約取得之權利，除依合約規定，且經乙方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
聯合授信案	本公司(甲方) 大眾商業銀行股份有限公司等九家金融機構(乙方)	95年7月10日簽約	申請授信總額度為新台幣25億元整。本授信案之授信項目包括中期(擔保)放款額度、發行商業本票保證額度及中期(擔保)放款額度。	本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。
聯合授信案	本公司(甲方) 兆豐國際商業銀行股份有限公司等七家金融機構(乙方)	95年1月4日簽約	申請授信總額度為新台幣21.6億元整。本授信案之授信項目包括長期(擔保)放款額度及應收保證款(擔保)額度。	本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
合作興建房屋案	本公司(甲方) 台灣糖業股份有限公司(乙方)	96年5月18日簽約	由台糖公司提供台中市西屯區國安段12-12及601-1地號及台南市安南區和館段44地號之土地，由本公司提供資金並買回台糖公司所分得之房地，及同意負擔全部房屋建築、公共設施及土地改良費，銷售相關費用與其他法令需繳交或提撥之費用。	同意負擔全部房屋建築、公共設施及土地改良費，銷售相關費用與其他法令需繳交或提撥之費用，不得因物價波動或其他任何理由要求補償，另，依合約約定，應於簽約時分別繳交履約保證金計\$181,090及\$92,780。
授信案	本公司(甲方) 兆豐國際商業銀行股份有限公司(乙方)	95年5月2日簽約	申請授信總額度為新台幣7.85億。本授信案項目包括長期(擔保)放款額度及應收保證款(擔保)額度，提供本公司為興建暨營運成大學生宿舍及校友會館所需之資金。	本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。
聯合授信案	本公司(甲方) 兆豐國際商業金融股份有限公司等九家金融機構(乙方)	99年12月14日簽約	申請授信總額度為新台幣36億元整。本授信案之授信項目為中期(擔保)放款額度。	本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。
合作興建房屋案	本公司(甲方) 台灣糖業股份有限公司(乙方)	100年7月11日、 100年7月22日、 100年9月2日簽約	由台糖公司提供高雄市鳳山區頂頂段11及12地號、高雄市橋頭區後壁田段48及51地號、高雄市橋頭區橋中段117及118地號之土地，由本公司承諾提供資金並買回台糖公司所分得之房地及同意負擔全部房屋建築、公共設施及土地改良費、銷售相關費用與其他法令需繳交或提撥之費用。	同意負擔全部房屋建築、公共設施及土地改良費，銷售相關費用與其他法令需繳交或提撥之費用，不得因物價波動或其他任何理由要求補償，另依合約約定，應於簽約時分別繳交履約保證金計\$27,370、\$63,480及\$15,790。
合作興建房屋案	本公司(甲方) 蔡水濱(乙方)	100年7月12日簽約	為合作興建房屋，由地主提供台中市太平區育賢段52地號之土地，本公司負責興建，雙方依約定比例分別銷售。	依合約約定，應繳交履約保證金計\$83,930，並依合約約定分期返還。截至民國101年及100年12月31日止，履約保證金餘額分別為\$83,930及\$66,000。

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
聯合授信案	日華金典國際酒店(股)公司(甲方)為本公司之子公司 永豐商業銀行(股)公司等三家金融機構(乙方)	100年5月27日簽約	申請授信總額度為新台幣33億元整。本授信案由太子建設開發(股)公司(以下簡稱太子建設)及勤美(股)公司(以下簡稱勤美)為連帶保證人。	本授信存續期間債務全數清償前，有形淨值應不得為負數，太子建設及勤美之流動比率、負債比率、有形淨值及利息保障倍數不得低於一定比例與限制。
合作興建房屋案	本公司(甲方) 方財源(乙方) 華威聯合股份有限公司(乙方)	101年3月5日、 101年7月17日簽約	為合作興建房屋，由地主提供台北市士林區芝山段一小段602及572等地號之土地，本公司負責興建，雙方依約定比例分配房屋。	依合約約定，應分別繳交履約保證金計\$350,000及\$19,570，並依合約約定分期返還。截至民國101年12月31日止，履約保證金餘額分別為\$350,000及\$19,570。

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)簡明資產負債表及綜合損益表資料

簡明合併資產負債表

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 103年3月31日 財務資料(註3)
	98年	99年	100年	101年 (註2)	102年	
流動資產				23,926,299	28,449,122	31,109,369
不動產、廠房及設備 (註4)				7,033,963	7,014,898	7,075,524
無形資產				2,494,229	2,425,016	2,409,339
其他資產(註4)				15,435,865	14,883,459	15,286,137
資產總額				48,890,356	52,772,495	55,880,369
流動負債				17,279,283	15,650,361	14,629,731
非流動負債				14,479,541	18,547,636	18,263,134
負債總額				31,758,824	34,197,997	32,892,865
歸屬於母公司 業主之權益	不適用	不適用	不適用	32,356,062	不適用(註5)	不適用(註5)
股本				16,748,974	18,208,759	22,629,479
資本公積				11,944,765	13,139,241	16,139,241
保留盈餘				521,293	521,293	1,929,793
其他權益				2,752,909	2,609,054	2,831,017
庫藏股票				961,195	不適用(註5)	不適用(註5)
非控制權益				1,590,447	1,999,611	1,789,868
權益總額				(60,440)	(60,440)	(60,440)
				382,558	365,739	358,025
				17,131,532	18,574,498	22,987,504
				16,534,294	不適用(註5)	不適用(註5)

註1：本公司98-100年度尚未有依據國際財務報導準則(簡稱：IFRSs)編製之合併資產負債表資料。

註2：本公司101年度之合併財務報告係首次依IFRSs編製之合併財務報告，編製時將先前依證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計準則編製之財務報告所報導之金額調整為依IFRSs報導之金額，轉換影響數總合計為調增101年資產總額465,835仟元。詳細情形請參閱合併財務報告附註十五說明。

註3：截至年報刊印日止，本公司第一季合併財務報告，業經會計師核閱。

註4：101年、102年及103年第一季本公司並未辦理資產重估增值。

註5：截至103年5月15日止，102年度之盈餘分配案尚未經股東常會決議通過。

簡明合併綜合損益表

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 103年3月31日 財務資料(註3)
	98年	99年	100年	101年 (註2)	102年	
營業收入				25,630,254	17,242,007	2,526,642
營業毛利				10,219,210	4,699,497	864,326
營業利益				6,902,737	2,019,543	132,629
營業外收入及支出				(56,176)	(288,671)	111,455
稅前淨利				6,846,561	1,730,872	244,084
繼續營業單位 本期淨利				6,577,355	1,635,472	214,275
停業單位損失				0	0	0
本期淨利	不適用	不適用	不適用	6,577,355	1,635,472	214,275
本期其他綜合利益 (稅後淨額)				489,649	404,732	(209,769)
本期綜合淨利總額				7,067,004	2,040,204	4,506
淨利歸屬於 母公司業主				6,588,833	1,652,753	221,963
淨利歸屬於 非控制權益				(11,478)	(17,281)	(7,688)
綜合損益總額歸屬於 母公司業主				7,074,483	2,057,023	12,220
綜合損益總額歸屬於 非控制權益				(7,479)	(16,819)	(7,714)
每股盈餘				5.17	1.30	0.17

註1：本公司98-100年度尚未有依據IFRSs編製之合併綜合損益表資料。

註2：本公司101年度之合併財務報告係首次依IFRSs編製之合併財務報告，編製時將先前依證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計準則編製之財務報告所報導之金額調整為依IFRSs報導之金額，轉換影響數總合計為調增101年本期綜合淨利總額5,287,160仟元。詳細情形請參閱合併財務報告附註十五說明。

註3：截至年報刊印日止，本公司第一季合併財務報告，業經會計師核閱。

簡明個體資產負債表

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 103年3月31日 財務資料(註1)		
	98年	99年	100年	101年 (註2)	102年			
流動資產	不適用	不適用	不適用	20,963,396	24,360,677	不適用		
不動產、廠房及設備 (註3)				539,150	504,988			
無形資產				2,484,197	2,422,945			
其他資產(註3)				16,104,992	15,576,754			
資產總額				40,091,735	42,865,364			
流動負債				不適用	不適用		13,514,921	11,397,412
分配前							14,112,159	不適用(註4)
分配後				不適用	不適用		9,827,840	13,259,193
非流動負債							23,342,761	24,656,605
負債總額				不適用	不適用		23,939,999	不適用(註4)
分配前							11,944,765	13,139,241
分配後				不適用	不適用		521,293	521,293
股本							2,752,909	2,609,054
資本公積				不適用	不適用		961,195	不適用(註4)
保留盈餘							1,590,447	1,999,611
其他權益				不適用	不適用		(60,440)	(60,440)
庫藏股票							16,748,974	18,208,759
權益總額	不適用	不適用	16,151,736	不適用(註4)				
分配前			16,151,736	不適用(註4)				
分配後								

註1：本公司98-100年度及當年度截至103年3月31日尚未有依據IFRSs編製之個體資產負債表資料。

註2：本公司101年度之個體財務報告係首次依IFRSs編製之個體財務報告，編製時將先前依證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計準則編製之財務報告所報導之金額調整為依IFRSs報導之金額，轉換影響數總合計為調減101年資產總額89,339仟元。詳細情形請參閱個體財務報告附註十四說明。

註3：101年及102年本公司並未辦理資產重估增值。

註4：截至103年5月15日止，102年度之盈餘分配案尚未經股東常會決議通過。

簡明個體綜合損益表

單位:新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

年度 項目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 103年3月31日 財務資料(註1)
	98年	99年	100年	101年 (註2)	102年	
營業收入	不適用	不適用	不適用	18,865,009	8,571,288	不適用
營業毛利				8,761,685	2,873,723	
營業利益				6,715,088	1,428,187	
營業外收入及支出				173,661	279,345	
稅前淨利				6,888,749	1,707,532	
繼續營業單位 本期淨利				6,588,833	1,652,753	
停業單位損失				0	0	
本期淨利				6,588,833	1,652,753	
本期其他綜合利益 (稅後淨額)				485,650	404,270	
本期綜合淨利總額				7,074,483	2,057,023	
每股盈餘				5.17	1.30	

註1：本公司98-100年度及當年度截至103年3月31日尚未有依據IFRSs編製之個體綜合損益表資料。

註2：本公司101年度之個體財務報告係首次依IFRSs編製之個體財務報告，編製時將先前依證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計準則編製之財務報告所報導之金額調整為依IFRSs報導之金額，轉換影響數總合計為調增101年本期綜合淨利總額4,723,938仟元。詳細情形請參閱個體財務報告附註十四說明。

(二) 簡明資產負債表及損益表-我國財務會計準則
 簡明個別資產負債表-我國財務會計準則

單位:新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)				
		98年	99年	100年	101年	102年
流 動 資 產		16,487,721	20,045,183	24,919,460	21,001,978	不適用
基 金 及 投 資		6,175,595	5,416,928	6,444,073	7,908,712	
固 定 資 產 (註2)		9,630,882	9,607,662	9,943,368	9,660,797	
無 形 資 產		1,213	0	0	0	
其 他 資 產		1,154,503	1,147,121	1,212,838	1,609,587	
資 產 總 額		33,449,914	36,216,894	42,519,739	40,181,074	
流 動 負 債	分配前	12,111,645	11,194,644	17,059,144	13,505,717	
	分配後	12,303,227	12,091,249	17,602,088	14,102,955	
長 期 負 債		10,064,113	11,843,008	10,102,875	9,522,182	
其 他 負 債		173,492	182,530	188,869	203,348	
負 債 總 額	分配前	22,349,250	23,220,182	27,350,888	23,231,247	
	分配後	22,540,832	24,116,787	27,893,832	23,828,485	
股 本		9,579,108	9,962,272	10,858,877	11,944,765	
資 本 公 積		680,469	521,293	521,293	521,293	
保 留 盈 餘	分配前	830,111	2,539,453	3,060,374	3,208,115	
	分配後	408,630	746,244	1,431,542	1,416,401	
金 融 商 品 未 實 現 損 益		110,515	111,427	851,992	1,416,607	
累 積 換 算 調 整 數		(12,370)	(44,451)	(30,317)	(43,643)	
未 認 列 為 退 休 金 成 本 之 淨 損 失		(26,729)	(32,842)	(32,928)	(36,870)	
庫 藏 股 票		(60,440)	(60,440)	(60,440)	(60,440)	
股 東 權 益 總 額	分配前	11,100,664	12,996,712	15,168,851	16,949,827	
	分配後	10,909,082	12,100,107	14,625,907	16,352,589	

註1：本公司102年度並未有依證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計準則編製之財務報告。98~101年度之財務報表均經會計師查核簽證。

註2：本公司並未辦理資產重估增值。

簡明個別損益表-我國財務會計準則

單位:新台幣仟元
(除每股盈餘(虧損)為新台幣元外)

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)				
	98年	99年	100年	101年	102年
營業收入	7,651,315	10,569,802	9,023,105	7,892,497	不適用
營業毛利	2,088,677	4,160,620	3,662,849	3,216,120	
營業淨利	1,100,783	2,713,925	2,234,846	1,559,811	
營業外收入及利益	266,316	197,728	497,591	679,538	
營業外費用及損失	(741,358)	(764,225)	(412,080)	(403,376)	
繼續營業部門 稅前淨利	625,741	2,147,428	2,320,357	1,835,973	
繼續營業 部門利益	603,258	2,130,822	2,314,131	1,785,930	
	893,223 (註3)	2,413,331 (註3)	2,117,626 (註3)	1,991,605 (註3)	
停業部門損益	0	0	0	0	
非常損益	0	0	0	0	
會計原則變動之 累積影響數	0	0	0	0	
本期淨利	603,258	2,130,822	2,314,131	1,785,930	
	893,223 (註3)	2,413,331 (註3)	2,117,626 (註3)	1,991,605 (註3)	
每股盈餘 (註2)	0.52	1.84	2.00	1.54(註3)	
	0.75 (註3)	2.02 (註3)	1.77 (註3)	1.67 (註3)	

註1：本公司102年度並未有依證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計準則編製之財務報告。98~101年度之財務報表均經會計師查核簽證。

註2：本公司98~101年度以資本公積、未分配盈餘轉增資或註銷庫藏股，依一般公認會計原則之規定必須追溯調整其流通在外股數(以101年度加權平均流通在外股數為基準)，俾便各年度每股盈餘之比較。

註3：假設子公司對本公司股票投資不視為庫藏股票之擬制資料。

註4：本公司民國101年度、100年度、99年度及98年度利息資本化金額分別為146,743仟元、82,594仟元、116,992仟元及82,889仟元。

簡明合併資產負債表-我國財務會計準則

單位:新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)				
		98年	99年	100年	101年	102年
流 動 資 產		20,292,238	24,285,928	29,597,928	25,497,843	不適用
基 金 及 投 資		4,614,834	3,870,487	4,954,904	5,956,988	
固 定 資 產 (註2)		12,825,426	13,358,186	16,228,126	16,138,473	
無 形 資 產		9,830	8,832	24,772	13,808	
其 他 資 產		2,353,188	2,399,728	416,021	817,409	
資 產 總 額		40,095,516	43,923,161	51,221,751	48,424,521	
流 動 負 債	分 配 前	16,521,802	14,373,868	20,430,847	17,256,863	
	分 配 後	16,713,384	15,270,473	20,973,791	17,854,101	
長 期 負 債		11,149,958	15,318,249	14,414,454	13,022,748	
其 他 負 債		818,384	790,410	817,562	810,964	
負 債 總 額	分 配 前	28,490,144	30,482,527	35,662,863	31,090,575	
	分 配 後	28,681,726	31,379,132	36,205,807	31,687,813	
股 本		9,579,108	9,962,272	10,858,877	11,944,765	
資 本 公 積		680,469	521,293	521,293	521,293	
保 留 盈 餘	分 配 前	830,111	2,539,453	3,060,374	3,208,115	
	分 配 後	408,630	746,244	1,431,542	1,416,401	
金融商品未實現損益		110,515	111,427	851,992	1,416,607	
累積換算調整數		(12,370)	(44,451)	(30,317)	(43,643)	
未認列為退休金成本之淨損失		(26,729)	(32,842)	(32,928)	(36,870)	
庫 藏 股 票		(60,440)	(60,440)	(60,440)	(60,440)	
少 數 股 權		504,708	443,922	390,037	384,119	
股 東 權 益 總 額	分 配 前	11,605,372	13,440,634	15,558,888	17,333,946	
	分 配 後	11,413,790	12,544,029	15,015,944	16,736,708	

註1：本公司102年度並未有依證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計準則編製之財務報告。98~101年度之財務報表均經會計師查核簽證。

註2：本公司並未辦理資產重估增值。

簡明合併損益表-我國財務會計準則

單位:新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註2)				
		98年	99年	100年	101年	102年
營業收入		12,986,063	14,748,314	14,589,942	14,657,742	不適用
營業毛利		2,476,515	4,476,571	4,974,125	4,673,645	
營業淨利		977,659	2,420,328	2,577,776	1,889,850	
營業外收入及利益		434,328	250,598	315,148	436,897	
營業外費用及損失		(904,256)	(570,124)	(629,355)	(508,183)	
繼續營業部門 稅前淨利		507,731	2,100,802	2,263,569	1,818,564	
繼續營業部門利益		470,905	2,070,071	2,244,275	1,775,845	
停業部門損益		0	0	0	0	
非常損益		0	0	0	0	
會計原則變動之 累積影響數		0	0	0	0	
合併總損益		470,905	2,070,071	2,244,275	1,775,845	
合併淨損益		603,258	2,130,822	2,314,131	1,785,930	
少數股權損益		(132,353)	(60,751)	(69,856)	(10,085)	
每股盈餘(註1)		0.52	1.84	2.00	1.54	

註1: 本公司98-101年度以資本公積、未分配盈餘轉增資或註銷庫藏股, 依一般公認會計原則之規定必須追溯調整其流通在外股數(以101年度加權平均流通在外股數為基準), 俾便各年度每股盈餘之比較。

註2: 本公司102年度並未有依證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計準則編製之財務報告。98-101年度之財務報表均經會計師查核簽證。

(三) 最近五年度簽證會計師姓名及查帳意見

簽證年度	會計師事務所	簽證會計師姓名	查核意見	備註
98年度	資誠聯合會計師事務所	吳郁隆、王國華	修正式無保留意見	—
99年度	資誠聯合會計師事務所	林億彰、張淑瓊	修正式無保留意見	—
100年度	資誠聯合會計師事務所	林億彰、張淑瓊	修正式無保留意見	—
101年度	資誠聯合會計師事務所	林億彰、王國華	修正式無保留意見	—
102年度	資誠聯合會計師事務所	林億彰、王國華	修正式無保留意見	—

二、最近五年度財務分析

(一)之一、財務分析(IFRSs合併)

分析項目		最近五年度財務分析(註1)					當年度截止103年3月31日(註2)
		98年	99年	100年	101年	102年	
財務結構(%)	負債占資產比率				65	65	59
	長期資金占不動產、廠房及設備比率				449	529	583
償債能力(%)	流動比率				138	182	213
	速動比率				54	52	36
	利息保障倍數				11.81	3.79	2.44
經營能力	應收款項週轉率(次)				13.19	4.78	0.79
	平均收現日數				28	76	462
	存貨週轉率(次)				1.01	0.86	0.10
	應付款項週轉率(次)				5.70	3.29	0.49
	平均銷貨日數				361	424	913
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	不適用	不適用	不適用	3.69	2.45	0.36
	總資產週轉率(次)	不適用	不適用	不適用	0.54	0.34	0.05
獲利能力	資產報酬率(%)				14.56	3.83	0.54
	權益報酬率(%)				47.41	9.16	1.03
	稅前純益占實收資本額比率(%)				57.32	13.17	1.51
	純益率(%)				25.66	9.49	8.48
	每股盈餘(元)				5.17	1.3	0.17(註3)
現金流量	現金流量比率(%)				49.05	(註4)	(註4)
	現金流量允當比率(%)				163.38	(註4)	(註4)
	現金再投資比率(%)				41.77	(註4)	(註4)
槓桿度	營運槓桿度				1.15	1.49	3.11
	財務槓桿度				1.07	1.23	3.70

最近二年度各項財務比率變動原因說明。(增減變動未達20%者免分析)

流動比率：主係因流動資產增加、流動負債減少所致。

利息保障倍數：主係因本期稅前息前純益減少所致。

應收帳款週轉率及平均收現日數：主係因本期營業淨額減少、應收帳款增加所致。

應付款項週轉率(次)：主係因本期銷貨成本減少、應付款項增加所致。

不動產、廠房及設備週轉率(次)：主係因本期銷貨淨額減少所致。

資產報酬率、權益報酬率、稅前純益占實收資本額比率、純益率及每股盈餘：主係因本期稅後淨利減少所致。

營運槓桿度：主係因本期營業利益減少所致。

以上101年度財報比率係經首次適用IFRSs準則之調整。

註1：本公司98~100年度尚未有依據國際財務報導準則編製之合併財務報告分析資料。

註2：截至年報刊印日止，本公司第一季合併財務報告，業經會計師核閱。

註3：截至103年5月15日止，102年度之盈餘分配案尚未經股東常會決議通過。

註4：因計算式之分母或分子為負數，故不予計算。

註5：本表計算公式如下。

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)。

上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

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

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

(一)之二、財務分析(IFRSs個體)

分析項目		最近五年度財務分析(註1)					當年度截止103年3月31日(註1)
		98年	99年	100年	101年	102年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	不適用	不適用	不適用	58	58	不適用
	長期資金占不動產、廠房及設備比率				4929	6231	
償債能力 (%)	流動比率				155	214	
	速動比率				49	39	
	利息保障倍數				13.38	4.23	
經營能力	應收款項週轉率(次)				16.02	3.61	
	平均收現日數				23	101	
	存貨週轉率(次)				0.66	0.39	
	應付款項週轉率(次)				5.78	2.29	
	平均銷貨日數				543	936	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)				34.08	16.42	
	總資產週轉率(次)				0.49	0.21	
獲利能力	資產報酬率(%)				17.79	4.58	
	權益報酬率(%)	48.85	9.46				
	稅前純益占實收資本額比率(%)	57.67	13.00				
	純益率(%)	34.93	19.28				
	每股盈餘(元)	5.17	1.30				
現金流量	現金流量比率(%)	61.91	(註2)				
	現金流量允當比率(%)	1510.26	(註2)				
	現金再投資比率(%)	33.50	(註2)				
槓桿度	營運槓桿度	1.07	1.32				
	財務槓桿度	1.06	1.26				

最近二年度各項財務比率變動原因說明。(增減變動未達20%者免分析)

長期資金占不動產、廠房及設備比率：主係因本期發行公司債，長期借款增加所致。

流動比率：主係因本期應收帳款淨額及存貨增加，而流動負債卻減少所致。

速動比率：主係因本期流動負債減少所致。

利息保障倍數：主係因本期稅前息前純益減少所致。

應收帳款週轉率及平均收現日數：主係因本期營業淨額減少、應收帳款增加所致。

存貨週轉率、應付款項週轉率(次)及平均銷貨日數：主係因本期銷貨成本減少所致。

不動產、廠房及設備週轉率(次)、總資產週轉率(次)：主係因本期銷貨淨額減少所致。

資產報酬率、權益報酬率、稅前純益占實收資本額比率、純益率及每股盈餘：主係因本期稅後淨利減少所致。

營運槓桿度：主係因本期營業利益減少所致。

以上101年度財報比率係經首次適用IFRSs準則之調整。

註1：本公司98~100年度及截至103年3月31日尚未有依據國際財務報導準則編製之個體財務報告分析資料。

註2：因計算式之分母或分子為負數，故不予計算。

註3：本表計算公式如下。

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)。

上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

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

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

(二)之一、財務分析(我國財務會計準則-個體報表)

年 度 分析項目		最近五年度財務分析(註1)					
		98年	99年	100年	101年	102年	
財務結構(%)	負債占資產比率	67	64	64	58	不適用	
	長期資金占固定資產比率	220	259	254	274		
償債能力%	流動比率	136	179	146	156		
	速動比率	13	18	12	54		
	利息保障倍數	2.53	8.62	6.74	5.62		
經營能力	應收款項週轉率(次)	24.5	21.95	14.01	6.76		
	平均收現日數	15	17	26	54		
	存貨週轉率(次)	0.38	0.4	0.27	0.26		
	應付款項週轉率(次)	3.84	5.94	5.74	2.68		
	平均銷貨日數	960	903	1352	1404		
	固定資產週轉率(次)	0.84	1.1	0.92	0.81		
	總資產週轉率(次)	0.23	0.30	0.23	0.19		
獲利能力	資產報酬率(%)	2.75	6.79	6.73	5.12		
	股東權益報酬率(%)	6	18	16	11		
	占實收資本比率(%)	營業利益	11	27	21		13
		稅前純益	7	22	21		15
	純益率(%)	8	20	26	23		
	每股盈餘/元(註2)		0.52	1.84	2.00		1.54
		0.75	2.02	1.77	1.67		
現金流量	現金流量比率(%)	30.09	10.64	(註3)	61.88		
	現金流量允當比率(%)	46.97	42.02	22.6	83.94		
	現金再投資比率(%)	19.26	4.15	(註3)	32.84		
槓桿度	營運槓桿度	1.43	1.25	1.32	1.48		
	財務槓桿度	1.59	1.12	1.22	1.34		

100、101二年度各項財務比率變動原因說明。(增減變動未達20%者免分析)

流動比率及速動比率：主係因本期短期借款及預收款項減少所致。

應收款項週轉率及平均收現日數：主係因本期應收款項增加及銷貨淨額減少所致。

應付款項週轉率：主係因本期應付帳款增加所致。

資產報酬率及股東權益報酬率：主係因本期淨利減少所致。

營業利益及稅前純益占實收資本比率及每股盈餘：主係因本期營業淨利減少所致。

現金流量比率：主係因本期營業活動之現金淨流入大幅增加所致。

現金流量允當比率：主係因本期營業活動之現金淨流入大幅增加及存貨降低所致。

現金再投資比率：主係因本期營業活動之現金淨流入大幅增加所致。

註1：表(二)本公司最近五年度財務報表均經會計師查核簽證。

註2：98~101年度以資本公積、未分配盈餘轉增資及庫藏股交易，依一般會計原則之規定必須追溯調整其流通在外股數(以101年度為基準)，俾便各年度每股盈餘之比較。

註3：因計算式之分母或分子為負數，故不予計算。

註4：計算公式如下。

1.財務結構

(1)負債占資產比率=負債總額/資產總額。

(2)長期資金占固定資產比率=(股東權益淨額+長期負債)/固定資產淨額。

2.償債能力

(1)流動比率=流動資產/流動負債。

(2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。

(3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

3.經營能力

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

(2)平均收現日數=365/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)固定資產週轉率=銷貨淨額/固定資產淨額。

(7)總資產週轉率=銷貨淨額/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)股東權益報酬率=稅後損益/平均股東權益淨額。

(3)純益率=稅後損益/銷貨淨額。

(4)每股盈餘=(稅後淨利-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)/(固定資產毛額+長期投資+其他資產+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)之二、財務分析(我國財務會計準則-合併報表)

年 度 分析項目		最近五年度財務分析(註1)					
		98年	99年	100年	101年	102年	
財務結構(%)	負債占資產比率	71.1	69.4	69.6	64.2	不適用	
	長期資金占固定資產比率	177.4	215.3	184.7	188.1		
償債能力%	流動比率	122.8	169.0	144.9	147.8		
	速動比率	17.4	24.3	18.9	53.8		
	利息保障倍數	1.8	5.5	4.8	3.9		
經營能力	應收款項週轉率(次)	13.8	13.8	11.5	7.6		
	平均收現日數	26	27	32	48		
	存貨週轉率(次)	0.6	0.6	0.4	0.5		
	應付款項週轉率(次)	5.0	5.0	4.7	3.7		
	平均銷貨日數	621	655	865	747		
	固定資產週轉率(次)	1.0	1.1	0.9	0.9		
	總資產週轉率(次)	0.3	0.3	0.3	0.3		
獲利能力	資產報酬率(%)	2.3	5.7	5.8	4.3		
	股東權益報酬率(%)	4.3	16.5	15.5	10.8		
	占實收資本比率(%)	營業利益	10.2	24.3	23.7		15.8
		稅前純益	5.3	21.1	20.8		15.2
	純益率(%)	3.6	14.0	15.4	12.1		
	每股盈餘/元(註2)	0.52	1.84	2.00	1.54		
現金流量	現金流量比率(%)	32.5	6.9	(註3)	49.0		
	現金流量允當比率(%)	20.7	24.5	28.8	84.7		
	現金再投資比率(%)	21.4	2.6	(註3)	23.8		
槓桿度	營運槓桿度	1.8	1.4	1.6	2.0		
	財務槓桿度	2.1	1.2	1.2	1.3		

100、101二年度各項財務比率變動原因說明。(增減變動未達20%者免分析)

速動比率：主係因本期現金及約當現金、應收帳款增加，流動負債減少所致。

利息保障倍數：主係因稅前息前純益減少所致。

應收款項週轉率及平均收現日數：主係因本期應收款項增加所致。

應付款項週轉率：主係因本期應付帳款增加所致。

資產報酬率、股東權益報酬率、純益率、營業利益及稅前純益占實收資本比率及每股盈餘：主係因本期淨利減少所致。

現金流量允當比率：主係因本期營業活動之現金淨流入大幅增加及存貨降低所致。

營運槓桿度：主係因本期營業利益減少所致。

註1：表(二)本公司最近五年度財務報表均經會計師查核簽證。

註2：98~101年度以資本公積、未分配盈餘轉增資及庫藏股交易，依一般會計原則之規定必須追溯調整其流通在外股數(以101年度為基準)，俾便各年度每股盈餘之比較。

註3：因計算式之分母或分子為負數，故不予計算。

註4：計算公式如下。

1.財務結構

(1)負債占資產比率=負債總額/資產總額。

(2)長期資金占固定資產比率=(股東權益淨額+長期負債)/固定資產淨額。

2.償債能力

(1)流動比率=流動資產/流動負債。

(2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。

(3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

3.經營能力

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

(2)平均收現日數=365/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)固定資產週轉率=銷貨淨額/固定資產淨額。

(7)總資產週轉率=銷貨淨額/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)股東權益報酬率=稅後損益/平均股東權益淨額。

(3)純益率=稅後損益/銷貨淨額。

(4)每股盈餘=(稅後淨利-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)/(固定資產毛額+長期投資+其他資產+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)。

三、最近年度財務報告之監察人審查報告

茲 准

本公司董事會造送並經資誠聯合會計師事務所查核簽證之民國一〇二年度合併財務報告暨個體財務報告，併同營業報告書及盈餘分配表之議案，經本監察人等查核，認為尚無不合，爰依公司法第二一九條之規定，備具本報告書，敬請鑒察。

此致

本公司一〇三年股東常會

監察人 莊英男

黃肇文

陳景星

陳建宏

林政陽

中 華 民 國 一 〇 三 年 三 月 二 十 五 日

四、最近年度財務報表

太子建設開發股份有限公司

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 102 年度（自民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際會計準則第二十七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表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表。

特此聲明

公司名稱：太子建設開發股份有限公司

負責人：鄭高輝

中華民國 103 年 3 月 25 日

會計師查核報告

(103)財審報字第 13003988 號

太子建設開發股份有限公司 公鑒：

太子建設開發股份有限公司及子公司（以下簡稱「太子集團」）民國 102 年 12 月 31 日及民國 101 年 12 月 31 日、1 月 1 日之合併資產負債表，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報告表示意見。民國 102 年度及 101 年度部分採用權益法之投資暨附註十三所揭露之相關資訊，係依此等被投資公司所委任之會計師查核之財務報告評價及揭露，本會計師並未查核該等財務報告。民國 102 年度及 101 年度依據其他會計師查核之財務報告所認列之關聯企業及合資利益之份額分別為新台幣 20,360 仟元及新台幣 63,247 仟元，民國 102 年 12 月 31 日及民國 101 年 12 月 31 日、1 月 1 日採用權益法之投資餘額分別為新台幣 753,515 仟元及新台幣 809,524 仟元、新台幣 760,071 仟元。又，列入上開合併財務報告之部分子公司，其財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核，因此，本會計師對上開合併財務報告所表示之意見中，有關該等子公司財務報告所列之金額暨附註十三所揭露之相關資訊，係依據其他會計師之查核報告；該等子公司民國 102 年 12 月 31 日及民國 101 年 12 月 31 日、1 月 1 日之資產總額分別為新台幣 1,018,848 仟元及新台幣 1,455,318 仟元、新台幣 1,492,452 仟元，各占合併資產總額之 1.93%及 2.98%、3.19%，民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之營業收入淨額分別為新台幣 542,452 仟元及新台幣 518,027 仟元，各占合併營業收入淨額之 3.15%及 2.02%。

本會計師係依照「會計師查核簽證財務報表規則」及中華民國一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作及其他會計師之查核報告可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，第一段所述合併財務報告在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達太子集團民國 102 年 12 月 31 日及民國 101 年 12 月 31 日、1 月 1 日之財務狀況，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之財務績效與現金流量。

太子建設開發股份有限公司已編製民國 102 年度及 101 年度個體財務報告，並經本會計師出具修正式無保留意見之查核報告在案，備供參考。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

林億彰

會計師

王國華

前財政部證券管理委員會

核准簽證文號：(79)台財證(一)第 37504 號

前財政部證券暨期貨管理委員會

核准簽證文號：(87)台財證(六)第 68790 號

中 華 民 國 1 0 3 年 3 月 2 5 日

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國102年12月31日及民國101年12月31日、1月1日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
			金額	%	金額	%	金額	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 2,168,730	4	\$ 4,352,233	9	\$ 1,122,874	2
1110	透過損益按公允價值衡量之 金融資產—流動	六(二)及 八	256,001	1	260,236	1	352,661	1
1150	應收票據淨額	六(三)	103,519	-	140,694	-	58,645	-
1170	應收帳款淨額	六(四)	3,736,596	7	2,186,042	4	1,142,841	2
1180	應收帳款—關係人淨額	七	783,403	1	240,189	-	95,031	-
1190	應收建造合約款	六(五)	813,996	2	914,634	2	1,196,132	3
1200	其他應收款		306,709	1	1,255,947	3	966,298	2
130X	存貨	五(二)、 六(六)及 八	15,875,651	30	13,090,481	27	17,129,576	37
1410	預付款項		533,055	1	141,374	-	267,307	1
1476	其他金融資產—流動	八	3,145,874	6	825,630	2	94,833	-
1479	其他流動資產—其他	六(七)	725,588	1	518,839	1	711,731	1
11XX	流動資產合計		<u>28,449,122</u>	<u>54</u>	<u>23,926,299</u>	<u>49</u>	<u>23,137,929</u>	<u>49</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	六(二)及 八	77,100	-	76,593	-	-	-
1523	備供出售金融資產—非流動	六(八)及 八	2,230,828	4	1,829,833	4	1,398,669	3
1543	以成本衡量之金融資產—非 流動	五(二)、 六(九)及 八	887,529	2	891,045	2	894,553	2
1550	採用權益法之投資	五(二)、 六(十)及 八	2,129,948	4	2,111,638	4	1,964,153	4
1600	不動產、廠房及設備	六(十一) 及八	7,014,898	13	7,033,963	15	6,844,899	15
1760	投資性不動產淨額	六(十二) 及八	8,313,032	16	8,456,837	17	8,635,735	18
1780	無形資產	六(十三)	2,425,016	5	2,494,229	5	2,564,555	6
1840	遞延所得稅資產	五(二)及 六(三十 一)	108,083	-	114,779	-	70,560	-
1920	存出保證金	九	536,321	1	692,938	2	295,137	1
1980	其他金融資產—非流動	八	480,568	1	1,138,343	2	826,051	2
1990	其他非流動資產—其他		120,050	-	123,859	-	146,277	-
15XX	非流動資產合計		<u>24,323,373</u>	<u>46</u>	<u>24,964,057</u>	<u>51</u>	<u>23,640,589</u>	<u>51</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 52,772,495</u>	<u>100</u>	<u>\$ 48,890,356</u>	<u>100</u>	<u>\$ 46,778,518</u>	<u>100</u>

(續次頁)

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國102年12月31日及民國101年12月31日、1月1日

單位：新台幣仟元

	負債及權益	附註	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
			金額	%	金額	%	金額	%
2100	流動負債							
	短期借款	六(十四)及八	\$ 4,085,000	8	\$ 4,360,000	9	\$ 5,586,400	12
2110	應付短期票券	六(十五)及八	2,143,661	4	1,952,887	4	1,880,177	4
2150	應付票據		75,332	-	209,390	-	425,005	1
2170	應付帳款		4,154,814	8	3,176,615	7	1,597,775	3
2190	應付建造合約款	六(五)	268,491	1	633,630	1	953,023	2
2200	其他應付款		1,290,206	2	1,288,798	3	932,195	2
2230	當期所得稅負債		62,113	-	92,407	-	16,339	-
2310	預收款項	六(十六)	3,170,728	6	1,697,721	3	4,897,673	11
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十八)及八	301,000	1	3,777,505	8	4,068,868	9
2399	其他流動負債—其他		99,016	-	90,330	-	86,918	-
21XX	流動負債合計		15,650,361	30	17,279,283	35	20,444,373	44
	非流動負債							
2530	應付公司債	六(十七)	4,500,000	9	2,000,000	4	-	-
2540	長期借款	六(十八)及八	11,660,738	22	10,171,369	21	13,617,609	29
2550	負債準備—非流動	六(十九)	79,071	-	73,062	-	51,464	-
2570	遞延所得稅負債	六(三十一)	495,328	1	496,139	1	496,717	1
2610	長期應付票據及款項		1,464,708	3	1,394,254	3	1,201,349	3
2640	應計退休金負債	五(二)及六(二十)	132,882	-	136,147	-	127,229	-
2645	存入保證金		144,128	-	141,344	1	156,957	-
2670	其他非流動負債—其他		70,781	-	67,226	-	65,991	-
25XX	非流動負債合計		18,547,636	35	14,479,541	30	15,717,316	33
2XXX	負債總計		34,197,997	65	31,758,824	65	36,161,689	77
	歸屬於母公司業主之權益							
	股本							
3110	普通股股本	六(二十一)	13,139,241	25	11,944,765	24	10,858,877	23
	資本公積	六(二十二)						
3200	資本公積		521,293	1	521,293	1	521,293	1
	保留盈餘	六(二十一)(二十三)(三十一)						
3310	法定盈餘公積		1,022,243	2	843,650	2	612,237	1
3350	累積盈虧		1,586,811	3	1,909,259	4	(2,798,480)	(6)
	其他權益	六(二十四)						
3400	其他權益		1,999,611	3	1,590,447	3	1,093,305	3
3500	庫藏股票	六(二十一)	(60,440)	-	(60,440)	-	(60,440)	-
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計		18,208,759	34	16,748,974	34	10,226,792	22
36XX	非控制權益		365,739	1	382,558	1	390,037	1
3XXX	權益總計		18,574,498	35	17,131,532	35	10,616,829	23
	負債及權益總計		\$ 52,772,495	100	\$ 48,890,356	100	\$ 46,778,518	100

請參閱後附合併財務報告附註暨資誠聯合會計師事務所林億彰、王國華會計師民國103年3月25日查核報告。

董事長：鄭高輝

經理人：謝明汎

會計主管：戴大昌

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併綜合損益表
民國102年及101年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	102 年 度		101 年 度	
		金 額	%	金 額	%
4000 營業收入	六(二十六)及七	\$ 17,242,007	100	\$ 25,630,254	100
5000 營業成本	六(六)(三十)	(12,542,510)	(73)	(15,411,044)	(60)
5900 營業毛利		4,699,497	27	10,219,210	40
營業費用	六(三十)				
6100 推銷費用		(734,911)	(4)	(1,286,543)	(5)
6200 管理費用		(1,945,043)	(11)	(2,029,930)	(8)
6000 營業費用合計		(2,679,954)	(15)	(3,316,473)	(13)
6900 營業利益		2,019,543	12	6,902,737	27
營業外收入及支出					
7010 其他收入	六(十二)(二十七)	569,194	3	304,053	1
7020 其他利益及損失	六(二)(二十八)	(574,438)	(3)	(53,404)	-
7050 財務成本	六(六)(二十九)	(378,106)	(2)	(468,104)	(2)
7060 採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	六(十)	94,679	-	161,279	1
7000 營業外收入及支出合計		(288,671)	(2)	(56,176)	-
7900 稅前淨利		1,730,872	10	6,846,561	27
7950 所得稅費用	六(三十一)	(95,400)	-	(269,206)	(1)
8200 本期淨利		\$ 1,635,472	10	\$ 6,577,355	26
其他綜合損益					
8310 國外營運機構財務報表換算之兌換差額		(\$ 859)	-	\$ -	-
8325 備供出售金融資產未實現評價利益	六(八)	410,485	2	501,141	2
8360 確定福利計畫精算損失	六(二十)	(4,381)	-	(11,492)	-
8370 採用權益法之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額		(513)	-	-	-
8300 本期其他綜合利益之稅後淨額		\$ 404,732	2	\$ 489,649	2
8500 本期綜合利益總額		\$ 2,040,204	12	\$ 7,067,004	28
淨利(損)歸屬於：					
8610 母公司業主		\$ 1,652,753	10	\$ 6,588,833	26
8620 非控制權益		(17,281)	-	(11,478)	-
		\$ 1,635,472	10	\$ 6,577,355	26
綜合損益總額歸屬於：					
8710 母公司業主		\$ 2,057,023	12	\$ 7,074,483	28
8720 非控制權益		(16,819)	-	(7,479)	-
		\$ 2,040,204	12	\$ 7,067,004	28
每股盈餘	六(三十二)				
9750 基本		\$ 1.30		\$ 5.17	
9850 稀釋		\$ 1.29		\$ 5.16	

請參閱後附合併財務報告附註暨資誠聯合會計師事務所
林億彰、王國華會計師民國103年3月25日查核報告。

董事長：鄭高輝

經理人：謝明汎

會計主管：戴大昌

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併權益變動表
民國102年及101年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	歸屬於母公司之權益											非控制權益	權益總額	
	附註	普通股本	庫藏股票 交易	其他	法定盈餘 公積	盈餘	留存	其他 業權	其 他 權 益	備 出 售 金 融 資 產 未 實 現 損 益	庫 藏 股 票			總 計
101 年 度														
101年1月1日餘額		\$ 10,858,877	\$ 514,061	\$ 7,232	\$ 612,237	(\$ 2,798,480)	\$ -	\$ 1,093,305	(\$ 60,440)	\$ 10,226,792	\$ 390,037	\$ 10,616,829		
100年度盈餘指撥及分配：	六(二十三)													
法定盈餘公積		-	-	-	231,413	(231,413)	-	-	-	-	-	-		
現金股利		-	-	-	-	(542,944)	-	-	-	(542,944)	-	(542,944)		
股票股利		1,085,888	-	-	-	(1,085,888)	-	-	-	-	-	-		
101年度淨利	六(三十二)	-	-	-	-	6,588,833	-	-	-	6,588,833	(11,478)	6,577,355		
取得子公司股權價格與帳面價值差額		-	-	-	-	(9,357)	-	-	-	(9,357)	-	(9,357)		
101年度其他綜合損益	六(八)(二十)(二十四)	-	-	-	-	(11,492)	-	497,142	-	485,650	3,999	489,649		
101年12月31日餘額		\$ 11,944,765	\$ 514,061	\$ 7,232	\$ 843,650	\$ 1,909,259	\$ -	\$ 1,590,447	(\$ 60,440)	\$ 16,748,974	\$ 382,558	\$ 17,131,532		
102 年 度														
102年1月1日餘額		\$ 11,944,765	\$ 514,061	\$ 7,232	\$ 843,650	\$ 1,909,259	\$ -	\$ 1,590,447	(\$ 60,440)	\$ 16,748,974	\$ 382,558	\$ 17,131,532		
101年度盈餘指撥及分配：	六(二十三)													
法定盈餘公積		-	-	-	178,593	(178,593)	-	-	-	-	-	-		
現金股利		-	-	-	-	(597,238)	-	-	-	(597,238)	-	(597,238)		
股票股利		1,194,476	-	-	-	(1,194,476)	-	-	-	-	-	-		
102年度淨利	六(三十二)	-	-	-	-	1,652,753	-	-	-	1,652,753	(17,281)	1,635,472		
102年度其他綜合損益	三(二)、六(八)(二十)(二十四)	-	-	-	-	(4,894)	(859)	410,023	-	404,270	462	404,732		
102年12月31日餘額		\$ 13,139,241	\$ 514,061	\$ 7,232	\$ 1,022,243	\$ 1,586,811	(\$ 859)	\$ 2,000,470	(\$ 60,440)	\$ 18,208,759	\$ 365,739	\$ 18,574,498		

請參閱後附合併財務報告附註暨資誠聯合會計師事務所林億彰、王國華會計師民國103年3月25日查核報告。

董事長：鄭高輝

經理人：謝明況

會計主管：戴大昌

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併現金流量表
民國102年及101年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	102 年 度	101 年 度
營業活動之現金流量			
合併稅前淨利		\$ 1,730,872	\$ 6,846,561
調整項目			
不影響現金流量之收益費損項目			
透過損益按公允價值衡量之金融資產損(益)	六(二)	(3,754)	14,426
提列呆帳損失	六(四)	207	103
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	六(十)	(94,679)	(161,279)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失		1,852	4,708
固定資產轉列費用		-	4,421
折舊費用	六(三十)	368,203	373,581
攤銷費用	六(三十)	69,294	70,326
利息費用	六(二十九)	374,709	466,907
利息收入	六(二十七)	(30,115)	(37,454)
股利收入	六(二十七)	(50,024)	(91,609)
未實現外幣兌換(利益)損失		(9,848)	13,326
與營業活動相關之資產/負債變動數			
與營業活動相關之資產之淨變動			
透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動		7,482	77,433
應收票據		37,175	(82,049)
應收帳款		(1,550,761)	(1,043,304)
應收帳款—關係人		(543,214)	(145,158)
應收建造合約款		100,638	281,498
其他應收款		(112,443)	(290,468)
存貨		(1,649,768)	4,120,856
預付款項		(391,681)	125,933
其他流動資產—其他		(206,749)	192,892
透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動		-	(76,027)
其他非流動資產—其他		3,809	22,418
與營業活動相關之負債之淨變動			
應付票據		(134,058)	(215,615)
應付帳款		978,199	1,578,840
應付建造合約款		(365,139)	(319,393)
其他應付款		(2,611)	241,770
預收款項		1,473,007	(3,199,952)
其他流動負債—其他		8,686	3,412
負債準備—非流動		6,009	21,598
長期應付票據及款項		82,621	138,371
應計退休金負債		(7,646)	(2,574)
其他非流動負債—其他		3,555	1,235
營運產生之現金流入		93,828	8,935,733
收取之利息		30,179	38,273
收取之股利		68,024	91,609
支付之利息		(370,690)	(352,074)
支付之所得稅		(119,809)	(237,935)
營業活動之淨現金(流出)流入		(298,468)	8,475,606

(續次頁)

太子建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國102年及101年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	102 年 度	101 年 度
<u>投資活動之現金流量</u>			
其他金融資產-流動增加		(\$ 2,320,244)	(\$ 730,797)
備供出售金融資產—非流動減少		9,028	914
備供出售金融資產—非流動減資退回股款		-	65,064
以成本衡量之金融資產減資退回股款		3,516	3,508
採用權益法之投資減資退回股款		66,646	-
購置不動產、廠房及設備	六(十一)	(265,333)	(523,965)
取得投資性不動產	六(十二)	(21,491)	-
處分不動產、廠房及設備價款		5,854	40,628
無形資產增加	六(十三)	(81)	-
存出保證金減少(增加)		156,617	(397,801)
其他金融資產-非流動減少(增加)		657,775	(312,292)
投資活動之淨現金流出		(1,707,713)	(1,854,741)
<u>籌資活動之現金流量</u>			
應付短期票券增加		190,774	72,710
短期借款減少		(275,000)	(1,226,400)
發行公司債		2,500,000	2,000,000
舉借長期借款		6,688,219	6,972,722
償還長期借款		(8,675,355)	(10,665,325)
長期應付票據及款項(減少)增加		(12,167)	9,534
存入保證金增加(減少)		2,784	(15,613)
非控制股權變動數		462	3,999
發放現金股利		(597,238)	(542,944)
籌資活動之淨現金流出		(177,521)	(3,391,317)
合併匯率影響數		199	(189)
本期現金及約當現金(減少)增加數		(2,183,503)	3,229,359
期初現金及約當現金餘額		4,352,233	1,122,874
期末現金及約當現金餘額		\$ 2,168,730	\$ 4,352,233

