

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告
民國 102 年及 101 年第一季
(股票代碼 2511)

公司地址：台南市永康區中正南路 30 號 19 樓
電 話：(06)282-1155

太子建設開發股份有限公司及子公司
民國 102 年及 101 年第一季合併財務報告暨會計師核閱報告
目 錄

項	目	頁次
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	會計師核閱報告	4 ~ 5
四、	合併資產負債表	6 ~ 7
五、	合併綜合損益表	8
六、	合併權益變動表	9
七、	合併現金流量表	10 ~ 11
八、	合併財務報告附註	12 ~ 96
	(一) 公司沿革	12
	(二) 通過財務報告之日期及程序	12
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	12 ~ 13
	(四) 重大會計政策之彙總說明	14 ~ 28
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源	28 ~ 30
	(六) 重要會計科目之說明	30 ~ 58
	(七) 關係人交易	58 ~ 59
	(八) 質押之資產	60
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	61 ~ 67

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	67	
(十一)	重大之期後事項	67	
(十二)	其他	67 ~ 73	
(十三)	附註揭露事項	74 ~ 84	
(十四)	營運部門資訊	85	
(十五)	首次採用(IFRSs)	86 ~ 96	

會計師核閱報告

(102)財審報字第 13000320 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民國 102 年及 101 年 3 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 101 年 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 3 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，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報告之編製係公司管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。如合併財務報告附註六(十)所述，民國 101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日部分採用權益法之投資係依各該公司委任之其他會計師查核而得，其相關採用權益法之投資分別為新台幣 809,524 仟元及新台幣 760,071 仟元。

除下段所述者外，本會計師係依照中華民國審計準則公報第 36 號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照中華民國一般公認審計準則查核，故無法對上開合併財務報告整體表示查核意見。

如合併財務報告附註四(三)所述，列入上開合併財務報告之部分子公司，其財務報表並未經