請參閱後附合併財務報告附註暨資誠聯合會計師事務所
林億彰、王國華會計師民國103年3月25日查核報告。

董事長：鄭高輝

經理人：謝明汎

會計主管：戴大昌

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國 102 年及 101 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

(一)太子建設開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)係依公司法及其他相關法令之規定於民國 62 年 9 月核准創立。主要登記經營項目為有關國民住宅、商業大樓、觀光遊樂事業(兒童樂園、水上樂園等)、平面及立體停車場等之委託興建及經營租售，及不動產買賣及租賃。本公司股票自民國 80 年 4 月起在台灣證券交易所上市買賣。

(二)本公司及子公司(以下統稱「本集團」)之主要營業活動，請參閱附註四(三)2.之說明。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國 103 年 3 月 25 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

本年度係首次採用國際財務報導準則，故不適用。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

1. 國際財務報導準則第 9 號「金融工具：金融資產分類與衡量」

(1)國際會計準則理事會於民國 98 年 11 月發布國際財務報導準則第 9 號，生效日為民國 102 年 1 月 1 日，得提前適用(惟國際會計準則理事會於民國 102 年 11 月 19 日業已刪除強制適用日期，得立即選擇適用)。此準則雖經金管會認可，惟金管會規定我國於民國 102 年適用國際財務報導準則時，企業不得提前採用此準則，應採用國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」2009 年版本之規定。

(2)此準則係取代國際會計準則第 39 號之第一階段。國際財務報導準則第 9 號提出金融工具分類及衡量之新規定，且可能影響本集團金融工具之會計處理。

(3)本集團尚未評估國際財務報導準則第 9 號之整體影響，惟經初步評估可能影響本集團持有分類為「備供出售金融資產」之工具，因國際財務報導準則第 9 號規定僅於符合特定條件下之權益工具，得指定將其公允價值變動認列為其他綜合損益，且於該資產除列時不得將已認列之其他綜合損益轉列至當期損益。本集團於民國 102 年度認列屬權益工具之利益 \$ 410,023 於其他綜合損益。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

1. 經國際會計準則理事會發布，但尚未經金管會認可，實際適用應以金管會規定為準之新準則、解釋及修正之影響評估如下：

新準則、解釋及修正	主要修正內容	IASB發布之生效日
國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免(修正國際財務報導準則第1號)	允許企業首次適用IFRSs時，得選擇適用國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之過渡規定，無須揭露比較資訊。	民國99年7月1日
2010年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第1、3及7號、國際會計準則第1及34號及國際財務報導解釋第13號相關規定。	民國100年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具：金融負債分類及衡量」	要求指定公允價值變動列入損益之金融負債須將與該金融負債發行人本身有關之信用風險所產生之公允價值變動反映於「其他綜合損益」，且於除列時其相關損益不得轉列當期損益。除非於原始認列時，即有合理之證據顯示若將該公允價值變動反映於「其他綜合損益」，會造成重大之會計配比不當(不一致)，則可反映於「當期損益」。(該評估僅可於原始認列時決定，續後不得再重評估)。	民國102年11月19日 (非強制)
揭露-金融資產之移轉(修正國際財務報導準則第7號)	增加對所有於報導日存在之未除列之已移轉金融資產及對已移轉資產之任何持續參與提供額外之量化及質性揭露。	民國100年7月1日
嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除(修正國際財務報導準則第1號)	當企業之轉換日在功能性貨幣正常化日以後，該企業得選擇以轉換日之公允價值衡量所持有功能性貨幣正常化日前之所有資產及負債。此修正亦允許企業自轉換日起，推延適用國際會計準則第39號「金融工具」之除列規定及首次採用者得不必追溯調整認列首日利益。	民國100年7月1日
遞延所得稅：標的資產之回收(修正國際會計準則第12號)	以公允價值衡量之投資性不動產之資產價值應預設係經由出售回收，除非有其他可反駁此假設之證據存在。此外，此修正亦取代了原解釋公告第21號「所得稅：重估價非折舊性資產之回收」。	民國101年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	該準則係在現有架構下重新定義控制之原則，建立以控制作為決定那些個體應納入合併財務報告之基礎；並提供當不易判斷控制時，如何決定控制之額外指引。	民國102年1月1日
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	於判斷聯合協議之類型時，不再只是著重其法律形式而是依合約性權利與義務以決定分類為聯合營運或是合資，且廢除合資得採用比例合併之選擇。	民國102年1月1日

新準則、解釋及修正	主要修正內容	IASB發布之生效日
國際財務報導準則第12號「對其他個體權益之揭露」	該準則涵蓋所有對其他個體權益之揭露，包含子公司、聯合協議、關聯企業及未合併結構型個體。	民國102年1月1日
國際會計準則第27號「單獨財務報表」(2011年修正)	刪除合併財務報表之規定，相關規定移至國際財務報導準則第10號「合併財務報表」。	民國102年1月1日
國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」(2011年修正)	配合國際財務報導準則第11號「聯合協議」之訂定，納入合資採用權益法之相關規定。	民國102年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	定義公允價值，於單一國際財務報導準則中訂定衡量公允價值之架構，並規定有關公允價值衡量之揭露，藉以減少衡量公允價值及揭露有關公允價值衡量資訊之不一致及實務分歧，惟並未改變其他準則已規定之公允價值衡量。	民國102年1月1日
國際會計準則第19號「員工給付」(2011年修正)	刪除緩衝區法並於精算損益發生期間認列於其他綜合損益，及規定所有前期服務成本立即認列，並以折現率乘以淨確定給付負債(資產)計算而得之淨利息取代利息成本及計畫資產之預期報酬，且除淨利息外之計畫資產報酬列入其他綜合損益。	民國102年1月1日
其他綜合損益項目之表達(修正國際會計準則第1號)	此修正將綜合損益表之表達，分為「損益」及「其他綜合損益」兩節，且要求「其他綜合損益」節應將後續不重分類至損益者及於符合特定條件時，後續將重分類至損益者予以區分。	民國101年7月1日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	符合特定條件之剝除活動成本應認為「剝除活動資產」。剝除活動之效益係以產生存貨之形式實現之範圍內，應依國際會計準則第2號「存貨」規定處理。	民國102年1月1日
揭露 - 金融資產及金融負債之互抵(修正國際財務報導準則第7號)	應揭露能評估淨額交割約定對企業財務狀況之影響或潛在影響之量化資訊。	民國102年1月1日
金融資產及金融負債之互抵(修正國際會計準則第32號)	釐清國際會計準則第32號中「目前有法律上可執行之權利將所認列之金額互抵」及「在總額交割機制下，亦可視為淨額交割之特定條件」的相關規定。	民國103年1月1日
政府貸款(修正國際財務報導準則第1號)	首次採用者對於在轉換日既存之政府貸款，推延適用國際財務報導準則第9號「金融工具」及國際會計準則第20「政府補助之會計及政府補助之揭露」之規定處理，且於轉換日既存低於市場利率之政府貸款之利益不應認列為政府補助。	民國102年1月1日
2009 - 2011年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第1號和國際會計準則第1、16、32及34號相關規定。	民國102年1月1日

新準則、解釋及修正	主要修正內容	IASB發布之生效日
合併財務報表、聯合協議及對其他個體權益之揭露過渡指引(修正國際財務報導準則第10、11及12號)	明確定義所謂「首次適用日」，係指國際財務報導準則第10、11及12號首次適用之年度報導期間之首日。	民國102年1月1日
投資個體(修正國際財務報導準則第10及12號和國際會計準則第27號)	定義何謂「投資個體」及其典型特性。符合投資個體定義之母公司，不應合併其子公司而應適用透過損益按公允價值衡量其子公司。	民國103年1月1日
國際財務報導解釋第21號「稅賦」	除所得稅外，企業對於政府依據法規所徵收之其他稅賦應依國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」之規定認列負債。	民國103年1月1日
非金融資產之可回收金額之揭露(修正國際會計準則第36號)	當現金產生單位包含商譽或非確定耐用年限之無形資產但未有減損時，移除揭露可回收金額之規定。	民國103年1月1日
衍生工具之債務變更及避險會計之繼續(修正國際會計準則第39號)	衍生工具之原始交易雙方同意由一個或多個結算者作為雙方的新交易對象，且符合某些條件時無須停止適用避險會計。	民國103年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具：避險會計」及修正國際財務報導準則第9號、國際財務報導準則第7號與國際會計準則第39號	1. 放寬被避險項目及避險工具之符合要件，並刪除高度有效之明確標準以貼近企業風險管理活動對避險會計之適用。 2. 得選擇單獨提早適用原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量與該金融負債發行人本身有關之信用風險所產生之公允價值變動反映於「其他綜合損益」之相關規定。	民國102年11月19日 (非強制)
與服務有關之員工或第三方提撥之處理(修正國際會計準則第19號)	允許與服務有關但不隨年資變動之員工或第三方提撥，按當期服務成本之減項處理。隨年資變動者，於服務期間按與退休給付計畫相同方式攤銷。	民國103年7月1日
2010-2012年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第2、3、8及13號和國際會計準則第16、24及38號相關規定。	民國103年7月1日
2011-2013年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第1、3及13號和國際會計準則第40號相關規定。	民國103年7月1日

2. 本集團現正評估上述新準則、解釋及修正之潛在影響，故暫時無法合理估計對本集團合併財務報告之影響。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本合併財務報告所採用之主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一)遵循聲明

1. 本合併財務報告係依據「證券發行人財務報告編製準則」與金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)編製之首份合併財務報告。

2. 編製民國 101 年 1 月 1 日(本集團轉換至國際財務報導準則日)資產負債表(以下稱「初始資產負債表」)時，本集團已調整依先前中華民國一般公認會計原則編製之財務報告所報導之金額。由中華民國一般公認會計原則轉換至 IFRSs 如何影響本集團之財務狀況、財務績效及現金流量，請參閱附註十五說明。

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：
 - (1) 按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債(包括衍生工具)。
 - (2) 按公允價值衡量之備供出售金融資產。
 - (3) 按公允價值衡量之現金交割股份基礎給付協議之負債。
 - (4) 按退休基金資產加計未認列前期服務成本，減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。
2. 編製符合 IFRSs 之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請參閱附註五說明。

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則：
 - (1) 本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指本集團有權主導其財務及營運政策之所有個體(包括特殊目的個體)，一般係直接或間接持有其超過 50%表決權之股份。在評估本集團是否控制另一個體時，已考量目前可執行或可轉換潛在表決權之存在及影響。子公司自收購日(即本集團取得控制之日)起全面合併，於喪失控制之日起停止合併。
 - (2) 集團內公司間之交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
 - (3) 損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。
 - (4) 對子公司持股之變動若未導致喪失控制(與非控制權益之交易)，係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。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。

(5)當集團喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司 名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			民國102年 12月31日	民國101年 12月31日	
太子建設開發(股)公司	太子物業管理顧問(股)公司(原太子房屋仲介(股)公司)	房屋買賣仲介	100.00	100.00	註8
	誠實投資控股(股)公司	一般投資業	100.00	100.00	註6
	太子建設投資(股)公司	海外投資業務	100.00	100.00	註10
	太子生物科技(股)公司	生物製劑技術之研發	-	100.00	註3、10
	太陽生物科技(股)公司	防黴劑之進出口業務	100.00	100.00	
	太子大成投資(股)公司	一般投資業	99.97	99.97	
	東豐企業(股)公司	房屋之委託興建及銷售	100.00	100.00	
	日華金典國際酒店(股)公司	觀光旅館業	50.00	50.00	註1
	時代國際飯店(股)公司	一般旅館業	100.00	100.00	
	金義興合板(股)公司	合板之製造及加工	99.65	99.65	
	Early Success Investments Ltd.	海外投資業務	100.00	100.00	
	太子資產管理有限公司	海外投資業務	-	100.00	註10
	金典資產管理(股)公司	不動產租賃業務	50.00	50.00	註1
	太子實業(股)公司	住宅及大樓開發等業務	100.00	-	註5
大成工程(股)公司	大成國際(汶萊)公司	海外投資業務	100.00	100.00	
誠實投資控股(股)公司	大成工程(股)公司	營造工程	100.00	100.00	註7
	王子水電企業(股)公司	電力及自來水承裝	100.00	100.00	註7
	誠實營造(股)公司	營造工程	100.00	100.00	註7

投資公司 名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			民國102年 12月31日	民國101年 12月31日	
太子物業管理顧問(股)公司(原太子房屋仲介(股)公司)	太子公寓大廈管理維護(股)公司	公寓大廈管理	100.00	100.00	註9
	太子保全(股)公司	保全業務	100.00	100.00	註9
太子大成投資(股)公司	Prince Capital Inc.	海外投資業務	100.00	100.00	
Prince Capital Inc.	Prince Ventures USA Inc.	海外投資業務	100.00	100.00	
大成國際(汶萊)公司	Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp.	營造工程	100.00	100.00	

投資公司 名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			民國101年 1月1日		
太子建設開發(股)公司	大成工程(股)公司	營造工程		100.00	註7
	王子水電企業(股)公司	電力及自來水承裝		100.00	註7
	太子物業管理顧問(股)公司(原太子房屋仲介(股)公司)	房屋買賣仲介		100.00	註8
	太子不動產鑑定(股)公司	不動產鑑價		83.33	註8
	太子公寓大廈管理維護(股)公司	公寓大廈管理		100.00	註9
	太子建設投資(股)公司	海外投資業務		100.00	
	太子生物科技(股)公司	生物製劑技術之研發		100.00	註3
	太陽生物科技(股)公司	防黴劑之進出口業務		100.00	
	太子大成投資(股)公司	一般投資業		99.97	
	東豐企業(股)公司	房屋之委託興建		100.00	
	太子保全(股)公司	保全業務		100.00	註4、9
	誠實營造(股)公司	營造工程		100.00	註7
	日華金典國際酒店(股)公司	觀光旅館業		50.00	註1
	時代國際飯店(股)公司	一般旅館業		100.00	
	金義興合板(股)公司	合板之製造及		99.65	

投資公司 名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比	
			民國101年 1月1日	說明
太子建設開發 (股)公司	Early Success Investments Ltd.	海外投資業務	100.00	
	太子資產管理有限公司	海外投資業務	87.60	
	金典資產管理(股)公司	不動產租賃業務	50.00	註1
大成工程(股) 公司	太子休閒實業(股)公司	休閒育樂事業 管理	98.00	註8
	大成國際(汶萊)公司	海外投資業務	100.00	
太子大成投資 (股)公司	Prince Capital Inc.	海外投資業務	100.00	
Prince Capital Inc.	Prince Ventures USA Inc.	海外投資業務	100.00	
太子公寓大廈 管理維護 (股)公司及 太子保全 (股)公司	太子物業管理(股)公司	住宅及大樓開發 租售等	100.00	註2、8
大成國際 (汶萊)公司	Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp.	營造工程	100.00	

註 1：本集團未直接或間接持有日華金典國際酒店(股)公司及金典資產管理(股)公司超過半數有表決權股份，惟因本集團對該等公司之財務及營運擁有控制能力，故予以納入合併個體。

註 2：由太子公寓大廈管理維護(股)公司及太子保全(股)公司分別持有太子物業管理(股)公司之 50%。

註 3：民國 101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日由本公司、大成工程(股)公司、王子水電企業(股)公司、太子物業管理顧問(股)公司(原太子房屋仲介(股)公司)、太子不動產鑑定(股)公司、太子公寓大廈管理維護(股)公司及太子休閒實業(股)公司分別持有太子生物科技(股)公司之股權 50%、45%、1%、3%、0%、1%、0%及 50%、45%、1%、1%、1%、1%、1%。

註 4：民國 101 年 1 月 1 日由本公司、大成工程(股)公司、王子水電企業(股)公司、太子物業管理顧問(股)公司(原太子房屋仲介(股)公司)、太子不動產鑑定(股)公司、太子公寓大廈管理維護(股)公司及太子休閒實業(股)公司分別持有太子保全(股)公司之股權 25%、25%、12%、1%、2%、25%及 10%。

註 5：係民國 102 年度第 1 季新成立。

註 6：係民國 101 年度第 4 季新成立。

註 7：民國 101 年度因集團內投資架構轉變而將大成工程(股)公司、誠實營造(股)公司及王子水電企業(股)公司調整為誠實投資控股(股)公司持有。

註 8：民國 101 年度因集團內投資架構轉變而以太子房屋仲介(股)公司為存續公司，與太子不動產鑑定(股)公司、太子物業管理(股)公司及太子休閒實業(股)公司合併，並更名為太子物業管理顧問(股)公司。

註 9：民國 101 年度因集團內投資架構轉變而將太子公寓大廈管理維護(股)公司及太子保全(股)公司調整為太子物業管理顧問(股)公司持有。

註 10：已於民國 102 年度辦理清算完成。

3. 未列入合併財務報告之子公司：

無此情事。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：

無此情事。

5. 子公司將資金移轉予母公司之能力受重大限制者，該限制之本質與程度：

無此情事。

(四) 外幣換算

本集團內每一個體之財務報告所列之項目，均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣（即功能性貨幣）衡量。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

1. 外幣交易及餘額

(1) 外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。

(2) 外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。

(3) 外幣非貨幣性資產及負債餘額，屬透過損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過其他綜合損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目；屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。

(4) 所有兌換損益於損益表之「其他利益及損失」列報。

2. 國外營運機構之換算

(1) 功能性貨幣與表達貨幣不同之所有集團個體、關聯企業及聯合控制個體，其經營結果和財務狀況以下列方式換算為表達貨幣：

A. 表達於每一資產負債表之資產及負債係以該資產負債表日之收盤匯率換算；

- B. 表達於每一綜合損益表之收益及費損係以當期平均匯率換算；及
- C. 所有因換算而產生之兌換差額認列為其他綜合損益。

- (2) 當部分處分或出售之國外營運機構為關聯企業或聯合控制個體時，將於其他綜合損益項下之兌換差額按比例重分類於當期損益作為出售利益或損失之一部分。惟當本集團即使仍保留對前關聯企業或聯合控制個體之部分權益，但已喪失對國外營運機構屬關聯企業之重大影響或已喪失對國外營運機構屬聯合控制個體之聯合控制，則係以處分對國外營運機構之全部權益處理。
- (3) 當部分處分或出售之國外營運機構為子公司時，係按比例將認列為其他綜合損益之累計兌換差額重新歸屬予該國外營運機構之非控制權益。惟當本集團即使仍保留對前子公司之部分權益，但已喪失對國外營運機構屬子公司之控制，則係以處分對國外營運機構之全部權益處理。

(五) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

- 1. 本集團財務報告對於資產負債之劃分，係考慮各項資產負債是否與營建業務相關，而以營業週期作為劃分流動與非流動之標準，若無相關則仍以一年為區分標準。
- 2. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：
 - (1) 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
 - (2) 主要為交易目的而持有者。
 - (3) 預期於資產負債表日後 12 個月內實現者。
 - (4) 現金或約當現金，但於資產負債表日後至少 12 個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

本集團將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

- 3. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：
 - (1) 預期將於正常營業週期中清償者。
 - (2) 主要為交易目的而持有者。
 - (3) 預期於資產負債表日後 12 個月內到期清償者。
 - (4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

本集團將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(六) 約當現金

約當現金係指短期並具高度流動性之投資，該投資可隨時轉換成定額現金且價值變動之風顯甚小者。原始到期日在 3 個月內之定期存款及附買回債券符合前述定義且持有目的係為滿足營運上之短期現金承諾者，分類為約當現金。

(七) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產係指持有供交易之金融資產或原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。金融資產若在取得時主要係為短期內出售，則分類為持有供交易之金融資產。衍生工具除依避險會計被指定為避險項目外，均分類為持有供交易之金融資產。本集團於金融資產符合下列條件之一時，於原始認列時將其指定為透過損益按公允價值衡量：

(1) 係混合(結合)合約；或

(2) 可消除或重大減少衡量或認列不一致；或

(3) 係依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效之投資。

2. 本集團對於符合交易慣例之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。

3. 透過損益按公允價值衡量之金融資產，於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本則認列為當期損益。續後按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於當期損益。

(八) 備供出售金融資產

1. 備供出售金融資產係指定為備供出售或未被分類為任何其他類別之非衍生金融資產。

2. 本集團對於符合交易慣例之備供出售金融資產係採用交易日會計。

3. 備供出售金融資產於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，續後按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於其他綜合損益。對於持有無活絡市場公開報價之權益工具投資，或與此種無活絡市場公開報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，當其公允價值無法可靠衡量時，本集團將其列報為「以成本衡量之金融資產」。

(九) 應收款

應收帳款係屬原始產生之應收款，係在正常營業過程中就商品銷售或服務提供所產生之應收客戶款項。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本扣除減損後之金額衡量。惟屬未付息之短期應收帳款，因折現影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

(十) 金融資產減損

1. 本集團於每一資產負債表日，評估是否已經存在減損之任何客觀證據，顯示某一或一組金融資產於原始認列後發生一項或多項事項（即「損失事項」），且該損失事項對一金融資產或一組金融資產之估計未來現金流量具有能可靠估計之影響。
2. 本集團用以決定是否存在減損損失之客觀證據的政策如下：
 - (1) 發行人或債務人之重大財務困難；
 - (2) 違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付；
 - (3) 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
 - (4) 可觀察到之資料顯示，一組金融資產之估計未來現金流量於該等資產原始認列後發生可衡量之減少，雖然該減少尚無法認定係屬該組中之某個別金融資產，該等資料包括該組金融資產之債務人償付狀況之不利變化，或與該組金融資產中資產違約有關之全國性或區域性經濟情況；
 - (5) 發行人所處營運之技術、市場、經濟或法令環境中所發生具不利影響之重大改變的資訊，且該證據顯示可能無法收回該權益投資之投資成本；
或
 - (6) 權益工具投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於成本。
3. 本集團經評估當已存在減損之客觀證據，且已發生減損損失時，按以下各類別處理：
 - (1) 以攤銷後成本衡量之金融資產
係以該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額，認列減損損失於當期損益。當後續期間減損損失金額減少，且該減少能客觀地與認列減損後發生之事項相連結，則先前認列之減損損失在未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本之限額內於當期損益迴轉。認列及迴轉減損損失之金額係藉由備抵帳戶調整資產之帳面金額。
 - (2) 以成本衡量之金融資產
係以該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額，認列減損損失於當期損益。此類減損損失續後不得迴轉。認列減損損失之金額係藉由備抵帳戶調整資產之帳面金額。
 - (3) 備供出售金融資產
係以該資產之取得成本（減除任何已償付之本金及攤銷數）與現時公允價值間之差額，再減除該金融資產先前列入損益之減損損失，自其他綜合損益重分類至當期損益。屬債務工具投資者，當其公允價值於後續期間增加，且該增加能客觀地連結至減損損失認列後發生之事項，則該減損損失於當期損益迴轉。屬權益工具投資者，其已

認列於損益之減損損失不得透過當期損益迴轉。認列及迴轉減損損失之金額係藉由備抵帳戶調整資產之帳面金額。

(十一) 金融資產之除列

本集團於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

1. 收取來自金融資產現金流量之合約權利失效。
2. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。
3. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

(十二) 存貨

包括營建用地、在建工程及待出售房地等，除建造合約依完工比例法認列損益外，係以取得成本為入帳基礎，期末並依成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法。淨變現價值係指在正常營業過程中之估計售價減除至完工尚須投入之估計成本及相關變動銷售費用後之餘額。在建工程於建造工作時起至完工期間，將有關之利息資本化。

(十三) 建造合約

1. 依國際會計準則第 11 號「建造合約」之定義，建造合約係指為建造一項資產而特別議定之合約。當建造合約之結果能可靠估計，且該合約很有可能獲利時，採完工百分比法於合約期間按合約完成程度認列合約收入，合約成本於發生之期間認列為費用。完成程度參照每份合約至報導期間結束日已發生之合約成本，占該合約之估計總成本之百分比計算。當總合約成本很可能超過總合約收入時，立即將預期損失認列為費用。當建造合約之結果無法可靠估計時，僅在已發生合約成本很有可能回收之範圍內認列合約收入。
2. 合約工作之變更、求償及獎勵金就客戶已同意且能可靠衡量之範圍包括於合約收入中。
3. 本集團對因合約工作應向客戶收取之帳款總額，即在建合約中已發生成本加計已認列利潤（減除已認列損失）超過工程進度請款金額部分，表達為資產，帳列應收建造合約款。若在建合約中工程進度請款金額超過已發生成本加已認列利潤（減除已認列損失）之合計數，表達為負債，帳列應付建造合約款。
4. 依國際財務報導解釋第 15 號「不動產建造之協議」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素；或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用國際會計準則第 11 號「建造合約」之規定。本集團對於不符合「建造合約」定義之預售屋買賣合約係依國際會計準則第 18 號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。對於符合「建造合約」定義之交易則依國際會計準則第 11 號之規定認列合約收入。

(十四) 採用權益法之投資/關聯企業

1. 關聯企業指所有本集團對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其 20%以上表決權之股份。本集團對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
2. 本集團對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本集團對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益（包括任何其他無擔保之應收款），本集團不認列進一步之損失，除非本集團對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。
3. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本集團將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
4. 本集團與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以銷除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
5. 關聯企業增發新股時，若本集團未按比例認購或取得，致使投資比例發生變動但仍對其有重大影響，該股權淨值變動之增減數係調整「資本公積」及「採用權益法之投資」。若致使投資比例下降者，除上述調整外，與該所有權權益之減少有關而先前已認列於其他綜合損益之利益或損失，且該利益或損失於處分相關資產或負債時須被重分類至損益者，依減少比例重分類至損益。
6. 當集團喪失對關聯企業之重大影響，對原關聯企業之剩餘投資係按公允價值重新衡量，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。
7. 當集團處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。
8. 當集團處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，將與該關聯企業有關之資本公積轉列損益；如仍對該關聯企業有重大影響，則按處分比例轉列損益。

(十五) 不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本集團，

且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。

3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。
4. 本集團於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

房屋及建築	50年~60年
機器設備	2年~10年
電腦通訊設備	5年
運輸設備	3年~5年
辦公設備	5年~15年
租賃改良	5年
其他設備	5年~15年

(十六) 營業租賃(出租人/承租人)

營業租賃之租賃收益(扣除給予承租人之任何誘因)或營業租賃之給付(扣除自出租人收取之任何誘因)，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十七) 投資性不動產

投資性不動產以取得成本認列，後續衡量採成本模式。除土地外，按估計耐用年限以直線法提列折舊，耐用年限為 44 年~60 年。

(十八) 無形資產

係商標權、專利權、電腦軟體成本及服務特許權等，以取得成本為入帳基礎，並按其估計效益年數採直線法攤銷。主要無形資產之效益年數除服務特許權為 44 年外，其餘為 3 年~5 年。

(十九) 非金融資產減損

本集團於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減出售成本或其使用價值，兩者較高者。除商譽外，當以前年度已認列資產減損之情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，惟迴轉減損損失而增加之資產帳面金額，不超過該資產，若未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

(二十) 借款

1. 借款於原始認列時按公允價值扣除交易成本後之金額衡量，後續就扣除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額採有效利息法按攤銷後成本於借款期間內衡量。
2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(二十一) 應付帳款及票據

應付帳款及票據係在正常營業過程中自供應商取得商品或勞務而應支付之義務。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。惟屬未付息之短期應付帳款，因折現影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

(二十二) 金融負債之除列

本集團於合約所載之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(二十三) 金融資產及負債之互抵

當有法律上可執行之權利將所認列之金融資產及負債金額抵銷，且意圖以淨額基礎交割或同時實現資產及清償負債時，始可將金融資產及金融負債互抵，並於資產負債表中以淨額表達。

(二十四) 金融負債

應付公司債

本集團發行之普通應付公司債，於原始認列時按公允價值扣除交易成本後之金額衡量，與贖回價值間之差額認列為應付公司債溢折價，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷後成本於債券流通期間內認列為當期損益，作為「財務成本」之調整項目。

(二十五) 負債準備

負債準備係因過去事件而負有現時法定或推定義務，很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計時認列。負債準備之衡量係以資產負債表日清償該義務所需支出之最佳估計現值衡量，折現率採用反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險之評估之稅前折現率，折現之攤銷認列為利息費用。未來營運損失不得認列負債準備。

(二十六) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

(1) 確定提撥計畫

對於確定提撥計畫，係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

(2) 確定福利計畫

A. 確定福利計畫下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值及未認列之前期服務成本。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現率則參考資產負債表日與確定福利計畫之貨幣及期間一致之高品質公司債之市場殖利率決定；在高品質公司債無深度市場之國家，係使用政府公債（於資產負債表日）之市場殖利率。

B. 確定福利計畫產生之精算損益係於發生當期認列於其他綜合損益。

C. 前期服務成本屬立即既得者，則相關費用立即認列為損益；非屬立即既得者，則以直線法於平均既得期間認列為損益。

3. 員工分紅及董監酬勞

員工分紅及董監事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後股東會決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另本集團係以財務報告年度之次年度股東會決議日前一日之每股公允價值，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

(二十七) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。

2. 本集團依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵 10% 之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就

實際盈餘之分派情形，認列 10% 之未分配盈餘所得稅費用。

3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。若投資子公司及關聯企業產生之暫時性差異，本集團可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。
6. 因購置設備或技術、研究發展支出、人才培訓支出及股權投資等而產生之未使用所得稅抵減遞轉後期部分，係在很有可能未來課稅所得以供未使用所得稅抵減使用之範圍內，認列遞延所得稅資產。

（二十八）股本

普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股或認股權之增額成本以扣除所得稅後之淨額於權益中列為價款減項。

（二十九）股利分配

分派予本公司股東之股利於本公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股。

（三十）收入認列

1. 銷貨收入

本集團主要係經營國民住宅及商業大樓等之委託興建、銷售及租賃等業務。商品銷售於商品交付予買方、銷貨金額能可靠衡量且未來經濟效益很有可能流入企業時認列收入。當與所有權相關之重大風險與報酬已移轉予顧客，本集團對商品既不持續參與管理亦未維持有效控制

且顧客根據銷售合約接受商品，或有客觀證據顯示所有接受條款均已符合時，商品交付方屬發生。委託營造廠興建預售房地專案，如附註四(十三)之說明，係依國際會計準則第 18 號「收入」對商品銷售之規範認列銷貨收入，因此本集團於完成過戶及實際交屋時結轉成本並認列損益，惟資產負債表日前僅實際交屋(或僅實際完成所有權移轉)，但相關風險報酬業已移轉者亦認列銷貨收入。

2. 勞務收入

本集團提供房屋買賣仲介、公寓大廈管理及保全業務等之相關服務。提供勞務之交易結果能可靠衡量且未來經濟效益很有可能流入企業時認列收入。

3. 建造合約收入

本集團提供之建造合約服務，請參閱附註四(十三)之說明。

4. 服務特許權收入

本集團提供之服務特許權合約，請參閱附註四(三十一)之說明。

(三十一) 服務特許權協議

1. 本集團與國立台灣大學(授予人)簽訂提供公共服務之基礎建設合約，由本集團建造提供公共服務之基礎建設且自建造完成後提供長興校區 44 年又 6 個月暨水源校區 44 年又 4 個月之營運服務，營運期間屆滿後該提供公共服務之基礎建設將無償移轉予國立台灣大學。本集團依據合約所提供之建造及營運服務之已收或應收對價，參照其相對公允價值予以分攤，並分別依國際會計準則第 11 號「建造合約」及國際會計準則第 18 號「收入」之規定認列相關收入。
2. 依據服務特許權協議提供建造或升級服務之成本，按國際會計準則第 11 號「建造合約」之規定處理。
3. 授予人所提供之已收或應收之對價按公允價值認列，並按合約約定授予人提供予營運者對價之方式決定認列為無形資產。

(三十二) 營運部門

本公司營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效。

五、重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源

本集團編製本合併財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

(一)會計政策採用之重要判斷

1. 金融資產－權益投資之減損

本集團依據國際會計準則第 39 號決定個別金融資產－權益投資是否發生減損，於作此項決定時需重大判斷。本集團評估個別權益投資之公允價值低於其成本的時間及金額，以及被投資者之財務健全情況和短期業務前景，包括產業及部門績效、技術變遷以及營運及融資現金流量等因素。

當個別權益投資公允價值低於其成本之情況係屬大幅度或持久性時，本集團對於分類為「備供出售金融資產」者，將自其認列累計公允價值於其他綜合損益之金額轉列於當期損益；對於分類為「以成本衡量之金融資產」者，將於當期損益認列減損損失。

2. 投資性不動產

本集團持有之某些不動產的目的係為賺取租金或資本增值，然其部分係供自用。當各部分不可單獨出售且不可以融資租賃單獨出租時，則僅在供自用所持有之部分占個別不動產比例顯然不重大時，始將該不動產分類為投資性不動產項下。

(二)重要會計估計及假設

1. 有形資產及無形資產(商譽除外)減損評估

資產減損評估過程中，本集團需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或集團策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。

2. 採用權益法之投資減損評估

當有減損跡象顯示某項採權益法之投資可能已經減損致帳面金額無法被回收，本集團隨即評估該項投資之減損。本集團係依據享有被投資公司預期未來現金流量之折現值評估可回收金額，並分析其相關假設之合理性。民國 102 年 12 月 31 日，本集團認列減損損失後之採用權益法之投資為 \$2,129,948。

3. 遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能具有足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，包含預期未來銷貨收入成長及利潤率、免稅期間、可使用之所得稅抵減、稅務規劃等假設。任何關於全球經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。民國 102 年 12 月 31 日，本集團認列之遞延所得稅資產為 \$108,083。

4. 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本集團必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。由於科技快速變遷，本集團評估資產負債表日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動。

民國 102 年 12 月 31 日，本集團存貨之帳面金額為\$15,875,651。

5. 應計退休金負債之計算

計算確定福利義務之現值時，本集團必須運用判斷及估計以決定資產負債表日之相關精算假設，包含折現率及計畫資產之預期報酬率等。任何精算假設之變動，均可能會重大影響本集團確定福利義務之金額。

民國 102 年 12 月 31 日，本集團應計退休金負債之帳面金額為\$132,882。

6. 金融資產－無活絡市場之未上市(櫃)公司股票公允價值衡量

本集團持有之無活絡市場之未上市(櫃)公司股票，其公允價值衡量主要係參考近期籌資活動、同類型公司評價、公司技術發展情形、市場狀況及其他經濟指標所做估計。任何判斷及估計之變動，均可能會影響其公允價值之衡量。有關金融工具公允價值之說明，請參閱附註十二(三)。

民國 102 年 12 月 31 日，本集團無活絡市場之未上市(櫃)公司股票之帳面金額為\$887,529。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
庫存現金及週轉金	\$ 66,096	\$ 12,706	\$ 9,495
支票存款及活期存款	1,952,686	4,061,584	1,044,832
定期存款	26,648	21,943	3,547
附買回債券	123,300	256,000	65,000
	<u>\$ 2,168,730</u>	<u>\$ 4,352,233</u>	<u>\$ 1,122,874</u>

1. 本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低，於資產負債表日最大信用風險之暴險金額為現金及約當現金之帳面金額。
2. 有關本集團將現金及約當現金提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
流動項目：			
持有供交易之金融資產			
上市櫃公司股票	\$ 264,520	\$ 263,029	\$ 264,955
受益憑證	<u>17,665</u>	<u>17,665</u>	<u>93,778</u>
	282,185	280,694	358,733
持有供交易之金融資產 評價調整	(<u>26,184</u>)	(<u>20,458</u>)	(<u>6,072</u>)
	<u>\$ 256,001</u>	<u>\$ 260,236</u>	<u>\$ 352,661</u>
非流動項目：			
持有供交易之金融資產			
受益憑證	\$ 76,000	\$ 76,000	\$ -
持有供交易之金融資產 評價調整	<u>1,100</u>	<u>593</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 77,100</u>	<u>\$ 76,593</u>	<u>\$ -</u>

1. 本集團持有供交易之金融資產於民國 102 年度及 101 年度認列之淨利益分別計\$3,754 及(\$14,426)。
2. 有關本集團將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(三) 應收票據淨額

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
應收票據	\$ 107,222	\$ 144,397	\$ 62,348
減：備抵呆帳	(<u>3,703</u>)	(<u>3,703</u>)	(<u>3,703</u>)
	<u>\$ 103,519</u>	<u>\$ 140,694</u>	<u>\$ 58,645</u>

1. 本集團之應收票據為未逾期且未減損者之信用品質良好。
2. 本集團民國 102 年度及 101 年度應收票據備抵呆帳並未發生增減變動情事。
3. 本集團之應收票據於民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日最大信用風險之暴險金額為每類應收票據之帳面金額。
4. 本集團並未持有作為應收票據擔保之擔保品。

(四) 應收帳款淨額

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
應收帳款	\$ 3,744,042	\$ 2,193,281	\$ 1,149,977
減：備抵呆帳	(7,446)	(7,239)	(7,136)
	<u>\$ 3,736,596</u>	<u>\$ 2,186,042</u>	<u>\$ 1,142,841</u>

1. 本集團之應收帳款為未逾期且未減損者之信用品質良好。應收帳款主要分

為三大類別：

(1)銷售房地款：主要係向銀行收取銷售客戶之貸款。

(2)承攬工程及銷售勞務款：來自於有良好收款記錄之客戶。

(3)旅宿部門應收款項：主要係收取信用卡款項。

2. 已逾期但未減損之金融資產之帳齡分析如下：

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
60天內	\$ 58,366	\$ 58,148	\$ 15,749
61-120天	3,347	2,222	2,114
121-180天	1,888	54	1,032
181天以上	<u>1,301</u>	<u>1,518</u>	<u>2,242</u>
	<u>\$ 64,902</u>	<u>\$ 61,942</u>	<u>\$ 21,137</u>

以上係以逾期天數為基準所進行之帳齡分析。

3. 已減損金融資產(應收帳款備抵呆帳)之變動分析如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
1月1日餘額	\$ 7,239	\$ 7,136
提列減損損失(呆帳費用)	<u>207</u>	<u>103</u>
12月31日餘額	<u>\$ 7,446</u>	<u>\$ 7,239</u>

本集團係考量個別客戶應收帳款自原始授信日至報導期間結束日信用品質之任何改變、歷史經驗及目前財務狀況等分析，以估計無法回收之金額。

4. 本集團之應收帳款於民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日最大信用風險之暴險金額為每類應收帳款之帳面金額。

5. 本集團並未持有作為應收帳款擔保之擔保品。

(五) 應收(付)建造合約款

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
已發生之總成本及已認列之利潤(減除已認列之損失)	\$ 22,932,192	\$ 32,093,055	\$ 28,779,626
減：工程進度請款金額	(22,386,687)	(31,812,051)	(28,536,517)
進行中合約淨資產負債狀況	<u>\$ 545,505</u>	<u>\$ 281,004</u>	<u>\$ 243,109</u>
列報為：			
應收建造合約款	\$ 813,996	\$ 914,634	\$ 1,196,132
應付建造合約款	(268,491)	(633,630)	(953,023)
	<u>\$ 545,505</u>	<u>\$ 281,004</u>	<u>\$ 243,109</u>

民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日，建造合約相關之工程保留款分別為\$1,873,369、\$962,614 及\$576,911，工程進行前所收取之預收款均為\$719,619。

(六) 存貨

	<u>102 年 12 月 31 日</u>		
	<u>成本</u>	<u>備抵存貨跌價損失</u>	<u>帳面金額</u>
營建用地	\$ 8,791,539	(\$ 75,803)	\$ 8,715,736
在建工程	2,970,156	-	2,970,156
待出售房地產	2,160,099	(62,773)	2,097,326
預付土地購置款	1,343,808	-	1,343,808
預付房地款	724,639	-	724,639
商品	23,986	-	23,986
	<u>\$ 16,014,227</u>	<u>(\$ 138,576)</u>	<u>\$ 15,875,651</u>
	<u>101 年 12 月 31 日</u>		
	<u>成本</u>	<u>備抵存貨跌價損失</u>	<u>帳面金額</u>
營建用地	\$ 8,635,545	(\$ 75,803)	\$ 8,559,742
在建工程	2,039,956	-	2,039,956
待出售房地產	1,677,831	(79,587)	1,598,244
預付土地購置款	162,269	-	162,269
預付房地款	702,134	-	702,134
商品	28,136	-	28,136
	<u>\$ 13,245,871</u>	<u>(\$ 155,390)</u>	<u>\$ 13,090,481</u>

	101 年 1 月 1 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 11,977,399	(\$ 79,822)	\$ 11,897,577
在建工程	3,452,113	-	3,452,113
待出售房地產	781,227	(103,820)	677,407
預付土地購置款	579,573	-	579,573
預付房地款	488,861	-	488,861
商品	34,045	-	34,045
	<u>\$ 17,313,218</u>	<u>(\$ 183,642)</u>	<u>\$ 17,129,576</u>

1. 本集團民國 102 年度及 101 年度認列為費損之存貨成本分別為 \$12,542,510 及 \$15,411,044，其中包含因將已提列跌價之存貨出售導致淨變現價值回升而認列為銷貨成本減少之金額分別為 \$16,814 及 \$28,252。
2. 有關本集團將存貨提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。
3. 本集團利息資本化情形如下：

	102年度	101年度
利息資本化前之利息總額	\$ 555,529	\$ 619,041
資本化利息之金額	\$ 180,820	\$ 152,134
資本化利率	1.32%~2.99%	1.25%~3.32%

4. 主要存貨明細：

(1) 在建房地

台北分公司	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
內湖潭美段	\$ 3,103,310	\$ 2,658,711	\$ 2,450,902
新莊副都心案	1,335,085	1,256,523	1,253,548
桃園青山段446地號	919,808	-	-
太子馥2(桃園青溪段462地號)	829,862	673,574	665,610
中壢市雙嶺段1449地號等	293,916	-	-
士林區芝山段602地號等	30,321	13,287	-
太子馥(桃園青山段356-1及356-2地號)	-	557,816	415,259
中央公園(竹北市永興段等5筆)	-	292,397	70,791
太子信義(信義段)	-	-	4,171,527
太子學院(板橋市幸福段)	-	-	1,049,502
	<u>\$ 6,512,302</u>	<u>\$ 5,452,308</u>	<u>\$ 10,077,139</u>

<u>台中分公司</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
景雲見(土庫段73-11地號等)	\$ 786,730	\$ 583,128	\$ 512,985
惠禮段195地號	569,708	551,524	550,340
雲世紀(國安段12-12地號等)	557,798	110,252	67,224
青峰錦(土庫段8-2地號等)	445,691	433,272	-
海晏(太和段29地號)	304,969	198,793	191,581
太子道(大順段175地號)	-	316,278	227,630
太子馥(豐圳段1053地號等 5筆)	-	191,621	-
泱泱太子(崇德段288及289 地號)	-	-	253,877
太子聚(新興段34地號)	-	-	164,925
三塊厝段1244地號	-	-	154,500
其他	19,520	7	4,977
	<u>\$ 2,684,416</u>	<u>\$ 2,384,875</u>	<u>\$ 2,128,039</u>
<u>台南分公司</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
太子WIN-I別墅(慶安段373地號等)	\$ 317,911	\$ 183,861	\$ -
太子WIN-W會館(B)(善駕段897 地號)	251,104	113,838	60,475
太子WIN-W會館(A)(善駕段923 地號等)	227,639	91,449	61,162
裕民段681-8地號	178,908	-	-
金華段1361地號	95,954	23,700	-
北安段56-10地號等	62,073	62,073	62,073
仁武區霞海段	15,229	15,229	-
太子雲端(仁和段1335地號)	-	506,297	345,325
太子花博館3期(和館段38 地號等)	-	291,617	118,911
太子花博館2期(和館段3期)	-	-	20,847
太子峰雲會(仁和段1278地號)	-	-	475,062
其他	3,524	3,524	3,524
	<u>\$ 1,152,342</u>	<u>\$ 1,291,588</u>	<u>\$ 1,147,379</u>
<u>高雄分公司</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
太子花漾(橋頭區後壁田段)	\$ -	\$ 80,821	\$ 3,664
太子花漾城(橋頭區橋中段)	-	-	-
太子市博(左營區新福段)	-	-	282,848
鳳山區明頂段	-	-	-
其他	1	-	6,933
	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 80,821</u>	<u>\$ 293,445</u>
在建房地合計	<u>\$ 10,349,061</u>	<u>\$ 9,209,592</u>	<u>\$ 13,646,002</u>

(2)營建用地

<u>台北分公司</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
中壢普仁段720地號等	\$ 140,156	\$ 140,156	\$ 140,156
士林至誠路619地號	14,819	-	-
其他	6,274	6,274	6,274
	<u>\$ 161,249</u>	<u>\$ 146,430</u>	<u>\$ 146,430</u>

<u>台中分公司</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
松觀段164地號等	\$ 176,296	\$ 176,296	\$ 176,296
霧峰段霧峰小段365-420地號等	175,661	175,661	175,661
松昌段557地號等	19,912	19,912	19,912
太平段112-54號等14筆	11,941	11,941	11,941
豐圳段1053地號等5筆	-	-	170,953
其他	24,134	24,134	24,134
	<u>\$ 407,944</u>	<u>\$ 407,944</u>	<u>\$ 578,897</u>

<u>台南分公司</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
善中段1468、1475及1476地號等	\$ 234,699	\$ 234,699	\$ 234,699
金義興合板	112,876	112,876	112,876
學中段679地號等	50,798	50,798	50,798
永康頂安段879地號等	28,610	28,610	28,610
北安段54-3地號等	15,344	15,344	15,344
保安段882地號等	10,325	10,325	10,325
裕東段995地號等	-	-	93,857
曾文段190-1-7地號	-	-	25,315
其他	20,615	20,615	20,615
	<u>\$ 473,267</u>	<u>\$ 473,267</u>	<u>\$ 592,439</u>

<u>高雄分公司</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
前金區文東段16地號	\$ 14,964	\$ 14,964	\$ 14,964
大華段434及436地號	13,923	13,923	13,923
	<u>\$ 28,887</u>	<u>\$ 28,887</u>	<u>\$ 28,887</u>

營建用地合計 \$ 1,071,347 \$ 1,056,528 \$ 1,346,653

(3) 待出售房地產

<u>台北分公司</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
中央公園	\$ 434,178	\$ -	\$ -
太子信義	243,206	315,261	-
太子馥	119,472	-	-
普羅旺世	91,760	91,760	-
太子龍邸(三)	44,859	44,859	47,284
太子國寶	13,755	22,770	22,813
太子大第	12,657	12,657	12,466
太子假期	-	-	20,842
香格里拉	-	-	17,593
太子101	-	-	10,547
其他	727	909	3,982
	<u>\$ 960,614</u>	<u>\$ 488,216</u>	<u>\$ 135,527</u>

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>台中分公司</u>			
太子馥	\$ 134,110	\$ -	\$ -
太子道	28,111	-	-
太子匯	-	86,387	-
新時代	-	-	128,512
松觀太子	-	-	63,405
其他	11,668	16,977	20,234
	<u>\$ 173,889</u>	<u>\$ 103,364</u>	<u>\$ 212,151</u>
<u>台南分公司</u>			
太子雲端	\$ 270,709	\$ -	\$ -
統帥天廈(三)	28,376	28,376	28,376
站前LV	19,725	19,725	20,430
太子盛世	19,572	19,572	21,854
萬通世界攬翠樓	14,763	14,763	14,763
太子龍	10,807	46,672	55,858
太子花博館2期	8,890	169,172	-
太子峰雲會	-	75,626	-
南科日麗	-	-	151,112
太子美學	-	-	116,682
太子花博館	-	-	16,072
其他	11,961	11,961	17,336
	<u>\$ 384,803</u>	<u>\$ 385,867</u>	<u>\$ 442,483</u>
<u>高雄分公司</u>			
太子花漾	\$ 666,676	\$ -	\$ -
太子大第	14,995	16,951	18,255
太子邦	-	419,866	-
太子花漾城	-	227,119	-
太子市博	-	90,168	-
太子文化	-	-	22,304
其他	-	-	4,296
	<u>\$ 681,671</u>	<u>\$ 754,104</u>	<u>\$ 44,855</u>
待出售房地產合計	<u>\$ 2,200,977</u>	<u>\$ 1,731,551</u>	<u>\$ 835,016</u>

(4) 預付土地購置款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>台北分公司</u>			
芝山段一小段619地號	\$ -	\$ 14,819	\$ -
<u>台中分公司</u>			
土庫段8-2地號等	\$ -	\$ -	\$ 414,462
其他	-	1,535	13,277
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,535</u>	<u>\$ 427,739</u>
<u>台南分公司</u>			
仁武區霞海段978地號等	\$ 1,586,953	\$ 479,647	\$ 478,834
其他	-	-	5,919
	<u>\$ 1,586,953</u>	<u>\$ 479,647</u>	<u>\$ 484,753</u>
預付土地購置合計	<u>\$ 1,586,953</u>	<u>\$ 496,001</u>	<u>\$ 912,492</u>

(5) 預付房地款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
台糖國安段	\$ 724,633	\$ 543,274	\$ 362,185
台糖橋頭後壁田段	-	158,854	31,874
台糖和館段	-	-	45,697
台糖鳳山明頂段	-	-	41,145
其他	6	6	7,960
	<u>\$ 724,639</u>	<u>\$ 702,134</u>	<u>\$ 488,861</u>

5. 重要工程資訊揭露：

(1) 民國102年12月31日明細如下：

<u>工程合約</u>	<u>工程合約總價</u>	<u>估計總成本</u>	<u>已完工比例</u>	<u>已認列累積(損)益</u>
南紡夢時代	\$ 5,029,591	\$ 4,898,454	42.71%	\$ 56,009
市府轉運站BOT	4,611,635	4,503,753	99.80%	107,666
潮州車站新建工程	3,888,161	3,698,014	67.94%	129,186
曾文水庫	3,010,793	2,792,474	95.52%	208,538
桃園機場捷運-CU03標	1,595,537	1,555,147	99.00%	39,986
三寶北投大業-新建工程	1,521,905	1,430,405	1.81%	1,656
西濱快速公路-WH53-1標	1,307,465	1,298,094	100.00%	9,371

(2) 民國101年12月31日明細如下：

<u>工程合約</u>	<u>工程合約總價</u>	<u>估計總成本</u>	<u>已完工比例</u>	<u>已認列累積(損)益</u>
高雄捷運	\$ 12,309,685	\$ 13,591,830	100.00%	(\$ 1,282,145)
市府轉運站BOT	4,611,635	4,503,753	99.82%	107,688
潮州車站新建工程	3,598,095	3,454,171	38.56%	55,497
曾文水庫	3,593,220	3,530,296	71.53%	45,010
桃園機場捷運-CU03標	1,650,937	1,612,757	94.15%	35,946
西濱快速公路-WH53-1標	1,302,523	1,305,694	95.61%	(3,171)

(七) 其他流動資產

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
遞延代銷佣金	\$ 708,535	\$ 494,014	\$ 688,395
其他	17,053	24,825	23,336
	<u>\$ 725,588</u>	<u>\$ 518,839</u>	<u>\$ 711,731</u>

(八) 備供出售金融資產

項目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
非流動項目：			
上市櫃公司股票	\$ 224,950	\$ 161,146	\$ 161,146
興櫃公司股票	7,341	8,254	8,584
非上市櫃公司股票	63,849	66,652	131,716
	296,140	236,052	301,446
備供出售金融資產評價調整	1,934,688	1,593,781	1,097,223
	<u>\$ 2,230,828</u>	<u>\$ 1,829,833</u>	<u>\$ 1,398,669</u>

1. 本集團於民國 102 年度及 101 年度因公允價值變動認列於其他綜合利益之金額分別為\$410,023 及\$497,142。

2. 有關本集團將備供出售金融資產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(九) 以成本衡量之金融資產

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
非流動項目：			
非上市櫃公司股票	\$ 887,529	\$ 891,045	\$ 894,553

1. 本集團對統一能源開發(股)公司之投資，承諾將投資 1,000 萬美元，因統一能源開發(股)公司分別於民國 97 年 5 月 5 日、99 年 6 月 17 日、100 年 7 月 8 日、101 年 7 月 4 日及 102 年 7 月 10 日，減資退回股款美金 52,500 元、美金 180,000 元、美金 120,000 元、美金 120,000 元及美金 120,000 元，截至目前本集團業已繳納股款美金 1,680,000 元。

2. 本集團持有之統一能源開發(股)公司及統一國際開發(股)公司等股票投資依據投資之意圖應分類為備供出售金融資產，惟因該等標的非於活絡市場公開交易，且無法取得足夠之類似公司之產業資訊及被投資公司之相關財務資訊，因此無法合理可靠衡量該等標的之公允價值，因此分類為「以成本衡量之金融資產」。

3. 有關本集團將以成本衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(十) 採用權益法之投資

關聯企業名稱	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
耕頂興業(股)公司	\$ 319,672	30.00%	\$ 316,524	30.00%	\$ 304,627	30.00%
統一開發(股)公司	1,232,815	30.00%	1,173,064	30.00%	1,070,064	30.00%
日華資產管理(股)公司	79,758	45.21%	164,806	45.21%	131,407	45.21%
PPG Investment Inc.	57,358	27.27%	57,077	27.27%	63,512	27.27%
Queen Holdings Ltd.	296,727	27.27%	271,117	27.27%	260,525	27.27%
明大企業(股)公司	143,618	20.00%	129,050	20.00%	134,018	20.00%
	<u>\$ 2,129,948</u>		<u>\$ 2,111,638</u>		<u>\$ 1,964,153</u>	

1. 有關本集團之關聯企業彙總性財務資訊如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
總資產：			
統一開發(股)公司	\$ 11,267,253	\$ 10,526,359	\$ 10,954,669
其他	<u>4,051,086</u>	<u>4,537,636</u>	<u>4,491,809</u>
	<u>\$ 15,318,339</u>	<u>\$ 15,063,995</u>	<u>\$ 15,446,478</u>
總負債：			
統一開發(股)公司	\$ 7,158,065	\$ 7,257,312	\$ 7,917,348
其他	<u>936,585</u>	<u>986,378</u>	<u>1,035,980</u>
	<u>\$ 8,094,650</u>	<u>\$ 8,243,690</u>	<u>\$ 8,953,328</u>
		<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
營業收入：			
統一開發(股)公司		\$ 1,097,749	\$ 928,244
其他		<u>1,320,257</u>	<u>1,195,930</u>
		<u>\$ 2,418,006</u>	<u>\$ 2,124,174</u>
本期淨利：			
統一開發(股)公司		\$ 199,149	\$ 231,726
其他		<u>259,070</u>	<u>391,825</u>
		<u>\$ 458,219</u>	<u>\$ 623,551</u>

2. 本集團上開投資標的均未有公開報價。

3. 民國 102 年度及 101 年度本集團採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額分別為\$94,679 及\$161,279。

4. 本集團對部分採用權益法之投資係依該等公司所委任會計師查核之財務報告評價而得，民國 102 年度及 101 年度採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額分別為\$20,360 及\$63,247，民國 102 年 12 月 31 日、民

國 101 年 12 月 31 日及民國 101 年 1 月 1 日採用權益法之投資餘額分別為 \$753,515、\$809,524 及 \$760,071。

民國 102 年度及 101 年度依各被投資公司委任之會計師查核簽證之明細：耕頂興業(股)公司、日華金典管理(股)公司、PPG Investment Inc. 及 Queen Holdings Ltd.。

5. 有關本集團將採用權益法之投資提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。
(十一) 不動產、廠房及設備

1. 帳面價值資訊如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
土地	\$ 2,790,924	\$ 2,775,597	\$ 2,775,597
房屋及建築	3,585,857	3,650,596	2,935,135
機器設備	11,031	10,112	17,900
電腦通訊設備	17,343	20,082	14,464
運輸設備	4,405	2,216	5,252
辦公設備	421,789	479,956	481,250
租賃改良	-	9,400	18,447
其他設備	78,205	78,727	80,960
未完工程及待驗設備	105,344	7,277	515,894
	<u>\$ 7,014,898</u>	<u>\$ 7,033,963</u>	<u>\$ 6,844,899</u>

2. 本期變動情形如下：

成 本	102 年 度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 2,775,597	\$ 15,850	(\$ 523)	\$ -	\$ 2,790,924
房屋及建築	4,256,213	60,920	(4,786)	42,880	4,355,227
機器設備	12,008	2,278	-	-	14,286
電腦通訊設備	49,778	2,238	-	-	52,016
運輸設備	8,309	3,278	-	-	11,587
辦公設備	780,244	32,312	(27,252)	-	785,304
租賃改良	47,000	-	-	-	47,000
其他設備	90,620	7,510	(2,922)	-	95,208
未完工程及待驗設備	7,277	140,947	-	(42,880)	105,344
	<u>\$ 8,027,046</u>	<u>\$ 265,333</u>	<u>(\$ 35,483)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,256,896</u>

成本	101 年 度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 2,775,597	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,775,597
房屋及建築	3,379,619	5,743	-	870,851	4,256,213
機器設備	19,759	1,135	(8,886)	-	12,008
電腦通訊設備	43,974	23,699	(17,895)	-	49,778
運輸設備	17,232	9,683	(18,606)	-	8,309
辦公設備	678,104	110,076	(7,936)	-	780,244
租賃改良	47,000	-	-	-	47,000
其他設備	88,749	11,395	(9,524)	-	90,620
未完工程及待驗設備	515,894	362,234	-	(870,851)	7,277
	<u>\$ 7,565,928</u>	<u>\$ 523,965</u>	<u>(\$ 62,847)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,027,046</u>

累計折舊	102 年 度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
房屋及建築	\$ 605,617	\$ 168,539	(\$ 4,786)	\$ -	\$ 769,370
機器設備	1,896	1,359	-	-	3,255
電腦通訊設備	29,696	4,977	-	-	34,673
運輸設備	6,093	1,089	-	-	7,182
辦公設備	300,288	85,827	(22,600)	-	363,515
租賃改良	37,600	9,400	-	-	47,000
其他設備	11,893	5,501	(391)	-	17,003
	<u>\$ 993,083</u>	<u>\$ 276,692</u>	<u>(\$ 27,777)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,241,998</u>

累計折舊	101 年 度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
房屋及建築	\$ 444,484	\$ 161,133	\$ -	\$ -	\$ 605,617
機器設備	1,859	841	(804)	-	1,896
電腦通訊設備	29,510	1,579	(1,393)	-	29,696
運輸設備	11,980	1,381	(7,268)	-	6,093
辦公設備	196,854	105,633	(2,199)	-	300,288
租賃改良	28,553	9,047	-	-	37,600
其他設備	7,789	5,530	(1,426)	-	11,893
	<u>\$ 721,029</u>	<u>\$ 285,144</u>	<u>(\$ 13,090)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 993,083</u>

3. 有關本集團將不動產、廠房及設備提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(十二) 投資性不動產

1. 帳面價值資訊如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
土地	\$ 1,741,924	\$ 1,788,874	\$ 1,788,874
出租資產-土地	3,204,530	3,205,959	3,267,922
出租資產-房屋	<u>3,366,578</u>	<u>3,462,004</u>	<u>3,578,939</u>
	<u>\$ 8,313,032</u>	<u>\$ 8,456,837</u>	<u>\$ 8,635,735</u>

2. 本期變動情形如下：

成 本	102 年 度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 1,788,874	\$ 20,674	\$ -	(\$ 67,624)	\$ 1,741,924
出租資產-土地	3,205,959	-	-	(1,429)	3,204,530
出租資產-房屋	3,954,225	817	-	(5,238)	3,949,804
	<u>\$ 8,949,058</u>	<u>\$ 21,491</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 74,291)</u>	<u>\$ 8,896,258</u>

成 本	101 年 度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 1,788,874	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,788,874
出租資產-土地	3,267,922	-	-	(61,963)	3,205,959
出租資產-房屋	3,986,502	-	-	(32,277)	3,954,225
	<u>\$ 9,043,298</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 94,240)</u>	<u>\$ 8,949,058</u>

累計折舊	102 年 度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
出租資產-房屋	<u>\$ 492,221</u>	<u>\$ 91,511</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 506)</u>	<u>\$ 583,226</u>

累計折舊	101 年 度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
出租資產-房屋	<u>\$ 407,563</u>	<u>\$ 88,437</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 3,779)</u>	<u>\$ 492,221</u>

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	102年度	101年度
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 391,398</u>	<u>\$ 371,325</u>
當期產生租金收入之投資性不動產 所發生之直接營運費用	<u>\$ 174,240</u>	<u>\$ 156,584</u>
當期未產生租金收入之投資性不動 產所發生之直接營運費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

4. 本集團持有之投資性不動產於民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日之公允價值分別為 \$15,044,426、\$15,178,695 及 \$15,327,382，該等公允價值係由本集團管理階層採用類似不動產交易價格之市場證據及參酌公告現值等資訊評估而得。

5. 有關本集團將投資性不動產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(十三) 無形資產

1. 帳面價值資訊如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
商標及專利權	\$ 784	\$ 1,072	\$ 1,639
電腦軟體成本	1,287	8,960	17,466
服務特許權	2,422,945	2,484,197	2,545,450
	<u>\$ 2,425,016</u>	<u>\$ 2,494,229</u>	<u>\$ 2,564,555</u>

2. 本期變動情形如下：

成本	102 年 度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
商標及專利權	\$ 3,139	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,139
電腦軟體成本	18,108	81	-	-	18,189
服務特許權	2,868,372	-	-	-	2,868,372
	<u>\$ 2,889,619</u>	<u>\$ 81</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,889,700</u>

成本	101 年 度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
商標及專利權	\$ 3,139	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,139
電腦軟體成本	18,108	-	-	-	18,108
服務特許權	2,868,372	-	-	-	2,868,372
	<u>\$ 2,889,619</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,889,619</u>

累計攤銷	102 年 度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
商標及專利權	\$ 2,067	\$ 288	\$ -	\$ -	\$ 2,355
電腦軟體成本	9,148	7,754	-	-	16,902
服務特許權	384,175	61,252	-	-	445,427
	<u>\$ 395,390</u>	<u>\$ 69,294</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 464,684</u>

累計攤銷	101 年 度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
商標及專利權	\$ 1,500	\$ 567	\$ -	\$ -	\$ 2,067
電腦軟體成本	642	8,506	-	-	9,148
服務特許權	322,922	61,253	-	-	384,175
	<u>\$ 325,064</u>	<u>\$ 70,326</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 395,390</u>

3. 無形資產攤銷明細如下：

	102年度	101年度
營業成本	\$ 61,252	\$ 61,253
管理費用	8,042	9,073
	<u>\$ 69,294</u>	<u>\$ 70,326</u>

(十四) 短期借款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
銀行擔保借款	\$ 2,082,000	\$ 1,470,000	\$ 4,627,000
銀行信用借款	2,003,000	2,890,000	959,400
	<u>\$ 4,085,000</u>	<u>\$ 4,360,000</u>	<u>\$ 5,586,400</u>
利率區間	<u>1.70%~2.78%</u>	<u>1.50%~2.69%</u>	<u>2.00%~2.75%</u>

上述短期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十五) 應付短期票券

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
商業本票	\$ 2,146,000	\$ 1,955,000	\$ 1,883,000
減：未攤銷折價	(2,339)	(2,113)	(2,823)
	<u>\$ 2,143,661</u>	<u>\$ 1,952,887</u>	<u>\$ 1,880,177</u>
利率區間	<u>0.78%~2.25%</u>	<u>0.85%~1.80%</u>	<u>0.90%~2.08%</u>

1. 上述商業本票係由銀行及票券金融公司保證發行。
2. 上述應付短期票券之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十六) 預收款項

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
預收房地款	\$ 2,920,699	\$ 1,421,450	\$ 4,719,446
預收租金	121,048	148,012	82,263
其他預收款	128,981	128,259	95,964
	<u>\$ 3,170,728</u>	<u>\$ 1,697,721</u>	<u>\$ 4,897,673</u>

(十七) 應付公司債

	102年12月31日	101年12月31日	101年12月31日
101年第一次有擔保普通 公司債	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000	\$ -
102年第一次有擔保普通 公司債	2,500,000	-	-
	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ -</u>

1. 本公司於民國 101 年 7 月以面額發行 101 年第一次有擔保普通公司債 \$2,000,000，其主要發行條款如下：

- (1) 發行總額：\$2,000,000。
- (2) 發行價格：按票面發行，每張\$100。
- (3) 票面利率：1.33%。
- (4) 付息方式：自發行日起依票面利率每年單利計付息一次。
- (5) 還本方式：到期一次還本。
- (6) 發行期間：5 年(自民國 101 年 7 月 12 日起至民國 106 年 7 月 12 日止)。
- (7) 擔保方式：由台灣銀行股份有限公司擔保。
- (8) 受託銀行：兆豐國際商業銀行股份有限公司。

2. 本公司於民國 102 年 11 月以面額發行 102 年第一次有擔保普通公司債 \$2,500,000，其主要發行條款如下：

- (1) 發行總額：\$2,500,000。
- (2) 發行價格：按票面發行，每張 \$100。
- (3) 票面利率：1.55%。
- (4) 付息方式：自發行日起依票面利率每年單利計付息一次。
- (5) 還本方式：到期一次還本。
- (6) 發行期間：5 年(自民國 102 年 11 月 21 日起至民國 107 年 11 月 21 日止)。
- (7) 擔保方式：由台灣銀行股份有限公司與全國農業金庫股份有限公司分別擔保 15 億與 10 億。
- (8) 受託銀行：台北富邦商業銀行股份有限公司。

(十八) 長期借款

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
銀行擔保借款	\$ 11,661,738	\$ 10,060,561	\$ 16,987,039
銀行信用借款	300,000	3,490,000	300,000
長期應付商業本票	-	400,000	400,000
	11,961,738	13,950,561	17,687,039
減：未攤銷折價	-	(1,687)	(562)
一年內到期部份	(301,000)	(3,777,505)	(4,068,868)
	<u>\$ 11,660,738</u>	<u>\$ 10,171,369</u>	<u>\$ 13,617,609</u>
到期日區間	<u>103.03.28~116.11.2</u>	<u>101.2.6~116.11.2</u>	<u>101.2.13~116.11.2</u>
利率區間	<u>1.82%~3.16%</u>	<u>0.86%~3.07%</u>	<u>0.86%~3.10%</u>

1. 上述長期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

2. 有關長期借款之限制條款，請參閱附註九之說明。

(十九) 負債準備-汰換成本

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
1月1日餘額	\$ 73,062	\$ 51,464
本期新增之負債準備	24,843	21,598
本期使用之負債準備	(18,834)	-
12月31日餘額	<u>\$ 79,071</u>	<u>\$ 73,062</u>

(二十) 退休金

1.(1)本公司及國內子公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國 94 年 7 月 1 日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前 6 個月之平均薪資計算，15 年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過 15 年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以 45 個基數為限。本公司按月就薪資總額 2 %提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。

(2)資產負債表認列之金額如下：

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
已提撥確定福利義務現值	\$ 183,336	\$ 175,915	\$ 181,291
計畫資產公允價值	(53,987)	(49,064)	(65,598)
認列於資產負債表之 淨負債(表列「應計 退休金負債」)	<u>\$ 129,349</u>	<u>\$ 126,851</u>	<u>\$ 115,693</u>

(3)確定福利義務現值之變動如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
1月1日確定福利義務現值	\$ 175,915	\$ 181,291
當期服務成本	1,339	1,529
利息成本	2,639	3,161
精算損益	4,293	10,922
支付之福利	(850)	(20,988)
12月31日確定福利義務現值	<u>\$ 183,336</u>	<u>\$ 175,915</u>

(4) 計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 49,064	\$ 65,598
計畫資產預期報酬	736	1,141
精算損益	(88)	(570)
雇主之提撥金	5,125	3,883
支付之福利	(850)	(20,988)
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 53,987</u>	<u>\$ 49,064</u>

(5) 認列於綜合損益表之費用總額：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
當期服務成本	\$ 1,339	\$ 1,529
利息成本	2,639	3,161
計畫資產預期報酬	(736)	(1,141)
當期退休金成本	<u>\$ 3,242</u>	<u>\$ 3,549</u>

上述費用認列於綜合損益表中之各類成本及費用明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
管理費用	<u>\$ 3,242</u>	<u>\$ 3,549</u>

(6) 認列於其他綜合損益之精算損益如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
本期認列	<u>\$ 4,381</u>	<u>\$ 11,492</u>
累積金額	<u>\$ 15,873</u>	<u>\$ 11,492</u>

(7) 本公司及國內子公司之確定福利退休計畫資產，係由台灣銀行按勞工退休基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法第六條之項目（即存放國內外之金融機構，投資國內外上市、上櫃或私募之權益證券及投資國內外不動產之證券化商品等）辦理委託經營。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依台灣當地銀行二年定期存款利率計算之收益。民國 102 年及 101 年 12 月 31 日構成總計畫資產公允價值之百分比，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。整體計畫資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢，對義務之整體期間報酬之預測，並參考勞工退休基金監理會對勞工退休基金之運用情形，於考量最低收益不得低於當地銀行二年定期存款利率之收益之影響所作之估計。民國 102 年度及 101 年度，本集團計畫資產之實際報酬分別為 \$648 及 \$569。

(8)有關退休金之精算假設彙總如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
折現率	<u>1.80%-2.00%</u>	<u>1.50%</u>
未來薪資增加率	<u>1.50%-2.00%</u>	<u>1.50%-2.00%</u>
計畫資產預期長期報酬率	<u>1.80%-2.00%</u>	<u>1.50%</u>

對於未來死亡率之假設係採台灣壽險業第五回經驗生命表。

(9)經驗調整之歷史資訊如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
確定福利義務現值	\$ 183,336	\$ 175,915
計畫資產公允價值	(53,987)	(49,064)
計畫短絀	<u>\$ 129,349</u>	<u>\$ 126,851</u>
計畫負債之經驗調整	<u>\$ 14,130</u>	<u>\$ 16,495</u>
計畫資產之經驗調整	<u>(\$ 88)</u>	<u>(\$ 570)</u>

(10)本集團於民國 102 年 12 月 31 日後一年內預計支付予退休計畫之提撥金為\$ 3,757。

2.(1)自民國 94 年 7 月 1 日起，本公司及國內子公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本公司及國內子公司就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之 6%提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採用月退休金或一次退休金方式領取。

(2)民國 102 年度及 101 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$65,933 及\$61,219。

(二十一)股本

1. 本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：(單位：仟股)

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
期初股數	\$ 1,194,476	\$ 1,085,887
股票股利	<u>119,448</u>	<u>108,589</u>
期末股數	<u>\$ 1,313,924</u>	<u>\$ 1,194,476</u>

2. 本公司於民國 101 年 6 月 20 日經股東常會決議以未分配盈餘 \$1,085,888 轉增資發行新股 108,589 仟股，該項增資案業已經金融監督管理委員會核准在案，並已辦理變更登記完竣。

3. 本公司於民國 102 年 6 月 18 日經股東常會決議以未分配盈餘 \$1,194,476 轉增資發行新股 119,448 仟股，該項增資案業已經金融監督管理委員會核准在案，並已辦理變更登記完竣。

4. 截至民國 102 年 12 月 31 日止，本公司額定資本總額為 \$20,000,000，實收資本額則為 \$13,139,241，分為 1,313,924 仟股（均為普通股），每股面額新台幣 10 元。
5. 本公司之子公司-大成工程(股)公司及太子公寓大廈管理維護(股)公司於民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日持有本公司股票，其持有之目的係為維持本公司之股東權益，持有之股數分別為 38,516 仟股、35,014 仟股及 31,831 仟股，每股平均帳面價值分別為新台幣 1.57 元、新台幣 1.73 元及新台幣 1.90 元，每股公允價值分別為新台幣 17.55 元、新台幣 20.70 元及新台幣 16.20 元。

(二十二) 資本公積

依公司法規定，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依證券交易法之相關規定，以上開資本公積撥充資本時，每年以其合計數不超過實收資本額百分之十為限。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

(二十三) 保留盈餘

1. 依本公司章程規定，董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求，並衡量以盈餘支應資金需求之必要性，以決定盈餘保留或分配之數額及以現金方式分配股東股息或紅利之金額。本公司年度總決算後，所得純益除依法完納一切稅捐外，應先彌補以往年度虧損，次就其餘額提撥 10% 為法定盈餘公積金，但法定盈餘公積已達公司資本總額時，不在此限。另依法提列特別盈餘公積，上述餘額除分配股息外，依下列比率分配：

(1) 董事、監察人酬察百分之三。

(2) 員工紅利不低於百分之二。

(3) 餘額加計上年度累積未分配盈餘，由董事會依據未來業務或轉投資需要等相關因素，擬具盈餘分派議案。股利之分派以現金及股票各半為原則，如因公司有重大資本支出計畫，有保留現金之需要，或為避免股本過度膨脹，而改採高現金股利發放政策時，董事會得酌以調整其比例，唯現金及股票股利所各別佔全部股利之比例，最低不得低於三成，並應提請股東會決議後分派之。

前項員工紅利之分配以股票配發者，其對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。

2. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額 25% 之部分為限。
3. (1) 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，俟後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。
- (2) 首次採用 IFRSs 時，民國 101 年 4 月 6 日金管證發字第 1010012865 號函提列之特別盈餘公積，本公司於嗣後使用、處分或重分類相關資產時，就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉，前述相關資產若為投資性不動產時，屬土地部分於處分或重分類時迴轉，屬土地以外之部分，則於使用期間逐期迴轉。
4. 本公司民國 102 年度及 101 年度員工紅利估列金額分別為 \$ 29,753 及 \$31,640；董監酬勞估列金額分別為 \$44,629 及 \$47,460。估列方式係以截至當期之稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所定之成數為基礎估列(分別以 2%及 3%估列)。經股東會決議之民國 101 年度員工紅利及董監酬勞與民國 101 年度財務報告認列之金額差異為 \$1,267，主要係估列計算之差異，已調整民國 102 年度之損益。
- 本公司董事會通過及股東會決議之員工紅利及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。
5. 本公司民國 102 年及 101 年認列分配與業主之股利分別為 \$1,791,714(每股新台幣 1.5 元)及 \$1,628,832(每股新台幣 1.5 元)。民國 103 年 3 月 25 日經董事會提議對民國 102 年度之盈餘分派每股普通股股利新台幣 0.6 元，股利總計 \$968,354(係依民國 103 年 3 月 18 日現金增資基準日後之股數計算而得)。

(二十四) 其他權益項目

	<u>備供出售投資</u>	<u>外幣換算</u>	<u>庫藏股票</u>	<u>合計</u>
102年1月1日	\$ 1,590,447	\$ -	(\$ 60,440)	\$ 1,530,007
備供出售投資：				
—公允價值利得	410,023	-	-	410,023
外幣換算差異數：				
—集團	-	(859)	-	(859)
102年12月31日	<u>\$ 2,000,470</u>	<u>(\$ 859)</u>	<u>(\$ 60,440)</u>	<u>\$ 1,939,171</u>

	備供出售投資	外幣換算	庫藏股票	合計
101年1月1日	\$ 1,093,305	\$ -	(\$ 60,440)	\$ 1,032,865
備供出售投資：				
—公允價值利得	497,142	-	-	497,142
外幣換算差異數：				
—集團	-	-	-	-
101年12月31日	<u>\$ 1,590,447</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 60,440)</u>	<u>\$ 1,530,007</u>

(二十五) 資產負債到期分析

本集團與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動及非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 12 個月內及超過 12 個月後將回收或償付之金額，列示如下：

	12個月內	12個月後	合計
<u>102年12月31日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 51,438	\$ 671	\$ 52,109
應收帳款淨額	3,033,989	1,330,479	4,364,468
存貨	4,051,588	11,800,077	15,851,665
應收建造合約款	493,808	320,188	813,996
	<u>\$ 7,630,823</u>	<u>\$ 13,451,415</u>	<u>\$ 21,082,238</u>
負債			
應付票據	\$ 22,212	\$ -	\$ 22,212
應付帳款	2,530,348	1,507,919	4,038,267
應付建造合約款	33,520	234,971	268,491
	<u>\$ 2,586,080</u>	<u>\$ 1,742,890</u>	<u>\$ 4,328,970</u>
	12個月內	12個月後	合計
<u>101年12月31日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 63,387	\$ 3,703	\$ 67,090
應收帳款淨額	1,662,867	502,120	2,164,987
存貨	3,684,604	9,377,741	13,062,345
應收建造合約款	553,383	361,251	914,634
	<u>\$ 5,964,241</u>	<u>\$ 10,244,815</u>	<u>\$ 16,209,056</u>
負債			
應付票據	\$ 175,949	\$ 16,710	\$ 192,659
應付帳款	2,203,203	444,715	2,647,918
應付建造合約款	41,052	592,578	633,630
	<u>\$ 2,420,204</u>	<u>\$ 1,054,003</u>	<u>\$ 3,474,207</u>

	<u>12個月內</u>	<u>12個月後</u>	<u>合計</u>
<u>101年1月1日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 42,696	\$ 3,703	\$ 46,399
應收帳款淨額	712,542	389,279	1,101,821
存貨	12,665,821	4,429,710	17,095,531
應收建造合約款	76,155	1,119,977	1,196,132
	<u>\$ 13,497,214</u>	<u>\$ 5,942,669</u>	<u>\$ 19,439,883</u>
負債			
應付票據	\$ 390,187	\$ -	\$ 390,187
應付帳款	929,209	369,400	1,298,609
應付建造合約款	-	953,023	953,023
	<u>\$ 1,319,396</u>	<u>\$ 1,322,423</u>	<u>\$ 2,641,819</u>
<u>(二十六) 營業收入</u>			
		<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
銷貨收入		\$ 11,082,277	\$ 21,198,270
勞務收入		531,406	474,190
建造合約收入		5,265,681	3,602,672
服務特許權收入			
—營運服務收入		362,643	355,122
		<u>\$ 17,242,007</u>	<u>\$ 25,630,254</u>
<u>(二十七) 其他收入</u>			
		<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
利息收入		\$ 30,115	\$ 37,454
股利收入		50,024	91,609
其他收入		489,055	174,990
		<u>\$ 569,194</u>	<u>\$ 304,053</u>
<u>(二十八) 其他利益及損失</u>			
		<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產		\$ 3,754	(\$ 14,426)
淨(損)益			
淨外幣兌換損失		(2,794)	(13,326)
仲裁支出及賠償損失等		(541,412)	-
其他		(33,986)	(25,652)
		<u>(\$ 574,438)</u>	<u>(\$ 53,404)</u>

(二十九) 財務成本

	102年度	101年度
利息費用：		
銀行借款	\$ 264,101	\$ 392,616
商業本票	51,782	48,817
普通公司債	57,721	23,917
其他	1,105	1,557
其他財務支出	3,397	1,197
	<u>\$ 378,106</u>	<u>\$ 468,104</u>

(三十) 費用性質之額外資訊

	102	年	度
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 792,673	\$ 722,717	\$ 1,515,390
勞健保費用	69,299	59,996	129,295
退休金費用	37,214	31,961	69,175
其他員工福利費用	15,452	39,081	54,533
	<u>\$ 914,638</u>	<u>\$ 853,755</u>	<u>\$ 1,768,393</u>
折舊費用	<u>\$ 203,994</u>	<u>\$ 164,209</u>	<u>\$ 368,203</u>
攤銷費用	<u>\$ 61,252</u>	<u>\$ 8,042</u>	<u>\$ 69,294</u>
	101	年	度
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 844,929	\$ 729,493	\$ 1,574,422
勞健保費用	59,068	56,407	115,475
退休金費用	32,711	32,057	64,768
其他員工福利費用	14,047	43,336	57,383
	<u>\$ 950,755</u>	<u>\$ 861,293</u>	<u>\$ 1,812,048</u>
折舊費用	<u>\$ 200,411</u>	<u>\$ 182,744</u>	<u>\$ 383,155</u>
攤銷費用	<u>\$ 61,253</u>	<u>\$ 9,073</u>	<u>\$ 70,326</u>

(三十一) 所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用組成部分：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 48,248	\$ 55,610
以前年度所得稅(高)低估	(7,061)	8,520
土地增值稅計入當期所得稅	<u>48,328</u>	<u>249,873</u>
當期所得稅總額	<u>89,515</u>	<u>314,003</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(14,150)	(24,762)
虧損扣抵	<u>20,035</u>	<u>(20,035)</u>
遞延所得稅總額	<u>5,885</u>	<u>(44,797)</u>
所得稅費用	<u>\$ 95,400</u>	<u>\$ 269,206</u>

(2) 所得稅費用與會計利潤關係：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
稅前淨利按法定稅率計算所得稅	\$ 294,248	\$ 1,163,915
按稅法規定調整認列項目影響數	(233,554)	(1,218,526)
未分配盈餘加徵10%所得稅	1,588	45,389
以前年度所得稅(高)低估數	(7,061)	8,520
土地增值稅	48,328	249,873
最低稅負制之所得稅影響數	11,886	-
虧損扣抵之所得稅影響數	<u>(20,035)</u>	<u>20,035</u>
所得稅費用	<u>\$ 95,400</u>	<u>\$ 269,206</u>

2. 因暫時性差異、虧損扣抵及投資抵減而產生之各遞延所得稅資產金額如下：

		102		年		度	
		1月1日	認列於損益	認列於其他 綜合淨利			12月31日
暫時性差異：							
遞延所得稅資產：							
租金直線法調整	\$	92,288	\$ 14,046	\$ -			\$ 106,334
退休金		1,640	(503)	-			1,137
職工福利		816	(204)	-			612
虧損扣抵		20,035	(20,035)	-			-
	\$	<u>114,779</u>	<u>(\$ 6,696)</u>	<u>\$ -</u>			<u>\$ 108,083</u>
暫時性差異：							
遞延所得稅負債：							
土地增值稅準備	\$	495,328	-	-			\$ 495,328
未休假獎金		811	(811)	-			-
	\$	<u>496,139</u>	<u>(\$ 811)</u>	<u>\$ -</u>			<u>\$ 495,328</u>
		101		年		度	
		1月1日	認列於損益	認列於其他 綜合淨利			12月31日
暫時性差異：							
遞延所得稅資產：							
租金直線法調整	\$	69,107	\$ 23,181	\$ -			\$ 92,288
退休金		1,453	187	-			1,640
職工福利		-	816	-			816
虧損扣抵		-	20,035	-			20,035
	\$	<u>70,560</u>	<u>\$ 44,219</u>	<u>\$ -</u>			<u>\$ 114,779</u>
暫時性差異：							
遞延所得稅負債：							
土地增值稅準備	\$	495,328	-	-			\$ 495,328
未休假獎金		1,389	(578)	-			811
	\$	<u>496,717</u>	<u>(\$ 578)</u>	<u>\$ -</u>			<u>\$ 496,139</u>

3. 本公司依據促進民間參與公共建設法之規定，可享有之投資抵減明細及未認列為遞延所得稅資產之相關金額如下：

102年12月31日			
抵減項目	尚未抵減餘額	未認列遞延 所得稅資產部分	最後抵減年度
應募	\$ 109,885	\$ 109,885	105年
101年12月31日			
抵減項目	尚未抵減餘額	未認列遞延 所得稅資產部分	最後抵減年度
應募	\$ 111,453	\$ 111,453	105年
101年1月1日			
抵減項目	尚未抵減餘額	未認列遞延 所得稅資產部分	最後抵減年度
應募	\$ 14,148	\$ 14,148	102年

4. 本公司尚未使用之虧損扣抵之有效期限及未認列遞延所得稅資產相關金額如下：

102年12月31日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延 所得稅資產部分	最後抵扣 年 度
100年度以前	核定數	\$ 2,548,944	\$ 2,548,944	110年
101年度以後	申報數	34,488	34,488	112年
		<u>\$ 2,583,432</u>	<u>\$ 2,583,432</u>	
101年12月31日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延 所得稅資產部分	最後抵扣 年 度
99年度以前	核定數	\$ 2,451,612	\$ 2,333,759	109年
100年度以後	申報數	289,891	289,891	111年
		<u>\$ 2,741,503</u>	<u>\$ 2,623,650</u>	
101年1月1日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延 所得稅資產部分	最後抵扣 年 度
99年度以前	核定數	\$ 2,999,562	\$ 2,999,562	109年
100年度以後	申報數	273,120	273,120	110年
		<u>\$ 3,272,682</u>	<u>\$ 3,272,682</u>	

5. 本公司因參與教育部辦理之「國立台灣大學長興街暨水源校區學生宿舍 BOT 案」，經教育部核定為重大公共建設，符合「民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法」規定，得享受連續五年(於民國 103 年 12 月到期)免徵營利事業所得稅之獎勵。
6. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 100 年度，尚無稅務行政救濟之情事。
7. 未分配盈餘相關資訊

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
87年度以後	<u>\$ 1,586,811</u>	<u>\$ 1,909,259</u>	<u>(\$ 2,798,480)</u>

8. 民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日，本公司股東可扣抵稅額帳戶餘額分別為 \$716、\$ 43,762 及 \$ 1,777，民國 101 年度盈餘分配之稅額扣抵比率為 5.02%，民國 102 年度盈餘分配之稅額扣抵比率預計為 0.87%。由於本公司得分配股東之可扣抵稅額，應以股息紅利分配日之股東可扣抵稅額帳戶之餘額為計算基礎，是以本公司股東於受配屬民國 87 年度以後之盈餘時，所適用之稅額扣抵比率，尚須調整股利或盈餘分配日前，本公司依所得稅法規定可能產生之各項扣抵稅額。

(三十二) 每股盈餘

	102年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 1,652,753	1,275,408	\$ 1.30
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 1,652,753	1,275,408	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工分紅	-	1,870	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股之 影響	\$ 1,652,753	1,277,278	\$ 1.29
101年度			
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 6,588,833	1,275,408	\$ 5.17
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 6,588,833	1,275,408	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工分紅	-	1,895	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股之 影響	\$ 6,588,833	1,277,303	\$ 5.16
上述加權平均流通在外股數業已依民國 101 年度未分配盈餘轉增資 比例追溯調整之。			

(三十三) 營業租賃

1. 本集團之子公司以營業租賃承租辦公室及營業場所，租賃期間介於民國 100 年至民國 124 年，並附有於租賃期間屆滿之續租權，租金給付依約定比率按營業額抽成計算。民國 102 年度及 101 年度均認列 \$387,246 之租金費用。另因不可取消合約之未來最低租賃給付總額如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
不超過1年	\$ 383,932	\$ 304,625	\$ 248,875
超過1年但不超過5年	2,013,405	1,989,997	1,890,246
超過5年	6,795,969	7,203,310	7,607,685
	<u>\$ 9,193,306</u>	<u>\$ 9,497,932</u>	<u>\$ 9,746,806</u>

(三十四) 非現金交易

不影響現金流量之投資及籌資活動：

	102年度	101年度
1. 投資性不動產轉列營建用地	\$ 67,624	\$ -
2. 投資性不動產轉列待出售房地產	\$ 6,161	\$ 90,461
3. 其他應收款轉列預付土地購置款	\$ 1,061,617	\$ -

七、關係人交易

(一) 與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨

- (1) 本公司之前董事長配偶與本公司於民國 98 年 7 月 8 日簽訂房屋買賣合約，該合約總價為 \$270,060，已於民國 101 年度第 4 季完工結轉並認列收入。
- (2)

	102年度	101年度
工程發包：		
— 關聯企業	<u>\$ 2,112,184</u>	<u>\$ 179,105</u>

民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 及 101 年 1 月 1 日，本集團承攬關係企業營建工程案之情形如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
關聯企業：			
已簽約而尚未結案之營建合約總價	\$ 11,071,959	\$ 4,904,276	\$ 4,841,487
已收取工程款	(7,621,159)	(4,770,906)	(4,479,741)
尚待未來履約收取工程款	<u>\$ 3,450,800</u>	<u>\$ 133,370</u>	<u>\$ 361,746</u>

(3)

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>	
租金收入：			
— 關聯企業	\$ 23,323	\$ -	
2. 應收帳款			
	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
應收關係人款項：			
— 關聯企業	\$ 783,403	\$ 54,629	\$ 95,031
— 董事長之近親家庭成員	-	185,560	-
	<u>\$ 783,403</u>	<u>\$ 240,189</u>	<u>\$ 95,031</u>

3. 本集團於民國 95 年 6 月 20 日與勤美(股)公司(以下簡稱甲方)共同向日華資產管理(股)公司(以下簡稱乙方)簽訂債權讓與契約書，本集團與甲方各有 50%之權利義務，約定買賣價金為\$4,200,000，本集團與甲方各出資\$2,100,000 以取得台中金典酒店大樓其全部抵押債權、及其擔保物權、其他從屬權利等，本集團與甲方同意於本件標的完成物權化之同時支付\$1,000,000 作為乙方受託協助將債權物權化之成本及報酬，如相關債權物權化之成本超過\$1,000,000 時由乙方自行負擔。本集團須於民國 95 年 6 月 30 日前給付乙方\$300,000，並於簽約日預先共同開立票據\$1,800,000 予乙方，於民國 95 年 7 月 15 日前支付完畢，該債權並已於民國 95 年 8 月 2 日過戶完成。本集團與甲方及乙方於 95 年 12 月 29 日訂定增補協議，將約定支出價金提高為\$4,750,000，本集團與甲方各 50%，截至民國 101 年 12 月 31 日止，本集團已支付全部價款。

4. 本集團部分長、短期借款已由董事長及總經理以個人信用提供擔保。

(二) 主要管理階層薪酬資訊

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
薪資及其他短期員工福利	\$ 107,978	\$ 169,840
離職福利	-	-
退職後福利	1,395	-
其他長期福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 109,373</u>	<u>\$ 169,840</u>

八、質押之資產

本集團之資產提供擔保明細如下：

資產項目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日	擔保用途
質押定期、活期及支票存款 (表列「其他金融資產-流動」 及「其他金融資產-非流動」)	\$ 3,626,442	\$ 1,963,973	\$ 920,884	為客戶爭取更高額度之貸款而轉存、履約保證、工程履約保證金、長、短期借款、發行短期票券、會員點數及商品禮券信託專戶
透過損益按公允價值衡量之 金融資產	77,100	154,391	256,195	工程履約保證金及長、短期借款
營建用地	5,956,689	7,087,276	8,632,631	長、短期借款及發行短期票券
預付土地購置款	-	146,789	526,209	短期借款及發行短期票券
待出售房地產	-	330,592	15,330	短期借款及發行短期票券
備供出售金融資產	1,592,080	1,282,523	843,516	短期借款及發行短期票券
以成本衡量之金融資產	575,426	575,426	575,426	短期借款及發行短期票券
採用權益法之投資	1,445,400	1,192,440	203,443	短期借款及發行短期票券
土地	2,884,737	2,884,737	2,848,325	工程履約保證金、長、短期借款及發行短期票券
房屋及建築	2,165,677	2,481,091	2,142,808	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	6,620,131	6,278,909	5,976,944	工程履約保證金、長、短期借款及發行短期票券
	<u>\$ 24,943,682</u>	<u>\$ 24,378,147</u>	<u>\$ 22,941,711</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)本集團間背書保證明細及財務支援承諾如下：

1. 本公司對子公司之背書保證明細如下：

公司名稱	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	總額度	動用額度	總額度	動用額度	總額度	動用額度
中華金典國際酒店 (股)公司	\$ 2,000,000	\$ 1,734,573	\$ 2,000,000	\$ 1,717,720	\$ 2,000,000	\$ 1,456,547
大成工程(股)公司	1,900,000	678,906	1,900,000	309,084	1,900,000	478,389
時代國際飯店(股) 公司	-	-	1,200,000	-	1,200,000	305,290
東豐企業(股)公司	-	-	500,000	-	500,000	-
太陽生物科技(股)公司	-	-	60,000	-	60,000	-
	<u>\$ 3,900,000</u>	<u>\$ 2,413,479</u>	<u>\$ 5,660,000</u>	<u>\$ 2,026,804</u>	<u>\$ 5,660,000</u>	<u>\$ 2,240,226</u>

2. 子公司對本公司之背書保證明細如下：

公司名稱	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	總額度	動用額度	總額度	動用額度	總額度	動用額度
東豐企業(股)公司	\$ 1,810,889	\$ 1,810,889	\$ 1,810,889	\$ 1,810,889	\$ 1,810,889	\$ 1,810,889
金義興合板(股)公司	2,500,000	-	2,500,000	1,246,889	2,500,000	1,246,889
大成工程(股)公司	927,889	-	927,889	-	927,889	423,733
王子水電(股)公司	900,000	-	900,000	540,651	900,000	540,651
	<u>\$ 6,138,778</u>	<u>\$ 1,810,889</u>	<u>\$ 6,138,778</u>	<u>\$ 3,598,429</u>	<u>\$ 6,138,778</u>	<u>\$ 4,022,162</u>

3. 本公司之子公司日華金典因歷年營運產生之累積虧損已逾實收資本額之二分之一，且流動負債高於流動資產，本公司承諾自財務支援函所載之日起一年期間，將給予日華金典繼續經營所需之資金。

(二) 已簽約但尚未發生之資本支出：

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
不動產、廠房及設備	\$ 118,022	\$ 124,146	\$ 417,957

(三) 營業租賃協議：

請參閱附註六(三十三)之說明。

(四) 依銷售合約規定，本集團出售房屋自交屋日起，應提供房屋結構體及主要設備之保固服務一年，但因天災及買方自行增建及不可歸責於本集團之事由所造成之損毀均不在此限。

(五) 本公司關於投資承諾及股款繳納情形，請參閱附註六(九)之說明。

(六) 本公司(以下簡稱甲方)於民國 94 年 3 月 17 日與國立台灣大學(以下簡稱乙方)簽訂長興街暨水源校區學生宿舍興建營運契約，其相關重要合約事項如下：

1. 依合約約定，乙方應負責取得本計劃用地之所有權或使用權，並交由甲方使用，甲方自設定地上權之日起算，應於三年內完成興建，並得營運四十四年，向學生收取宿舍租金及其他各項設施之費用，且於契約屆滿時須將資產移轉予乙方。
2. 甲方需於簽訂合約之同時，支付興建期間履約保證金\$60,000，並於營運開始日前提供營運期間履約保證金\$30,000。截至民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日止，本公司業已提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書均為\$30,000。
3. 甲方應自乙方設定地上權之日起，依合約約定之計算方式向乙方繳納土地租金，並於各部分營運開始日後第三年起，依甲方所收取之宿舍租金及其他各項設施費用之 0.5%向乙方繳納營運權利金。
4. 限制條款如下：
 - (1) 興建期間，以自有資金投資於本計畫總建設經費比率不得低於 30%。
 - (2) 營運期間應維持股東權益佔總資產之比例不得低於 25%，流動資產佔流動負債之比例不得低於 100%。
 - (3) 依契約取得之權利，除依合約規定，且經乙方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

(七)本公司(以下簡稱甲方)於民國 94 年 5 月 10 日與國立成功大學(以下簡稱乙方)簽訂學生宿舍及校友會館案興建暨營運契約書，其相關重要合約事項如下：

1. 依合約約定，乙方應負責取得本計劃用地之所有權或使用權，並以設定地上權方式交由甲方使用，甲方應於契約簽訂後三年內取得使用執照，本契約之學生宿舍及其機車位自營運開始日起算得營運三十五年；其餘自本計畫動工之日起算為期五十年，向學生收取宿舍租金及其他各項設施之費用，且於契約屆滿時需將資產移轉予乙方。
2. 甲方需於簽訂合約之同時，支付履約保證金\$50,000，並依合約約定分期返還。截至民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日止，本公司業已提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書均為\$20,000。
3. 甲方應自營運許可期間內，每年依本計畫學生宿舍營業收入之 2%向乙方繳納宿舍營運權利金，以及依本計畫附屬生活服務設施營業收入之 4%向乙方繳納附屬生活服務設施營運權利金，並於每年 6 月底前，繳納前一年之營運權利金予乙方。另，依雙方簽定之地上權契約規定，甲方應自乙方地上權登記完成日起，依合約約定之計算方式向乙方繳納土地租金。
4. 依契約取得之權利，除依合約規定，且經乙方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

(八)本公司與大眾商業銀行(股)公司等 9 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 25 億元整。本授信案之授信項目包括中期(擔保)放款額度、發行商業本票保證額度及中期(擔保)放款額度。另，於本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。上述財務比率與限制規定，係根據本公司之會計師查核簽證之每年度合併財務報告為計算依據。本公司若違反上述約定，經授信銀行團多數決議時，得停止動用全部或一部分之額度，並得宣告本授信案全部或部分喪失期限利益提前到期。

(九)本公司與兆豐國際商業銀行(股)公司等 7 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 21.6 億。本授信案項目包括長期(擔保)放款額度及應收保證款(擔保)額度，提供本公司為興建台大長興街暨水源校區學生宿舍所需之資金。另，於本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。上述比率與標準以本公司經會計師查核簽證之年度合併財務報告為準計算之。若違反上述規定時，本公司應於次年度 10 月底前以現金增資或其他方式改善之，如經管理銀行認定完成改善，則不視為違

反承諾。但於本公司之財務狀況不符上述任一標準時，本公司應自管理銀行通知之日起至其完成改善或取得聯合授信銀行團豁免之日止，就本合約項下之未清償本金餘額改按本合約所定之貸款利率再加計年利率 0.25% 之利率浮動計息。

(十) 本公司另與兆豐國際商業銀行(股)公司簽訂授信合約，申請授信總額度為新台幣 7.85 億。本授信案項目包括長期(擔保)放款額度及應收保證款(擔保)額度，提供本公司為興建暨營運成大學生宿舍及校友會館所需之資金。另，於本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。上述流動比率及負債比率與標準以本公司經會計師查核簽證之年度合併財務報告為準計算之，本金利息保障倍數以本公司自編之相關計劃收支核計表為準計算之。若違反上述規定時，本公司應於次年度 10 月底前以現金增資或其他方式改善之，如經授信銀行認定完成改善，則不視為違反承諾。但於本公司之財務狀況不符上述任一標準時，本公司應自授信銀行通知之日起至其完成改善或取得授信銀行豁免之日止，就本合約項下之未清償本金餘額改按本合約所定之貸款利率再加計年利率 0.25% 之利率浮動計息。

(十一) 本公司與兆豐國際商業銀行(股)公司等 9 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 36 億。本授信案之授信項目為中期(擔保)放款額度。另，於本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。上述財務比率與限制規定以本公司經會計師查核簽證之年度合併財務報告為準計算之。若違反上述規定時，本公司應於財務報告提出日當年度 6 月 30 日前改善，若改善後經會計師核閱之當年半年度合併財務比率符合約定，即不視為違約。但於本公司之財務狀況不符上述任一標準時，本公司應自授信銀行通知之日起至其完成改善或取得授信銀行豁免之日止，就本合約項下之未清償本金餘額，按年費率 0.80% 計算。

(十二) 本公司與台灣銀行(股)公司等 10 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 20 億。本授信案之授信項目為中期(擔保)放款額度，提供本公司與台糖(股)公司合作於台中市西屯區國安段興建住宅大樓所需之資金。另，本公司應於授信期間屆滿日一次全額清償本授信之所有未清償本金餘額。惟於本建案下建物完工銷售時或辦理買受人之分戶貸款時，借款人應以銷售價金至少 70%(含)之金額清償本授信已動用未清償本金餘額。

(十三) 本公司於民國 96 年 5 月 18 日與台灣糖業(股)公司(以下簡稱台糖公司)為合作興建房屋，由台糖公司提供台中市西屯區國安段 12-12 及 601-1 地號及台南市安南區和館段 44 地號之土地，由本公司提供資金並買回台糖公司所分得之房地分別計 \$ 1,810,889 及 \$ 927,889，及同意負擔全

部房屋建築、公共設施及土地改良費，銷售相關費用與其他法令需繳交或提撥之費用，且不得因物價波動或其他任何理由要求補償，另，依合約約定，應於簽約時分別繳交履約保證金計 \$ 181,090 及 \$ 92,780，並依合約約定分期返還。本公司業已分別提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書金額如下：

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
台中市西屯區國安段12-12 及601-1地號	\$ 181,090	\$ 181,090	\$ 181,090
台南市安南區和館段44地號	-	-	24,160

另，本公司與台糖公司於台南市安南區和館段 44 地號之土地合建案，因資金規劃之考量，擬延後開發，並向台灣糖業股份有限公司申請土地延展開發獲准。依台灣糖業股份有限公司台南區處南土開字第 0980001113 號函，因土地延展開發需支付補償費計 \$6,344，本公司已於民國 99 年度全數支付。

- (十四) 本公司於民國 100 年 7 月 11 日、100 年 7 月 22 日及 100 年 9 月 2 日與台灣糖業(股)公司(以下簡稱台糖公司)為合作興建房屋，由台糖公司提供高雄市鳳山區明頂段 11 及 12 地號、高雄市橋頭區後壁田段 48 及 51 地號、高雄市橋頭區橋中段 117 及 118 地號之土地，由本公司承諾提供資金並買回台糖公司所分得之房地分別計 \$ 273,680、\$634,880 及 \$ 157,960，及同意負擔全部房屋建築、公共設施及土地改良費、銷售相關費用與其他法令需繳交或提撥之費用，且不得因物價波動或其他任何理由要求補償。另，依合約約定，應於簽約時分別繳交履約保證金計 \$ 27,370、\$63,480 及 \$ 15,790，並依合約約定返還。本公司業已分別由銀行提供保證之履約保證金連帶保證書金額如下：

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
高雄市鳳山區明頂段11及 12地號	\$ -	\$ 27,370	\$ 27,370
高雄市橋頭區後壁田段48 及51地號	63,480	63,480	63,480
高雄市橋頭區橋中段117及 118地號	-	-	15,790

- (十五) 本公司於民國 100 年 7 月 12 日與蔡水濱先生為合作興建房屋，由地主提供台中市太平區育賢段 52 地號之土地，本公司負責興建，雙方依約定比例分別銷售。依合約約定，應繳交履約保證金計 \$83,930，並依合約約定分期返還。截至民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日止，履約保證金餘額分別為 \$-、\$83,960 及 \$66,000。

- (十六) 本公司分別於民國 101 年 3 月 5 日與方財源先生及於民國 101 年 7 月 17 日與華威聯合(股)公司為合作興建房屋，由地主提供台北士林區芝山段一小段 602 及 572 等地號之土地，本公司負責興建，雙方依約定比例分配房屋。依合約約定，應分別繳交履約保證金共計 \$350,000 及 \$19,570，並依合約約定分期返還。截至民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日止，履約保金餘額如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年12月31日
台北市士林區芝山段一小段 602地號	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000
台北市士林區芝山段一小段 572地號	19,570	19,570	19,570

- (十七) 子公司大成工程(股)公司截至民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日止，為承包工程之工程履約、保固及租賃而開立之履約保證書分別為\$1,101,052、\$1,339,546及\$1,485,232。
- (十八) 子公司大成工程(股)公司(以下簡稱大成工程)承做高雄捷運股份有限公司之工程，並於民國 92 年 1 月 20 日將所取得工程之「紅線 CR2 區段標水電環控統包工程」交由東元電機股份有限公司(以下稱東元電機公司)施做，東元電機公司認為因工程開工後一年，國內營建物價大幅上漲，主張民法第 227 條之 2 情事變更原則，及提出原證 4、5 書函稱雙方間業已合意，主張按誠信原則，東元電機公司有權請求增加給付工程款云云，東元電機公司並將本件爭議提起民事訴訟，請求大成工程應給付\$83,891。而後東元電機公司於 99 年 3 月 3 日縮減聲明為\$70,894。本案已於民國 99 年 12 月達成和解，大成工程無須給付任何款項。惟和解書中敘明東元電機公司因遭其下包商提起訴訟請求支付追加工程款\$122,072，大成工程同意於前揭追加工程款訴訟確定或達成和解後，就下包廠商有權請求給付金額補貼東元電機公司 10%(應補貼 10%之範圍僅限於前揭起訴請求追加工程款之本金部分)。由於目前東元電機公司本訴訟案尚未終了，勝負仍難判斷，大成工程並未估列任何損失。
- (十九) 子公司大成工程(股)公司(以下簡稱大成工程)所承攬「曾文水庫引水隧道工程」，因八八風災致目前停工中，經濟部水利署南區水資源局已於訴訟過程中與大成工程達成訴訟和解，經濟部水利署南區水資源局已支付\$26,300，補償停工期間增加之成本費用。另針對終止契約而向經濟部水利署南區水資源局請求損害賠償訴訟，雙方已於民國 102 年 7 月 17 日達成和解，經濟部水利署南區水資源局應於民國 103 年 6 月 30 日前支付\$233,590。
- (二十) 針對子公司大成工程(股)公司(以下簡稱大成工程)與宏義工程股份有限公司及長榮國際機電股份有限公司所共同承攬「AIT 美國在台協會新辦公大樓」工程，因聯合承攬公司與業主雙方皆認為有違約情事而終止合約並提起仲裁請求一案，經雙方於民國 102 年 8 月協商同意達成和解，由三家聯合承攬公司共同支付和解金額 1,640 萬美元，大成工程承擔 68.24%。大成工程已於民國 102 年度將相關仲裁支出、和解金額及工程損失估列入帳。
- (二十一) 子公司大成工程(股)公司所承包之工程，部分合約載有若未能依約定完工之期限完工者，須依契約約定之方式計算逾期違約金。
- (二十二) 截至民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日止，子公司日華金典國際酒店(股)公司與銀行簽訂之禮券履約保證額度及已動用之金額如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
禮券履約保證額度	\$ 15,314	\$ 25,689	\$ 28,581
已動用之金額	15,314	25,689	28,184

(二十三) 子公司日華金典國際酒店(股)公司(以下簡稱日華金典)於民國 100 年 5 月 27 日與永豐商業銀行(股)公司等 3 家金融機構簽訂聯合授信合約，授信總額度為\$3,300,000，並由太子建設開發(股)公司(以下簡稱太子建設)及勤美(股)公司(以下簡稱勤美)為連帶保證人，且日華金典承諾於本授信存續期間債務全數清償前，有形淨值應不得為負數，太子建設及勤美之流動比率、負債比率、有形淨值及利息保障倍數不得低於一定比例與限制。日華金典若違反上述規定時，則管理銀行有權依本合約或授信銀行團多數決議採取行動，包括但不限於部分或全部下列措施：(1)暫停借款人力動用本合約全部或部分授信額度之權力。(2)取消本合約任何尚未動用授信額度之全部或一部。(3)宣告本合約下未清償之本金、利息、費用或其他依合約應付之款項全部提前即日到期。(4)就本票為付款之請求。(5)行使抵押權、質權或其他權利或合約轉讓等之權益。(6)逕行行使法律、本合約或相關合約文件所賦予管理銀行或授信銀行之其他權力。(7)其他經授信銀行團多數決議同意之處理方式。

十、重大之災害損失
無此情形。

十一、重大之期後事項
無此情形。

十二、其他
(一)資本管理

本集團之資本管理係以確保具有必要之財務資源及營運計畫，以支應未來所需之營運資金、資本支出、債務償還及股利支出等需求。本集團係依工程進度及營運所需資金調節借款金額。

(二)金融工具

1. 金融工具公允價值資訊

本集團現金及約當現金、以攤銷後成本衡量之金融工具(包括應收票據及帳款、其他應收款、短期借款、應付短期票券、應付票據及帳款及其他應付款)的帳面金額係公允價值之合理近似值；另本集團管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及負債之帳面價值趨近其公允價值或其公允價值無法可靠衡量，故以帳面價值為其估計公允價值。有關以公允價值衡量之金融工具的公允價值資訊請參閱附註十二(三)。

2. 財務風險管理政策

- (1) 本集團日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險（包括匯率風險、利率風險及價格風險）、信用風險及流動性風險。本集團整體風險管理政策著重於金融市場的不可預測事項，並尋求可降低對本集團財務狀況及財務績效之潛在不利影響。
- (2) 風險管理工作由本集團財會部按照董事會核准之政策執行，透過與集團營運單位密切合作，負責辨認、評估與規避財務風險。董事會對整體風險管理訂有書面原則，亦對特定範圍與事項提供書面政策，例如匯率風險、利率風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

匯率風險

本集團係跨國營運，主要之貨幣為新台幣及美元。相關匯率風險來自已認列之資產及負債及對國外營運機構之淨投資。本集團管理階層已訂定政策，規定集團內各公司管理相對其功能性貨幣之匯率風險。集團內各公司應透過集團財務部就其整體匯率風險進行管理。匯率風險對本集團並無顯著影響。

利率風險

本集團之利率風險來自短期借款及長期借款。按浮動利率發行之借款使本集團承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金及約當現金抵銷。按固定利率發行之借款則使本集團承受公允價值利率風險。本集團按浮動利率計算之借款係以新台幣計價，若借款利率增加或減少0.1%基點，在所有其他因素維持不變之情況下，民國102年度及101年度之稅前淨利將分別減少或增加\$16,047及\$18,309。

價格風險

本集團投資之權益工具，其價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。惟本集團業已設置停損點，故預期不致發生重大之價格風險若該等權益工具價格上升或下跌10%，而其他所有因素維持不變之情況下，對民國102年度及101年度之稅前淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將分別增加或減少\$35,819及\$35,669；對於股東權益之影響因分類為備供出售之權益工具之利益或損失分別增加或減少\$29,614及\$23,605。

(2) 信用風險

A. 信用風險係本集團因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險。主要信用風險來自現金及存放於銀行與金融機構之存款，並包括尚未收現之應收帳款。

B. 本公司應收款項主要係預售房地期間向客戶收取之期款，因該帳款係屬公司完工交屋前之預售房地款性質，因此經評估並無重大之信用風險。

C. 民國102年度及101年度，管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。

(3) 流動性風險

A. 現金流量預測是由集團內各營運個體執行，並由集團財會部予以彙總。集團財會部監控集團流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。

B. 下表係本集團之非衍生金融負債按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

	102 年 12 月 31 日		
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 4,140,245	\$ -	\$ -
應付短期票券	2,146,000	-	-
應付票據	75,332	-	-
應付帳款	2,646,895	646,293	861,626
其他應付款	1,287,616	2,590	-
存入保證金	98,151	31,088	14,889
應付公司債	65,350	130,700	4,565,350
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	364,254	6,454,016	6,326,534
	101 年 12 月 31 日		
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 4,383,335	\$ -	\$ -
應付短期票券	1,955,000	-	-
應付票據	192,680	16,710	-
應付帳款	2,731,900	370,656	74,059
其他應付款	1,283,812	4,833	153
存入保證金	74,129	19,087	48,128
應付公司債	26,600	53,200	2,039,900
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	3,904,035	2,743,147	8,771,116

	101 年	1 月	1 日
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 5,666,574	\$ -	\$ -
應付短期票券	1,883,000	-	-
應付票據	425,005	-	-
應付帳款	1,228,375	260,984	108,416
其他應付款	928,837	3,358	-
存入保證金	94,568	11,401	50,988
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	4,636,743	7,680,038	6,708,972

(三)公允價值估計

1. 下表為分析以公允價值衡量之金融工具所採用之評價技術。各等級之定義如下：

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

第二等級：除包含於第一等級之公開報價外，資產或負債直接(亦即價格)或間接(亦即由價格推導而得)可觀察之輸入值。

第三等級：非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

本集團於民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日以公允價值衡量之金融資產如下：

102年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
<u>金融資產：</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 333,101	\$ -	\$ -	\$ 333,101
備供出售金融資產				
權益證券	1,945,463	-	285,365	2,230,828
	<u>\$ 2,278,564</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 285,365</u>	<u>\$ 2,563,929</u>
101年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
<u>金融資產：</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 336,829	\$ -	\$ -	\$ 336,829
備供出售金融資產				
權益證券	1,581,088	-	248,745	1,829,833
	<u>\$ 1,917,917</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 248,745</u>	<u>\$ 2,166,662</u>

101年1月1日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
金融資產：				
透過損益按公允價值衡量 之金融資產				
權益證券	\$ 352,661	\$ -	\$ -	\$ 352,661
備供出售金融資產				
權益證券	1,017,055	-	381,614	1,398,669
	<u>\$ 1,369,716</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 381,614</u>	<u>\$ 1,751,330</u>

- 於活絡市場交易之金融工具，其公允價值係依資產負債表日之市場報價衡量。當報價可即時且定期自證券交易所及監管機構取得，且該等報價係代表在正常交易之基礎下進行之實際及定期市場交易時，該市場被視為活絡市場。本集團持有金融資產之市場報價為收盤價或淨資產價值，該等工具係屬於第一等級。第一等級之工具主要包括權益工具，其分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產或備供出售金融資產。
- 未在活絡市場交易之金融工具，其公允價值係利用評價技術決定。評價技術將盡可能的多利用可觀察之市場資料，並盡可能少依賴企業之特定估計。若計算一金融工具之公允價值所需之所有重大參數均為可觀察資料，則該金融工具係屬於第二等級。
- 如一項或多項重大參數並非依可觀察市場資料取得，則該金融工具係屬於第三等級。
- 下表列示於民國102年度及101年度屬於第三等級金融工具之變動情形如下：

	權益證券		權益證券
102年1月1日	\$ 248,745	101年1月1日	\$ 381,614
認列於其他綜合 損益之損失	36,620	認列於其他綜合 損益之損失	(132,869)
102年12月31日	<u>\$ 285,365</u>	101年12月31日	<u>\$ 248,745</u>

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

依規定僅揭露民國 102 年度之資訊，且有關被投資公司應揭露資訊，係依據各被投資公司同期經會計師查核之財務報告編製，且下列與子公司間之交易事項，於編製合併報告時皆已沖銷，以下揭露資訊係供參考：

1. 資金貸與他人：

編號 (註1)	貸出資		是否為 關係人	本期 最高金額	期末餘額	實際動 支金額	利率 區間	資金貸 與性質	業務 往來金額	有短期融通資 金必要之原因	提列備抵 呆帳餘額	擔保品		對個別 對象資金 貸與限額	資金貸 與總限額	備註	
	金之公司	貸與對象										往來項目	名稱				價值
0	太子建設開發 (股)公司	大成工程(股) 公司	其他應收 款-關係人	是	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ -	2.7	短期融通 資金必要	\$ -	營運週轉	\$ -	-	\$-	\$ 500,000	\$ 7,283,504	註2
0	太子建設開發 (股)公司	太子實業(股) 公司	其他應收 款-關係人	是	500,000	500,000	-	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	-	-	500,000	7,283,504	註2
0	太子建設開發 (股)公司	高雄市仁武區 霞海自辦市地 重劃區重劃會	其他應收 款	否	1,350,000	-	-	2.7	業務往來	-	無	-	-	-	1,400,000	7,283,504	註2
1	大成工程(股) 公司	太子建設開發 (股)公司	其他應收 款-關係人	是	300,000	-	-	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	-	-	500,000	371,288	註3

註1：編號欄之說明如下：

(1)發行人填0。

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1 開始依序編號。

註2：本公司資金貸與他人作業程序規定資金貸與他人總額不得超過本公司淨值40%。

註3：依大成工程(股)公司資金貸與他人作業程序規定資金貸與他人總額不得超過其公司總資產40%，惟屬短期融通金額不得超過其公司淨值之40%。

2. 為他人背書保證：

編號 (註1)	背書保證 者(股)公司名稱	被背書保證對象		對單一企 業背書保 證之限額	本期最 高背書 保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔 保之背書 保證金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司	屬子公司	屬對大陸地 區背書保證	備註
		公司名稱	關係(註2)								對子公司 背書保證	對母公司 背書保證		
0	太子建設開發(股)公司	大成工程(股)公司	3	\$ 3,641,752	\$ 1,900,000	\$ 1,900,000	\$ 678,906	\$ -	10	\$ 9,104,380	Y	N	N	註3、4
0	太子建設開發(股)公司	時代國際飯店(股)公司	2	3,641,752	1,200,000	-	-	-	-	9,104,380	Y	N	N	註3、4
0	太子建設開發(股)公司	日華金典國際酒店(股)公司	6	3,641,752	2,000,000	2,000,000	1,734,573	-	11	9,104,380	Y	N	N	註3、4
0	太子建設開發(股)公司	東豐企業(股)公司	2	3,641,752	500,000	-	-	-	-	9,104,380	Y	N	N	註3、4
0	太子建設開發(股)公司	太陽生物科技(股)公司	2	3,641,752	60,000	-	-	-	-	9,104,380	Y	N	N	註3、4
1	東豐企業(股)公司	太子建設開發(股)公司	4	2,000,000	1,810,889	1,810,889	1,810,889	-	636	4,000,000	N	Y	N	註5
2	王子水電企業(股)公司	太子建設開發(股)公司	4	1,000,000	900,000	900,000	-	-	1,214	2,000,000	N	Y	N	註6
3	金義興合板(股)公司	太子建設開發(股)公司	4	2,500,000	2,500,000	2,500,000	-	-	763	5,000,000	N	Y	N	註7
4	大成工程(股)公司	太子建設開發(股)公司	4	1,500,000	927,889	927,889	-	-	100	3,000,000	N	Y	N	註8

註1：編號欄之說明如下：

(1)發行人填0。

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種：

(1)有業務關係之公司。

(2)直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。

(3)母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。

(4)對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。

(5)基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。

(6)因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

註3：本公司背書保證作業程序規定對單一企業背書保證限額不超過本公司最近財務報告淨值20%。

註4：本公司背書保證作業程序規定背書保證金額累計不超過本公司最近財務報告淨值之50%。

註5：依東豐企業(股)公司背書保證作業程序規定對單一企業背書保證限額不超過\$2,000,000，累計不超過\$4,000,000。

註6：依王子水電企業(股)公司背書保證作業程序規定對單一企業背書保證限額不超過\$1,000,000，累計不超過\$2,000,000。

註7：依金義興合板(股)公司背書保證作業程序規定對單一企業背書保證限額不超過\$2,500,000，累計不超過\$5,000,000。

註8：依大成工程(股)公司背書保證作業程序規定對單一企業背書保證限額不超過\$1,500,000，累計不超過\$3,000,000。

3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：

持有之公司	有價證券		與有價證券		期		末		備註
	種類及名稱	有價證券名稱	發行人之關係	帳列科目	股數或 單位數	帳面金額	持股 比率	公允價值(元)	
太子建設開發 (股)公司	股票	南帝化學工業(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	6,130,322	\$ 118,009	註1	\$ 19.25	上市公司、 註3
	股票	台灣神隆(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	20,178,441	1,767,631	註1	87.60	上市公司、 註4
	股票	新普科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	127,249	16,797	註1	132.00	上櫃公司
	股票	宏捷科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	197,937	2,712	註1	13.70	上櫃公司
	股票	關貿網路(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	85,535	2,703	註1	31.60	上市公司
	股票	紅電醫學科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	45,224	1,103	註1	24.40	上櫃公司
	股票	基因國際生醫(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	1,311	61	註1	46.20	上櫃公司
	股票	全球創業投資(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	1,400,000	13,902	註1	9.93	
	股票	萬通票券金融(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	48,672	725	註1	15	
	股票	創圓科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	887,970	2,957	註1	3.33	
	股票	南美特科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	1,198,956	11,989	註1	10.00	
	股票	南科聯合興業(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	167,700	213,600	10.00	1,270.48	
	股票	南科聯合興業(股)公司-特別股	無	備供出售金融資產-非流動	2,500,000	25,000	50.00	10.00	
	股票	統一能源開發(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	1,190,000	34,523	註1	65.24	
	股票	統一國際開發(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	87,745,770	841,520	6.63	10.44	註5
	股票	嘉誠創業投資(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	759,024	-	註1	註2	
	股票	嘉華創業投資(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	1,211,228	-	7.90	註2	
	股票	長茂科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	15,381	-	註1	註2	
	股票	創晶科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	12,645	-	註1	註2	
	股票	寶茂科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	27,933	-	註1	註2	
	股票	傑倫科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	17,280	-	註1	註2	
	股票	泉茂科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	341,745	-	註1	註2	
	股票	威竣科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	1,846	-	註1	註2	
	股票	捷誠科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	41,343	-	註1	註2	
	基金	兆豐國際寶鑽貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	6,301,406	77,100	註1	12.24	

持有之公司	有價證券		與有價證券		期		末		備註
	種類及名稱	有價證券名稱	發行人之關係	帳列科目	股數或 單位數	帳面金額	持股 比率	公允 價值(元)	
大成工程(股)公司	股票	太子建設開發(股)公司	本公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	37,879,292	\$ 664,782	註1	\$ 17.55	註6
	股票	南帝化學工業(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	10,799,983	207,900	註1	19.25	註7
	基金	元大全球地產建設基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,000,000	7,670	註1	7.67	
	股票	創圓科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	1,113,000	5,565	註1	3.33	
	股票	南美特科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	1,344,624	12,000	5.09	10.00	
太子建設投資公司	股票	Tou Itsu Investments Inc.	無	備供出售金融資產-非流動	600	US\$0.6	15.00	US\$1.00	
太子大成投資(股)公司	股票	大紘科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	300,000	-	註1	註2	
	股票	長茂科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	395,890	-	註1	註2	
	股票	科雅科技(股)司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	23,156	-	註1	註2	
	股票	統一能源開發(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	490,000	11,486	註1	65.24	
	股票	嘉誠創業投資(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	291,000	-	註1	註2	
	股票	嘉華創業投資(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	480,000	-	註1	註2	
	股票	泉茂科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	9,897	-	註1	註2	
	股票	捷誠科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	41,434	-	註1	註2	
	股票	寶茂科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	960,697	-	註1	註2	
	股票	聯合聚晶(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	71,923	-	註1	註2	
	股票	創晶科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	4,842	-	註1	註2	
	股票	威竣科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	707	-	註1	註2	
	股票	傑倫科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	6,617	-	註1	註2	
	股票	紅電醫學科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	17,317	423	註1	24.40	
	股票	創圓科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	207,536	653	註1	3.33	
	股票	全景軟體(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	116,741	819	註1	13.60	
	股票	琦景科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	53,258	366	註1	6.91	
	基金	台灣金磚基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	500,000	7,260	註1	14.52	
	股票	基因國際生醫(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	92	-	註1	46.20	
	股票	長天科技(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	279,509	6,303	註1	22.55	

持有之公司	有價證券		與有價證券		期		末		備註
	種類及名稱	有價證券名稱	發行人之關係	帳列科目	股數或 單位數	帳面金額	持股 比率	市價或 股權淨值	
太子公寓大廈管理 維護(股)公司	股票	太子建設開發(股)公司	本公司	備供出售之金融資產-非流動	636,335	\$ 11,168	註1	\$ 17.55	
東豐企業(股)公司	股票	台南紡織(股)公司	無	備供出售之金融資產-非流動	115,733	2,473	註1	21.05	
	股票	Synta Pharmaceuticals Corp.	無	備供出售金融資產-非流動	180,000	28,159	註1	US\$5.24	
	股票	南帝化學工業(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	157,439	3,031	註1	19.25	
	股票	松崗資產管理(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	130,208	1,380	註1	10.00	
太子保全(股)公司	股票	南美特科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	179,283	1,600	註1	10.00	
Early Success Investments Ltd.	股票	Synta Pharmaceuticals Corp.	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	154,800	US\$811	註1	US\$5.24	

註 1：持股比率未達 5%。

註 2：尚未取得自編財務報告，故無法列示股權淨值。

註 3：提供 4,088,451 股為借款之擔保品。

註 4：提供 17,276,000 股為借款之擔保品。

註 5：提供 60,000,000 股為借款之擔保品。

註 6：提供 31,763,397 股為借款之擔保品。

註 7：提供 7,715,980 股為借款之擔保品。

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

買、賣之公司	有價證券		交易對象	關係	期初		買入		賣出				期末	
	種類及名稱	帳列科目			股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額
太子建設開發 (股)公司	第一金全家福貨幣市 場基金	透過損益按公允 價值衡量之金融 資產-流動	-	-	-	\$ -	3,798,547	\$ 660,150	3,798,547	\$ 660,269	\$ 660,269	\$ 119	-	\$ -

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

取得不動產之公司		交易對象關係人者，其前次移轉資料											
財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額	價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項	
本公司	大園鄉青山段446地號	102/9/17(註1)	\$ 899,582	\$ 899,582	僑馥建築經理股份有限公司	非關係人	-	-	-	\$ -	依市場行情	營業所需	無
本公司	仁武區霞海段978地號等	102/6/14(註2)	(註3)	1,097,898	高雄市仁武區霞海自辦市地重劃區重劃會	非關係人	-	-	-	-	(註3)	營業所需	無

註1：係實際過戶日。

註2：係簽約日。

註3：係購買重劃區抵費地自北側起算67.13%部份之面積，預計價款總額包括重劃區北側全部之地主拆遷補償費、公園預定地地主拆遷補償費(占67.13%)、全區工程費用(占67.13%)及重劃會為支付前述相關費用而向本公司借款所產生之利息。

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

處分不動產之公司		交易對象關係人者，其前次移轉資料										
財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項	
本公司	內湖潭美段5小段47地號	102/8/5(註1)	96/7/9	註2	\$ 3,250,490	\$ 482,937	註2	葡眾企業股份有限公司	非關係人	充實營運資金	鑑價報告	無

註1：係簽約日。

註2：該出售案係屬預售性質，目前仍在興建中，實際成本與處分損益尚待完工結算方能確定。

7. 與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

進(銷)貨之公司		交易對象名稱		關係		進(銷)貨金額		貨之比		授信期間		單價		授信期間		應收(付)票據及帳款		備註	
																估總應收(付)票據			
																帳款之比率			
太子建設開發(股)公司	誠實營造(股)公司	本公司之子公司	進貨	\$ 876,091	11%	按約定付款	與一般交易之比較尚屬合理	與一般交易之比較尚屬合理	(\$ 184,597)	(8%)									
太子建設開發(股)公司	王子水電企業(股)公司	本公司之子公司	進貨	366,390	4%	按約定付款	與一般交易之比較尚屬合理	與一般交易之比較尚屬合理	(126,750)	(5%)									
太子建設開發(股)公司	大成工程(股)公司	本公司之子公司	進貨	201,776	3%	按約定付款	與一般交易之比較尚屬合理	與一般交易之比較尚屬合理	(41,532)	(2%)									
大成工程(股)公司	台南紡織(股)公司	聯屬公司	(銷貨)	(1,865,038)	(36%)	按約定付款	與一般交易之比較尚屬合理	與一般交易之比較尚屬合理	(773,771)	50%									

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項 期後收回金額	提列備抵 呆帳金額
					金額	處理方式		
太子建設開發(股)公司	日華金典國際酒店(股)公司	本公司之子公司	其他資產-應收債權 \$ 575,000	-	\$ -	-	\$ -	\$ -
太子建設開發(股)公司	金義興合板(股)公司	本公司之子公司	其他資產-應收債權 \$ 472,928	-	-	-	-	-
大成工程(股)公司	台南紡織(股)公司	聯屬公司	應收帳款 \$ 773,771	4.82	-	-	693,331	-
誠實營造(股)公司	太子建設開發(股)公司	最終母公司	應收帳款 \$ 184,597	4.22	-	-	175,031	-
王子水電企業(股)公司	太子建設開發(股)公司	最終母公司	應收帳款 \$ 126,750	3.21	-	-	76,981	-

9. 衍生性商品交易：無。

10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

茲彙列母公司與子公司及各子公司間交易金額達新台幣一億元或母公司實收資本額之百分之二十以上者之往來情形如下：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			佔合併總營收或 總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
0	太子建設開發(股)公司	大成工程(股)公司	母公司對子公司	進貨	\$ 201,776	依雙方合約約定	1.17%
0	太子建設開發(股)公司	大成工程(股)公司	母公司對子公司	背書保證	678,906	依背書保證作業程序	註1
0	太子建設開發(股)公司	王子水電企業(股)公司	母公司對子公司	進貨	366,390	依雙方合約約定	2.12%
0	太子建設開發(股)公司	王子水電企業(股)公司	母公司對子公司	應付帳款	126,750	-	0.24%
0	太子建設開發(股)公司	誠實營造(股)公司	母公司對子公司	進貨	876,091	依雙方合約約定	5.08%
0	太子建設開發(股)公司	誠實營造(股)公司	母公司對子公司	應付帳款	184,597	-	0.35%
0	太子建設開發(股)公司	日華金典國際酒店(股)公司	母公司對子公司	背書保證	1,734,573	依背書保證作業程序	註2
0	太子建設開發(股)公司	日華金典國際酒店(股)公司	母公司對子公司	其他資產-應收債權	575,000	依債權購買契約	1.09%
0	太子建設開發(股)公司	金義興合板(股)公司	母公司對子公司	其他資產-應收債權	472,928	依債權購買契約	0.90%
0	太子建設開發(股)公司	金義興合板(股)公司	母公司對子公司	預付土地購置款	239,116	依雙方合約約定	0.45%
1	東豐企業(股)公司	太子建設開發(股)公司	子公司對母公司	背書保證	1,810,889	依背書保證作業程序	註3

註：民國102年度母子公司間之業務關係及重要交易往來情形，因只是與其相對交易方向不同，故不另行揭露。

註1：佔合併股東權益之3.66%。

註2：佔合併股東權益之9.34%。

註3：佔合併股東權益之9.75%。

(二)轉投資事業相關資訊

依規定僅揭露民國 102 年度之資訊，且有關被投資公司應揭露資訊，係依據各被投資公司同期經會計師查核之財務報告編製，且下列與子公司間之交易事項，於編製合併報告時皆已沖銷，以下揭露資訊係供參考：

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期 末 持 有			被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
太子建設開發(股)公司	誠實投資控股(股)公司	台灣	一般投資業	\$ 1,381,950	\$ 1,379,950	121,007,230	100.00	\$ 343,692	(\$ 217,119)	(\$ 178,334)	註1、2
	太子物業管理顧問(股)公司	台灣	管理顧問	181,000	181,000	17,146,580	100.00	244,248	20,329	22,851	註1、2
	耕頂興業(股)公司	台灣	飯店業務之經營管理顧問	120,000	120,000	18,000,000	30.00	319,672	71,916	21,660	
	太子建設投資公司	英屬維京群島	海外投資業務	140,413	140,413	428	100.00	338,295	17,111	17,111	註2
	太陽生物科技(股)公司	台灣	防霉劑之進出口業務	46,880	46,880	4,688,000	100.00	23,487	(660)	(636)	註2
	太子大成投資(股)公司	台灣	一般投資業	198,940	198,940	12,270,100	99.97	47,445	5,301	5,369	註2
	東豐企業(股)公司	台灣	房屋建造及銷售	876,431	965,034	17,300,000	100.00	88,497	(3,206)	(3,206)	註1、2
	統一開發(股)公司	台灣	經營及大樓間承租售業務	1,080,000	1,080,000	108,000,000	30.00	1,232,815	199,149	59,751	
	日華金典國際酒店(股)公司	台灣	觀光旅館業	975,000	975,000	97,500,000	50.00	364,215	(34,604)	(17,302)	註2
	時代國際飯店(股)公司	台灣	一般旅館業	600,000	600,000	60,000,000	100.00	137,159	149,555	149,555	註2
	金義興合板(股)公司	台灣	合板之製造及加工	636,194	636,194	151,468	99.65	667,796	6,438	6,415	註2
	Early Success Investments Ltd.	英屬維京群島	海外投資業務	33,018	33,018	1,554,660	100.00	24,167	(17,422)	(17,422)	註2
	明大企業(股)公司	台灣	不動產買賣	127,400	127,400	4,084,080	20.00	143,618	180,252	14,569	
	金典資產管理(股)公司	台灣	管理顧問	500	500	50,000	50.00	483	(8)	(4)	註2
	太子實業(股)公司	台灣	住宅及大樓開發等	10,000	-	1,000,000	100.00	9,656	(344)	(344)	註2

投資公 司名稱	被投資公司 名稱	所在 地區	主要營業 項目	原始投資金額		期 末 持 有			被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
誠實投資控股(股) 公司	大成工程(股)公司	台灣	營造工程	\$ 1,191,591	\$ 1,191,591	124,000,000	100.00	\$ 928,221	(\$ 264,229)	\$ -	註2
	王子水電企業(股)公司	台灣	電力及自來水承裝	56,025	56,025	3,070,000	100.00	74,126	18,101	-	註2
	誠實營造(股)公司	台灣	營造工程	108,027	108,027	10,100,000	100.00	135,874	27,847	-	註2
大成工程(股)公司	大成國際(汶萊)公司	汶萊	海外投資業務	9,257	5,916	316,000	100.00	4,326	(4,173)	-	註2
太子建設投資公司	PPG Investment Inc.	美國	海外投資業務	56,945	56,945	273	27.27	57,358	(4,618)	-	
	Queen Holdings Ltd.	英屬維 京群島	海外投資業務	122,034	122,034	2,730	27.27	296,727	50,279	-	
太子大成投資(股) 公司	Prince Capital, Inc.	英屬維 京群島	海外投資業務	26,727	26,727	1	100.00	2,617	-	-	註2
太子物業管理顧問 (股)公司	太子公寓大廈管理維護 (股)公司	台灣	公寓大廈管理	67,853	67,853	3,000,000	100.00	69,801	2,008	-	註2
	太子保全(股)公司	台灣	保全業務	159,611	159,611	13,172,636	100.00	180,470	18,676	-	註2
東豐企業(股)公司	日華資產管理(股)公司	台灣	住宅及大樓開 發租售業	392,649	459,295	30,361,012	45.21	232,949	(40,877)	-	
Prince Capital, Inc.	Prince Ventures USA Inc.	英屬維 京群島	海外投資業務	20,511	20,511	1	100.00	3,308	-	-	註2
大成國際(汶萊) 公司	Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp.	越南	營造工程	9,440	5,996	-	100.00	3,110	(2,259)	-	註2

註 1：被投資公司本期(損)益與本公司認列之投資(損)益之差額，係本公司依持股比例認列投資損益及沖銷公司間內部交易產生之未實現損益。

註 2：係本公司之子公司。

(三)大陸投資資訊

無。

十四、營運部門資訊

(一) 一般性資訊

本集團管理階層已依據營運決策者於制定決策所使用之報導資訊辨認應報導部門。本集團之企業組成、劃分部門之基礎及部門資訊之衡量基礎本期並無重大改變。本集團營運決策者以產品別之角度經營業務。

(二) 部門資訊之衡量

本集團營運決策者根據稅前損益評估營運部門之表現。此項衡量標準排除營運部門中非經常性收支之影響。營運部門之會計政策皆與合併財務報告附註四所述之重大會計政策之彙總說明相同。

(三) 部門損益與資產資訊

提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

項 目	102 年 度				
	營建部門	旅宿部門	其 他	沖銷及調整	合 計
外部營業收入-淨額	\$ 13,052,408	\$ 3,393,768	\$ 795,831	\$ -	\$ 17,242,007
內部營業收入-淨額	1,345,542	-	73,027	(1,418,569)	-
部門收入合計	14,397,950	3,393,768	868,858	(1,418,569)	17,242,007
成本及費用	(13,002,820)	(3,016,163)	(615,890)	1,412,409	(15,222,464)
部門損益	1,395,130	377,605	252,968		2,019,543
其他收入	561,860	8,544	27,043	(28,253)	569,194
其他利益及損失	(593,899)	(7,360)	(21,217)	48,038	(574,438)
財務成本	(333,400)	(72,446)	(230)	27,970	(378,106)
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	79,824	-	(1,301)	16,156	94,679
繼續營業單位稅前淨利	1,109,515	306,343	257,263		1,730,872
所得稅費用	(61,362)	(19,996)	(10,934)	(3,108)	(95,400)
本期淨利	\$ 1,048,153	\$ 286,347	\$ 246,329		\$ 1,635,472
部門資產	\$ 44,744,887	\$ 10,234,742	\$ 2,637,027	(4,844,161)	\$ 52,772,495

項 目	101 年 度				
	營建部門	旅宿部門	其 他	沖銷及調整	合 計
外部營業收入-淨額	\$ 21,741,725	\$ 3,156,196	\$ 732,333		\$ 25,630,254
內部營業收入-淨額	1,484,419	-	60,293	(1,544,712)	-
部門收入合計	23,226,144	3,156,196	792,626	(1,544,712)	25,630,254
成本及費用	(16,786,928)	(2,823,742)	(672,067)	1,555,220	(18,727,517)
部門損益	6,439,216	332,454	120,559		6,902,737
其他收入	314,800	16,027	60,063	(86,837)	304,053
其他利益及損失	128,904	(3,323)	9,345	(188,330)	(53,404)
財務成本	(369,979)	(138,755)	(1)	40,631	(468,104)
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	488,111	-	50,622	(377,454)	161,279
繼續營業單位稅前淨利	7,001,052	206,403	240,588		6,846,561
所得稅費用	(301,664)	43,012	(9,676)	(878)	(269,206)
本期淨利	\$ 6,699,388	\$ 249,415	\$ 230,912		\$ 6,577,355
部門資產	\$ 41,422,315	\$10,294,463	\$ 2,719,108	(5,545,530)	\$ 48,890,356

(四) 部門損益及資產之調節資訊

向主要營運決策者呈報之外部收入、部門損益及資產，與財務報告內之收入、稅前淨利及總資產採用一致之衡量方式。本期調節後之合併總損益與應報導部門稅後淨利及總資產與應報導部門資產之調節資訊參閱附註十四(三)。

(五) 產品別及勞務別之資訊

本集團營運決策者係以產品別之角度經營業務，有關產品別資訊請參閱附註六(二十六)及十四(三)。

(六) 地區別資訊

本集團主要營運地區均在台灣境內，並無來自其他地區之外部客戶收入。

(七) 重要客戶資訊

合併個體民國 101 年度及 100 年度並無重要客戶。

十五、首次採用(IFRSs)

本合併財務報告係本集團依 IFRSs 所編製之首份合併財務報告，於編製初始資產負債表時，本集團業已將先前依中華民國一般公認會計原則編製財務報告所報導之金額調整為依 IFRSs 報導之金額。本集團就首次採用 IFRSs 所選擇之豁免、追溯適用之例外及自中華民國一般公認會計原則轉換至 IFRSs 如何影響本集團財務狀況、財務績效及現金流量之調節，說明如下：

(一)所選擇之豁免項目

1. 企業合併

本集團對發生於轉換至 IFRSs 日(以下簡稱轉換日)前之企業合併，選擇不追溯適用國際財務報導準則第 3 號「企業合併」規定。此豁免亦適用於本公司過去取得之投資關聯企業及合資。

2. 股份基礎給付交易

本集團對於轉換日前因股份基礎給付交易所產生已既得之權益工具選擇不追溯適用國際財務報導準則第 2 號「股份基礎給付交易」。

3. 認定成本

本集團對在轉換日之前帳列固定資產且已依中華民國一般公認會計原則辦理重估價，但之後尚未決定未來用途之土地而表列「存貨」科目，但於轉換日轉列投資性不動產者，選擇以該重估價值作為重估價日之認定成本。

4. 員工福利

本集團選擇於轉換日將與員工福利計畫有關之全部累計精算損益一次認列於保留盈餘。並選擇以轉換日起各個會計期間推延決定之金額，揭露國際會計準則第 19 號「員工福利」第 120A 段(P)要求之確定福利義務現值、計畫資產公允價值及計畫盈虧、以及經驗調整之資訊。

5. 累積換算差異數

本集團選擇於轉換日將國外營運機構所產生之累積換算差異數認定為零，俟後產生之兌換差額則依國際會計準則第 21 號「匯率變動之影響」之規定處理。

6. 先前已認列金融工具之指定

本集團於轉換日選擇將部分「以成本衡量之金融資產」指定為備供出售金融資產。

7. 借款成本

本集團選擇適用民國 96 年修訂之國際會計準則第 23 號「借款成本」第 27 及 28 段之過渡規定，自轉換日起適用該準則。

(二)本集團除避險會計，因其與本集團無關，未適用國際財務報導準則第 1 號之追溯適用之例外規定外，其他追溯適用之例外說明如下：

1. 會計估計

於民國 101 年 1 月 1 日依 IFRSs 所作之估計，係與該日依中華民國一般公認會計原則所作之估計一致。

2. 金融資產及金融負債之除列

國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」之除列規定推延適用於民國 93 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

3. 非控制權益

推延適用國際會計準則第 27 號（民國 97 年修正）之下列規定：

- (1) 有關將綜合損益總額歸屬於母公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而產生虧損餘額之規定；
- (2) 有關母公司對子公司未導致喪失控制之所有權權益之變動，應作為權益交易處理之規定；及
- (3) 有關母公司對子公司喪失控制之規定。

(三) 自中華民國一般公認會計原則轉換至 IFRSs 之調節

國際財務報導準則第 1 號規定，企業須對比較期間之權益、綜合損益及現金流量進行調節。各期間之權益及綜合損益，依先前之中華民國一般公認會計原則轉換至 IFRSs 之調節，列示於下列各表：

1. 民國 101 年 1 月 1 日權益之調節

	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs	說明
流動資產				
現金及約當現金	\$ 1,122,874	\$ -	\$ 1,122,874	
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	352,661	-	352,661	
應收票據淨額	58,645	-	58,645	
應收帳款淨額	1,237,872	-	1,237,872	
應收建造合約款	-	1,196,132	1,196,132	(1)
其他應收款	966,298	-	966,298	
存貨	25,391,618	(8,262,042)	17,129,576	(1)(2)(4)
預付款項	349,791	(82,484)	267,307	(2)
其他流動資產	118,169	688,395	806,564	(2)
流動資產合計	29,597,928	(6,459,999)	23,137,929	
非流動資產				
備供出售金融資產-非流動	1,017,055	381,614	1,398,669	(3)
以成本衡量之金融資產-非流動	1,034,854	(140,301)	894,553	(3)
採用權益法之投資	1,805,826	158,327	1,964,153	
不動產、廠房及設備	16,228,126	(9,383,227)	6,844,899	(4)(5)
不動產投資	271,118	(271,118)	-	(4)
投資性不動產淨額	-	8,635,735	8,635,735	(4)
無形資產	24,772	2,539,783	2,564,555	(5)
遞延所得稅資產	-	70,560	70,560	(7)
其他非流動資產	1,242,072	25,393	1,267,465	
非流動資產合計	21,623,823	2,016,766	23,640,589	
資產總計	51,221,751	(4,443,233)	46,778,518	
負債				
流動負債				
短期借款	5,586,400	-	5,586,400	
應付短期票券	1,880,177	-	1,880,177	
應付票據	425,005	-	425,005	
應付帳款	1,597,775	-	1,597,775	
應付建造合約	-	953,023	953,023	(1)
其他應付款	925,970	6,225	932,195	
當期所得稅負債	9,039	7,300	16,339	
其他流動負債	10,006,481	(953,022)	9,053,459	(1)
流動負債合計	20,430,847	13,526	20,444,373	
非流動負債				
長期借款	13,617,609	-	13,617,609	
土地增值稅準備	495,328	(495,328)	-	(6)
遞延所得稅負債	-	496,717	496,717	(6)
其他非流動負債	1,119,079	483,911	1,602,990	(7)
非流動負債合計	15,232,016	485,300	15,717,316	
負債總計	35,662,863	498,826	36,161,689	
歸屬於母公司業主之權益				
股本				
普通股股本	10,858,877	-	10,858,877	
資本公積				
資本公積-庫藏股票交易	514,061	-	514,061	
資本公積-其他	7,232	-	7,232	
保留盈餘				
法定盈餘公積	612,237	-	612,237	
未分配盈餘	2,448,137	(5,246,617)	(2,798,480)	(2)(5)(7)(8)
其他權益				
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(30,317)	30,317	-	(8)
未認列為退休金成本之淨損失	(32,928)	32,928	-	
備供出售金融資產未實現損益	851,992	241,313	1,093,305	(3)
庫藏股票	(60,440)	-	(60,440)	
歸屬於母公司業主之權益合計	15,168,851	(4,942,059)	10,226,792	
非控制權益				
權益總計	15,558,888	(4,942,059)	10,616,829	
負債及權益總計	51,221,751	(4,443,233)	46,778,518	

2. 民國 101 年 12 月 31 日權益之調節

	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs	說明
流動資產				
現金及約當現金	\$ 4,352,233	\$ -	\$ 4,352,233	
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	260,236	-	260,236	
應收票據淨額	140,694	-	140,694	
應收帳款淨額	2,426,231	-	2,426,231	
應收建造合約款	-	914,634	914,634	(1)
其他應收款	1,255,947	-	1,255,947	
存貨	15,522,871	(2,432,390)	13,090,481	(1)(4)
預付款項	668,937	(527,563)	141,374	(2)
遞延所得稅資產	20,239	(20,239)	-	
其他流動資產	850,455	494,014	1,344,469	(2)
流動資產合計	25,497,843	(1,571,544)	23,926,299	
非流動資產				
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	76,593	-	76,593	
備供出售金融資產-非流動	1,581,087	248,746	1,829,833	(3)
以成本衡量之金融資產-非流動	965,951	(74,906)	891,045	(3)
採用權益法之投資	1,923,896	187,742	2,111,638	
不動產、廠房及設備	16,138,473	(9,104,510)	7,033,963	(4)(5)
不動產投資	271,118	(271,118)	-	(4)
投資性不動產淨額	-	8,456,837	8,456,837	(4)
無形資產	13,808	2,480,421	2,494,229	(5)
遞延所得稅資產	612	114,167	114,779	(7)
其他非流動資產	1,955,140	-	1,955,140	
非流動資產合計	22,926,678	2,037,379	24,964,057	
資產總計	48,424,521	465,835	48,890,356	
負債				
流動負債				
短期借款	4,360,000	-	4,360,000	
應付短期票券	1,952,887	-	1,952,887	
應付票據	209,390	-	209,390	
應付帳款	3,176,615	-	3,176,615	
應付建造合約	-	633,630	633,630	(1)
其他應付款	1,316,308	(27,510)	1,288,798	
當期所得稅負債	42,477	49,930	92,407	
其他流動負債	6,199,186	(633,630)	5,565,556	(1)
流動負債合計	17,256,863	22,420	17,279,283	
非流動負債				
應付公司債	2,000,000	-	2,000,000	
長期借款	10,171,369	-	10,171,369	
土地增值稅準備	495,328	(495,328)	-	(6)
遞延所得稅負債	-	496,139	496,139	(6)
其他非流動負債	1,167,015	645,018	1,812,033	(7)
非流動負債合計	13,833,712	645,829	14,479,541	
負債總計	31,090,575	668,249	31,758,824	
歸屬於母公司業主之權益				
股本				
普通股股本	11,944,765	-	11,944,765	
資本公積				
資本公積-庫藏股票交易	514,061	-	514,061	
資本公積-其他	7,232	-	7,232	
保留盈餘				
法定盈餘公積	843,650	-	843,650	
未分配盈餘	2,364,465	(455,206)	1,909,259	(2)(5)(7)(8)
其他權益				
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(43,643)	43,643	-	(8)
未認為退休金成本之淨損失	(36,870)	36,870	-	
備供出售金融資產未實現損益	1,416,607	173,840	1,590,447	(3)
庫藏股票	(60,440)	-	(60,440)	
歸屬於母公司業主之權益合計	16,949,827	(200,853)	16,748,974	
非控制權益	384,119	(1,561)	382,558	
權益總計	17,333,946	(202,414)	17,131,532	
負債及權益總計	48,424,521	465,835	48,890,356	

3. 民國 101 年度綜合損益之調節

	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs	說明
營業收入	\$ 14,657,742	\$ 10,972,512	\$ 25,630,254	(2)
營業成本	(9,984,097)	(5,426,947)	(15,411,044)	(2)(5)
營業毛利	4,673,645	5,545,565	10,219,210	
營業費用				
推銷費用	(650,627)	(635,916)	(1,286,543)	(2)
管理費用	(2,133,168)	103,238	(2,029,930)	(5)(7)(9)
營業費用合計	(2,783,795)	(532,678)	(3,316,473)	
營業利益	1,889,850	5,012,887	6,902,737	
營業外收入及支出				
其他收入	305,761	(1,708)	304,053	(2)
其他利益及損失	(40,078)	(13,326)	(53,404)	(8)
財務成本	(468,104)		(468,104)	
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	131,135	30,144	161,279	
營業外收入及支出合計	(71,286)	15,110	(56,176)	
稅前淨利	1,818,564	5,027,997	6,846,561	
所得稅費用	(42,719)	(226,487)	(269,206)	(7)(9)
本期淨利	1,775,845	4,801,510	6,577,355	
其他綜合損益				
備供出售金融資產未實現評價利益	-	497,142	497,142	
確定福利計畫精算損失	-	(11,492)	(11,492)	
本期其他綜合損益之稅後淨額	-	485,650	485,650	
本期綜合淨利總額	1,775,845	5,287,160	7,063,005	
淨利歸屬於：				
母公司業主	1,785,930	4,802,903	6,588,833	
非控制權益	(10,085)	(1,393)	(11,478)	
	1,775,845	4,801,510	6,577,355	
綜合損益總額歸屬於：				
母公司業主	1,785,930	5,288,553	7,074,483	
非控制權益	(10,085)	(1,393)	(11,478)	
	1,775,845	5,287,160	7,063,005	

調節原因說明如下：

- (1) 依國際會計準則第 11 號「建造合約」規定，企業應將因合約工作而向客戶收取或支付之帳款總額，分別列報為資產或負債。
 - A. 本集團於轉換日分別調增「應收建造合約款」\$1,196,132，調減「存貨」\$1,196,132，調增「應付建造合約款」\$953,023，並調減「預收款項」（表列「其他流動負債」）\$953,023。
 - B. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，本集團分別調增「應收建造合約款」\$914,634，調減「存貨」\$914,634，調增「應付建造合約款」\$633,630，並調減「預收款項」（表列「其他流動負債」）\$633,630。
- (2) 本集團對包工包料建房預售之交易，於同時符合(78)基秘字第 099 號函規定之認列條件時，係採完工比例法認列售屋利益。依國際會計準則第 11 號「建造合約」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素，或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則；本集團之預售屋買賣合約之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導解釋第 15 號「不動產建造之協議」規定，本集團之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第 18 號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。另，本集團就工程合約所支付之銷售費用，依(74)基秘字第 083 號函及(84)基秘字第 025 號函規定，先予以遞延，再按完工比例計算轉列費用。依據財務報表編製及表達之架構，對於未來經濟效益之流入並非很有可能之銷售相關支出，應予發生時認列費用。
 - A. 本集團於轉換日調減「存貨」（在建工程）\$5,548,154，調減「預付款項」（遞延推銷費用）\$91,061，調增「其他流動資產」（遞延代銷佣金）\$688,395，並調減「未分配盈餘」\$4,950,820。
 - B. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，本集團調減「預付款項」（遞延推銷費用）\$532,596，調增「其他流動資產」（遞延代銷佣金）\$494,014，調減「未分配盈餘」\$4,950,820，並就民國 101 年度完工交付顧客之案件，調增「營業收入」\$10,972,512，調增「營業成本」\$5,422,649，調增「營業費用」\$635,916，並調減「其他收入」\$1,709。

- (3)本集團所持有之未上市櫃及興櫃股票依民國 100 年 7 月 7 日修正前「證券發行人財務報告編製準則」規定，係以成本衡量並帳列「以成本衡量之金融資產」。惟依國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」規定，權益工具無活絡市場但其公允價值能可靠衡量時（意即該權益工具之合理公允價值估計數區間之變異性並非重大，或於區間內各種估計數之機率能合理評估，並用以估計公允價值），應以公允價值衡量。
- A. 本集團於轉換日依民國 100 年 12 月 22 日修正之「證券發行人財務報告編製準則」規定調減「以成本衡量之金融資產-非流動」並調增「備供出售金融資產-非流動」\$140,301，並按該日公允價值與原帳面金額之差異調增「備供出售金融資產-非流動」與「股東權益-備供出售金融資產未實現損益」\$241,313。
- B. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，本集團調減「以成本衡量之金融資產-非流動」並調增「備供出售金融資產-非流動」\$74,906，並按該日公允價值與原帳面金額之差異調增「備供出售金融資產-非流動」與「股東權益-備供出售金融資產未實現損益」\$173,840。
- (4)本集團對於尚未決定未來用途所持有之土地、供出租使用之不動產及為獲取長期資本增值而非供正常營業短期出售所持有之土地，依中華民國一般公認會計原則係表達於「存貨」、「固定資產」及「不動產投資」；依國際會計準則第 40 號「投資性不動產」規定，符合定義之投資性不動產應表達於「投資性不動產」。
- A. 本集團於轉換日將「存貨」（營建用地）\$1,517,756、「固定資產-出租資產-土地」\$3,267,922、「固定資產-出租資產-房屋」\$3,578,939 及「不動產投資」\$271,118 重分類至「投資性不動產」\$8,635,735。
- B. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，本集團將「存貨」（營建用地）\$1,517,756、「固定資產-出租資產-土地」\$3,205,959、「固定資產-出租資產-房屋」\$3,462,004 及「不動產投資」\$271,118 重分類至「投資性不動產」\$8,456,837。
- (5)本集團與國立台灣大學簽訂提供公共服務之基礎建設合約，由本集團建造提供公共服務之基礎建設且自建造完成後提供長興校區 44 年又 6 個月暨水源校區 44 年又 4 個月之營運服務，營運期間

屆滿後該提供公共服務之基礎建設將無償移轉予國立台灣大學。依中華民國一般公認會計原則之規定，於建造期間將所投入之成本列為固定資產取得成本，於營運期間攤銷。依國際財務報導解釋第 12 號「服務特許權協議」之規定，應按所提供服務之相對公允價值分攤建造及營運服務，續後分別依國際會計準則第 11 號「建造合約」及國際會計準則第 18 號「收入」之規定認列相關收入，其公允價值係按合約約定授予人提供予營運者對價之方式決定並認列為無形資產。

A. 本集團於轉換日將「固定資產-出租資產-房屋」\$2,361,657 及「固定資產-辦公設備」\$150,146 重分類至「無形資產」\$2,545,450，並調增「未分配盈餘」\$33,647。

B. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，本集團將「固定資產-出租資產-房屋」\$2,304,701 及「固定資產-辦公設備」\$131,846 重分類至「無形資產」\$2,484,197，調增「未分配盈餘」\$33,647，調增「營業成本」\$4,299，並調減「營業費用」\$18,302。

(6) 本集團辦理資產重估之土地依法計提之土地增值稅準備，依中華民國一般公認會計原則係表達於「各項準備-土地增值稅準備」；土地增值稅係屬所得稅範圍，依國際會計準則第 12 號「所得稅」規定應表達於「遞延所得稅負債」。

A. 本集團於轉換日調增「遞延所得稅負債」並調減「各項準備-土地增值稅準備」\$495,328。

B. 截止民國 101 年 12 月 31 日止，本集團調增「遞延所得稅負債」並調減「各項準備-土地增值稅準備」\$495,328。

(7) 本集團所簽訂之長期租賃契約為逐年調整之變動租金，依中華民國一般公認會計原則規定係依據各期約定之租金認列為各期之費用。惟依國際會計準則第 17 號「租賃」規定，本集團應將契約約定之所有租金於租賃期間按直線法攤銷認列為各期費用。

A. 本集團於轉換日調增「遞延所得稅資產」\$68,766，調增「其他負債-其他」(表列「其他非流動負債」)\$404,504，並調減「未分配盈餘」\$335,738。

B. 截至民國 101 年 12 月 31 日，本公司調增「遞延所得稅資產」\$92,288，調增「其他負債-其他」(表列「其他非流動負債」)\$542,875，調減「未分配盈餘」\$335,738，調增「營業費用」

\$138,371，並調減「所得稅費用」\$23,522。

(8)本集團選擇於轉換日將國外營運機構所產生之累積換算差異數認定為零，俟後產生之兌換差額則依國際會計準則第 21 號「匯率變動之影響」之規定處理。

A. 本集團於轉換日調增「累積換算調整數」\$30,317，並調減「未分配盈餘」\$30,317。

B. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，本集團調增「累積換算調整數」\$43,643，調減「未分配盈餘」\$30,317，並調增「兌換損失」\$13,326。

(9)本集團出售土地依法繳納之土地增值稅，依中華民國一般公認會計原則規定係表達於「營業費用」；土地增值稅係屬所得稅範圍，依國際會計準則第 12 號「所得稅」規定應表達於「所得稅費用」。

截至民國 101 年 12 月 31 日止，本集團調增「所得稅費用」並調減「營業費用」\$249,873。

4. 民國 101 年度現金流量表之重大調整：

(1)自中華民國一般公認會計原則轉換 IFRSs，對所報導之本集團產生之現金流量並無重大影響。

(2)中華民國一般公認會計原則與 IFRSs 表達間之調節項目，對所產生之現金流量無淨影響。

五、最近年度經會計師查核簽證之個體財務報表

會計師查核報告

(103)財審報字第 13003825 號

太子建設開發股份有限公司 公鑒：

太子建設開發股份有限公司民國 102 年 12 月 31 日及民國 101 年 12 月 31 日、1 月 1 日之個體資產負債表，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報告表示意見。太子建設開發股份有限公司民國 102 年度及 101 年度部份採用權益法之投資暨附註十三所揭露之相關資訊，係依此等被投資公司所委任之會計師查核之財務報告評價及揭露，本會計師並未查核該等財務報告。民國 102 年度及 101 年度依據其他會計師查核之財務報告所認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額分別為新台幣 40,149 仟元及新台幣 135,952 仟元，民國 102 年 12 月 31 日及民國 101 年 12 月 31 日、1 月 1 日之採用權益法之投資餘額分別為新台幣 1,038,366 仟元及新台幣 1,153,512 仟元、新台幣 1,290,679 仟元。

本會計師係依照「會計師查核簽證財務報表規則」及中華民國一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作及其他會計師之查核報告可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，第一段所述個體財務報告在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製，足以允當表達太子建設開發股份有限公司民國 102 年 12 月 31 日及民國 101 年 12 月 31 日、1 月 1 日之財務狀況，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之財務績效與現金流量。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

林億彰

會計師

王國華

前財政部證券管理委員會

核准簽證文號：(79)台財證(一)第 37504 號

前財政部證券暨期貨管理委員會

核准簽證文號：(87)台財證(六)第 68790 號

中 華 民 國 1 0 3 年 3 月 2 5 日

太子建設開發股份有限公司
個體資產負債表
民國102年12月31日及民國101年12月31日、1月1日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
			金	%	金	%	金	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 1,381,938	3	\$ 3,611,373	9	\$ 281,987	1
1110	透過損益按公允價值衡量之 金融資產—流動	六(二)及 八	-	-	-	-	76,027	-
1150	應收票據淨額	六(三)	96,039	-	120,032	-	47,031	-
1170	應收帳款淨額	六(四)	2,919,440	7	1,407,766	4	573,674	1
1180	應收帳款—關係人淨額	七	2,014	-	185,560	-	-	-
1200	其他應收款		36,847	-	1,233,941	3	958,531	3
130X	存貨	五(二)、 六(五)及 七	15,795,565	37	13,041,773	33	17,046,805	45
1410	預付款項		338,550	1	86,325	-	210,546	1
1476	其他金融資產—流動	八	3,081,749	7	782,612	2	85,644	-
1479	其他流動資產—其他	六(六)	708,535	2	494,014	1	688,395	2
11XX	流動資產合計		24,360,677	57	20,963,396	52	19,968,640	53
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	六(二)及 八	77,100	-	76,593	-	-	-
1523	備供出售金融資產—非流動	六(七)及 八	2,176,649	5	1,716,817	4	1,331,818	4
1543	以成本衡量之金融資產—非 流動	五(二)、 六(八)及 八	876,043	2	878,509	2	880,974	2
1550	採用權益法之投資	五(二)、 六(九)及 八	3,985,245	9	4,058,930	10	3,905,086	10
1600	不動產、廠房及設備	六(十)及 八	504,988	1	539,150	2	567,921	2
1760	投資性不動產淨額	六(十一) 及八	6,794,229	16	6,956,219	18	7,134,763	19
1780	無形資產	六(十二)	2,422,945	6	2,484,197	6	2,545,450	7
1920	存出保證金		425,823	1	492,761	1	85,860	-
1980	其他金融資產—非流動	八	132,097	-	808,337	2	147,983	-
1990	其他非流動資產—其他	七及八	1,109,568	3	1,116,826	3	1,126,978	3
15XX	非流動資產合計		18,504,687	43	19,128,339	48	17,726,833	47
1XXX	資產總計		\$ 42,865,364	100	\$ 40,091,735	100	\$ 37,695,473	100

(續次頁)

太子建設開發股份有限公司
個體資產負債表

民國102年12月31日及民國101年12月31日、1月1日

單位：新台幣仟元

負債及權益	附註	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
		金額	%	金額	%	金額	%
流動負債							
2100 短期借款	六(十三)及八	\$ 3,457,000	8	\$ 3,820,000	10	\$ 5,367,400	14
2110 應付短期票券	六(十四)及八	1,404,186	3	1,653,227	4	1,380,669	4
2150 應付票據		13,129	-	16,220	-	135,112	-
2170 應付帳款		2,067,631	5	2,092,087	5	750,687	2
2180 應付帳款—關係人	七	364,701	1	424,886	1	75,893	-
2200 其他應付款		629,113	2	646,102	2	439,768	1
2220 其他應付款項—關係人	七	-	-	-	-	240,000	1
2230 當期所得稅負債	六(三十)	42,352	-	87,705	-	10,301	-
2310 預收款項	六(十五)	3,042,119	7	1,611,334	4	4,819,011	13
2320 一年或一營業週期內到期長期負債	六(十七)及八	301,000	1	3,094,284	8	3,812,079	10
2399 其他流動負債—其他		76,181	-	69,076	-	34,388	-
21XX 流動負債合計		<u>11,397,412</u>	<u>27</u>	<u>13,514,921</u>	<u>34</u>	<u>17,065,308</u>	<u>45</u>
非流動負債							
2530 應付公司債	六(十六)	4,500,000	11	2,000,000	5	-	-
2540 長期借款	六(十七)及八	8,456,126	20	7,522,182	19	10,102,875	27
2550 負債準備—非流動	六(十八)	79,071	-	73,062	-	51,464	-
2640 應計退休金負債	五(二)及六(十九)	87,602	-	84,357	-	74,414	-
2645 存入保證金		136,394	-	135,841	-	130,187	1
2650 採用權益法之投資貸餘	六(九)	-	-	12,398	-	44,433	-
25XX 非流動負債合計		<u>13,259,193</u>	<u>31</u>	<u>9,827,840</u>	<u>24</u>	<u>10,403,373</u>	<u>28</u>
2XXX 負債總計		<u>24,656,605</u>	<u>58</u>	<u>23,342,761</u>	<u>58</u>	<u>27,468,681</u>	<u>73</u>
權益							
股本							
3110 普通股股本	六(二十)	13,139,241	30	11,944,765	30	10,858,877	29
資本公積	六(二十一)						
3200 資本公積		521,293	1	521,293	1	521,293	1
保留盈餘	六(二十二)(二十三)						
3310 法定盈餘公積		1,022,243	2	843,650	2	612,237	2
3350 累積盈虧		1,586,811	4	1,909,259	5	(2,798,480)	(8)
其他權益	六(二十三)						
3400 其他權益		1,999,611	5	1,590,447	4	1,093,305	3
3500 庫藏股票	六(二十)	(60,440)	-	(60,440)	-	(60,440)	-
3XXX 權益總計		<u>18,208,759</u>	<u>42</u>	<u>16,748,974</u>	<u>42</u>	<u>10,226,792</u>	<u>27</u>
負債及權益總計		<u>\$ 42,865,364</u>	<u>100</u>	<u>\$ 40,091,735</u>	<u>100</u>	<u>\$ 37,695,473</u>	<u>100</u>

請參閱後附個體財務報告附註暨資誠聯合會計師事務所林億彰、王國華會計師民國103年3月25日查核報告。

董事長：鄭高輝

經理人：謝明汎

會計主管：戴大昌

太子建設開發股份有限公司
個體綜合損益表
民國102年及101年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	102 年 度		101 年 度	
		金 額	%	金 額	%
4000 營業收入	六(二十五)及七	\$ 8,571,288	100	\$ 18,865,009	100
5000 營業成本	六(五)(二十九)及七	(5,697,565)	(66)	(10,103,324)	(53)
5900 營業毛利		2,873,723	34	8,761,685	47
營業費用	六(二十九)				
6100 推銷費用		(607,707)	(7)	(1,170,483)	(6)
6200 管理費用		(837,829)	(10)	(876,114)	(5)
6000 營業費用合計		(1,445,536)	(17)	(2,046,597)	(11)
6900 營業利益		1,428,187	17	6,715,088	36
營業外收入及支出					
7010 其他收入	六(十一)(二十六)	488,051	6	226,665	1
7020 其他利益及損失	六(二)(二十七)	10,451	-	(16,798)	-
7050 財務成本	六(五)(二十八)及七	(298,981)	(4)	(397,688)	(2)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	六(九)	79,824	1	361,482	2
7000 營業外收入及支出合計		279,345	3	173,661	1
7900 稅前淨利		1,707,532	20	6,888,749	37
7950 所得稅費用	六(三十)	(54,779)	(1)	(299,916)	(2)
8200 本期淨利		\$ 1,652,753	19	\$ 6,588,833	35
其他綜合損益(淨額)					
8325 備供出售金融資產未實現評價利益	六(七)	\$ 459,832	5	\$ 450,063	3
8360 確定福利計畫精算損失	六(十九)	(2,487)	-	(9,775)	-
8380 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益份額		(53,075)	-	45,362	-
8300 本期其他綜合利益之稅後淨額		\$ 404,270	5	\$ 485,650	3
8500 本期綜合利益總額		\$ 2,057,023	24	\$ 7,074,483	38
每股盈餘	六(三十一)				
9750 基本		\$ 1.30		\$ 5.17	
9850 稀釋		\$ 1.29		\$ 5.16	
假設子公司對本公司股票之投資不視為庫藏股時之擬制資料：					
本期淨利		\$ 1,604,715		\$ 6,794,508	
每股盈餘					
基本		\$ 1.22		\$ 5.17	

請參閱後附個體財務報告附註暨資誠聯合會計師事務所
林億彰、王國華會計師民國103年3月25日查核報告。

董事長：鄭高輝

經理人：謝明汎

會計主管：戴大昌

太子建設開發股份有限公司
 個體權益變動表
 民國102年及101年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	資 本 公 積			保 留 盈 餘		其 他 權 益			權 益 總 額
	普 通 股 本	庫 藏 股 票 交 易	其 他	法 定 盈 餘 公 積	累 積 盈 虧	國 外 營 運 機 構 財 務 報 表 換 算 之 兒 換 差 額	備 供 出 售 金 融 資 產 未 實 現 損 益	庫 藏 股 票	
<u>101 年 度</u>									
101年1月1日餘額	\$ 10,858,877	\$ 514,061	\$ 7,232	\$ 612,237	(\$ 2,798,480)	\$ -	\$ 1,093,305	(\$ 60,440)	\$ 10,226,792
100年度盈餘指撥及分配(註1):									
法定盈餘公積	-	-	-	231,413	(231,413)	-	-	-	-
現金股利	-	-	-	-	(542,944)	-	-	-	(542,944)
股票股利	1,085,888	-	-	-	(1,085,888)	-	-	-	-
101年度淨利	-	-	-	-	6,588,833	-	-	-	6,588,833
取得子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	-	(9,357)	-	-	-	(9,357)
101年度其他綜合損益									
六(七)(十 九)(二十三)	-	-	-	-	(11,492)	-	497,142	-	485,650
101年12月31日餘額	<u>\$ 11,944,765</u>	<u>\$ 514,061</u>	<u>\$ 7,232</u>	<u>\$ 843,650</u>	<u>\$ 1,909,259</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,590,447</u>	<u>(\$ 60,440)</u>	<u>\$ 16,748,974</u>
<u>102 年 度</u>									
102年1月1日餘額	\$ 11,944,765	\$ 514,061	\$ 7,232	\$ 843,650	\$ 1,909,259	\$ -	\$ 1,590,447	(\$ 60,440)	\$ 16,748,974
101年度盈餘指撥及分配(註2):									
法定盈餘公積	-	-	-	178,593	(178,593)	-	-	-	-
現金股利	-	-	-	-	(597,238)	-	-	-	(597,238)
股票股利	1,194,476	-	-	-	(1,194,476)	-	-	-	-
102年度淨利	-	-	-	-	1,652,753	-	-	-	1,652,753
102年度其他綜合損益									
三(二)、六 (七)(十九)(二 十三)	-	-	-	-	(4,894)	(859)	410,023	-	404,270
102年12月31日餘額	<u>\$ 13,139,241</u>	<u>\$ 514,061</u>	<u>\$ 7,232</u>	<u>\$ 1,022,243</u>	<u>\$ 1,586,811</u>	<u>(\$ 859)</u>	<u>\$ 2,000,470</u>	<u>(\$ 60,440)</u>	<u>\$ 18,208,759</u>

註1：員工紅利\$41,654與董監酬勞\$62,482已於綜合損益表中扣除。

註2：員工紅利\$31,640與董監酬勞\$47,460已於綜合損益表中扣除，其與股東會決議之分配數差異，已於民國102年度綜合損益表中補提員工紅利\$507與董監酬勞\$760。

請參閱後附個體財務報告附註暨資誠聯合會計師事務所林億彰、王國華會計師民國103年3月25日查核報告。

董事長：鄭高輝

經理人：謝明汎

會計主管：戴大昌

太子建設開發股份有限公司
個體現金流量表
民國102年及101年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	102 年 度	101 年 度
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		\$ 1,707,532	\$ 6,888,749
調整項目			
不影響現金流量之收益費損項目			
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	六(二)	(507)	(566)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	六(九)	(79,824)	(361,482)
處分及報廢不動產、廠房及設備損(益)	六(二十七)	7	(1,017)
折舊費用	六(二十九)	118,600	126,974
攤銷費用	六(二十九)	61,252	61,253
利息費用	六(二十八)	298,981	397,688
利息收入	六(二十六)	(25,556)	(37,635)
股利收入	六(二十六)	(27,142)	(76,243)
處分長期股權投資利益		(1)	(5)
未實現外幣兌換(利益)損失		(9,848)	13,326
與營業活動相關之資產/負債變動數			
與營業活動相關之資產之淨變動			
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動		-	(76,027)
應收票據		23,993	(73,001)
應收帳款		(1,511,674)	(834,092)
應收帳款-關係人		183,546	(185,560)
其他應收款		135,573	(275,703)
存貨		(1,609,782)	4,095,439
預付款項		(252,225)	124,221
其他流動資產-其他		(214,521)	194,381
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		-	76,027
其他非流動資產-其他		7,258	10,152
與營業活動相關之負債之淨變動			
應付票據		(3,091)	(118,892)
應付帳款		(24,456)	1,341,400
應付帳款-關係人		(60,185)	348,993
其他應付款		(21,013)	197,166
預收款項		1,430,785	(3,207,677)
其他流動負債-其他		7,105	34,688
負債準備-非流動		6,009	21,598
應計退休金負債		758	168
營運產生之現金流入		141,574	8,684,323
收取之利息		25,460	37,928
收取之股利		45,142	256,243
支付之利息		(294,957)	(388,520)
支付之所得稅		(100,132)	(222,512)
營業活動之淨現金(流出)流入		(182,913)	8,367,462

(續次頁)

太子建設開發股份有限公司
個體現金流量表
民國102年及101年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	102 年 度	101 年 度
<u>投資活動之現金流量</u>			
其他金融資產－流動增加		(\$ 2,299,137)	(\$ 696,968)
備供出售金融資產－非流動減資退回股款		-	65,064
購置不動產、廠房及設備	六(十)	(4,848)	(11,098)
處分不動產、廠房及設備價款		-	2,049
其他金融資產－非流動減少(增加)		676,240	(660,354)
以成本衡量之金融資產減資退回股款		2,466	2,465
取得採用權益法之投資		(12,000)	(170,254)
採用權益法之投資減資退回股款		88,603	185,000
處分長期股權投資價款		3,282	3,541
存出保證金減少(增加)		66,938	(406,901)
投資活動之淨現金流出		(1,478,456)	(1,687,456)
<u>籌資活動之現金流量</u>			
短期借款減少		(363,000)	(1,547,400)
應付短期票券(減少)增加		(249,041)	272,558
其他應付款項－關係人減少		-	(240,000)
發行公司債		2,500,000	2,000,000
償還長期借款		(8,547,558)	(9,972,208)
舉借長期借款		6,688,218	6,673,720
存入保證金增加		553	5,654
發放現金股利		(597,238)	(542,944)
籌資活動之淨現金流出		(568,066)	(3,350,620)
本期現金及約當現金(減少)增加數		(2,229,435)	3,329,386
期初現金及約當現金餘額		3,611,373	281,987
期末現金及約當現金餘額		\$ 1,381,938	\$ 3,611,373

請參閱後附個體財務報告附註暨資誠聯合會計師事務所
林億彰、王國華會計師民國103年3月25日查核報告。

董事長：鄭高輝

經理人：謝明汎

會計主管：戴大昌

太子建設開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國 102 年及 101 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

太子建設開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)係依公司法及其他相關法令之規定於民國 62 年 9 月核准創立。主要登記經營項目為有關國民住宅、商業大樓、觀光遊樂事業(兒童樂園、水上樂園等)、平面及立體停車場等之委託興建及經營租售，及不動產買賣及租賃。本公司股票自民國 80 年 4 月起在台灣證券交易所上市買賣。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國 103 年 3 月 25 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

本年度係首次採用國際財務報導準則，故不適用。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

1. 國際財務報導準則第 9 號「金融工具：金融資產分類與衡量」

(1) 國際會計準則理事會於民國 98 年 11 月發布國際財務報導準則第 9 號，生效日為民國 102 年 1 月 1 日，得提前適用(惟國際會計準則理事會於民國 102 年 11 月 19 日業已刪除強制適用日期，得立即選擇適用)。此準則雖經金管會認可，惟金管會規定我國於民國 102 年適用國際財務報導準則時，企業不得提前採用此準則，應採用國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」2009 年版本之規定。

(2) 此準則係取代國際會計準則第 39 號之第一階段。國際財務報導準則第 9 號提出金融工具分類及衡量之新規定，且可能影響本公司金融工具之會計處理。

(3) 本公司尚未評估國際財務報導準則第 9 號之整體影響，惟經初步評估可能影響本公司持有分類為「備供出售金融資產」之工具，因國際財務報導準則第 9 號規定僅於符合特定條件下之權益工具，得指定將其公允價值變動認列為其他綜合損益，且於該資產除列時不得將已認列之其他綜合損益轉列至當期損益。本公司於民國 102 年度認列屬權益工具之利益 \$ 410,023 於其他綜合損益。

(三)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

1. 經國際會計準則理事會發布，但尚未經金管會認可，實際適用應以金管會規定為準之新準則、解釋及修正之影響評估如下：

新準則、解釋及修正	主要修正內容	IASB發布之生效日
國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免(修正國際財務報導準則第1號)	允許企業首次適用IFRSs時,得選擇適用國際財務報導準則第7號「金融工具:揭露」之過渡規定,無須揭露比較資訊。	民國99年7月1日
2010年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第1、3及7號、國際會計準則第1及34號及國際財務報導解釋第13號相關規定。	民國100年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具:金融負債分類及衡量」	要求指定公允價值變動列入損益之金融負債須將與該金融負債發行人本身有關之信用風險所產生之公允價值變動反映於「其他綜合損益」,且於除列時其相關損益不得轉列當期損益。除非於原始認列時,即有合理之證據顯示若將該公允價值變動反映於「其他綜合損益」,會造成重大之會計配比不當(不一致),則可反映於「當期損益」。(該評估僅可於原始認列時決定,續後不得再重評估)。	民國102年11月19日 (非強制)
揭露-金融資產之移轉(修正國際財務報導準則第7號)	增加對所有於報導日存在之未除列之已移轉金融資產及對已移轉資產之任何持續參與提供額外之量化及質性揭露。	民國100年7月1日
嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除(修正國際財務報導準則第1號)	當企業之轉換日在功能性貨幣正常化日以後,該企業得選擇以轉換日之公允價值衡量所持有功能性貨幣正常化日之前所有資產及負債。此修正亦允許企業自轉換日起,推延適用國際會計準則第39號「金融工具」之除列規定及首次採用者得不必追溯調整認列首日利益。	民國100年7月1日
遞延所得稅:標的資產之回收(修正國際會計準則第12號)	以公允價值衡量之投資性不動產之資產價值應預設係經由出售回收,除非有其他可反駁此假設之證據存在。此外,此修正亦取代了原解釋公告第21號「所得稅:重估價非折舊性資產之回收」。	民國101年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	該準則係在現有架構下重新定義控制之原則,建立以控制作為決定那些個體應納入合併財務報告之基礎;並提供當不易判斷控制時,如何決定控制之額外指引。	民國102年1月1日
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	於判斷聯合協議之類型時,不再只是著重其法律形式而是依合約性權利與義務以決定分類為聯合營運或是合資,且廢除合資得採用比例合併之選擇。	民國102年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體權益之揭露」	該準則涵蓋所有對其他個體權益之揭露,包含子公司、聯合協議、關聯企業及未合併結構型個體。	民國102年1月1日
國際會計準則第27號「單獨財務報表」(2011年修正)	刪除合併財務報表之規定,相關規定移至國際財務報導準則第10號「合併財務報表」。	民國102年1月1日
國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」(2011年修正)	配合國際財務報導準則第11號「聯合協議」之訂定,納入合資採用權益法之相關規定。	民國102年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	定義公允價值,於單一國際財務報導準則中訂定衡量公允價值之架構,並規定有關公允價值衡量之揭露,藉以減少衡量公允價值及揭露有關公允價值衡量資訊之一致及實務分歧,惟並未改變其他準則已規定之公允價值衡量。	民國102年1月1日
國際會計準則第19號「員工給付」(2011年修正)	刪除緩衝區法並於精算損益發生期間認列於其他綜合損益,及規定所有前期服務成本立即認列,並以折現率乘以淨確定給付負債(資產)計算而得之淨利息取代代利息成本及計畫資產之預期報酬,且除淨利息外之計畫資產報酬列入其他綜合損益。	民國102年1月1日

新準則、解釋及修正	主要修正內容	IASB發布之生效日
其他綜合損益項目之表達(修正國際會計準則第1號)	此修正將綜合損益表之表達，分為「損益」及「其他綜合損益」兩節，且要求「其他綜合損益」節應將後續不重分類至損益者及於符合特定條件時，後續將重分類至損益者予以區分。	民國101年7月1日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	符合特定條件之剝除活動成本應認列為「剝除活動資產」。剝除活動之效益係以產生存貨之形式實現之範圍內，應依國際會計準則第2號「存貨」規定處理。	民國102年1月1日
揭露－金融資產及金融負債之互抵(修正國際財務報導準則第7號)	應揭露能評估淨額交割約定對企業財務狀況之影響或潛在影響之量化資訊。	民國102年1月1日
金融資產及金融負債之互抵(修正國際會計準則第32號)	釐清國際會計準則第32號中「目前有法律上可執行之權利將所認列之金額互抵」及「在總額交割機制下，亦可視為淨額交割之特定條件」的相關規定。	民國103年1月1日
政府貸款(修正國際財務報導準則第1號)	首次採用者對於在轉換日既存之政府貸款，推延適用國際財務報導準則第9號「金融工具」及國際會計準則第20號「政府補助之會計及政府補助之揭露」之規定處理，且於轉換日既存低於市場利率之政府貸款之利益不應認列為政府補助。	民國102年1月1日
2009－2011年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導第1號和國際會計準則第1、16、32及34號相關規定。	民國102年1月1日
合併財務報表、聯合協議及對其他個體權益之揭露過渡指引(修正國際財務報導準則第10、11及12號)	明確定義所謂「首次適用日」，係指國際財務報導準則第10、11及12號首次適用之年度報導期間之首日。	民國102年1月1日
投資個體(修正國際財務報導準則第10及12號和國際會計準則第27號)	定義何謂「投資個體」及其典型特性。符合投資個體定義之母公司，不應合併其子公司而應適用透過損益按公允價值衡量其子公司。	民國103年1月1日
國際財務報導解釋第21號「稅賦」	除所得稅外，企業對於政府依據法規所徵收之其他稅賦應依國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」之規定認列負債。	民國103年1月1日
非金融資產之可回收金額之揭露(修正國際會計準則第36號)	當現金產生單位包含商譽或非確定耐用年限之無形資產但未有減損時，移除揭露可回收金額之規定。	民國103年1月1日
衍生工具之債務變更及避險會計之繼續(修正國際會計準則第39號)	衍生工具之原始交易雙方同意由一個或多個結算者作為雙方的新交易對象，且符合某些條件時無須停止適用避險會計。	民國103年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具:避險會計」及修正國際財務報導準則第9號、國際財務報導準則第7號與國際會計準則第39號	1. 放寬被避險項目及避險工具之符合要求，並刪除高度有效之明確標準以貼近企業風險管理活動對避險會計之適用。 2. 得選擇單獨提早適用原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量與該金融負債發行人本身有關之信用風險所產生之公允價值變動反映於「其他綜合損益」之相關規定。	民國102年11月19日 (非強制)
與服務有關之員工或第三方提撥之處理(修正國際會計準則第19號)	允許與服務有關但不隨年資變動支員工或第三方提撥，按當期服務成本之減項處理。隨年資變動者，於服務期間按與退休給付計畫相同方式攤銷。	民國103年7月1日
2010－2012年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第2、3、8及13號和國際會計準則第16、24及38號相關規定。	民國103年7月1日
2011－2013年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導準則第1、3及13號和國際會計準則第40號相關規定。	民國103年7月1日

2. 本公司現正評估上述新準則、解釋及修正之潛在影響，故暫時無法合理估計對本公司個體財務報告之影響。

四、重大會計政策之彙總說明

編制本個體財務報告所採用之主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一)遵循聲明

1. 本個體財務報告係依據「證券發行人財務報告編製準則」編製之首份個體財務報告。
2. 依上開編製準則編製民國 101 年 1 月 1 日(本公司轉換至國際財務報導準則日)個體資產負債表(以下稱「初始個體資產負債表」)時，本公司已調整依先前中華民國一般公認會計原則編製之財務報告所報導之金額。由中華民國一般公認會計原則轉換至金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)如何影響本公司之財務狀況、財務績效及現金流量，請參閱附註十五說明。

(二)編製基礎

1. 除下列重要項目外，本個體財務報告係按歷史成本編製：
 - (1)按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債(包括衍生工具)。
 - (2)按公允價值衡量之備供出售金融資產。
 - (3)按公允價值衡量之現金交割股份基礎給付協議之負債。
 - (4)按退休基金資產加計未認列前期服務成本，減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。
2. 編製符合 IFRSs 之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個體財務報告之重大假設及估計之項目，請參閱附註五說明。

(三)外幣換算

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

1. 外幣交易及餘額

- (1)外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。
- (2)外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。
- (3)外幣非貨幣性資產及負債餘額，屬透過損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過其他綜合損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目；屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。

(4)所有兌換損益於損益表之「其他利益及損失」列報。

2. 國外營運機構之換算

(1)功能性貨幣與表達貨幣不同之所有公司個體、關聯企業及聯合控制個體，其經營結果和財務狀況以下列方式換算為表達貨幣：

A. 表達於每一資產負債表之資產及負債係以該資產負債表日之收盤匯率換算；

B. 表達於每一綜合損益表之收益及費損係以當期平均匯率換算；及

C. 所有因換算而產生之兌換差額認列為其他綜合損益。

(2)當部分處分或出售之國外營運機構為關聯企業或聯合控制個體時，將於其他綜合損益項下之兌換差額按比例重分類於當期損益作為出售利益或損失之一部分。惟當本公司即使仍保留對前關聯企業或聯合控制個體之部分權益，但已喪失對國外營運機構屬關聯企業之重大影響或已喪失對國外營運機構屬聯合控制個體之聯合控制，則係以處分對國外營運機構之全部權益處理。

(3)當部分處分或出售之國外營運機構為子公司時，係按比例將認列為其他綜合損益之累計兌換差額重新歸屬予該國外營運機構之非控制權益。惟當本公司即使仍保留對前子公司之部分權益，但已喪失對國外營運機構屬子公司之控制，則係以處分對國外營運機構之全部權益處理。

(四) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 本公司個體財務報告對於資產負債之劃分，係考慮各項資產負債是否與營建業務相關，而以營業週期作為劃分流動與非流動之標準，若無相關則仍以一年為區分標準。

2. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

(1)預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。

(2)主要為交易目的而持有者。

(3)預期於資產負債表日後 12 個月內實現者。

(4)現金或約當現金，但於資產負債表日後至少 12 個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

本公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

3. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

(1)預期將於正常營業週期中清償者。

(2)主要為交易目的而持有者。

(3)預期於資產負債表日後 12 個月內到期清償者。

(4)不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不

影響其分類。

本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(五) 約當現金

約當現金係指短期並具高度流動性之投資，該投資可隨時轉換成定額現金且價值變動之風顯甚小者。原始到期日在 3 個月內之定期存款及附買回債券符合前述定義且持有目的係為滿足營運上之短期現金承諾者，分類為約當現金。

(六) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產係指持有供交易之金融資產或原始認列時被指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。金融資產若在取得時主要係為短期內出售，則分類為持有供交易之金融資產。衍生工具除依避險會計被指定為避險項目外，均分類為持有供交易之金融資產。本公司於金融資產符合下列條件之一時，於原始認列時將其指定為透過損益按公允價值衡量：

(1) 係混合(結合)合約；或

(2) 可消除或重大減少衡量或認列不一致；或

(3) 係依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效之投資。

2. 本公司對於符合交易慣例之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。

3. 透過損益按公允價值衡量之金融資產，於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本則認列為當期損益。續後按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於當期損益。

(七) 備供出售金融資產

1. 備供出售金融資產係指定為備供出售或未被分類為任何其他類別之非衍生金融資產。

2. 本公司對於符合交易慣例之備供出售金融資產係採用交易日會計。

3. 備供出售金融資產於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，續後按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於其他綜合損益。對於持有無活絡市場公開報價之權益工具投資，或與此種無活絡市場公開報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，當其公允價值無法可靠衡量時，本公司將其列報為「以成本衡量之金融資產」。

(八) 應收款

應收帳款係屬原始產生之應收款，係在正常營業過程中就商品銷售或服務提供所產生之應收客戶款項。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本扣除減損後之金額衡量。惟屬未付息之短期應收帳款，因折現影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

(九) 金融資產減損

1. 本公司於每一資產負債表日，評估是否已經存在減損之任何客觀證據，顯示某一或一組金融資產於原始認列後發生一項或多項事項（即「損失事項」），且該損失事項對一金融資產或一組金融資產之估計未來現金流量具有能可靠估計之影響。
2. 本公司用以決定是否存在減損損失之客觀證據的政策如下：
 - (1) 發行人或債務人之重大財務困難；
 - (2) 違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付；
 - (3) 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
 - (4) 可觀察到之資料顯示，一組金融資產之估計未來現金流量於該等資產原始認列後發生可衡量之減少，雖然該減少尚無法認定係屬該組中之某個別金融資產，該等資料包括該組金融資產之債務人償付狀況之不利變化，或與該組金融資產中資產違約有關之全國性或區域性經濟情況；
 - (5) 發行人所處營運之技術、市場、經濟或法令環境中所發生具不利影響之重大改變的資訊，且該證據顯示可能無法收回該權益投資之投資成本；或
 - (6) 權益工具投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於成本。
3. 本公司經評估當已存在減損之客觀證據，且已發生減損損失時，按以下各類別處理：
 - (1) 以攤銷後成本衡量之金融資產

係以該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額，認列減損損失於當期損益。當後續期間減損損失金額減少，且該減少能客觀地與認列減損後發生之事項相連結，則先前認列之減損損失在未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本之限額內於當期損益迴轉。認列及迴轉減損損失之金額係藉由備抵帳戶調整資產之帳面金額。
 - (2) 以成本衡量之金融資產

係以該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額，認列減損損失於當期損益。此類減損損失續後不得迴轉。認列減損損失之金額係藉由備抵帳戶調整資產之帳面金額。
 - (3) 備供出售金融資產

係以該資產之取得成本（減除任何已償付之本金及攤銷數）與現時公允價值間之差額，再減除該金融資產先前列入損益之減損損失，自

其他綜合損益重分類至當期損益。屬債務工具投資者，當其公允價值於後續期間增加，且該增加能客觀地連結至減損損失認列後發生之事項，則該減損損失於當期損益迴轉。屬權益工具投資者，其已認列於損益之減損損失不得透過當期損益迴轉。認列及迴轉減損損失之金額係藉由備抵帳戶調整資產之帳面金額。

(十) 金融資產之除列

本公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

1. 收取來自金融資產現金流量之合約權利失效。
2. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。
3. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

(十一) 存貨

包括營建用地、在建工程及待出售房地等，係以取得成本為入帳基礎，期末並依成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法。淨變現價值係指在正常營業過程中之估計售價減除至完工尚須投入之估計成本及相關變動銷售費用後之餘額。在建工程於建造工作時起至完工期間，將有關之利息資本化。

(十二) 建造合約

依國際財務報導解釋第 15 號「不動產建造之協議」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素；或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用國際會計準則第 11 號「建造合約」之規定。本公司對於不符合「建造合約」定義之預售屋買賣合約係依國際會計準則第 18 號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。對於符合「建造合約」定義之交易則依國際會計準則第 11 號之規定認列合約收入。

(十三) 採用權益法之投資/子公司及關聯企業

1. 子公司指本公司有權主導其財務及營運政策之所有個體(包括特殊目的個體)，一般係直接或間接持有其超過 50%表決權之股份。本公司對子公司之投資於個體財務報告採權益法評價。
2. 本公司與子公司間交易所產生之未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
3. 本公司對子公司取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對子公司所認列之損失份額等於或超過在該子公司之權益時，本公司繼續按持股比例認列損失。
4. 對子公司持股之變動若未導致喪失控制(與非控制權益之交易)，係作

- 為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。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。
5. 當本公司喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。
 6. 關聯企業指所有本公司對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其 20%以上表決權之股份。本公司對關係企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
 7. 本公司對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對任一關聯企業之損失份額等於或超過其他該關聯企業之權益(包括任何其他無擔保之應收款)，本公司不認列進一步之損益，除非本公司對該關聯企業發生法定義務，推定義務或已代其支付款項。
 8. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本公司將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
 9. 本公司與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以銷除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
 10. 關聯企業增發新股時，若本集團未按比例認購或取得，致使投資比例發生變動但仍對其有重大影響，該股權淨值變動之增減數係調整「資本公積」及「採用權益法之投資」。若致使投資比例下降者，除上述調整外，與該所有權權益之減少有關而先前已認列於其他綜合損益之利益或損失，且該利益或損失於處分相關資產或負債時須被重分類至損益者，依減少比例重分類至損益。
 11. 當本公司喪失對關聯企業之重大影響，對原關聯企業之剩餘投資係按公允價值重新衡量，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。
 12. 當本公司處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。
 13. 當本公司處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，將與該關聯企業有關之資本公積轉列損益；如仍對該關聯企業有重大影響，則按處分比例轉列損益。

14. 依「證券發行人財務報告編製準則」規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益應與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，個體財務報告業主權益應與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

(十四) 不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本公司，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。
4. 本公司於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

房屋及建築	50年~60年
電腦通訊設備	5年
運輸設備	5年
辦公設備	5年~10年
租賃改良	5年
其他設備	5年

(十五) 營業租賃(出租人/承租人)

營業租賃之租賃收益(扣除給予承租人之任何誘因)或營業租賃之給付(扣除自出租人收取之任何誘因)，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十六) 投資性不動產

投資性不動產以取得成本認列，後續衡量採成本模式。除土地外，按估計耐用年限以直線法提列折舊，耐用年限為 44 年~60 年。

(十七) 無形資產

係服務特許權等，以取得成本為入帳基礎，並按其估計效益年數 44 年採直線法攤銷。

(十八) 非金融資產減損

本公司於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當

可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減出售成本或其使用價值，兩者較高者。除商譽外，當以前年度已認列資產減損之情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，惟迴轉減損損失而增加之資產帳面金額，不超過該資產，若未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

(十九) 借款

1. 借款於原始認列時按公允價值扣除交易成本後之金額衡量，後續就扣除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額採有效利息法按攤銷後成本於借款期間內衡量。
2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(二十) 應付帳款及票據

應付帳款及票據係在正常營業過程中自供應商取得商品或勞務而應支付之義務。於原始認列時按公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。惟屬未付息之短期應付帳款，因折現影響不重大，後續以原始發票金額衡量。

(二十一) 金融負債之除列

本公司於合約所載之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(二十二) 金融資產及負債之互抵

當有法律上可執行之權利將所認列之金融資產及負債金額抵銷，且意圖以淨額基礎交割或同時實現資產及清償負債時，始可將金融資產及金融負債互抵，並於資產負債表中以淨額表達。

(二十三) 金融負債

應付公司債

本公司發行之普通應付公司債，於原始認列時按公允價值扣除交易成本後之金額衡量，與贖回價值間之差額認列為應付公司債溢折價，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷後成本於債券流通期間內認列為當期損益，作為「財務成本」之調整項目。

(二十四) 負債準備

負債準備係因過去事件而負有現時法定或推定義務，很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計時認列。負債準備之衡量係以資產負債表日清償該義務所需支出之最佳估計現值衡量，折現率採用反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險之評估之稅前折現率，折現之攤銷認列為利息費用。未來營運損失不得認列負債準備。

(二十五) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供

時認列為費用。

2. 退休金

(1) 確定提撥計畫

對於確定提撥計畫，係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

(2) 確定福利計畫

A. 確定福利計畫下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值及未認列之前期服務成本。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現率則參考資產負債表日與確定福利計畫之貨幣及期間一致之高品質公司債之市場殖利率決定；在高品質公司債無深度市場之國家，係使用政府公債（於資產負債表日）之市場殖利率。

B. 確定福利計畫產生之精算損益係於發生當期認列於其他綜合損益。

C. 前期服務成本屬立即既得者，則相關費用立即認列為損益；非屬立即既得者，則以直線法於平均既得期間認列為損益。

3. 員工分紅及董監酬勞

員工分紅及董監事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後股東會決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另本公司係以財務報告年度之次年度股東會決議日前一日之每股公允價值，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

(二十六) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 本公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵 10% 之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列 10% 之未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於個體資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自

於交易（不包括企業個體）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。若投資子公司及關聯企業產生之暫時性差異，本公司可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。

4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。
6. 因購置設備或技術、研究發展支出、人才培訓支出及股權投資等而產生之未使用所得稅抵減遞轉後期部分，係在很有可能未來課稅所得以供未使用所得稅抵減使用之範圍內，認列遞延所得稅資產。

（二十七）股本

普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股或認股權之增額成本以扣除所得稅後之淨額於權益中列為價款減項。

（二十八）股利分配

分派予本公司股東之股利於本公司股東會決議分派股利時於財務報告認列，分派現金股利認列為負債，分派股票股利則認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股。

（二十九）收入認列

1. 銷貨收入

本公司主要係經營國民住宅及商業大樓等之委託興建、銷售及租賃等業務。商品銷售於商品交付予買方、銷貨金額能可靠衡量且未來經濟效益很有可能流入企業時認列收入。當與所有權相關之重大風險與報酬已移轉予顧客，本公司對商品既不持續參與管理亦未維持有效控制且顧客根據銷售合約接受商品，或有客觀證據顯示所有接受條款均已符合時，商品交付方屬發生。委託營造廠興建預售房地專案，如附註四（十二）之說明，係依國際會計準則第 18 號「收入」對商品銷售之規範認列銷貨收入，因此本公司於完成過戶及實際交屋時結轉成本並認列損益，惟資產負債表日前僅實際交屋（或僅實際完成所有權移轉），但相關風險報酬業已移轉者亦認列銷貨

收入。

2. 服務特許權收入

本公司提供之服務特許權合約，請參閱附註四(三十)之說明。

(三十) 服務特許權協議

1. 本公司與國立台灣大學(授予人)簽訂提供公共服務之基礎建設合約，由本公司建造提供公共服務之基礎建設且自建造完成後提供長興校區 44 年又 6 個月暨水源校區 44 年又 4 個月之營運服務，營運期間屆滿後該提供公共服務之基礎建設將無償移轉予國立台灣大學。本公司依據合約所提供之建造及營運服務之已收或應收對價，參照其相對公允價值予以分攤，並分別依國際會計準則第 11 號「建造合約」及國際會計準則第 18 號「收入」之規定認列相關收入。
2. 依據服務特許權協議提供建造或升級服務之成本，按國際會計準則第 11 號「建造合約」之規定處理。
3. 授予人所提供之已收或應收之對價按公允價值認列，並按合約約定授予人提供予營運者對價之方式決定認列為無形資產。

五、重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源

本公司編製本個體財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

(一) 會計政策採用之重要判斷

1. 金融資產－權益投資之減損

本公司依據國際會計準則第 39 號決定個別金融資產－權益投資是否發生減損，於作此項決定時需重大判斷。本公司評估個別權益投資之公允價值低於其成本的時間及金額，以及被投資者之財務健全情況和短期業務前景，包括產業及部門績效、技術變遷以及營運及融資現金流量等因素。

當個別權益投資公允價值低於其成本之情況係屬大幅度或持久性時，本公司對於分類為「備供出售金融資產」者，將自其認列累計公允價值於其他綜合損益之金額轉列於當期損益；對於分類為「以成本衡量之金融資產」者，將於當期損益認列減損損失。

2. 投資性不動產

本公司持有之某些不動產的目的係為賺取租金或資本增值，然其部分係供自用。當各部分不可單獨出售且不可以融資租賃單獨出租時，則僅在供自用所持有之部分占個別不動產比例顯然不重大時，始將該不動產分類為投資性不動產項下。

(二)重要會計估計及假設

1. 有形資產及無形資產(商譽除外)減損評估

資產減損評估過程中，本公司需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。

2. 採用權益法之投資減損評估

當有減損跡象顯示某項採權益法之投資可能已經減損致帳面金額無法被回收，本公司隨即評估該項投資之減損。本公司係依據享有被投資公司預期未來現金流量之折現值評估可回收金額，並分析其相關假設之合理性。

民國 102 年 12 月 31 日，本公司認列減損損失後之採用權益法之投資為 \$3,985,245。

3. 遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能有足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，包含預期未來銷貨收入成長及利潤率、免稅期間、可使用之所得稅抵減、稅務規劃等假設。任何關於全球經濟環境、產業環境的變遷及法令的改變，均可能引起遞延所得稅資產之重大調整。

4. 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。由於科技快速變遷，本公司評估資產負債表日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動。

民國 102 年 12 月 31 日，本公司存貨之帳面金額為 \$15,795,565。

5. 應計退休金負債之計算

計算確定福利義務之現值時，本公司必須運用判斷及估計以決定資產負債表日之相關精算假設，包含折現率及計畫資產之預期報酬率等。任何精算假設之變動，均可能會重大影響本公司確定福利義務之金額。

民國 102 年 12 月 31 日，本公司應計退休金負債之帳面金額為 \$87,602。

6. 金融資產－無活絡市場之未上市(櫃)公司股票公允價值衡量

本公司持有之無活絡市場之未上市(櫃)公司股票，其公允價值衡量主要係參考近期籌資活動、同類型公司評價、公司技術發展情形、市場狀況及其他經濟指標所做估計。任何判斷及估計之變動，均可能會影響其公允價值之衡量。有關金融工具公允價值之說明，請參閱附註十二(三)。民國 102 年 12 月 31 日，本公司無活絡市場之未上市(櫃)公司股票之帳面金額為\$876,043。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
庫存現金及週轉金	\$ 2,524	\$ 2,674	\$ 2,327
支票存款及活期存款	1,379,414	3,458,699	279,660
附買回債券	-	150,000	-
	<u>\$ 1,381,938</u>	<u>\$ 3,611,373</u>	<u>\$ 281,987</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低，於資產負債表日最大信用風險之暴險金額為現金及約當現金之帳面金額。
2. 有關本公司將現金及約當現金提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
流動項目：			
持有供交易之金融資產			
受益憑證	\$ -	\$ -	\$ 76,000
持有供交易之金融資產評價調整	-	-	27
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 76,027</u>

非流動項目：

持有供交易之金融資產			
受益憑證	\$ 76,000	\$ 76,000	\$ -
持有供交易之金融資產評價調整	1,100	593	-
	<u>\$ 77,100</u>	<u>\$ 76,593</u>	<u>\$ -</u>

1. 本公司持有供交易之金融資產於民國 102 年度及 101 年度認列之淨利益分別計\$507及\$566。
2. 有關本公司將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(三) 應收票據淨額

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
應收票據	\$ 99,742	\$ 123,735	\$ 50,734
減：備抵呆帳	(3,703)	(3,703)	(3,703)
	<u>\$ 96,039</u>	<u>\$ 120,032</u>	<u>\$ 47,031</u>

1. 本公司之應收票據為未逾期且未減損者之信用品質良好。
2. 本公司民國 102 年度及 101 年度應收票據備抵呆帳並未發生增減變動情事。
3. 本公司之應收票據於民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日最大信用風險之暴險金額為每類應收票據之帳面金額。
4. 本公司並未持有作為應收票據擔保之擔保品。

(四) 應收帳款淨額

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
應收帳款	\$ 2,926,346	\$ 1,414,672	\$ 580,580
減：備抵呆帳	(6,906)	(6,906)	(6,906)
	<u>\$ 2,919,440</u>	<u>\$ 1,407,766</u>	<u>\$ 573,674</u>

1. 本公司之應收帳款為未逾期且未減損者之信用品質良好。應收帳款主要分為二大類別：

- (1) 銷售房地款：主要係向銀行收取銷售客戶之貸款。
- (2) 旅宿部門應收款項：主要係收取信用卡款項。

2. 已逾期但未減損之金融資產之帳齡分析如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
60天內	\$ -	\$ 101	\$ 500
61-120天	38	31	-
121-180天	1	54	-
181天以上	<u>1,248</u>	<u>1,416</u>	<u>900</u>
	<u>\$ 1,287</u>	<u>\$ 1,602</u>	<u>\$ 1,400</u>

以上係以逾期天數為基準所進行之帳齡分析。

3. 已減損金融資產(應收帳款備抵呆帳)之變動分析如下：

	102年度	101年度
1月1日餘額	\$ 6,906	\$ 6,906
提列減損損失(呆帳費用)	-	-
沖銷未能收回之款項	-	-
12月31日餘額	<u>\$ 6,906</u>	<u>\$ 6,906</u>

本公司係考量個別客戶應收帳款自原始授信日至報導期間結束日信用品質之任何改變、歷史經驗及目前財務狀況等分析，以估計無法回收之金額。

4. 本公司之應收帳款於民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日最大信用風險之暴險金額為每類應收帳款之帳面金額。
5. 本公司並未持有作為應收帳款擔保之擔保品。

(五) 存貨

	102 年 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 8,450,252	(\$ 75,803)	\$ 8,374,449
在建工程	2,970,156	-	2,970,156
待出售房地產	2,200,977	(62,773)	2,138,204
預付土地購置款	1,586,953	-	1,586,953
預付房地款	724,639	-	724,639
商品	1,164	-	1,164
	<u>\$ 15,934,141</u>	<u>(\$ 138,576)</u>	<u>\$ 15,795,565</u>
	101 年 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 8,294,257	(\$ 75,803)	\$ 8,218,454
在建工程	1,971,863	-	1,971,863
待出售房地產	1,731,551	(79,587)	1,651,964
預付土地購置款	496,001	-	496,001
預付房地款	702,134	-	702,134
商品	1,357	-	1,357
	<u>\$ 13,197,163</u>	<u>(\$ 155,390)</u>	<u>\$ 13,041,773</u>
	101 年 1 月 1 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 11,636,111	(\$ 79,822)	\$ 11,556,289
在建工程	3,356,544	-	3,356,544
待出售房地產	835,016	(103,820)	731,196
預付土地購置款	912,492	-	912,492
預付房地款	488,861	-	488,861
商品	1,423	-	1,423
	<u>\$ 17,230,447</u>	<u>(\$ 183,642)</u>	<u>\$ 17,046,805</u>

1. 本公司民國 102 年度及 101 年度認列為費損之存貨成本分別為 \$5,697,565 及 \$10,103,324，其中包含因將已提列跌價之存貨出售導致淨變現價值回升而認列為銷貨成本減少之金額分別為 \$16,814 及 \$28,252。
2. 有關本公司將存貨提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。
3. 本公司利息資本化情形如下：

	102年度	101年度
利息資本化前之利息總額	<u>\$ 474,277</u>	<u>\$ 544,431</u>
資本化利息之金額	<u>\$ 175,296</u>	<u>\$ 146,743</u>
資本化利率	<u>2.40%-2.99%</u>	<u>2.57%-3.32%</u>

4. 主要存貨明細：

(1) 在建房地

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>台北分公司</u>			
內湖潭美段	\$ 3,103,310	\$ 2,658,711	\$ 2,450,902
新莊副都心案	1,335,085	1,256,523	1,253,548
桃園青山段446地號	919,808	-	-
太子馥2(桃園青溪段462地號)	829,862	673,574	665,610
中壢市雙嶺段1449地號等	293,916	-	-
士林區芝山段602地號等	30,321	13,287	-
太子馥(桃園青山段356-1及356-2地號)	-	557,816	415,259
中央公園(竹北市永興段等5筆)	-	292,397	70,791
太子信義(信義段)	-	-	4,171,527
太子學院(板橋市幸福段)	-	-	1,049,502
	<u>\$ 6,512,302</u>	<u>\$ 5,452,308</u>	<u>\$ 10,077,139</u>
<u>台中分公司</u>			
	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
景雲見(土庫段73-11地號等)	\$ 786,730	\$ 583,128	\$ 512,985
惠禮段195地號	569,708	551,524	550,340
雲世紀(國安段12-12地號等)	557,798	110,252	67,224
青峰錦(土庫段8-2地號等)	445,691	433,272	-
海晏(太和段29地號)	304,969	198,793	191,581
太子道(大順段175地號)	-	316,278	227,630
太子馥(豐圳段1053地號等5筆)	-	191,621	-
泱泱太子(崇德段288及289地號)	-	-	253,877
太子聚(新興段34地號)	-	-	164,925
三塊厝段1244地號	-	-	154,500
其他	19,520	7	4,977
	<u>\$ 2,684,416</u>	<u>\$ 2,384,875</u>	<u>\$ 2,128,039</u>
<u>台南分公司</u>			
	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
太子WIN-I別墅(慶安段373地號等)	\$ 317,911	\$ 183,861	\$ -
太子WIN-W會館(B)(善駕段897地號)	251,104	113,838	60,475
太子WIN-W會館(A)(善駕段923地號等)	227,639	91,449	61,162
裕民段681-8地號	178,908	-	-
金華段1361地號	95,954	23,700	-
北安段56-10地號等	62,073	62,073	62,073
仁武區霞海段	15,229	15,229	-
太子雲端(仁和段1335地號)	-	506,297	345,325
太子花博館3期(和館段38地號等)	-	291,617	118,911
太子花博館2期(和館段3期)	-	-	20,847
太子峰雲會(仁和段1278地號)	-	-	475,062
其他	3,524	3,524	3,524
	<u>\$ 1,152,342</u>	<u>\$ 1,291,588</u>	<u>\$ 1,147,379</u>

高雄分公司	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
太子花漾(橋頭區後壁田段)	\$ -	\$ 80,821	\$ 3,664
太子花漾城(橋頭區橋中段)	-	-	-
太子市博(左營區新福段)	-	-	282,848
鳳山區明頂段	-	-	-
其他	1	-	6,933
	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 80,821</u>	<u>\$ 293,445</u>
在建房地合計	<u>\$ 10,349,061</u>	<u>\$ 9,209,592</u>	<u>\$ 13,646,002</u>
(2)營建用地			
台北分公司	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
中壢普仁段720地號等	\$ 140,156	\$ 140,156	\$ 140,156
士林至誠路619地號	14,819	-	-
其他	6,274	6,274	6,274
	<u>\$ 161,249</u>	<u>\$ 146,430</u>	<u>\$ 146,430</u>
台中分公司	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
松觀段164地號等	\$ 176,296	\$ 176,296	\$ 176,296
霧峰段霧峰小段365-420地號等	175,661	175,661	175,661
松昌段557地號等	19,912	19,912	19,912
太平段112-54號等14筆	11,941	11,941	11,941
豐圳段1053地號等5筆	-	-	170,953
其他	24,134	24,134	24,134
	<u>\$ 407,944</u>	<u>\$ 407,944</u>	<u>\$ 578,897</u>
台南分公司	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
善中段1468、1475及1476地號等	\$ 234,699	\$ 234,699	\$ 234,699
金義興合板	112,876	112,876	112,876
學中段679地號等	50,798	50,798	50,798
永康頂安段879地號等	28,610	28,610	28,610
北安段54-3地號等	15,344	15,344	15,344
保安段882地號等	10,325	10,325	10,325
裕東段995地號等	-	-	93,857
曾文段190-1-7地號	-	-	25,315
其他	20,615	20,615	20,615
	<u>\$ 473,267</u>	<u>\$ 473,267</u>	<u>\$ 592,439</u>
高雄分公司	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
前金區文東段16地號	\$ 14,964	\$ 14,964	\$ 14,964
大華段434及436地號	13,923	13,923	13,923
	<u>\$ 28,887</u>	<u>\$ 28,887</u>	<u>\$ 28,887</u>
營建用地合計	<u>\$ 1,071,347</u>	<u>\$ 1,056,528</u>	<u>\$ 1,346,653</u>
(3)待出售房地產			

台北分公司	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
中央公園	\$ 434,178	\$ -	\$ -
太子信義	243,206	315,261	-
太子馥	119,472	-	-
普羅旺世	91,760	91,760	-
太子龍邸(三)	44,859	44,859	47,284
太子國寶	13,755	22,770	22,813
太子大第	12,657	12,657	12,466
太子假期	-	-	20,842
香格里拉	-	-	17,593
太子101	-	-	10,547
其他	727	909	3,982
	<u>\$ 960,614</u>	<u>\$ 488,216</u>	<u>\$ 135,527</u>
台中分公司	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
太子馥	\$ 134,110	\$ -	\$ -
太子道	28,111	-	-
太子匯	-	86,387	-
新時代	-	-	128,512
松觀太子	-	-	63,405
其他	11,668	16,977	20,234
	<u>\$ 173,889</u>	<u>\$ 103,364</u>	<u>\$ 212,151</u>
台南分公司	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
太子雲端	\$ 270,709	\$ -	\$ -
統帥天廈(三)	28,376	28,376	28,376
站前LV	19,725	19,725	20,430
太子盛世	19,572	19,572	21,854
萬通世界攬翠樓	14,763	14,763	14,763
太子龍	10,807	46,672	55,858
太子花博館2期	8,890	169,172	-
太子峰雲會	-	75,626	-
南科日麗	-	-	151,112
太子美學	-	-	116,682
太子花博館	-	-	16,072
其他	11,961	11,961	17,336
	<u>\$ 384,803</u>	<u>\$ 385,867</u>	<u>\$ 442,483</u>
高雄分公司	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
太子花漾	\$ 666,676	\$ -	\$ -
太子大第	14,995	16,951	18,255
太子邦	-	419,866	-
太子花漾城	-	227,119	-
太子市博	-	90,168	-
太子文化	-	-	22,304
其他	-	-	4,296
	<u>\$ 681,671</u>	<u>\$ 754,104</u>	<u>\$ 44,855</u>
待出售房地產合計	<u>\$ 2,200,977</u>	<u>\$ 1,731,551</u>	<u>\$ 835,016</u>
(4)預付土地購置款			

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
台北分公司			
芝山段一小段619地號	\$ -	\$ 14,819	\$ -
台中分公司			
土庫段8-2地號等	\$ -	\$ -	\$ 414,462
其他	-	1,535	13,277
	\$ -	\$ 1,535	\$ 427,739
台南分公司			
仁武區霞海段978地號等	\$ 1,586,953	\$ 479,647	\$ 478,834
其他	-	-	5,919
	\$ 1,586,953	\$ 479,647	\$ 484,753
預付土地購置合計	\$ 1,586,953	\$ 496,001	\$ 912,492
(5)預付房地款			
	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
台糖國安段	\$ 724,633	\$ 543,274	\$ 362,185
台糖橋頭後壁田段	-	158,854	31,874
台糖和館段	-	-	45,697
台糖鳳山明頂段	-	-	41,145
其他	6	6	7,960
	\$ 724,639	\$ 702,134	\$ 488,861

(六)其他流動資產

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
遞延代銷佣金	\$ 708,535	\$ 494,014	\$ 688,395

(七)備供出售金融資產

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
非流動項目：			
上市櫃公司股票	\$ 121,799	\$ 121,799	\$ 121,799
興櫃公司股票	1,776	1,776	1,776
非上市櫃公司股票	51,850	51,850	116,914
	175,425	175,425	240,489
備供出售金融資產 評價調整	2,001,224	1,541,392	1,091,329
	\$ 2,176,649	\$ 1,716,817	\$ 1,331,818

1. 本公司於民國 102 年度及 101 年度因公允價值變動認列於其他綜合利益之金額分別為\$410,023及\$497,142。

2. 有關本公司將備供出售金融資產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(八)以成本衡量之金融資產

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
非流動項目：			
非上市櫃公司股票	\$ 876,043	\$ 878,509	\$ 880,974

1. 本公司對統一能源開發(股)公司之投資，承諾將投資 1,000 萬美元，因統一能源開發(股)公司分別於 99 年 6 月 17 日、100 年 7 月 8 日、101 年 7 月 4 日及 102 年 7 月 10 日，減資退回股款美金 127,500 元、美

金 85,000 元、美金 85,000 元及美金 85,000 元，截至目前本公司業已繳納股款美金 1,190,000 元。

- 本公司持有之統一能源開發(股)公司及統一國際開發(股)公司等股票投資依據投資之意圖應分類為備供出售金融資產，惟因該等標的非於活絡市場公開交易，且無法取得足夠之類似公司之產業資訊及被投資公司之相關財務資訊，因此無法合理可靠衡量該等標的之公允價值，因此分類為「以成本衡量之金融資產」。
- 有關本公司將以成本衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(九) 採用權益法之投資

- 採用權益法之投資借餘明細如下：

子公司及關聯企業名稱	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
統一開發(股)公司	\$ 1,232,815	30.00%	\$ 1,173,064	30.00%	\$ 1,070,064	30.00%
金義興合板(股)公司	667,796	99.65%	661,381	99.65%	653,212	99.65%
日華金典國際酒店(股)公司	364,215	50.00%	381,517	50.00%	391,564	50.00%
誠實投資控股(股)公司(註1)	343,692	100.00%	515,614	100.00%	-	100.00%
太子建設投資(股)公司	338,295	100.00%	312,282	100.00%	308,137	100.00%
耕頂興業(股)公司	319,672	30.00%	316,524	30.00%	304,627	30.00%
太子物業管理顧問(股)公司 (原太子房屋仲介(股)公司)(註1)	244,248	100.00%	227,311	100.00%	2,202	100.00%
明大企業(股)公司	143,618	20.00%	129,050	20.00%	134,018	20.00%
時代國際飯店(股)公司	137,159	100.00%	-	-	-	-
東豐企業(股)公司	88,497	100.00%	231,522	100.00%	446,010	100.00%
大成工程(股)公司(註1)	-	-	-	-	316,453	100.00%
太子公寓大廈管理維護(股)公司(註2)	-	-	-	-	90,863	100.00%
其他(零星未超過2%)(註1、2)	105,238	-	110,665	-	187,936	-
	<u>\$ 3,985,245</u>		<u>\$ 4,058,930</u>		<u>\$ 3,905,086</u>	

註 1：係因集團內投資架構轉變而將大成工程(股)公司、誠實營造(股)公司及王子水電企業(股)公司調整為誠實投資控股(股)公司之合併個體。

註 2：係因集團內投資架構轉變而以太子房屋仲介(股)公司為存續公司與太子不動產鑑定(股)公司等公司合併，並更名為太子物業管理顧問(股)公司。另將太子公寓大廈管理維護(股)公司及太子保全(股)公司調整為其合併個體。

- 採用權益法之投資貸餘明細如下：

子公司及關聯企業名稱	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
時代國際飯店(股)公司	\$ -	-	\$ 12,398	100%	\$ 44,433	100%

3. 子公司

有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國 102 年度合併財務報告附註四、(三)。

4. 關聯企業

(1)本公司主要關聯企業之彙總性財務資訊如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
總資產：			
統一開發(股)公司	\$ 11,267,253	\$ 10,526,359	\$ 10,954,669
其他	2,319,348	2,106,666	2,082,696
	<u>\$ 13,586,601</u>	<u>\$ 12,633,025</u>	<u>\$ 13,037,365</u>
總負債：			
統一開發(股)公司	\$ 7,158,065	\$ 7,257,312	\$ 7,917,348
其他	816,765	777,324	790,154
	<u>\$ 7,974,830</u>	<u>\$ 8,034,636</u>	<u>\$ 8,707,502</u>
		102年度	101年度
營業收入：			
統一開發(股)公司		\$ 1,097,749	\$ 928,244
其他		1,216,287	530,619
		<u>\$ 2,314,036</u>	<u>\$ 1,458,863</u>
本期淨利：			
統一開發(股)公司		\$ 199,149	\$ 231,726
其他		252,454	42,667
		<u>\$ 451,603</u>	<u>\$ 274,393</u>

(2)本公司上開投資標的均未有公開報價。

5. 民國 102 年度及 101 年度本公司採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額分別為\$79,824 及\$361,482。

6. 本公司對部分採用權益法之投資係依該等公司所委任會計師查核之財務報告評價而得，民國 102 年度及 101 年度採用權益法認列之子公司、關聯企業及合併利益之份額分別為\$40,149 及\$135,952，民國 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及民國 101 年 1 月 1 日採用權益法之投資餘額分別為\$1,038,366、\$1,153,512 及\$1,290,679。

民國 102 年度及 101 年度依各被投資公司委任之會計師查核簽證之明細：
太子物業管理顧問(股)公司、耕頂興業(股)公司、太子建設投資公司、
太陽生物科技(股)公司、東豐企業(股)公司、Early Success
Investments Limited 及太子資產管理有限公司。

7. 有關本公司將採用權益法之投資提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(十) 不動產、廠房及設備

1. 帳面價值資訊如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
土地	\$ 122,657	\$ 122,657	\$ 122,657
房屋及建築	289,849	297,303	304,796
電腦通訊設備	16,806	19,966	13,210
運輸設備	3,971	1,837	4,906
辦公設備	70,645	86,645	101,960
租賃改良	-	9,400	18,800
其他設備	1,060	1,342	1,592
	<u>\$ 504,988</u>	<u>\$ 539,150</u>	<u>\$ 567,921</u>

2. 本期變動情形如下：

成 本	102 年 度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 122,657	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 122,657
房屋及建築	401,309	-	-	-	401,309
電腦通訊設備	49,471	1,648	-	-	51,119
運輸設備	6,367	3,200	-	-	9,567
辦公設備	168,868	-	-	-	168,868
租賃改良	47,000	-	-	-	47,000
其他設備	1,970	-	(7)	-	1,963
	<u>\$ 797,642</u>	<u>\$ 4,848</u>	<u>(\$ 7)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 802,483</u>
成 本	101 年 度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 122,657	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 122,657
房屋及建築	401,309	-	-	-	401,309
電腦通訊設備	39,324	10,455	(308)	-	49,471
運輸設備	14,807	-	(8,440)	-	6,367
辦公設備	168,360	617	(109)	-	168,868
租賃改良	47,000	-	-	-	47,000
其他設備	1,945	26	(1)	-	1,970
	<u>\$ 795,402</u>	<u>\$ 11,098</u>	<u>(\$ 8,858)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 797,642</u>

累 計 折 舊	102		年		度
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
房屋及建築	\$ 104,006	\$ 7,454	\$ -	\$ -	\$ 111,460
電腦通訊設備	29,505	4,808	-	-	34,313
運輸設備	4,530	1,066	-	-	5,596
辦公設備	82,223	16,000	-	-	98,223
租賃改良	37,600	9,400	-	-	47,000
其他設備	628	275	-	-	903
	<u>\$ 258,492</u>	<u>\$ 39,003</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 297,495</u>
累 計 折 舊	101		年		度
	3	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
房屋及建築	\$ 96,513	\$ 7,493	\$ -	\$ -	\$ 104,006
電腦通訊設備	26,114	3,699	(308)	-	29,505
運輸設備	9,901	2,038	(7,409)	-	4,530
辦公設備	66,400	15,932	(109)	-	82,223
租賃改良	28,200	9,400	-	-	37,600
其他設備	353	275	-	-	628
	<u>\$ 227,481</u>	<u>\$ 38,837</u>	<u>(\$ 7,826)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 258,492</u>

3. 有關本公司將不動產、廠房及設備提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(十一) 投資性不動產

1. 帳面價值資訊如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
土地	\$ 203,494	\$ 271,118	\$ 271,118
出租資產-土地	3,179,810	3,181,239	3,243,202
出租資產-房屋	<u>3,410,925</u>	<u>3,503,862</u>	<u>3,620,443</u>
	<u>\$ 6,794,229</u>	<u>\$ 6,956,219</u>	<u>\$ 7,134,763</u>

2. 本期變動情形如下：

成 本	102		年		度
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 271,118	\$ -	\$ -	(\$ 67,624)	\$ 203,494
出租資產-土地	3,181,239	-	-	(1,429)	3,179,810
出租資產-房屋	<u>4,003,062</u>	-	-	(13,846)	<u>3,989,216</u>
	<u>\$ 7,455,419</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 82,899)</u>	<u>\$ 7,372,520</u>
成 本	101		年		度
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 271,118	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 271,118
出租資產-土地	3,243,202	-	-	(61,963)	3,181,239
出租資產-房屋	<u>4,035,268</u>	-	-	(32,206)	<u>4,003,062</u>
	<u>\$ 7,549,588</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 94,169)</u>	<u>\$ 7,455,419</u>

	102		年		度
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
累計折舊					
出租資產-房屋	\$ 499,200	\$ 79,597	\$ -	(\$ 506)	\$ 578,291

	101		年		度
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
累計折舊					
出租資產-房屋	\$ 414,825	\$ 88,137	\$ -	(\$ 3,762)	\$ 499,200

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	102年度	101年度
投資性不動產之租金收入	\$ 390,991	\$ 370,833
當期產生租金收入之投資性不動產 所發生之直接營運費用	\$ 173,955	\$ 156,299
當期末產生租金收入之投資性不動 產所發生之直接營運費用	\$ -	\$ -

4. 本公司持有之投資性不動產於民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日之公允價值分別為 \$15,064,053、\$15,216,314、及 \$15,344,166，該等公允價值係由本公司管理階層採用類似不動產交易價格之市場證據及參酌公告現值等資訊評估而得。

5. 有關本公司將投資性不動產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(十二) 無形資產

1. 帳面價值資訊如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
服務特許權	\$ 2,422,945	\$ 2,484,197	\$ 2,545,450

2. 本期變動情形如下：

	102		年		度
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
成本					
服務特許權	\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372

	101		年		度
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
成本					
服務特許權	\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372

	102		年		度
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
累計攤銷					
服務特許權	\$ 384,175	\$ 61,252	\$ -	\$ -	\$ 445,427

	101		年		度
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
累計攤銷					
服務特許權	\$ 322,922	\$ 61,253	\$ -	\$ -	\$ 384,175

3. 無形資產攤銷明細如下：

	102年度	101年度
營業成本-攤銷費用	\$ 61,252	\$ 61,253

(十三) 短期借款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
銀行擔保借款	\$ 1,940,000	\$ 1,240,000	\$ 4,487,400
銀行信用借款	1,517,000	2,580,000	880,000
	<u>\$ 3,457,000</u>	<u>\$ 3,820,000</u>	<u>\$ 5,367,400</u>
利率區間	<u>1.70%~2.78%</u>	<u>2.07%~2.69%</u>	<u>2.00%~2.75%</u>

上述短期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十四) 應付短期票券

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
商業本票	\$ 1,406,000	\$ 1,655,000	\$ 1,383,000
減：未攤銷折價	(1,814)	(1,773)	(2,331)
	<u>\$ 1,404,186</u>	<u>\$ 1,653,227</u>	<u>\$ 1,380,669</u>
利率區間	<u>0.78%~1.62%</u>	<u>0.85%~1.80%</u>	<u>0.90%~2.08%</u>

1. 上述商業本票係由銀行及票券金融公司保證發行。

2. 上述應付短期票券之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十五) 預收款項

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
預收房地款	\$ 2,920,699	\$ 1,462,659	\$ 4,736,091
預收租金	121,048	148,012	82,263
其他預收款	372	663	657
	<u>\$ 3,042,119</u>	<u>\$ 1,611,334</u>	<u>\$ 4,819,011</u>

(十六) 應付公司債

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
101年第一次有擔保 普通公司債	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000	\$ -
102年第一次有擔保 普通公司債	2,500,000	-	-
	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ -</u>

1. 本公司於民國 101 年 7 月以面額發行 101 年第一次有擔保普通公司債 \$2,000,000，其主要發行條款如下：

- (1) 發行總額：\$2,000,000。
- (2) 發行價格：按票面發行，每張\$100。
- (3) 票面利率：1.33%。
- (4) 付息方式：自發行日起依票面利率每年單利計付息一次。
- (5) 還本方式：到期一次還本。

- (6)發行期間：5年(自民國101年7月12日起至民國106年7月12日止)。
- (7)擔保方式：由台灣銀行股份有限公司擔保。
- (8)受託銀行：兆豐國際商業銀行股份有限公司。
- 2.本公司於民國102年11月以面額發行102年第一次有擔保普通公司債\$2,500,000，其主要發行條款如下：
- (1)發行總額：\$2,500,000。
- (2)發行價格：按票面發行，每張\$100。
- (3)票面利率：1.55%。
- (4)付息方式：自發行日起依票面利率每年單利計付息一次。
- (5)還本方式：到期一次還本。
- (6)發行期間：5年(自民國102年11月21日起至民國107年11月21日止)。
- (7)擔保方式：由台灣銀行股份有限公司與全國農業金庫股份有限公司分別擔保15億與10億。
- (8)受託銀行：台北富邦商業銀行股份有限公司。

(十七) 長期借款

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
銀行擔保借款	\$ 8,457,126	\$ 10,043,153	\$ 13,215,516
銀行信用借款	300,000	175,000	300,000
長期應付商業本票	-	400,000	400,000
	8,757,126	10,618,153	13,915,516
減：未攤銷折價	-	(1,687)	(562)
一年內到期部份	(<u>301,000</u>)	(<u>3,094,284</u>)	(<u>3,812,079</u>)
	<u>\$ 8,456,126</u>	<u>\$ 7,522,182</u>	<u>\$ 10,102,875</u>
到期日區間	<u>103.07.29~116.11.02</u>	<u>102.02.06~116.11.02</u>	<u>101.02.13~116.11.02</u>
利率區間	<u>2.30%~3.16%</u>	<u>0.86%~3.07%</u>	<u>0.86%~3.10%</u>

1. 上述長期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。
2. 有關長期借款之限制條款，請參閱附註九之說明。

(十八) 負債準備-汰換成本

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
1月1日餘額	\$ 73,062	\$ 51,464
本期新增之負債準備	24,843	21,598
本期使用之負債準備	(18,834)	-
12月31日餘額	<u>\$ 79,071</u>	<u>\$ 73,062</u>

(十九) 退休金

1.(1) 本公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國94年7月1日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前6個月之平均薪資計算，15年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過15年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以45個基數為限。本公司按月就薪資總額2%提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。

(2) 資產負債表認列之金額如下：

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
已提撥確定福利義務現值	\$ 94,114	\$ 89,778	\$ 97,172
計畫資產公允價值	(6,512)	(5,421)	(23,436)
認列於資產負債表之淨負債(表列「應計退休金負債」)	<u>\$ 87,602</u>	<u>\$ 84,357</u>	<u>\$ 73,736</u>

(3) 確定福利義務現值之變動如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
1月1日確定福利義務現值	\$ 89,778	\$ 97,172
當期服務成本	497	639
利息成本	1,347	1,701
精算損益	2,492	9,578
支付之福利	-	(19,312)
12月31日確定福利義務現值	<u>\$ 94,114</u>	<u>\$ 89,778</u>

(4) 計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 5,421	\$ 23,436
計畫資產預期報酬	81	410
精算損益	5	(197)
雇主之提撥金	1,005	1,084
支付之福利	-	(19,312)
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 6,512</u>	<u>\$ 5,421</u>

(5)認列於綜合損益表之費用總額：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
當期服務成本	\$ 497	\$ 639
利息成本	1,347	1,701
計畫資產預期報酬	(81)	(410)
當期退休金成本	<u>\$ 1,763</u>	<u>\$ 1,930</u>

上述費用認列於綜合損益表中之各類成本及費用明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
管理費用	<u>\$ 1,763</u>	<u>\$ 1,930</u>

(6)認列於其他綜合損益之精算損益如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
本期認列	<u>\$ 2,487</u>	<u>\$ 9,775</u>
累積金額	<u>\$ 12,262</u>	<u>\$ 9,775</u>

(7)本公司之確定福利退休計畫資產，係由台灣銀行按勞工退休基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法第六條之項目(即存放國內外之金融機構，投資國內外上市、上櫃或私募之權益證券及投資國內外不動產之證券化商品等)辦理委託經營。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依台灣當地銀行二年定期存款利率計算之收益。民國 102 年及 101 年 12 月 31 日構成總計畫資產公允價值之百分比，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。整體計畫資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢，對義務之整體期間報酬之預測，並參考勞工退休基金監理會對勞工退休基金之運用情形，於考量最低收益不得低於當地銀行二年定期存款利率之收益之影響所作之估計。民國 102 年度及 101 年度，本公司計畫資產之實際報酬分別為\$86及\$213。

(8)有關退休金之精算假設彙總如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
折現率	<u>2.00%</u>	<u>1.50%</u>
未來薪資增加率	<u>1.50%</u>	<u>1.50%</u>
計畫資產預期長期報酬率	<u>2.00%</u>	<u>1.50%</u>

對於未來死亡率之假設係採台灣壽險業第五回經驗生命表。

(9)經驗調整之歷史資訊如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
確定福利義務現值	\$ 94,114	\$ 89,778
計畫資產公允價值	(6,512)	(5,421)
計畫短絀	\$ 87,602	\$ 84,357
計畫負債之經驗調整	\$ 8,401	\$ 6,029
計畫資產之經驗調整	\$ 5	(\$ 197)

(10)本公司於民國 102 年 12 月 31 日後一年內預計支付予退休計畫之提撥金為\$ 2,256。

2.(1)自民國 94 年 7 月 1 日起，本公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本公司就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之 6%提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採用月退休金或一次退休金方式領取。

(2)民國 102 年度及 101 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$7,101 及\$7,458。

(二十)股本

1. 本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：(單位：仟股)

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
期初股數	1,194,476	1,085,887
股票股利	<u>119,448</u>	<u>108,589</u>
期末股數	<u>1,313,924</u>	<u>1,194,476</u>

- 本公司於民國 101 年 6 月 20 日經股東常會決議以未分配盈餘 \$1,085,888 轉增資發行新股 108,589 仟股，該項增資案業已經金融監督管理委員會核准在案，並已辦理變更登記完竣。
- 本公司於民國 102 年 6 月 18 日經股東常會決議以未分配盈餘 \$1,194,476 轉增資發行新股 119,448 仟股，該項增資案業已經金融監督管理委員會核准在案，並已辦理變更登記完竣。
- 截至民國 102 年 12 月 31 日止，本公司額定資本總額為 \$20,000,000，實收資本額則為 \$13,139,241，分為 1,313,924 仟股(均為普通股)，每股面額新台幣 10 元。

5. 本公司之子公司-大成工程(股)公司及太子公寓大廈管理維護(股)公司於民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日持有本公司股票，其持有之目的係為維持本公司之股東權益，持有之股數分別為 38,516 仟股、35,014 仟股及 31,831 仟股，每股平均帳面價值分別為新台幣 1.57 元、新台幣 1.73 元及新台幣 1.90 元，每股公允價值分別為新台幣 17.55 元、新台幣 20.70 元及新台幣 16.20 元。

(二十一) 資本公積

依公司法規定，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依證券交易法之相關規定，以上開資本公積撥充資本時，每年以其合計數不超過實收資本額百分之十為限。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

(二十二) 保留盈餘

1. 依本公司章程規定，董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求，並衡量以盈餘支應資金需求之必要性，以決定盈餘保留或分配之數額及以現金方式分配股東股息或紅利之金額。本公司年度總決算後，所得純益除依法完納一切稅捐外，應先彌補以往年度虧損，次就其餘額提撥 10% 為法定盈餘公積金，但法定盈餘公積已達公司資本總額時，不在此限。另依法提列特別盈餘公積，上述餘額除分配股息外，依下列比率分配：

(1) 董事、監察人酬察百分之三。

(2) 員工紅利不低於百分之二。

(3) 餘額加計上年度累積未分配盈餘，由董事會依據未來業務或轉投資需要等相關因素，擬具盈餘分派議案。股利之分派以現金及股票各半為原則，如因公司有重大資本支出計畫，有保留現金之需要，或為避免股本過度膨脹，而改採高現金股利發放政策時，董事會得酌以調整其比例，唯現金及股票股利所各別佔全部股利之比例，最低不得低於三成，並應提請股東會決議後分派之。

前項員工紅利之分配以股票配發者，其對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。

2. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額 25% 之部分為限。

3. (1) 本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其

他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，俟後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。

(2)首次採用 IFRSs 時，民國 101 年 4 月 6 日金管證發字第 1010012865 號函提列之特別盈餘公積，本公司於嗣後使用、處分或重分類相關資產時，就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉，前述相關資產若為投資性不動產時，屬土地部分於處分或重分類時迴轉，屬土地以外之部分，則於使用期間逐期迴轉。

4. 本公司民國 102 年度及 101 年度員工紅利估列金額分別為\$ 29,753 及\$31,640；董監酬勞估列金額分別為\$44,629 及\$47,460。估列方式係以截至當期之稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所定之成數為基礎估列(分別以 2%及 3%估列)。經股東會決議之民國 101 年度員工紅利及董監酬勞與民國 101 年度財務報告認列之金額差異為\$1,267，主要係估列計算之差異，已調整民國 102 年度之損益。

本公司董事會通過及股東會決議之員工紅利及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

5. 本公司民國 102 年及 101 年認列分配與業主之股利分別為\$1,791,714 (每股新台幣 1.5 元)及\$1,628,832(每股新台幣 1.5 元)。民國 103 年 3 月 25 日經董事會提議對民國 102 年度之盈餘分派每股普通股股利新台幣 0.6 元，股利總計\$968,354(係依民國 103 年 3 月 18 日現金增資基準日後之股數計算而得)。

(二十三) 其他權益項目

	<u>備供出售投資</u>	<u>外幣換算</u>	<u>庫藏股票</u>	<u>合計</u>
102年1月1日	\$ 1,590,447	\$ -	(\$ 60,440)	\$ 1,530,007
備供出售投資：				
—公允價值利得	410,023	-	-	410,023
外幣換算差異數：				
—集團	-	(859)	-	(859)
102年12月31日	<u>\$ 2,000,470</u>	<u>(\$ 859)</u>	<u>(\$ 60,440)</u>	<u>\$ 1,939,171</u>
	<u>備供出售投資</u>	<u>外幣換算</u>	<u>庫藏股票</u>	<u>合計</u>
101年1月1日	\$ 1,093,305	\$ -	(\$ 60,440)	\$ 1,032,865
備供出售投資：				
—公允價值利得	497,142	-	-	497,142
外幣換算差異數：				
—集團	-	-	-	-
101年12月31日	<u>\$ 1,590,447</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 60,440)</u>	<u>\$ 1,530,007</u>

(二十四) 資產負債到期分析

本公司與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動及非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 12 個月內及超過 12 個月後將回收或償付之金額，列示如下：

	<u>12個月內</u>	<u>12個月後</u>	<u>合計</u>
<u>102年12月31日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 51,239	\$ 671	\$ 51,910
應收帳款淨額	2,915,958	-	2,915,958
存貨	<u>3,994,324</u>	<u>11,800,077</u>	<u>15,794,401</u>
	<u>\$ 6,961,521</u>	<u>\$ 11,800,748</u>	<u>\$ 18,762,269</u>
負債			
應付票據	\$ 13,129	\$ -	\$ 13,129
應付帳款	<u>1,704,747</u>	<u>656,272</u>	<u>2,361,019</u>
	<u>\$ 1,717,876</u>	<u>\$ 656,272</u>	<u>\$ 2,374,148</u>
	<u>12個月內</u>	<u>12個月後</u>	<u>合計</u>
<u>101年12月31日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 102,201	\$ 1,016	\$ 103,217
應收帳款淨額	1,589,412	-	1,589,412
存貨	<u>3,684,604</u>	<u>9,355,812</u>	<u>13,040,416</u>
	<u>\$ 5,376,217</u>	<u>\$ 9,356,828</u>	<u>\$ 14,733,045</u>
負債			
應付票據	\$ 16,220	\$ -	\$ 16,220
應付帳款	<u>1,648,391</u>	<u>782,308</u>	<u>2,430,699</u>
	<u>\$ 1,664,611</u>	<u>\$ 782,308</u>	<u>\$ 2,446,919</u>
	<u>12個月內</u>	<u>12個月後</u>	<u>合計</u>
<u>101年1月1日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 42,696	\$ 27	\$ 42,723
應收帳款淨額	569,728	-	569,728
存貨	<u>12,665,821</u>	<u>4,379,561</u>	<u>17,045,382</u>
	<u>\$ 13,278,245</u>	<u>\$ 4,379,588</u>	<u>\$ 17,657,833</u>
負債			
應付票據	\$ 134,765	\$ -	\$ 134,765
應付帳款	<u>547,138</u>	<u>190,789</u>	<u>737,927</u>
	<u>\$ 681,903</u>	<u>\$ 190,789</u>	<u>\$ 872,692</u>

(二十五) 營業收入

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
營建收入	\$ 7,817,654	\$ 18,139,053
租金收入	386,603	366,672
服務特許權收入		
-營運服務收入	362,643	355,122
其他收入	4,388	4,162
	<u>\$ 8,571,288</u>	<u>\$ 18,865,009</u>

(二十六) 其他收入

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
利息收入	\$ 25,556	\$ 37,635
股利收入	27,142	76,243
其他收入	435,353	112,787
	<u>\$ 488,051</u>	<u>\$ 226,665</u>

(二十七) 其他利益及損失

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
淨外幣兌換(損)益	\$ 9,933	(\$ 13,260)
透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨利益	507	566
處分在建工程損失	-	(5,417)
處分不動產、廠房及設備(損)益	(7)	1,017
其他	18	296
	<u>\$ 10,451</u>	<u>(\$ 16,798)</u>

(二十八) 財務成本

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
利息費用：		
銀行借款	\$ 175,993	\$ 293,929
商業本票	41,707	41,685
普通公司債	57,721	23,917
背書保證	22,455	36,600
其他	1,105	1,557
	<u>\$ 298,981</u>	<u>\$ 397,688</u>

(二十九) 費用性質之額外資訊

	102	年	度
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 5,757	\$ 387,831	\$ 393,588
勞健保費用	-	17,124	17,124
退休金費用	-	8,864	8,864
其他員工福利費用	-	21,656	21,656
	<u>\$ 5,757</u>	<u>\$ 435,475</u>	<u>\$ 441,232</u>
折舊費用	<u>\$ 79,597</u>	<u>\$ 39,003</u>	<u>\$ 118,600</u>
攤銷費用	<u>\$ 61,252</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 61,252</u>
	101	年	度
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 10,831	\$ 400,527	\$ 411,358
勞健保費用	-	13,589	13,589
退休金費用	-	9,388	9,388
其他員工福利費用	-	26,340	26,340
	<u>\$ 10,831</u>	<u>\$ 449,844</u>	<u>\$ 460,675</u>
折舊費用	<u>\$ 88,137</u>	<u>\$ 38,837</u>	<u>\$ 126,974</u>
攤銷費用	<u>\$ 61,253</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 61,253</u>

(三十) 所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用組成部分：

	102年度	101年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 13,542	\$ 41,523
以前年度所得稅(高)低估	(7,091)	8,520
土地增值稅計入當期所得稅	48,328	249,873
當期所得稅總額	54,779	299,916
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	-	-
遞延所得稅總額	-	-
所得稅費用	\$ 54,779	\$ 299,916

(2) 所得稅費用與會計利潤關係：

	102年度	101年度
稅前淨利按法定稅率計算所得稅	\$ 290,280	\$ 1,171,087
按稅法規定調整認列項目影響數	(288,624)	(1,174,953)
未分配盈餘加徵10%所得稅	-	45,389
以前年度所得稅(高)低估數	(7,091)	8,520
土地增值稅	48,328	249,873
最低稅負制之所得稅影響數	11,886	-
所得稅費用	\$ 54,779	\$ 299,916

2. 本公司依據促進民間參與公共建設法之規定，可享有之投資抵減明細及未認列為遞延所得稅資產之相關金額如下：

102年12月31日			
抵減項目	尚未抵減餘額	未認列遞延	
		所得稅資產部分	最後抵減年度
應募	\$ 109,885	\$ 109,885	105年
101年12月31日			
抵減項目	尚未抵減餘額	未認列遞延	
		所得稅資產部分	最後抵減年度
應募	\$ 111,453	\$ 111,453	105年
101年1月1日			
抵減項目	尚未抵減餘額	未認列遞延	
		所得稅資產部分	最後抵減年度
應募	\$ 14,148	\$ 14,148	102年

3. 本公司尚未使用之虧損扣抵之有效期限及未認列遞延所得稅資產相關金額如下：

102年12月31日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延	
			所得稅資產部分	最後抵扣年度
99	核定數	\$ 188,562	\$ 188,562	109年

101年12月31日

發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延	
			所得稅資產部分	最後抵扣年度
99	核定數	\$ 188,562	\$ 188,562	109年

101年1月1日

發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延	
			所得稅資產部分	最後抵扣年度
99	核定數	\$ 429,420	\$ 429,420	109年

4. 本公司因參與教育部辦理之「國立台灣大學長興街暨水源校區學生宿舍 BOT 案」，經教育部核定為重大公共建設，符合「民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法」規定，得享受連續五年（於民國 103 年 12 月到期）免徵營利事業所得稅之獎勵。
5. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 100 年度，尚無稅務行政救濟之情事。
6. 未分配盈餘相關資訊

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
87年度以後	\$ 1,586,811	\$ 1,909,259	(\$ 2,798,480)

7. 民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日，本公司股東可扣抵稅額帳戶餘額分別為 \$716、\$ 43,762 及 \$ 1,777，民國 101 年度盈餘分配之稅額扣抵比率為 5.02%，民國 102 年度盈餘分配之稅額扣抵比率預計為 0.87%。由於本公司得分配股東之可扣抵稅額，應以股息紅利分配日之股東可扣抵稅額帳戶之餘額為計算基礎，是以本公司股東於受配屬民國 87 年度以後之盈餘時，所適用之稅額扣抵比率，尚須調整股利或盈餘分配日前，本公司依所得稅法規定可能產生之各項扣抵稅額。

(三十一) 每股盈餘

	102 年 度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
基本每股盈餘			
歸屬於普通股股東之本期 淨利	\$ 1,652,753	1,275,408	\$ 1.30
稀釋每股盈餘			
歸屬於普通股股東之本期 淨利	\$ 1,652,753	1,275,408	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工分紅	-	1,870	
屬於普通股股東之本期淨 利加潛在普通股之影響	\$ 1,652,753	1,277,278	\$ 1.29

	101 年 度	102 年 度	103 年 度
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
基本每股盈餘			
歸屬於普通股股東之本期 淨利	\$ 6,588,833	1,275,408	\$ 5.17
稀釋每股盈餘			
歸屬於普通股股東之本期 淨利	\$ 6,588,833	1,275,408	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工分紅	-	1,895	
屬於普通股股東之本期淨 利加潛在普通股之影響	\$ 6,588,833	1,277,303	\$ 1.29

上述加權平均流通在外股數業已依民國 101 年度未分配盈餘轉增資比例追溯調整之。

(三十二) 非現金交易

不影響現金流量之投資及籌資活動：

	102年度	101年度
1. 投資性不動產轉列營建用地	\$ 67,624	\$ -
2. 投資性不動產轉列待出售房地產	\$ 14,769	\$ 90,407
3. 其他應收款轉列預付土地購置款	\$ 1,061,617	\$ -

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱與本公司之關係

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
誠實投資控股(股)公司(簡稱誠實投資)	係本公司之子公司
太子物業管理顧問(股)公司(簡稱太子物業)	係本公司之子公司
太陽生物科技(股)公司	係本公司之子公司
東豐企業(股)公司	係本公司之子公司
日華金典國際酒店(股)公司	係本公司之子公司
金義興合板(股)公司	係本公司之子公司
太子實業(股)公司	係本公司之子公司
大成工程(股)公司(簡稱大成工程)	係誠實投資之子公司
王子水電企業(股)公司(簡稱王子水電)	係誠實投資之子公司
誠實營造(股)公司(簡稱誠實營造)	係誠實投資之子公司
太子保全(股)公司(簡稱太子保全)	係太子物業之子公司
太子公寓大廈管理維護(股)公司	係太子物業之子公司
統一超商(股)公司	係本公司之關聯企業
鄭高輝	係本公司之董事長
謝明汎	係本公司之總經理
莊吳絹	係本公司前任董事長之配偶
其他具有實質控制關係之關係人於民國 102 年度與本公司無重大交易者，其名稱及關係請參閱附註十三之轉投資事業相關資訊。	

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨

(1) 本公司之前董事長配偶與本公司於民國 98 年 7 月 8 日簽訂房屋買賣合約，該合約總價為\$270,060，已於民國 101 年度第 4 季完工結轉並認列收入；本公司之子公司太子保全於民國 97 年 10 月 30 日簽訂商辦大樓買賣合約，該合約總價為\$31,680，已於民國 102 年度第 1 季過戶並認列收入。

(2) 租金收入

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
— 關聯企業	\$ 23,323	\$ -
— 子公司	1,637	1,839
	<u>\$ 24,960</u>	<u>\$ 1,839</u>

2. 進貨

(1) 本公司民國 102 年度及 101 年度由關係人承包工程或向關係人進貨金

額明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
工程發包：		
—子公司	\$ 1,419,790	\$ 1,332,326
勞務購買：		
—子公司	27,310	49,823
商品購買：		
—子公司	<u>24,733</u>	<u>11,718</u>
	<u>\$ 1,471,833</u>	<u>\$ 1,393,867</u>

由關係人誠實營造、大成工程、王子水電承包之營造及水電工程，係依合約規定按工程進度驗收並依雙方協議方式付款。向太子保全、太陽生物及太子公寓等進貨之交易價格及付款條件，係依雙方約定辦理，且因無類似交易對象或類似產品交易，故與一般交易無從比較。

- (2)截至民國 102 年及 101 年 12 月 31 日止，本公司與誠實營造已簽訂而尚未結案之營建工程合約價款分別為\$1,154,432 及\$1,357,473，已支付工程款分別為\$193,590 及\$181,392，尚待未來履約支付金額為\$960,842 及\$1,176,081。
- (3)截至民國 102 年及 101 年 12 月 31 日止，本公司與大成工程已簽訂而尚未結案之營建工程合約價款分別為\$1,192,194 及\$427,810，已支付工程款分別為\$700 及\$1,000，尚待未來履約支付金額為\$1,191,494 及\$426,810。
- (4)截至民國 102 年及 101 年 12 月 31 日止，本公司與王子水電已簽訂而尚未結案之營建工程合約價款分別為\$752,240 及\$372,413，已支付工程款分別為\$32,679 及\$9,641，尚待未來履約支付金額為\$719,561 及\$362,772。

3. 應收帳款

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
關聯企業	\$ 2,014	\$ -	\$ -
董事長之近親家庭成員	<u>-</u>	<u>185,560</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,014</u>	<u>\$ 185,560</u>	<u>\$ -</u>

4. 預付土地購置款

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
子公司	<u>\$ 239,116</u>	<u>\$ 238,163</u>	<u>\$ 237,350</u>

5. 其他資產

- (1)本公司於民國 95 年 6 月 20 日與勤美(股)公司(以下簡稱甲方)共同向日華資產管理(股)公司(以下簡稱乙方)簽訂債權讓與契約書，本公司與甲方各有 50%之權利義務，約定買賣價金為\$4,200,000，本公司與甲方各出資\$2,100,000 以取得台中金典酒店大樓其全部抵押債權、及其擔保物權、其他從屬權利等，本公司與甲方同意於本件標的完成物權化之同時支付\$1,000,000 作為乙方受託協助將債權物權化

之成本及報酬，如相關債權物權化之成本超過\$1,000,000時由乙方自行負擔。本公司須於民國95年6月30日前給付乙方\$300,000，並於簽約日預先共同開立票據\$1,800,000予乙方，於民國95年7月15日前支付完畢，該債權並已於民國95年8月2日過戶完成。本公司與甲方及乙方於95年12月29日訂定增補協議，將約定支出價金提高為\$4,750,000，本公司與甲方各50%，截至民國101年12月31日止，本公司已支付全部價款。

(2)本公司與勤美(股)公司分別出資50%(本公司出資額為\$200,000)共同成立日華金典國際酒店(股)公司(以下簡稱甲方)，於民國95年11月1日與中港金典國際酒店(股)公司(以下簡稱乙方)簽訂「特定資產讓與協議書」，雙方約定甲方須支付\$352,310予乙方之員工年資、貨款及相關稅捐，若有不足，甲方同意補足之；另有剩餘則乙方無須返還甲方。於前述甲方須補足短缺金額情形下，雙方同意甲方須補充之金額以\$100,000為上限。上述甲方應支付款項係由其原始設立之股款支應。

(3)上述債權\$2,375,000原為本公司對中港金典國際酒店(股)公司之應收債權，因民國95年12月中港金典國際酒店(股)公司與日華金典國際酒店(股)公司共同簽署「特定資產讓與協議書」後，本公司之應收債權將轉為對日華金典國際酒店(股)公司之債權，截至民國102年及101年12月31日止，本公司對日華金典國際酒店(股)公司之應收債權均為\$575,000。

(4)本公司於民國96年1月16日購入金義興合板(股)公司之股權99.62%，截至民國102年及101年12月31日止，本公司對金義興合板(股)公司之應收債權金額分別為\$472,928及\$480,186。

6. 應付帳款

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
子公司	\$ 364,701	\$ 424,886	\$ 75,893

7. 資金融通情形

(1)應付關係人款項(表列「其他應付款項-關係人」)

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
子公司	\$ -	\$ -	\$ 240,000

(2)利息支出

	<u>102 年 度</u>		<u>101 年 度</u>	
	<u>金額</u>	<u>利率</u>	<u>金額</u>	<u>利率</u>
子公司	\$ -	-	\$ 4,474	2.7%

8. 關係人間背書保證及財務支援承諾，請參閱附註九(一)之說明。

9. 本公司部分長、短期借款已由董事長及總經理以個人信用提供擔保。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
薪資及其他短期員工福利	\$ 107,978	\$ 169,840
離職福利	-	-
退職後福利	1,395	-
其他長期福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 109,373</u>	<u>\$ 169,840</u>

八、質押之資產

本公司之資產提供擔保明細如下：

<u>資產項目</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>	<u>擔保用途</u>
質押定期、活期及支票存款 (表列「其他金融資產-流動」 及「其他金融資產-非流動」)	\$ 3,213,846	\$ 1,590,949	\$ 233,627	為客戶爭取更高額度之貸款而轉存 、履約保證、長、短期借款
透過損益按公允價值衡量之 金融資產	77,100	76,593	76,027	長期借款
營建用地	5,956,689	7,087,276	8,632,631	長、短期借款及發行短期票券
預付土地購置款	-	146,789	526,209	短期借款及發行短期票券
待出售房地產	-	330,592	15,330	短期借款及發行短期票券
備供出售金融資產	1,592,080	1,282,523	843,516	短期借款及發行短期票券
以成本衡量之金融資產	575,426	575,426	575,426	短期借款及發行短期票券
採用權益法之投資	1,445,400	1,192,440	203,443	短期借款及發行短期票券
土地	91,782	91,782	55,370	長、短期借款及發行短期票券
房屋及建築	233,155	239,037	95,739	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	5,066,645	5,740,421	5,464,937	長、短期借款及發行短期票券
其他雜項資產(表列「其他非流動 資產-其他」)	1,047,928	1,055,186	1,065,338	長期借款
	<u>\$ 19,300,051</u>	<u>\$ 19,409,014</u>	<u>\$ 17,787,593</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一) 本公司間背書保證明細及財務支援承諾如下：

1. 本公司對子公司之背書保證明細如下：

公司名稱	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	總額度	動用額度	總額度	動用額度	總額度	動用額度
日華金典國際酒店(股)公司	\$ 2,000,000	\$ 1,734,573	\$ 2,000,000	\$ 1,717,720	\$ 2,000,000	\$ 1,456,547
大成工程(股)公司	1,900,000	678,906	1,900,000	309,084	1,900,000	478,389
時代國際飯店(股)公司	-	-	1,200,000	-	1,200,000	305,290
東豐企業(股)公司	-	-	500,000	-	500,000	-
太陽生物科技(股)公司	-	-	60,000	-	60,000	-
	<u>\$ 3,900,000</u>	<u>\$ 2,413,479</u>	<u>\$ 5,660,000</u>	<u>\$ 2,026,804</u>	<u>\$ 5,660,000</u>	<u>\$ 2,240,226</u>

2. 子公司對本公司之背書保證明細如下：

公司名稱	102年12月31日		101年12月31日		101年1月1日	
	總額度	動用額度	總額度	動用額度	總額度	動用額度
東豐企業(股)公司	\$ 1,810,889	\$ 1,810,889	\$ 1,810,889	\$ 1,810,889	\$ 1,810,889	\$ 1,810,889
金義興合板(股)公司	2,500,000	-	2,500,000	1,246,889	2,500,000	1,246,889
大成工程(股)公司	927,889	-	927,889	-	927,889	423,733
王子水電(股)公司	900,000	-	900,000	540,651	900,000	540,651
	<u>\$ 6,138,778</u>	<u>\$ 1,810,889</u>	<u>\$ 6,138,778</u>	<u>\$ 3,598,429</u>	<u>\$ 6,138,778</u>	<u>\$ 4,022,162</u>

3. 本公司之子公司日華金典國際酒店(股)公司因歷年營運產生之累積虧損已逾實收資本額之二分之一，且流動負債高於流動資產，本公司承諾自財務支援函所載之日起一年期間，將給予日華金典繼續經營所需之資金。

(二) 已簽約但尚未發生之資本支出：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
不動產、廠房及設備	<u>\$ 12,155</u>	<u>\$ 12,155</u>	<u>\$ 12,155</u>

(三) 依銷售合約規定，本公司出售房屋自交屋日起，應提供房屋結構體及主要設備之保固服務一年，但因天災及買方自行增建及不可歸責於本公司之事由所造成之損毀均不在此限。

(四) 本公司向關係人進貨之承諾事項，請參閱附註七(二)之說明。

(五) 本公司關於投資承諾及股款繳納情形，請參閱附註六(九)之說明。

(六) 本公司(以下簡稱甲方)於民國94年3月17日與國立台灣大學(以下簡稱乙方)簽訂長興街暨水源校區學生宿舍興建營運契約，其相關重要合約事項如下：

1. 依合約約定，乙方應負責取得本計劃用地之所有權或使用權，並交由甲方使用，甲方自設定地上權之日起算，應於三年內完成興建，並得營運四十四年，向學生收取宿舍租金及其他各項設施之費用，且於契約屆滿時須將資產移轉予乙方。
2. 甲方需於簽訂合約之同時，支付興建期間履約保證金\$60,000，並於營運開始日前提提供營運期間履約保證金\$30,000。截至民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日止，本公司業已提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書均為\$30,000。
3. 甲方應自乙方設定地上權之日起，依合約約定之計算方式向乙方繳納

土地租金，並於各部分營運開始日後第三年起，依甲方所收取之宿舍租金及其他各項設施費用之 0.5%向乙方繳納營運權利金。

4. 限制條款如下：

- (1) 興建期間，以自有資金投資於本計畫總建設經費比率不得低於 30%。
- (2) 營運期間應維持股東權益佔總資產之比例不得低於 25%，流動資產佔流動負債之比例不得低於 100%。
- (3) 依契約取得之權利，除依合約規定，且經乙方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

(七) 本公司(以下簡稱甲方)於民國 94 年 5 月 10 日與國立成功大學(以下簡稱乙方)簽訂學生宿舍及校友會館案興建暨營運契約書，其相關重要合約事項如下：

1. 依合約約定，乙方應負責取得本計畫用地之所有權或使用權，並以設定地上權方式交由甲方使用，甲方應於契約簽訂後三年內取得使用執照，本契約之學生宿舍及其機車位自營運開始日起算得營運三十五年；其餘自本計畫動工之日起算為期五十年，向學生收取宿舍租金及其他各項設施之費用，且於契約屆滿時需將資產移轉予乙方。
2. 甲方需於簽訂合約之同時，支付履約保證金\$50,000，並依合約約定分期返還。截至民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日止，本公司業已提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書均為 \$20,000。
3. 甲方應自營運許可期間內，每年依本計畫學生宿舍營業收入之 2%向乙方繳納宿舍營運權利金，以及依本計畫附屬生活服務設施營業收入之 4%向乙方繳納附屬生活服務設施營運權利金，並於每年 6 月底前，繳納前一年之營運權利金予乙方。另，依雙方簽定之地上權契約規定，甲方應自乙方地上權登記完成日起，依合約約定之計算方式向乙方繳納土地租金。
4. 依契約取得之權利，除依合約規定，且經乙方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

(八) 本公司與大眾商業銀行(股)公司等 9 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 25 億元整。本授信案之授信項目包括中期(擔保)放款額度、發行商業本票保證額度及中期(擔保)放款額度。另，於本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。上述財務比率與限制規定，係根據本公司之會計師查核簽證之每年度個體財務報告為計算依據。本公司若違反上述約定，經授信銀行團多數決議時，得停止動用全部或一部分之額度，並得宣告本授信案全部或部分喪失期限利益提前到

期。

- (九) 本公司與兆豐國際商業銀行(股)公司等 7 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 21.6 億。本授信案項目包括長期(擔保)放款額度及應收保證款(擔保)額度，提供本公司為興建台大長興街暨水源校區學生宿舍所需之資金。另，於本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。上述比率與標準以本公司經會計師查核簽證之年度個體財務報告為準計算之。若違反上述規定時，本公司應於次年度 10 月底前以現金增資或其他方式改善之，如經管理銀行認定完成改善，則不視為違反承諾。但於本公司之財務狀況不符上述任一標準時，本公司應自管理銀行通知之日起至其完成改善或取得聯合授信銀行團豁免之日止，就本合約項下之未清償本金餘額改按本合約所定之貸款利率再加計年利率 0.25% 之利率浮動計息。
- (十) 本公司另與兆豐國際商業銀行(股)公司簽訂授信合約，申請授信總額度為新台幣 7.85 億。本授信案項目包括長期(擔保)放款額度及應收保證款(擔保)額度，提供本公司為興建暨營運成大學生宿舍及校友會館所需之資金。另，於本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。上述流動比率及負債比率與標準以本公司經會計師查核簽證之年度個體財務報告為準計算之，本金利息保障倍數以本公司自編之相關計劃收支核計表為準計算之。若違反上述規定時，本公司應於次年度 10 月底前以現金增資或其他方式改善之，如經授信銀行認定完成改善，則不視為違反承諾。但於本公司之財務狀況不符上述任一標準時，本公司應自授信銀行通知之日起至其完成改善或取得授信銀行豁免之日止，就本合約項下之未清償本金餘額改按本合約所定之貸款利率再加計年利率 0.25% 之利率浮動計息。
- (十一) 本公司與兆豐國際商業銀行(股)公司等 9 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 36 億。本授信案之授信項目為中期(擔保)放款額度。另，於本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。上述財務比率與限制規定以本公司經會計師查核簽證之年度個體財務報告為準計算之。若違反上述規定時，本公司應於財務報告提出日當年度 6 月 30 日前改善，若改善後經會計師核閱之當年半年度個體財務比率符合約定，即不視為違約。但於本公司之財務狀況不符上述任一標準時，本公司應自授信銀行通知之日起至其完成改善或取得授信銀行豁免之日止，就本合約項下之未清償本金餘額，按年費率 0.80% 計算。

(十二)本公司與台灣銀行(股)公司等 10 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 20 億。本授信案之授信項目為中期(擔保)放款額度，提供本公司與台糖股份有限公司合作於台中市西屯區國安段興建住宅大樓所需之資金。另，本公司應於授信期間屆滿日一次全額清償本授信之所有未清償本金餘額。惟於本建案下建物完工銷售時或辦理買受人之分戶貸款時，借款人應以銷售價金至少 70%(含)之金額清償本授信已動用未清償本金餘額。

(十三)本公司於民國 96 年 5 月 18 日與台灣糖業(股)公司(以下簡稱台糖公司)為合作興建房屋，由台糖公司提供台中市西屯區國安段 12-12 及 601-1 地號及台南市安南區和館段 44 地號之土地，由本公司提供資金並買回台糖公司所分得之房地分別計 \$ 1,810,889 及 \$ 927,889，及同意負擔全部房屋建築、公共設施及土地改良費，銷售相關費用與其他法令需繳交或提撥之費用，且不得因物價波動或其他任何理由要求補償，另，依合約約定，應於簽約時分別繳交履約保證金計 \$ 181,090 及 \$ 92,780，並依合約約定分期返還。本公司業已分別提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書金額如下：

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
台中市西屯區國安段 12-12及601-1地號	\$ 181,090	\$ 181,090	\$ 181,090
台南市安南區和館段 44地號	-	-	24,160

另，本公司與台糖公司於台南市安南區和館段 44 地號之土地合建案，因資金規劃之考量，擬延後開發，並向台灣糖業(股)公司申請土地延展開發獲准。依台灣糖業(股)公司台南區處南土開字第 0980001113 號函，因土地延展開發需支付補償費計 \$6,344，本公司已於民國 99 年度全數支付。

(十四)本公司於民國 100 年 7 月 11 日、100 年 7 月 22 日及 100 年 9 月 2 日與台灣糖業(股)公司(以下簡稱台糖公司)為合作興建房屋，由台糖公司提供高雄市鳳山區明頂段 11 及 12 地號、高雄市橋頭區後壁田段 48 及 51 地號、高雄市橋頭區橋中段 117 及 118 地號之土地，由本公司承諾提供資金並買回台糖公司所分得之房地分別計 \$ 273,680、\$634,880 及 \$ 157,960，及同意負擔全部房屋建築、公共設施及土地改良費、銷售相關費用與其他法令需繳交或提撥之費用，且不得因物價波動或其他任何理由要求補償。另，依合約約定，應於簽約時分別繳交履約保證金計 \$ 27,370、\$63,480 及 \$ 15,790，並依合約約定返還。本公司業已分別由銀行提供保證之履約保證金連帶保證書金額如下：

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
高雄市鳳山區明頂段 11及12地號	\$ -	\$ 27,370	\$ 27,370
高雄市橋頭區後壁田 段48及51地號	63,480	63,480	63,480
高雄市橋頭區橋中段 117及118地號	-	-	15,790

(十五) 本公司於民國 100 年 7 月 12 日與蔡水濱先生為合作興建房屋，由地主提供台中市太平區育賢段 52 地號之土地，本公司負責興建，雙方依約定比例分別銷售。依合約約定，應繳交履約保證金計 \$83,930，並依合約約定分期返還。截至民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日止，履約保證金餘額分別為 \$-、\$83,960 及 \$66,000。

(十六) 本公司分別於民國 101 年 3 月 5 日與方財源先生及於民國 101 年 7 月 17 日與華威聯合(股)公司為合作興建房屋，由地主提供台北士林區芝山段一小段 602 及 572 等地號之土地，本公司負責興建，雙方依約定比例分配房屋。依合約約定，應分別繳交履約保證金共計 \$350,000 及 \$19,570，並依合約約定分期返還。截至民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日止，履約保金餘額如下：

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
台北市士林區芝山段一小段 602地號	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000
台北市士林區芝山段一小段 572地號	19,570	19,570	19,570

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

無此情形。

十二、其他

(八)資本管理

本公司之資本管理係以確保具有必要之財務資源及營運計畫，以支應未來所需之營運資金、資本支出、債務償還及股利支出等需求。本公司係依工程進度及營運所需資金調節借款金額。

(九)金融工具

1. 金融工具公允價值資訊

本公司現金及約當現金、以攤銷後成本衡量之金融工具（包括應收票據及帳款、其他應收款、短期借款、應付短期票券、應付票據及帳款及其他應付款）的帳面金額係公允價值之合理近似值；另本公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及負債之帳面價值趨近其公允

價值或其公允價值無法可靠衡量，故以帳面價值為其估計公允價值。有關以公允價值衡量之金融工具的公允價值資訊請參閱附註十二（三）。

2. 財務風險管理政策

- (1) 本公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險（包括匯率風險、利率風險及價格風險）、信用風險及流動性風險。本公司整體風險管理政策著重於金融市場的不可預測事項，並尋求可降低對本公司財務狀況及財務績效之潛在不利影響。
- (2) 風險管理工作由本公司財會部按照董事會核准之政策執行，透過與公司營運單位密切合作，負責辨認、評估與規避財務風險。董事會對整體風險管理訂有書面原則，亦對特定範圍與事項提供書面政策，例如匯率風險、利率風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

匯率風險

本公司係跨國營運，主要之貨幣為新台幣及美元。相關匯率風險來自已認列之資產及負債及對國外營運機構之淨投資。本公司管理階層已訂定政策，規定公司內各公司管理相對其功能性貨幣之匯率風險。公司內各公司應透過公司財務部就其整體匯率風險進行管理。匯率風險對本公司並無顯著影響。

利率風險

本公司之利率風險來自短期借款及長期借款。按浮動利率發行之借款使本公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金及約當現金抵銷。按固定利率發行之借款則使本公司承受公允價值利率風險。本公司按浮動利率計算之借款係以新台幣計價，若借款利率增加或減少0.1%基點，在所有其他因素維持不變之情況下，民國102年度及101年度之稅前淨利將分別減少或增加\$12,214及\$14,436。

價格風險

本公司投資之權益工具，其價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。惟本公司業已設置停損點，故預期不致發生重大之價格風險若該等權益工具價格上升或下跌10%，而其他所有因素維持不變之情況下，對民國102年度及101年度之稅前淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將均增加或減少\$7,600；對於股東權益之影響因分類為備供出售之權益工具之利益或損失將均增加或減少\$17,543。

(2) 信用風險

- A. 信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險。主要信用風險來自現金及存放於銀行與金融機構之存款，並包括尚未收現之應收帳款。
- B. 本公司應收款項主要係預售房地期間向客戶收取之期款，因該帳款係屬公司完工交屋前之預售房地款性質，因此經評估並無重大之信用風險。
- C. 民國102年度及101年度，管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。

(3) 流動性風險

- A. 現金流量預測是由公司內各營運個體執行，並由公司財會部予以彙總。公司財會部監控公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。
- B. 下表係本公司之非衍生金融負債按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

	102 年	12 月	31 日
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 3,501,567	\$ -	\$ -
應付短期票券	1,406,000	-	-
應付票據	13,129	-	-
應付帳款	1,776,060	656,272	-
其他應付款	629,113	-	-
存入保證金	97,493	24,012	14,889
應付公司債	65,350	130,700	4,565,350
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	364,254	6,301,258	3,187,665
	101 年	12 月	31 日
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 3,875,608	\$ -	\$ -
應付短期票券	1,655,000	-	-
應付票據	16,220	-	-
應付帳款	1,734,665	782,308	-
其他應付款	646,102	-	-
存入保證金	74,072	14,228	47,540
應付公司債	26,600	53,200	2,039,900
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	3,165,101	2,637,547	6,109,707

	101 年 1 月 1 日		
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 5,436,960	\$ -	\$ -
應付短期票券	1,383,000	-	-
應付票據	135,112	-	-
應付帳款	635,791	190,789	-
其他應付款	679,768	-	-
存入保證金	69,284	9,916	50,988
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	3,841,940	7,628,748	3,855,879

(三)公允價值估計

1. 下表為分析以公允價值衡量之金融工具所採用之評價技術。各等級之定義如下：

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

第二等級：除包含於第一等級之公開報價外，資產或負債直接(亦即價格)或間接(亦即由價格推導而得)可觀察之輸入值。

第三等級：非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

本公司於民國102年12月31日、101年12月31日、101年1月1日以公允價值衡量之金融資產如下：

102年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
金融資產：				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 77,100	\$ -	\$ -	\$ 77,100
備供出售金融資產				
權益證券	1,909,016	-	267,633	2,176,649
	<u>\$ 1,986,116</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 267,633</u>	<u>\$ 2,253,749</u>
101年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
金融資產：				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 76,593	\$ -	\$ -	\$ 76,593
備供出售金融資產				
權益證券	1,489,350	-	227,467	1,716,817
	<u>\$ 1,565,943</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 227,467</u>	<u>\$ 1,793,410</u>

101年1月1日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
金融資產：				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 76,027	\$ -	\$ -	\$ 76,027
備供出售金融資產				
權益證券	971,816	-	360,002	1,331,818
	<u>\$ 1,047,843</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 360,002</u>	<u>\$ 1,407,845</u>

- 於活絡市場交易之金融工具，其公允價值係依資產負債表日之市場報價衡量。當報價可即時且定期自證券交易所及監管機構取得，且該等報價係代表在正常交易之基礎下進行之實際及定期市場交易時，該市場被視為活絡市場。本公司持有金融資產之市場報價為收盤價或淨資產價值，該等工具係屬於第一等級。第一等級之工具主要包括權益工具，其分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產或備供出售金融資產。
- 未在活絡市場交易之金融工具，其公允價值係利用評價技術決定。評價技術將盡可能的多利用可觀察之市場資料，並盡可能少依賴企業之特定估計。若計算一金融工具之公允價值所需之所有重大參數均為可觀察資料，則該金融工具係屬於第二等級。
- 如一項或多項重大參數並非依可觀察市場資料取得，則該金融工具係屬於第三等級。
- 下表列示於民國102年及101年1月1日至12月31日屬於第三等級金融工具之變動情形如下：

	權益證券		權益證券
102年1月1日	\$ 227,467	101年1月1日	\$ 360,002
認列於其他綜合		認列於其他綜合	
損益之利益	40,166	損益之損失	(132,535)
102年12月31日	<u>\$ 267,633</u>	101年12月31日	<u>\$ 227,467</u>

十三、附註接漏事項

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：

編號 (註1)	貸出資 金之公司	貸與對象	往來項目	是否為 關係人	本期 最高金額	期末餘額	實際動 支金額	利率 區間	資金貸 與性質	業務 往來金額	有短期融通資 金必要之原因	提列備抵 呆帳餘額	擔保品		對個別 對象資金 貸與限額	資金貸 與總限額	備註
													名稱	價值			
0	太子建設開發 (股)公司	大成工程(股) 公司	其他應收 款-關係人	是	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ -	2.7	短期融通 資金必要	\$ -	營運週轉	\$ -	-	\$-	\$ 500,000	\$ 7,283,504	註2
0	太子建設開發 (股)公司	太子實業(股) 公司	其他應收 款-關係人	是	500,000	500,000	-	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	-	-	500,000	7,283,504	註2
0	太子建設開發 (股)公司	高雄市仁武區 霞海自辦市地 重劃區重劃會	其他應收 款	否	1,350,000	-	-	2.7	業務往來	-	無	-	-	-	1,400,000	7,283,504	註2
1	大成工程(股) 公司	太子建設開發 (股)公司	其他應收 款-關係人	是	300,000	-	-	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	-	-	500,000	371,288	註3

註1：編號欄之說明如下：

(1)發行人填0。

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1 開始依序編號。

註2：本公司資金貸與他人作業程序規定資金貸與他人總額不得超過本公司淨值40%。

註3：依大成工程(股)公司資金貸與他人作業程序規定資金貸與他人總額不得超過其公司總資產40%，惟屬短期融通金額不得超過其公司淨值之40%。

2. 為他人背書保證：

編號 (註1)	背書保證 者公司名稱	被背書保證對象		對單一企 業背書保 證之限額	本期最 高背書 保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金 額	以財產擔 保之背書 保證金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司	屬子公司	屬對大陸地 區背書保證	備註
		公司名稱	關係(註2)								對子公司 背書保證	對母公司 背書保證		
0	太子建設開發 (股)公司	大成工程(股) 公司	3	\$ 3,641,752	\$ 1,900,000	\$ 1,900,000	\$ 678,906	\$ -	10	\$ 9,104,380	Y	N	N	註3、4
0	太子建設開發 (股)公司	時代國際飯店 (股)公司	2	3,641,752	1,200,000	-	-	-	-	9,104,380	Y	N	N	註3、4
0	太子建設開發 (股)公司	日華金典國際 酒店(股) 公司	6	3,641,752	2,000,000	2,000,000	1,734,573	-	11	9,104,380	Y	N	N	註3、4
0	太子建設開發 (股)公司	東豐企業(股) 公司	2	3,641,752	500,000	-	-	-	-	9,104,380	Y	N	N	註3、4
0	太子建設開發 (股)公司	太陽生物科技 (股)公司	2	3,641,752	60,000	-	-	-	-	9,104,380	Y	N	N	註3、4
1	東豐企業(股) 公司	太子建設開發 (股)公司	4	2,000,000	1,810,889	1,810,889	1,810,889	-	636	4,000,000	N	Y	N	註5
2	王子水電企業 (股)公司	太子建設開發 (股)公司	4	1,000,000	900,000	900,000	-	-	1,214	2,000,000	N	Y	N	註6
3	金義興合板 (股)公司	太子建設開發 (股)公司	4	2,500,000	2,500,000	2,500,000	-	-	763	5,000,000	N	Y	N	註7
4	大成工程(股) 公司	太子建設開發 (股)公司	4	1,500,000	927,889	927,889	-	-	100	3,000,000	N	Y	N	註8

註1：編號欄之說明如下：

(1)發行人填0。

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1 開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種：

(1)有業務關係之公司。

(2)直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。

(3)母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。

(4)對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。

(5)基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。

(6)因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

註3：本公司背書保證作業程序規定對單一企業背書保證限額不超過本公司最近財務報告淨值20%。

註4：本公司背書保證作業程序規定背書保證金額累計不超過本公司最近財務報告淨值之50%。

註5：依東豐企業(股)公司背書保證作業程序規定對單一企業背書保證限額不超過\$2,000,000，累計不超過\$4,000,000。

註6：依王子水電企業(股)公司背書保證作業程序規定對單一企業背書保證限額不超過\$1,000,000，累計不超過\$2,000,000。

註7：依金義興合板(股)公司背書保證作業程序規定對單一企業背書保證限額不超過\$2,500,000，累計不超過\$5,000,000。

註8：依大成工程(股)公司背書保證作業程序規定對單一企業背書保證限額不超過\$1,500,000，累計不超過\$3,000,000。

3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：

持有之公司	有價證券 種類及名稱	有價證券名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期		末		備註
					股數或 單位數	帳面金額	持股 比率	公允價值(元)	
太子建設開發 (股)公司	股票	南帝化學工業(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	6,130,322	\$ 118,009	註1	\$ 19.25	上市公司、 註3
	股票	台灣神隆(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	20,178,441	1,767,631	註1	87.60	上市公司、 註4
	股票	新普科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	127,249	16,797	註1	132.00	上櫃公司
	股票	宏捷科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	197,937	2,712	註1	13.70	上櫃公司
	股票	關貿網路(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	85,535	2,703	註1	31.60	上市公司
	股票	紅電醫學科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	45,224	1,103	註1	24.40	上櫃公司
	股票	基因國際生醫(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	1,311	61	註1	46.20	上櫃公司
	股票	全球創業投資(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	1,400,000	13,902	註1	9.93	
	股票	萬通票券金融(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	48,672	725	註1	15	
	股票	創圓科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	887,970	2,957	註1	3.33	
	股票	南美特科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	1,198,956	11,989	註1	10.00	
	股票	南科聯合興業(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	167,700	213,600	10.00	1,270.48	
	股票	南科聯合興業(股)公司-特別股	無	備供出售金融資產-非流動	2,500,000	25,000	50.00	10.00	
	股票	統一能源開發(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	1,190,000	34,523	註1	65.24	
	股票	統一國際開發(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	87,745,770	841,520	6.63	10.44	註5
	股票	嘉誠創業投資(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	759,024	-	註1	註2	
	股票	嘉華創業投資(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	1,211,228	-	7.90	註2	
	股票	長茂科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	15,381	-	註1	註2	
	股票	創晶科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	12,645	-	註1	註2	
	股票	寶茂科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	27,933	-	註1	註2	
	股票	傑倫科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	17,280	-	註1	註2	
	股票	泉茂科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	341,745	-	註1	註2	
	股票	威竣科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	1,846	-	註1	註2	
	股票	捷誠科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	41,343	-	註1	註2	
	基金	兆豐國際寶鑽貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	6,301,406	77,100	註1	12.24	

持有之公司	有價證券		與有價證券		期		末		備註
	種類及名稱	有價證券名稱	發行人之關係	帳列科目	股數或 單位數	帳面金額	持股 比率	公允價值(元)	
大成工程(股)	股票	太子建設開發(股)公司	本公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	37,879,292	\$ 664,782	註1	\$ 17.55	註6
	股票	南帝化學工業(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	10,799,983	207,900	註1	19.25	註7
	基金	元大全球地產建設基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,000,000	7,670	註1	7.67	
	股票	創圓科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	1,113,000	5,565	註1	3.33	
	股票	南美特科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	1,344,624	12,000	5.09	10.00	
太子建設投資	股票	Tou Itsu Investments Inc.	無	備供出售金融資產-非流動	600	US\$0.6	15.00	US\$1.00	
太子大成投資	股票	大紘科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	300,000	-	註1	註2	
(股)公司	股票	長茂科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	395,890	-	註1	註2	
	股票	科雅科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	23,156	-	註1	註2	
	股票	統一能源開發(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	490,000	11,486	註1	65.24	
	股票	嘉誠創業投資(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	291,000	-	註1	註2	
	股票	嘉華創業投資(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	480,000	-	註1	註2	
	股票	泉茂科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	9,897	-	註1	註2	
	股票	捷誠科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	41,434	-	註1	註2	
	股票	寶茂科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	960,697	-	註1	註2	
	股票	聯合聚晶(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	71,923	-	註1	註2	
	股票	創晶科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	4,842	-	註1	註2	
	股票	威竣科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	707	-	註1	註2	
	股票	傑倫科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	6,617	-	註1	註2	
	股票	紅電醫學科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	17,317	423	註1	24.40	
	股票	創圓科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	207,536	653	註1	3.33	
	股票	全景軟體(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	116,741	819	註1	13.60	
	股票	琦景科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	53,258	366	註1	6.91	
	基金	台灣金磚基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	500,000	7,260	註1	14.52	
	股票	基因國際生醫(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	92	-	註1	46.20	
	股票	長天科技(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	279,509	6,303	註1	22.55	

持有之公司	有價證券		與有價證券		期		末		備註
	種類及名稱	有價證券名稱	發行人之關係	帳列科目	股數或 單位數	帳面金額	持股 比率	市價或 股權淨值	
太子公寓大廈管理 維護(股)公司	股票	太子建設開發(股)公司	本公司	備供出售之金融資產-非流動	636,335	\$ 11,168	註1	\$ 17.55	
東豐企業(股)公司	股票	台南紡織(股)公司	無	備供出售之金融資產-非流動	115,733	2,473	註1	21.05	
	股票	Synta Pharmaceuticals Corp.	無	備供出售金融資產-非流動	180,000	28,159	註1	US\$5.24	
	股票	南帝化學工業(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	157,439	3,031	註1	19.25	
	股票	松崗資產管理(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	130,208	1,380	註1	10.00	
太子保全(股)公司	股票	南美特科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	179,283	1,600	註1	10.00	
Early Success Investments Ltd.	股票	Synta Pharmaceuticals Corp.	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	154,800	US\$811	註1	US\$5.24	

註 1：持股比率未達 5%。

註 2：尚未取得自編財務報告，故無法列示股權淨值。

註 3：提供 4,088,451 股為借款之擔保品。

註 4：提供 17,276,000 股為借款之擔保品。

註 5：提供 60,000,000 股為借款之擔保品。

註 6：提供 31,763,397 股為借款之擔保品。

註 7：提供 7,715,980 股為借款之擔保品。

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

買、賣之公司	有價證券		交易對象	關係	期初		買入		賣出				期末	
	種類及名稱	帳列科目			股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	股數	金額
太子建設開發 (股)公司	第一金全家福貨幣市 場基金	透過損益按公允 價值衡量之金融 資產-流動	-	-	-	\$ -	3,798,547	\$ 660,150	3,798,547	\$ 660,150	\$ 660,150	\$ 119	-	\$ -

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

取得不動產之公司		交易對象關係人者，其前次移轉資料											
財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額	價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項	
本公司	大園鄉青山段446地號	102/9/17(註1)	\$ 899,582	\$ 899,582	僑馥建築經理股份有限公司	非關係人	-	-	-	\$ -	依市場行情	營業所需	無
本公司	仁武區霞海段978地號等	102/6/14(註2)	(註3)	1,097,898	高雄市仁武區霞海自辦市地重劃區重劃會	非關係人	-	-	-	-	(註3)	營業所需	無

註1：係實際過戶日。

註2：係簽約日。

註3：係購買重劃區抵費地自北側起算67.13%部份之面積，預計價款總額包括重劃區北側全部之地主拆遷補償費、公園預定地地主拆遷補償費(占67.13%)、全區工程費用(占67.13%)及重劃會為支付前述相關費用而向本公司借款所產生之利息。

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

處分不動產之公司		價格決定及其他約定事項										
財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項	
本公司	內湖潭美段5小段47地號	102/8/5(註1)	96/7/9	註2	\$ 3,250,490	\$ 482,937	註2	葡眾企業股份有限公司	非關係人	充實營運資金	鑑價報告	無

註1：係簽約日。

註2：該出售案係屬預售性質，目前仍在興建中，實際成本與處分損益尚待完工結算方能確定。

7. 與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

		交易條件與一般交易不同之情形及原因									
		交易情形					應收(付)票據及帳款				
進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	進(銷)貨	金額	(銷)貨之比	授信期間	單價	授信期間	餘額	估總應收(付)票據帳款之比率	備註
太子建設開發(股)公司	誠實營造(股)公司	本公司之子公司	進貨	\$ 876,091	11%	按約定付款	與一般交易之比較尚屬合理	與一般交易之比較尚屬合理	(\$ 184,597)	(8%)	
太子建設開發(股)公司	王子水電企業(股)公司	本公司之子公司	進貨	366,390	4%	按約定付款	與一般交易之比較尚屬合理	與一般交易之比較尚屬合理	(126,750)	(5%)	
太子建設開發(股)公司	大成工程(股)公司	本公司之子公司	進貨	201,776	3%	按約定付款	與一般交易之比較尚屬合理	與一般交易之比較尚屬合理	(41,532)	(2%)	
大成工程(股)公司	台南紡織(股)公司	聯屬公司	(銷貨)	(1,865,038)	(36%)	按約定付款	與一般交易之比較尚屬合理	與一般交易之比較尚屬合理	(773,771)	50%	

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項 期後收回金額	提列備抵 呆帳金額
					金額	處理方式		
太子建設開發(股)公司	日華金典國際酒店(股)公司	本公司之子公司	其他資產-應收債權 \$ 575,000	-	\$ -	-	\$ -	\$ -
太子建設開發(股)公司	金義興合板(股)公司	本公司之子公司	其他資產-應收債權 \$ 472,928	-	-	-	-	-
大成工程(股)公司	台南紡織(股)公司	聯屬公司	應收帳款 \$ 773,771	4.82	-	-	693,331	-
誠實營造(股)公司	太子建設開發(股)公司	最終母公司	應收帳款 \$ 184,597	4.22	-	-	175,031	-
王子水電企業(股)公司	太子建設開發(股)公司	最終母公司	應收帳款 \$ 126,750	3.21	-	-	76,981	-

9. 衍生性商品交易：無。

10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

茲彙列母公司與子公司及各子公司間交易金額達新台幣一億元或母公司實收資本額之百分之二十以上者之往來情形如下：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			佔合併總營收或 總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
0	太子建設開發(股)公司	大成工程(股)公司	母公司對子公司	進貨	\$ 201,776	依雙方合約約定	1.17%
0	太子建設開發(股)公司	大成工程(股)公司	母公司對子公司	背書保證	678,906	依背書保證作業程序	註1
0	太子建設開發(股)公司	王子水電企業(股)公司	母公司對子公司	進貨	366,390	依雙方合約約定	2.12%
0	太子建設開發(股)公司	王子水電企業(股)公司	母公司對子公司	應付帳款	126,750	-	0.24%
0	太子建設開發(股)公司	誠實營造(股)公司	母公司對子公司	進貨	876,091	依雙方合約約定	5.08%
0	太子建設開發(股)公司	誠實營造(股)公司	母公司對子公司	應付帳款	184,597	-	0.35%
0	太子建設開發(股)公司	日華金典國際酒店(股)公司	母公司對子公司	背書保證	1,734,573	依背書保證作業程序	註2
0	太子建設開發(股)公司	日華金典國際酒店(股)公司	母公司對子公司	其他資產-應收債權	575,000	依債權購買契約	1.09%
0	太子建設開發(股)公司	金義興合板(股)公司	母公司對子公司	其他資產-應收債權	472,928	依債權購買契約	0.90%
0	太子建設開發(股)公司	金義興合板(股)公司	母公司對子公司	預付土地購置款	239,116	依雙方合約約定	0.45%
1	東豐企業(股)公司	太子建設開發(股)公司	子公司對母公司	背書保證	1,810,889	依背書保證作業程序	註3

註：民國102年度母子公司間之業務關係及重要交易往來情形，因只是與其相對交易方向不同，故不另行揭露。

註1：佔合併股東權益之3.66%。

註2：佔合併股東權益之9.34%。

註3：佔合併股東權益之9.75%。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
太子建設開發(股)公司	誠實投資控股(股)公司	台灣	一般投資業	\$ 1,381,950	\$ 1,379,950	121,007,230	100.00	\$ 343,692	(\$ 217,119)	(\$ 178,334)	註1、2
	太子物業管理顧問(股)公司	台灣	管理顧問	181,000	181,000	17,146,580	100.00	244,248	20,329	22,851	註1、2
	耕頂興業(股)公司	台灣	飯店業務之經營管理顧問	120,000	120,000	18,000,000	30.00	319,672	71,916	21,660	
	太子建設投資公司	英屬維京群島	海外投資業務	140,413	140,413	428	100.00	338,295	17,111	17,111	註2
	太陽生物科技(股)公司	台灣	防黴劑之進出口業務	46,880	46,880	4,688,000	100.00	23,487	(660)	(636)	註2
	太子大成投資(股)公司	台灣	一般投資業	198,940	198,940	12,270,100	99.97	47,445	5,301	5,369	註2
	東豐企業(股)公司	台灣	房屋建造及銷售	876,431	965,034	17,300,000	100.00	88,497	(3,206)	(3,206)	註1、2
	統一開發(股)公司	台灣	經營及大樓間承租售業務	1,080,000	1,080,000	108,000,000	30.00	1,232,815	199,149	59,751	
	日華金典國際酒店(股)公司	台灣	觀光旅館業	975,000	975,000	97,500,000	50.00	364,215	(34,604)	(17,302)	註2
	時代國際飯店(股)公司	台灣	一般旅館業	600,000	600,000	60,000,000	100.00	137,159	149,555	149,555	註2
	金義興合板(股)公司	台灣	合板之製造及加工	636,194	636,194	151,468	99.65	667,796	6,438	6,415	註2
	Early Success Investments Ltd.	英屬維京群島	海外投資業務	33,018	33,018	1,554,660	100.00	24,167	(17,422)	(17,422)	註2
	明大企業(股)公司	台灣	不動產買賣	127,400	127,400	4,084,080	20.00	143,618	180,252	14,569	
	金典資產管理(股)公司	台灣	管理顧問	500	500	50,000	50.00	483	(8)	(4)	註2
	太子實業(股)公司	台灣	住宅及大樓開發等	10,000	-	1,000,000	100.00	9,656	(344)	(344)	註2

投資公 司名稱	被投資公司 名稱	所在 地區	主要營業 項目	原始投資金額		期 末 持 有			被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
誠實投資控股(股) 公司	大成工程(股)公司	台灣	營造工程	\$ 1,191,591	\$ 1,191,591	124,000,000	100.00	\$ 928,221	(\$ 264,229)	\$ -	註2
	王子水電企業(股)公司	台灣	電力及自來水承裝	56,025	56,025	3,070,000	100.00	74,126	18,101	-	註2
	誠實營造(股)公司	台灣	營造工程	108,027	108,027	10,100,000	100.00	135,874	27,847	-	註2
大成工程(股)公司	大成國際(汶萊)公司	汶萊	海外投資業務	9,257	5,916	316,000	100.00	4,326	(4,173)	-	註2
太子建設投資公司	PPG Investment Inc.	美國	海外投資業務	56,945	56,945	273	27.27	57,358	(4,618)	-	
	Queen Holdings Ltd.	英屬維 京群島	海外投資業務	122,034	122,034	2,730	27.27	296,727	50,279	-	
太子大成投資(股) 公司	Prince Capital, Inc.	英屬維 京群島	海外投資業務	26,727	26,727	1	100.00	2,617	-	-	註2
太子物業管理顧問 (股)公司	太子公寓大廈管理維護 (股)公司	台灣	公寓大廈管理	67,853	67,853	3,000,000	100.00	69,801	2,008	-	註2
	太子保全(股)公司	台灣	保全業務	159,611	159,611	13,172,636	100.00	180,470	18,676	-	註2
東豐企業(股)公司	日華資產管理(股)公司	台灣	住宅及大樓開 發租售業	392,649	459,295	30,361,012	45.21	232,949	(40,877)	-	
Prince Capital, Inc.	Prince Ventures USA Inc.	英屬維 京群島	海外投資業務	20,511	20,511	1	100.00	3,308	-	-	註2
大成國際(汶萊) 公司	Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp.	越南	營造工程	9,440	5,996	-	100.00	3,110	(2,259)	-	註2

註 1：被投資公司本期(損)益與本公司認列之投資(損)益之差額，係本公司依持股比例認列投資損益及沖銷公司間內部交易產生之未實現損益。

註 2：係本公司之子公司。

大陸投資資訊

無。

十四、首次採用(IFRSs)

本個體財務報告係本公司依 IFRSs 所編製之首份個體財務報告，於編製個體初始資產負債表時，本公司業已將先前依中華民國一般公認會計原則編製財務報告所報導之金額調整為依 IFRSs 報導之金額。本公司就首次採用 IFRSs 所選擇之豁免、追溯適用之例外及自中華民國一般公認會計原則轉換至 IFRSs 如何影響本公司財務狀況、財務績效及現金流量之調節，說明如下：

(一)所選擇之豁免項目

1. 企業合併

本公司對發生於轉換至 IFRSs 日(以下簡稱轉換日)前之企業合併，選擇不追溯適用國際財務報導準則第 3 號「企業合併」規定。此豁免亦適用於本公司過去取得之投資關聯企業及合資。

2. 股份基礎給付交易

本公司對於轉換日前因股份基礎給付交易所產生已既得之權益工具選擇不追溯適用國際財務報導準則第 2 號「股份基礎給付交易」。

3. 認定成本

本公司對在轉換日之前帳列固定資產且已依中華民國一般公認會計原則辦理重估價，但之後尚未決定未來用途之土地而表列「存貨」科目，但於轉換日轉列投資性不動產者，選擇以該重估價值作為重估價日之認定成本。

4. 員工福利

本公司選擇於轉換日將與員工福利計畫有關之全部累計精算損益一次認列於保留盈餘。並選擇以轉換日起各個會計期間推延決定之金額，揭露國際會計準則第 19 號「員工福利」第 120A 段(P)要求之確定福利義務現值、計畫資產公允價值及計畫盈虧、以及經驗調整之資訊。

5. 累積換算差異數

本公司選擇於轉換日將國外營運機構所產生之累積換算差異數認定為零，俟後產生之兌換差額則依國際會計準則第 21 號「匯率變動之影響」之規定處理。

6. 先前已認列金融工具之指定

本公司於轉換日選擇將部分「以成本衡量之金融資產」指定為備供出售金融資產。

7. 借款成本

本公司選擇適用民國 96 年修訂之國際會計準則第 23 號「借款成本」第 27 及 28 段之過渡規定，自轉換日起適用該準則。

(二)本公司除避險會計，因其與本公司無關，未適用國際財務報導準則第1號之追溯適用之例外規定外，其他追溯適用之例外說明如下：

1. 會計估計

於民國101年1月1日依IFRSs所作之估計，係與該日依中華民國一般公認會計原則所作之估計一致。

2. 金融資產及金融負債之除列

國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」之除列規定推延適用於民國93年1月1日以後所發生之交易。

3. 非控制權益

推延適用國際會計準則第27號（民國97年修正）之下列規定：

(1)有關將綜合損益總額歸屬於母公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而產生虧損餘額之規定；

(2)有關母公司對子公司未導致喪失控制之所有權權益之變動，應作為權益交易處理之規定；及

(3)有關母公司對子公司喪失控制之規定。

(三)自中華民國一般公認會計原則轉換至IFRSs之調節

國際財務報導準則第1號規定，企業須對比較期間之權益、綜合損益及現金流量進行調節。各期間之權益及綜合損益，依先前之中華民國一般公認會計原則轉換至IFRSs之調節，列示於下列各表：

2. 民國 101 年 1 月 1 日權益之調節

	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs	說明
流動資產				
現金及約當現金	\$ 281,987	\$ -	\$ 281,987	
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	76,027	-	76,027	
應收票據淨額	47,031	-	47,031	
應收帳款淨額	573,674	-	573,674	
其他應收款	958,531	-	958,531	
存貨	22,594,959	(5,548,154)	17,046,805	(1)(3)
預付款項	301,607	(91,061)	210,546	(1)
其他金融資產-流動	85,644	-	85,644	
其他流動資產-其他	-	688,395	688,395	(1)
流動資產合計	24,919,460	(4,950,820)	19,968,640	
非流動資產				
備供出售金融資產-非流動	971,816	360,002	1,331,818	(2)
以成本衡量之金融資產-非流動	999,664	(118,690)	880,974	(2)
採用權益法之投資	4,053,492	(148,406)	3,905,086	(5)
不動產、廠房及設備	9,943,368	(9,375,447)	567,921	(3)(4)
不動產投資	271,118	(271,118)	-	(3)
投資性不動產淨額	-	7,134,763	7,134,763	(3)
無形資產	-	2,545,450	2,545,450	(4)
存出保證金	85,860	-	85,860	
其他金融資產-非流動	147,983	-	147,983	
其他非流動資產-其他	1,126,978	-	1,126,978	
非流動資產合計	17,600,279	126,554	17,726,833	
資產總計	42,519,739	(4,824,266)	37,695,473	
負債				
流動負債				
短期借款	5,367,400	-	5,367,400	
應付短期票券	1,380,669	-	1,380,669	
應付票據	135,112	-	135,112	
應付帳款	826,580	-	826,580	
其他應付款	680,904	(1,136)	679,768	
當期所得稅負債	3,001	7,300	10,301	
預收款項	4,819,011	-	4,819,011	
一年或一營業週期內到期長期負債	3,812,079	-	3,812,079	
其他流動負債-其他	34,388	-	34,388	
流動負債合計	17,059,144	6,164	17,065,308	
非流動負債				
長期借款	10,102,875	-	10,102,875	
負債準備-非流動	-	51,464	51,464	
應付退休金負債	58,682	15,732	74,414	
存入保證金	130,187	-	130,187	
採用權益法之投資貸餘	-	44,433	44,433	(5)
非流動負債合計	10,291,744	111,629	10,403,373	
負債總計	27,350,888	117,793	27,468,681	
權益				
股本				
普通股股本	10,858,877	-	10,858,877	
資本公積				
資本公積	521,293	-	521,293	
保留盈餘				
法定盈餘公積	612,237	-	612,237	
累積盈虧	2,448,137	(5,246,617)	(2,798,480)	(1)(4)(5)(6)
其他權益				
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(30,317)	30,317	-	(6)
未認為退休金成本之淨損失	(32,928)	32,928	-	
備供出售金融資產未實現損益	851,992	241,313	1,093,305	(2)
庫藏股票	(60,440)	-	(60,440)	
權益總計	15,168,851	(4,942,059)	10,226,792	
負債及權益總計	42,519,739	(4,824,266)	37,695,473	

2. 民國 101 年 12 月 31 日權益之調節

	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs	說明
流動資產				
現金及約當現金	\$ 3,611,373	\$ -	\$ 3,611,373	
應收票據淨額	120,032	-	120,032	
應收帳款淨額	1,593,326	-	1,593,326	
其他應收款	1,233,941	-	1,233,941	
存貨	13,041,773	-	13,041,773	
預付款項	618,921	(532,596)	86,325	(1)
其他金融資產-流動	782,612	-	782,612	
其他流動資產-其他	-	494,014	494,014	(1)
流動資產合計	21,001,978	(38,582)	20,963,396	
非流動資產				
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	76,593	-	76,593	
備供出售金融資產-非流動	1,489,350	227,467	1,716,817	(2)
以成本衡量之金融資產-非流動	932,135	(53,626)	878,509	(2)
採用權益法之投資	4,331,179	(272,249)	4,058,930	(5)
不動產、廠房及設備	9,660,797	(9,121,647)	539,150	(3)(4)
不動產投資	271,118	(271,118)	-	(3)
投資性不動產淨額	-	6,956,219	6,956,219	(3)
無形資產	-	2,484,197	2,484,197	(4)
存出保證金	492,761	-	492,761	
其他金融資產-非流動	808,337	-	808,337	
其他非流動資產-其他	1,116,826	-	1,116,826	
非流動資產合計	19,179,096	(50,757)	19,128,339	
資產總計	40,181,074	(89,339)	40,091,735	
負債				
流動負債				
短期借款	3,820,000	-	3,820,000	
應付短期票券	1,653,227	-	1,653,227	
應付票據	16,220	-	16,220	
應付帳款	2,516,973	-	2,516,973	
其他應付款	686,828	(40,726)	646,102	
當期所得稅負債	37,775	49,930	87,705	
預收款項	1,611,334	-	1,611,334	
一年或一營業週期內到期長借負債	3,094,284	-	3,094,284	
其他流動負債	69,076	-	69,076	
流動負債合計	13,505,717	9,204	13,514,921	
非流動負債				
應付公司債	2,000,000	-	2,000,000	
長期借款	7,522,182	-	7,522,182	
負債準備-非流動	-	73,062	73,062	
應付退休金負債	67,507	16,850	84,357	
存入保證金	135,841	-	135,841	
採用權益法之投資貸餘	-	12,398	12,398	(5)
非流動負債合計	9,725,530	102,310	9,827,840	
負債總計	23,231,247	111,514	23,342,761	
權益				
股本				
普通股股本	11,944,765	-	11,944,765	
資本公積				
資本公積	521,293	-	521,293	
保留盈餘				
法定盈餘公積	843,650	-	843,650	
未分配盈餘	2,364,465	(455,206)	1,909,259	(1)(4)(5)(6)
其他權益				
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(43,643)	43,643	-	(6)
未認列為退休金成本之淨損失	(36,870)	36,870	-	
備供出售金融資產未實現損益	1,416,607	173,840	1,590,447	(2)
庫藏股票	(60,440)	-	(60,440)	
權益總計	16,949,827	(200,853)	16,748,974	
負債及權益總計	40,181,074	(89,339)	40,091,735	

3. 民國 101 年度綜合損益之調節

	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs	說明
營業收入	\$ 7,892,497	\$ 10,972,512	\$ 18,865,009	(1)
營業成本	(4,676,377)	(5,426,947)	(10,103,324)	(1)(4)
營業毛利	3,216,120	5,545,565	8,761,685	
營業費用				
推銷費用	(534,567)	(635,916)	(1,170,483)	(1)
管理費用	(1,121,742)	245,628	(876,114)	(4)(7)
營業費用合計	(1,656,309)	(390,288)	(2,046,597)	
營業利益	1,559,811	5,155,277	6,715,088	
營業外收入及支出				
其他收入	223,768	2,897	226,665	(1)
其他利益及損失	1,133	(17,931)	(16,798)	(6)
財務成本	(397,688)	-	(397,688)	
採用權益法認列之子公司、關聯企業及 合資損益之份額	448,949	(87,467)	361,482	(5)
營業外收入及支出合計	276,162	(102,501)	173,661	
稅前淨利	1,835,973	5,052,776	6,888,749	
所得稅費用	(50,043)	(249,873)	(299,916)	(7)
本期淨利	1,785,930	4,802,903	6,588,833	
其他綜合損益			-	
備供出售金融資產未實現評價利益	517,534	(67,471)	450,063	
確定福利計畫精算損失	-	(9,775)	(9,775)	
採用權益法認列之子公司、關聯企業及 合資之其他綜合損益份額	47,081	(1,719)	45,362	
本期其他綜合利益之稅後淨額	564,615	(78,965)	485,650	
本期綜合淨利總額	2,350,545	4,723,938	7,074,483	

調節原因說明如下：

(1)本公司對包工包料建房預售之交易，於同時符合(78)基秘字第 099 號函規定之認列條件時，係採完工比例法認列售屋利益。依國際會計準則第 11 號「建造合約」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素，或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則；本公司之預售屋買賣合約之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導解釋第 15 號「不動產建造之協議」規定，本公司之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第 18 號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。另，本公司就工程合約所支付之銷售費用，依(74)基秘字第 083 號函及(84)基秘字第 025 號函規定，先予以遞延，再按完工比例計算轉列費用。依據財務報表編製及表達之架構，對於未來經濟效益之流入並非很有可能之銷售相關支出，應予發生時認列費用。

A. 本公司於轉換日調減「存貨」(在建工程)\$5,548,154，調減「預付款項」(遞延推銷費用)\$91,061，調增「其他流動資產-其他」(遞延代銷佣金)\$688,395，並調減「未分配盈餘」\$4,950,820。

B. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，本公司調減「預付款項」(遞延推銷費用)\$532,596，調增「其他流動資產-其他」(遞延代銷佣金)\$494,014，調減「未分配盈餘」\$4,950,820，並就民國 101 年度完工交付顧客之案件，調增「營業收入」\$10,972,512，調增「營業成本」\$5,422,649，調增「營業費用」\$635,916，並調減「其他收入」\$1,709。

(2)本公司所持有之未上市櫃及興櫃股票依民國 100 年 7 月 7 日修正前「證券發行人財務報告編製準則」規定，係以成本衡量並帳列「以成本衡量之金融資產」。惟依國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」規定，權益工具無活絡市場但其公允價值能可靠衡量時(意即該權益工具之合理公允價值估計數區間之變異性並非重大，或於區間內各種估計數之機率能合理評估，並用以估計公允價值)，應以公允價值衡量。

A. 本公司於轉換日依民國 100 年 12 月 22 日修正之「證券發行人財務報告編製準則」規定調減「以成本衡量之金融資產-非流動」並調增「備供出售金融資產-非流動」\$360,002，並按該日公允價值與原帳面金額之差異調增「備供出售金融資產-非流動」與「股東權益-備供出售金融資產未實現損益」\$241,313。

- B. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，本公司調減「以成本衡量之金融資產-非流動」並調增「備供出售金融資產-非流動」\$227,467，並按該日公允價值與原帳面金額之差異調增「備供出售金融資產-非流動」與「股東權益-備供出售金融資產未實現損益」\$173,840。
- (3) 本公司對於供出租使用之不動產及為獲取長期資本增值而非供正常營業短期出售所持有之土地，依中華民國一般公認會計原則係表達於「固定資產」及「不動產投資」；依國際會計準則第 40 號「投資性不動產」規定，符合定義之投資性不動產應表達於「投資性不動產」。
- A. 本公司於轉換日將「固定資產-出租資產-土地」\$3,243,202、「固定資產-出租資產-房屋」\$3,620,443 及「不動產投資」\$271,118 重分類至「投資性不動產」\$7,134,763。
- B. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，本公司將「固定資產-出租資產-土地」\$3,181,239、「固定資產-出租資產-房屋」\$3,503,862 及「不動產投資」\$271,118 重分類至「投資性不動產」\$6,956,219。
- (4) 本公司與國立台灣大學簽訂提供公共服務之基礎建設合約，由本公司建造提供公共服務之基礎建設且自建造完成後提供長興校區 44 年又 6 個月暨水源校區 44 年又 4 個月之營運服務，營運期間屆滿後該提供公共服務之基礎建設將無償移轉予國立台灣大學。依中華民國一般公認會計原則之規定，於建造期間將所投入之成本列為固定資產取得成本，於營運期間攤銷。依國際財務報導解釋第 12 號「服務特許權協議」之規定，應按所提供服務之相對公允價值分攤建造及營運服務，續後分別依國際會計準則第 11 號「建造合約」及國際會計準則第 18 號「收入」之規定認列相關收入，其公允價值係按合約約定授予人提供予營運者對價之方式決定並認列為無形資產。
- A. 本公司於轉換日將「固定資產-出租資產-房屋」\$2,361,657 及「固定資產-辦公設備」\$150,146 重分類至「無形資產」\$2,545,450，並調增「未分配盈餘」\$33,647。
- B. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，本公司將「固定資產-出租資產-房屋」\$2,304,701 及「固定資產-辦公設備」\$131,846 重分類至「無形資產」\$2,484,197，調增「未分配盈餘」\$33,647，調增「營業成本」\$4,299，並調減「營業費用」\$18,302。

(5)本公司之子公司所簽訂之長期租賃契約為逐年調整之變動租金，依中華民國一般公認會計原則規定係依據各期約定之租金認列為各期之費用。惟依國際會計準則第17號「租賃」規定，本公司之子公司應將契約約定之所有租金於租賃期間按直線法攤銷認列為各期費用。

A. 本公司於轉換日調減「採用權益法之投資」及「未分配盈餘」\$335,738。B. 截至民國101年12月31日，本公司調減「採用權益法之投資」\$450,587，調減「未分配盈餘」\$335,738，並調減「採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額」\$114,849。

(6)本公司選擇於轉換日將國外營運機構所產生之累積換算差異數認定為零，俟後產生之兌換差額則依國際會計準則第21號「匯率變動之影響」之規定處理。

A. 本公司於轉換日調增「累積換算調整數」\$30,317，並調減「未分配盈餘」\$30,317。

B. 截至民國101年12月31日止，本公司調增「累積換算調整數」\$43,643，調減「未分配盈餘」\$30,317，並調增「兌換損失」\$13,326。

(7)本公司出售土地依法繳納之土地增值稅，依中華民國一般公認會計原則規定係表達於「營業費用」；土地增值稅係屬所得稅範圍，依國際會計準則第12號「所得稅」規定應表達於「所得稅費用」。

A. 截至民國101年12月31日止，本公司調增「所得稅費用」並調減「營業費用」\$249,872。

4. 民國101年度現金流量表之重大調整：

(1)自中華民國一般公認會計原則轉換IFRSs，對所報導之本公司產生之現金流量並無重大影響。

(2)中華民國一般公認會計原則與IFRSs表達間之調節項目，對所產生之現金流量無淨影響。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務周轉困難情事，列明其對本公司財務狀況之影響：無此情事。

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：

財務狀況分析表

單位：新台幣仟元

項目	年度	102年度	101年度	差異		主要原因及其影響及未來因應計劃
				金額	%	
流動資產		28,449,122	23,926,299	4,522,823	18.90	註1
金融資產-非流動		3,195,457	2,797,471	397,986	14.23	註1
採用權益法投資		2,129,948	2,111,638	18,310	0.87	註1
不動產、廠房及設備		7,014,898	7,033,963	(19,065)	-0.27	註1
投資性不動產淨額		8,313,032	8,456,837	(143,805)	-1.70	註1
無形資產		2,425,016	2,494,229	(69,213)	-2.77	註1
其他資產		1,245,022	2,069,919	(824,897)	-39.85	註2
資產總額		52,772,495	48,890,356	3,882,139	7.94	註1
流動負債		15,650,361	17,279,283	(1,628,922)	-9.43	註1
長期負債		16,160,738	12,171,369	3,989,369	32.78	註3
其他負債		2,386,898	2,308,172	78,726	3.41	註1
負債總額		34,197,997	31,758,824	2,439,173	7.68	註1
股本		13,139,241	11,944,765	1,194,476	10.00	註1
資本公積		521,293	521,293	-	-	註1
保留盈餘		2,609,054	2,752,909	(143,855)	-5.23	註1
其他權益		1,999,611	1,590,447	409,164	25.73	註4
庫藏股票		(60,440)	(60,440)	-	-	註1
非控制權益		365,739	382,558	(16,819)	-4.40	註1
股東權益總額		18,574,498	17,131,532	1,442,966	8.42	註1

註1. 變動未達百分之二十以上。

註2. 其他資產減少：主係借款償還，相對之備償專戶存款解除設定所致。

註3. 長期負債增加：主係發行公司債增加所致。

註4. 其他權益增加：主係以公允價值評價備供出售金融資產未實現損益所致。

二、財務績效：

財務績效比較分析表

單位：新台幣仟元

項目	102年度	101年度	增(減)金額	變動比例
營業收入總額	18,493,655	26,790,476	(8,296,821)	-31%
減：銷貨退回及折讓	(1,251,648)	(1,160,222)	91,426	8%
營業收入淨額	17,242,007	25,630,254	(8,388,247)	-33%
營業成本	(12,542,510)	(15,411,044)	(2,868,534)	-19%
營業毛利	4,699,497	10,219,210	(5,519,713)	-54%
營業費用	(2,679,954)	(3,316,473)	(636,519)	-19%
營業淨利	2,019,543	6,902,737	(4,883,194)	-71%
財務成本	(378,106)	(468,104)	(89,998)	-19%
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	94,679	161,279	(66,600)	-41%
其他收入、利益及損失	(5,244)	250,649	(255,893)	-102%
稅前淨利	1,730,872	6,846,561	(5,115,689)	-75%
所得稅費用	(95,400)	(269,206)	(173,806)	-65%
稅後淨利	1,635,472	6,577,355	(4,941,883)	-75%

增減比率變動分析：

1. 本期營業收入、營業毛利、營業淨利及稅前/稅後淨利等較去年同期減少，係因101年度首次採用IFRSs報導，調整相關金額所致，詳細情形請參閱合併財務報告附註十五。
2. 採用權益法之關聯企業及合資損益之份額較上期減少，主係關聯企業認列資產減損所致。
3. 其他收入、利益及損失較上期減少，主係子公司大成工程(股)公司認列仲裁賠償損失所致。
4. 所得稅費用減少，主係上期認列未分配盈餘加徵及土增稅所致。

三、現金流量：

現金流量分析

單位：新台幣仟元

期初現金餘額	全年來自營業活動淨現金流量	全年現金流出量	現金剩餘數額	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
4,352,233	(298,468)	(1,885,234)	2,168,730	無	無

1. 102年度現金流量變動情形分析：

營業活動現金淨流出： (\$298,468)

投資活動現金淨流出： (\$1,707,713)

籌資活動現金淨流出： (\$177,521)

2. 現金不足額之補救措施及流動性分析：不適用。

項目 \ 年度	102年度	101年	增(減)比例
現金流量比率	不適用	49.05%	不適用
現金流量允當比率	不適用	163.38%	不適用
現金再投資比率	不適用	41.77%	不適用

註：因102年度營業活動現金流量為淨流出，故無相關流動性比率可供比較。

3. 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)	預計全年現金 流出量 (3)	預計現金剩餘 (不足) 數額 (1) + (2) - (3)	預計現金不足額 之補救措施	
				投資計劃	籌資計劃
2,168,730	9,408,421	(9,237,744)	2,339,407	無	無
1. 本年度現金流量變動情形分析：					
(1) 營業活動：主係預計103年度房地產景氣仍然穩健發展，預售工地陸續交屋撥款，故預計全年度將有來自營業活動之淨現金流入。					
(2) 投資活動：103年度預計無重大投資活動之淨現金流出。					
(3) 籌資活動：103年度預計有現金增資之現金流入，償還銀行借款與發放現金股利之淨現金流出。					
2. 預計現金不足額之補救措施及流動性分析：不適用。					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

102年度重大資本支出，主要以營業活動產生之現金及發行公司債等資金來源支應所需。

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：

本公司採用權益法投資之關聯企業及合資企業計有耕頂興業(股)公司、統一開發(股)公司、日華資產管理(股)公司、PPG Investment Inc.、Queen Holdings Ltd.及明大企業(股)公司等，投資之目的主要為相關業務所需及認列投資收益等，102年度認列之投資利益份額為新台幣94,679仟元，預計未來一年尚無重大投資計畫。

六、風險事項應分析評估最近年度及截至年報刊印日止之下列事項：

(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：

截至102年底及103年第1季季底本集團長、短期借款金額分別為新台幣22,690,399仟元及21,811,069仟元，財務成本分別為新台幣378,106仟元及96,785仟元。利率方面，預期央行將續行寬鬆貨幣政策，但因政府對房市關注及利率水準偏低影響，降息空間不大，或可能以積極之財政措施來支撐景氣，故本集團資金調度仍將持續採行靈活的方式以期獲得較佳的財務綜效。

2. 匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施：

歐洲通貨緊縮警戒未除，匯率價格維持高水位，威脅經濟動能，市場對貨幣量化寬鬆政策期待加深。惟本集團營業性質為內需型產業，匯率的波動除對國外營運之淨投資外，對本集團損益並無直接性影響。

3. 通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施：

102年度及截至103年5月15日止，預期主要經濟體仍將採行寬鬆的貨幣政策，而金融資本在國際間流竄，區域性軍事衝突隱憂揮之不去，造成原物料價格波動加劇，預期通貨膨脹的壓力隨之而來，導致成本增加。本集團仍將持續採行原物料比議價措施，以期獲致最佳成本效益。

(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。

1. 102年度及截至103年5月15日止本集團並未從事有關高風險、高槓桿投資及衍生性商品之交易。
2. 截至102年度及103年第一季季底止，本集團資金貸與他人實際動支餘額均為新台幣0元，為他人背書保證實際動支餘額分別為新台幣4,224,368仟元及5,735,342仟元，其對象為太子建設開發(股)公司、子公司及有業務往來之關聯企業等，並依各公司之資金貸與他人作業程序及背書保證施行辦法辦理。

(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。

(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。

1. 對公司財務業務之影響：

營建部門：各項平抑房價政策仍持續實行，如選擇性信用管制、信託管理帳戶、執照審核趨嚴…等等，對本集團資金運用產生一定程度之限制。

旅宿部門：為促進觀光產業發展，政府先後擬訂二個為期四年的重要觀光景點建設中程計畫，配合有效的政策開放，積極提昇觀光產業的發展。

2. 因應措施：

營建部門：依據區域屬性，推出符合需求的產品以滿足市場；同時發行公司債、辦理現金增資等以活絡資金來源，降低資金成本及對銀行融資之依賴。

旅宿部門：順應產業潮流及政策開放趨勢，整合集團資源投入投資性不動產及觀光飯店，挹注長期穩定之收益。

(五) 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：不適用。

(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102年度及截至103年5月15日止，並無任何不利企業形象之相關報導。本集團傳統上固有「三好一公道」之優質企業形象，近年來更持續建置雲端系統、推動太子APP、太子認同卡、贊助藝文活動及社會關懷等，積極維護並提升企業品牌。

(七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無此情事。

(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情事。

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：無此情事。

(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：

股權之移轉或更換，如為股東正常理財行為，對本集團不會造成任何影響。另，太子建設開發(股)公司第13屆董事會於102年6月17日屆滿改選，第14屆董事會共選任董事15人，其中新任董事8人，續任7人，卸任董事8人中有2人轉任監察人。監察人5人中，新任4人，續任1人，卸任1人。

(十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情事。

(十二) 訴訟或非訟事件：

子公司大成工程(股)公司(以下簡稱大成工程)承做高雄捷運股份有限公司之工程，並於民國92年1月20日將所取得工程之「紅線CR2區段標水電環控統包工程」交由東元電機股份有限公司(以下稱東元電機公司)施做，東元電機公司認為因工程開工後一年，國內營建物價大幅上漲，主張民法第227條之2情事變更原則，及提出原證4、5書函稱雙方間業已合意，主張按誠信原則，東元電機公司有權請求增

加給付工程款云云，東元電機公司並將本件爭議提起民事訴訟，請求大成工程應給付 \$ 83,891。而後東元電機公司於 99 年 3 月 3 日縮減聲明為 \$ 70,894。本案已於民國 99 年 12 月達成和解，大成工程無須給付任何款項。惟和解書中敘明東元電機公司因遭其下包商提起訴訟請求支付追加工程款 \$122,072，大成工程同意於前揭追加工程款訴訟確定或達成和解後，就下包廠商有權請求給付金額補貼東元電機公司 10%(應補貼 10%之範圍僅限於前揭起訴請求追加工程款之本金部分)。由於目前東元電機公司本訴訟案尚未終了，勝負仍難判斷，大成工程並未估列任何損失。

子公司大成工程所承攬「曾文水庫引水隧道工程」，因八八風災致目前停工中，經濟部水利署南區水資源局與大成工程達成訴訟和解，已支付 \$26,300 補償大成工程停工期間增加之成本費用。另針對終止契約而向經濟部水利署南區水資源局請求損害賠償訴訟，雙方已於民國 102 年 7 月 17 日達成和解，經濟部水利署南區水資源局應於民國 103 年 6 月 30 日前支付 \$233,590。

子公司大成工程與宏義工程股份有限公司及長榮國際機電股份有限公司所共同承攬「AIT 美國在台協會新辦公大樓」工程，因聯合承攬公司與業主雙方皆認為有違約情事而終止合約並提起仲裁請求一案，經雙方於民國 102 年 8 月協商同意達成和解，由三家聯合承攬公司共同支付和解金額 1,640 萬美元，大成工程承擔 68.24%。大成工程已於民國 102 年度將相關仲裁支出、和解金額及工程損失估列入帳。

(十三) 其他重要風險及因應措施：無此情事。

七、其他重要事項：無。

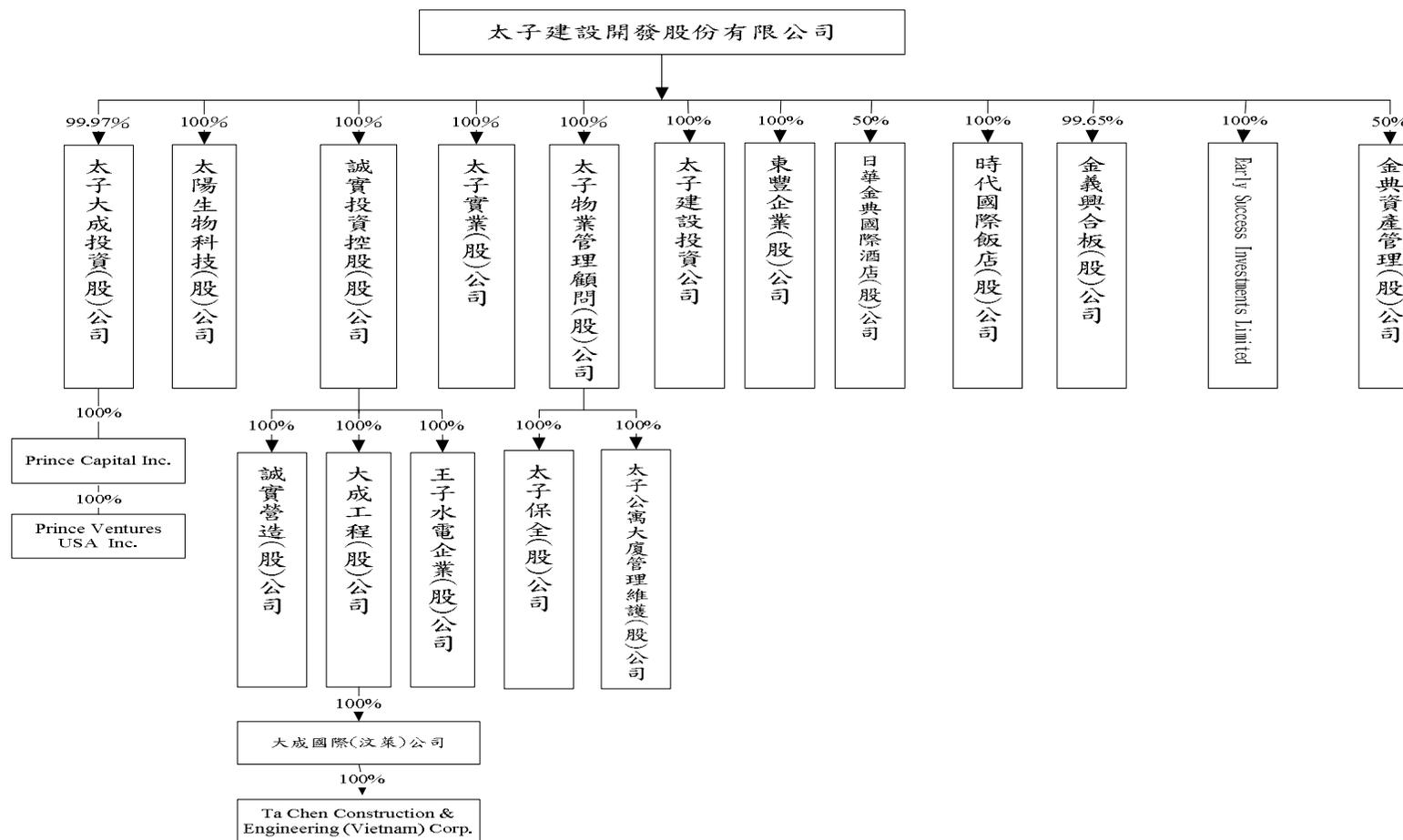
捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業合併營業報告書

1. 關係企業組織概況

(1)關係企業組織圖：



(2)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
太子建設開發(股)公司	62.09.22	台南市永康區中正南路30號19樓	\$13,139,241	國民住宅、商業大樓、平面及立體停車場之委託興建及經營租售
大成工程(股)公司	48.05.11	台南市永康區中正南路30號19樓	1,240,000	土木建築等各種工程之設計及承攬
王子水電企業(股)公司	66.03.01	台南市永康區中正南路30號19樓	30,700	電力及自來水管承裝
太子公寓大廈管理維護(股)公司	85.08.05	台南市永康區中正南路30號18樓	30,000	公寓大廈管理服務
太子建設投資公司	86.06.27	Citco Building Wickhams Cay. P. O Box 622, Road Town, Tortol, British Virgin Islands	140,413(註)	海外投資業務
太陽生物科技(股)公司	85.11.11	台北市信義區松高路11號21樓	46,880	生物製劑技術之研發及防黴劑之進出口業務等
太子保全(股)公司	89.04.07	台南市永康區中正南路30號17樓	131,726	保全業務
太子大成投資(股)公司	89.05.30	台北市信義區松高路11號21樓	122,738	一般投資業
東豐企業(股)公司	52.02.28	台南市永康區中正南路30號19樓	173,000	漁塭及養魚事業、建築及水泥工業之投資
誠實營造(股)公司	65.01.22	台南市永康區中正南路30號19樓	101,000	綜合營造業等
Prince Capital Inc.	89.09.26	台北市松德路161號23樓之1	26,727(註)	海外投資業務
Prince Ventures USA Inc.	89.09.26	台北市松德路161號23樓之1	20,511(註)	海外投資業務
日華金典國際酒店(股)公司	95.10.25	台中市西區健行路1049號	1,950,000	觀光旅館業
太子實業(股)公司	102.2.27	臺北市信義區松高路11號21樓	10,000	住宅及大樓開發業務
時代國際飯店(股)公司	96.01.22	台北市信義區忠孝東路5段10號	600,000	一般旅館業
金義興合板(股)公司	58.03.10	台南市永康區中正南路30號19樓	152,000	合板製造等
太子物業管理顧問(股)公司	81.11.09	台南市永康區中正南路30號17樓	171,466	住宅及大樓開發租賃
Early Success Investments Limited	96.05.09	P.O.Box.957,Offshore Incorporatines Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	51,102(註)	海外投資業務
金典資產管理(股)公司	97.07.29	台中市西區忠明里健行路1049號16樓之11	1,000	管理顧問業
大成國際(汶萊)公司	99.11.09	34,3 rd Floor, Britannia House, Jalan Cator Bandar seri Begawan BS8811 Brunei Darussalam	1,964(註)	海外投資業務
Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp.	100.7.29	越南,巴地頭頓省,新城縣,美春社,富河邑	1,963(註)	海外投資業務
誠實投資控股(股)公司	101.12.31	台南市永康區中正南路30號19樓	1,210,072	一般投資業

註：關係企業為外國公司，其換算之兌換率係依財務會計準則公報第十四號「外幣換算之會計處理準則」第二十八段規定換算之匯率。

(3)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無此情事。

(4)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：

1. 本公司及本公司之關係企業所經營之業務包括：建設業、土木營造業、電力及自來水管承裝業、海外投資業、房屋買賣仲介、公寓大廈管理服務、防黴劑之進出口業務、生物製劑業、保全業務、一般旅館業、遊樂園業、合板之製造及加工等。
2. 茲就本公司及各關係企業間所經營之業務互有關聯者往來分工情形說明如下：
 - (1)本公司推出之工案係委由大成工程股份有限公司及誠實營造股份有限公司進行土木建築工程，各工案之電力及自來水管設備係委由王子水電企業(股)公司承包。
 - (2)為節省銷售成本，本公司之部份餘屋係委由太子物業管理顧問(股)公司仲介買賣。
 - (3)為維護推案之售後服務品質及安全管理，有關推出之部分工案係委由太子公寓大廈管理維護(股)公司及太子保全(股)公司進行管理。

(5)各關係企業董事、監察人及總經理之姓名及對該企業之持股或出資情形

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數(單位：股)	持股比例(%)
太子建設開發股份有限公司	董事長	九福投資(股)公司	20,983,674	1.60%
	董事長(九福代表人)	鄭高輝	3,862,446	0.29%
	副董事長	統一企業(股)公司	137,286,435	10.45%
	副董事長(統一代表人)	羅智先	-	-
	董事	吳曾昭美	32,196,940	2.45%
	董事	弘耀投資(股)公司	2,278,147	0.17%
	董事(弘耀代表人)	莊士弘	633,736	0.05%
	董事	高權投資(股)公司	34,591,552	2.63%
	董事(高權代表人)	高秀玲	348,904	0.03%
	董事	侯博明	18,818,567	1.43%
	董事	侯博義	13,302,151	1.01%
	董事	永原投資(股)公司	12,288,801	0.94%
	董事(永原代表人)	吳中和	4,276,892	0.33%
	董事	莊英志	592,253	0.05%
	董事	泰伯投資(股)公司	58,616,138	4.46%
	董事(泰伯代表人)	吳建德	6,310,685	0.48%
	董事(泰伯代表人)	吳平治	9,735,341	0.74%
	董事	統一企業(股)公司	137,286,435	10.45%
	董事(統一代表人)	吳琮斌	-	-
	獨立董事	張冀明	-	-
獨立董事	林瑞晶	-	-	
獨立董事	戴謙	-	-	

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數(單位：股)	持股比例(%)
太子建設開發股份有限公司	監察人	光偉投資(股)公司	16,533,829	1.26%
	監察人(光偉代表人)	莊英男	1,262,980	0.10%
	監察人	黃肇文	12,934,300	0.98%
	監察人	陳景星	494,012	0.04%
	監察人	陳建宏	427,285	0.03%
	監察人	林政陽	-	-
大成工程股份有限公司	董事兼監察人	誠實投資控股(股)公司	124,000,000	100.00%
	董事長(誠實投資代表人)	張榮田	-	-
	董事(誠實投資代表人)	林俊良	-	-
	董事(誠實投資代表人)	吳建瑩	-	-
	監察人(誠實投資代表人)	薛雅婷	-	-
王子水電企業股份有限公司	董事兼監察人	誠實投資控股(股)公司	3,070,000	100.00%
	董事長(誠實投資代表人)	謝明汎	-	-
	董事(誠實投資代表人)	葉坤柏	-	-
	董事(誠實投資代表人)	吳建瑩	-	-
	董事(誠實投資代表人)	邱文珍	-	-
	監察人(誠實投資代表人)	林俊良	-	-
太子公寓大廈管理維護股份有限公司	董事兼監察人	太子物業管理顧問(股)公司	3,000,000	100.00%
	董事長(太子物業代表人)	謝明汎	-	-
	董事(太子物業代表人)	麥聖偉	-	-
	董事(太子物業代表人)	莊穎潔	-	-
	董事(太子物業代表人)	葉坤伯	-	-
	董事(太子物業代表人)	邱文珍	-	-
	董事(太子物業代表人)	吳建瑩	-	-
	監察人(太子物業代表人)	戴大昌	-	-
太子建設投資公司	董事	太子建設開發(股)公司	428	100.00%
	董事長(太子代表人)	莊南田	-	-
太陽生物科技股份有限公司	董事兼監察人	太子建設開發(股)公司	4,688,000	100.00%
	董事長(太子代表人)	謝明汎	-	-
	董事(太子代表人)	吳建瑩	-	-
	董事(太子代表人)	郭俊成	-	-
	監察人(太子代表人)	麥聖偉	-	-
太子保全股份有限公司	董事兼監察人	太子物業管理顧問(股)公司	13,172,636	100.00%
	董事長(太子物業代表人)	謝明汎	-	-
	董事(太子物業代表人)	麥聖偉	-	-

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數(單位：股)	持股比例(%)
太子保全股份有限公司	董事(太子物業代表人)	莊穎潔	-	-
	董事(太子物業代表人)	江校煜	-	-
	董事(太子物業代表人)	邱文珍	-	-
	董事(太子物業代表人)	吳建瑩	-	-
	董事(太子物業代表人)	林俊良	-	-
	監察人(太子物業代表人)	戴大昌	-	-
太子大成投資股份有限公司	董事兼監察人	太子建設開發(股)公司	12,270,100	99.97%
	董事長(太子代表人)	莊南田	-	-
	董事(太子代表人)	謝明汎	-	-
	董事(太子代表人)	吳建瑩	-	-
	董事(太子代表人)	麥聖偉	-	-
	監察人(太子代表人)	林俊良	-	-
東豐企業股份有限公司	董事兼監察人	太子建設開發(股)公司	17,300,000	100.00%
	董事長(太子代表人)	鄭高輝	-	-
	董事(太子代表人)	謝明汎	-	-
	董事(太子代表人)	麥聖偉	-	-
	監察人(太子代表人)	戴大昌	-	-
日華金典國際酒店股份有限公司	董事長	勤美(股)公司	97,500,000	50.00%
	董事長(勤美代表人)	陳懷呈	-	-
	董事(勤美代表人)	何明憲	-	-
	董事(勤美代表人)	柴俊林	-	-
	副董事長	太子建設開發(股)公司	97,500,000	50.00%
	副董事長(太子代表人)	謝明汎	-	-
	董事(太子代表人)	鄭高輝	-	-
	董事(太子代表人)	麥聖偉	-	-
	監察人	吳建瑩	-	-
	監察人	張馨予	-	-
誠實投資控股股份有限公司	董事兼監察人	太子建設開發(股)公司	121,007,230	100.00%
	董事長(太子代表人)	鄭高輝	-	-
	董事(太子代表人)	羅智先	-	-
	董事(太子代表人)	謝明汎	-	-
	董事(太子代表人)	侯博明	-	-
	董事(太子代表人)	吳中和	-	-
	監察人(太子代表人)	郭俊成	-	-

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數(單位:股)	持股比例(%)
誠實營造 股份有限公司	董事兼監察人	誠實投資控股(股)公司	10,100,000	100.00%
	董事長(誠實投資代表人)	謝明汎	-	-
	董事(誠實投資代表人)	蔡政龍	-	-
	董事(誠實投資代表人)	吳建瑩	-	-
	監察人(誠實投資代表人)	戴大昌	-	-
太子物業管理顧問 股份有限公司	董事兼監察人	太子建設開發(股)公司	17,146,580	100.00%
	董事長(太子代表人)	鄭高輝	-	-
	董事(太子代表人)	謝明汎	-	-
	董事(太子代表人)	羅智先	-	-
	董事(太子代表人)	侯博明	-	-
	董事(太子代表人)	吳中和	-	-
	監察人(太子代表人)	郭俊成	-	-
時代國際飯店 股份有限公司	董事兼監察人	太子建設開發(股)公司	60,000,000	100.00%
	董事長(太子代表人)	鄭高輝	-	-
	副董事長(太子代表人)	羅智先	-	-
	董事(太子代表人)	吳曾昭美	-	-
	董事(太子代表人)	高秀玲	-	-
	董事(太子代表人)	侯博明	-	-
	董事(太子代表人)	侯博義	-	-
	董事(太子代表人)	吳中和	-	-
	董事(太子代表人)	莊英志	-	-
	董事(太子代表人)	吳建德	-	-
	董事(太子代表人)	吳平治	-	-
	董事(太子代表人)	莊士弘	-	-
	董事(太子代表人)	吳琮斌	-	-
	監察人(太子代表人)	莊英男	-	-
	監察人(太子代表人)	黃肇文	-	-
	監察人(太子代表人)	陳景星	-	-
	監察人(太子代表人)	陳建宏	-	-
	監察人(太子代表人)	林政陽	-	-
Early Success Investments Limited	董事	太子建設開發(股)公司	1,554,660	100.00%
	董事(太子代表人)	莊南田	-	-
	董事(太子代表人)	謝明汎	-	-
金義興合板 股份有限公司	董事兼監察人	太子建設開發(股)公司	151,468	99.65%
	董事長(太子代表人)	戴大昌	-	-
	董事(太子代表人)	鄭德盛	-	-

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數(單位:股)	持股比例(%)
金義興合板股份有限公司	董事(太子代表人)	盧天龍	-	-
	監察人	郭寶珠	-	-
太子實業股份有限公司	董事兼監察人	太子建設開發(股)公司	1,000,000	100.00%
	董事長(太子代表人)	鄭高輝	-	-
	董事(太子代表人)	羅智先	-	-
	董事(太子代表人)	謝明汎	-	-
	董事(太子代表人)	侯博明	-	-
	董事(太子代表人)	吳中和	-	-
	監察人(太子代表人)	郭俊成	-	-
金典資產管理股份有限公司	董事	太子建設開發(股)公司	50,000	50.00%
	董事(太子代表人)	謝明汎	-	-
	董事(太子代表人)	麥聖偉	-	-
	董事(太子代表人)	鄭高輝	-	-
	董事	勤美(股)公司	50,000	50.00%
	董事長(勤美代表人)	陳懷呈	-	-
	董事(勤美代表人)	何明憲	-	-
	董事(勤美代表人)	柴俊林	-	-
	監察人	吳建瑩	-	-
	監察人	張馨予	-	-
大成國際(汶萊)公司	董事	大成工程(股)公司	316,000	100.00%
	董事(大成工程代表人)	張榮田	-	-
Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp.	董事	大成國際(汶涑)公司	313,520	100.00%
	董事(大成工程代表人)	張榮田	-	-
Prince Capital Inc.	董事	太子大成投資股份有限公司	1	100.00%
	董事(太子大成代表人)	麥聖偉	-	-
Prince Ventures USA Inc.	董事	Prince Capital Inc.	1	100.00%
	董事(Prince Capital代表人)	麥聖偉	-	-

2. 關係企業營運概況

單位：新台幣仟元

(除每股盈餘(虧損)為新台幣元外)

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨 值	營業收入	營業淨利	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (稅後/元)
太子建設開發(股)公司	13,139,241	42,865,364	24,656,605	18,208,759	8,571,288	1,428,187	1,652,753	1.30
大成工程(股)公司	1,240,000	4,021,873	3,104,935	916,938	5,166,126	309,131	(263,224)	(2.12)
王子水電企業(股)公司	30,700	240,232	172,001	68,230	366,390	24,269	18,869	6.15
太子公寓大廈管理維護 (股)公司	30,000	99,344	28,084	71,250	188,777	7,482	7,540	2.51
太子建設投資公司(註)	140,413	361,446	18	361,428	-	(102)	17,111	39.979
太陽生物科技(股)公司	46,880	22,131	80	22,051	2,738	(173)	(660)	(0.14)
太子保全(股)公司	131,726	236,394	59,123	177,271	407,441	22,834	18,799	1.43
太子大成投資(股)公司	122,738	48,084	625	47,459	-	(132)	5,301	0.43
東豐企業(股)公司	173,000	284,809	274	284,534	8,999	7,651	(3,206)	(0.19)
日華金典國際酒店 (股)公司	1,950,000	6,079,768	5,351,578	728,190	756,253	39,420	(34,604)	(0.18)
誠實營造(股)公司	101,000	478,444	342,570	135,874	1,068,951	23,563	27,847	2.76
太子物業管理(股)公司	171,466	260,433	34	260,399	-	(361)	25,983	1.52
時代國際飯店(股)公司	600,000	1,289,550	1,152,392	137,158	2,115,754	166,789	149,555	0.25
Early Success Investments Limited(註)	51,102	24,167	-	24,167	-	(3)	(20,429)	(13.14)
金義興合板(股)公司	152,000	1,538,750	1,211,095	327,655	-	(138)	6,438	0.04
金典資產管理(股)公司	1,000	967	1	966	-	9	8	0.08
大成國際(汶萊)公司	1,964	1,231	-	1,231	-	-	-	-
Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp.	1,963	4,108	993	3,115	-	-	-	-
Prince Capital Inc.(註)	26,727	3,308	690	2,618	-	(46)	(46)	(46)
Prince Ventures USA Inc.(註)	20,511	3,927	618	33,09	-	(46)	(46)	(46)
太子實業(股)公司	10,000	9,657	1	9,656	-	(131)	(344)	(0.34)
誠實投資控股(股)公司	1,210	1,122,546	60	1,122,486	-	(557)	(217,064)	(1.79)

註：關係企業為外國公司，其換算之兌換率依財務會計準則公報第十四號「外幣換算之會計處理準則」第二十八段規定換算之匯率。

(二) 關係企業合併財務報表：

本公司關係企業合併財務報表之編製主體與合併財務報表相同，請參閱本冊第78~168頁之合併財務報表。

(三) 關係報告書：無。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無此情事。

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：

單位：新台幣仟元；%

子公司名稱	實收資本額	資金來源	本公司 持股比例	處分日期	取得股數 及金額	處分股數 及金額	處分利益	截至年報刊印日 止持有股數及 金額	設定 質權 情形	本公司為 子公司背書 保證金額	本公司 貸與子公司 金額
大成工程 (股)公司	\$1,240,000 (註1)	營運資金	100%	無	0	0	0	37,879,292股	無 (註1)	\$1,900,000 (註1)(註2)	0 (註1)
					0	0		\$560,614			
太子公寓大 廈管理維護 (股)公司	\$30,000 (註1)	營運資金	100%	無	0	0	0	636,335股	無 (註1)	0 (註1)	0 (註1)
					0	0		\$11,168			

註1：截至103年4月30日止。

註2：實際動支金額為新台幣627,001仟元。

四、其他必要補充說明事項：無此情事。

五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第36條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無此情事。

太子建設開發股份有限公司

PRINCE HOUSING & DEVELOPMENT CORP.

董事長 鄭高輝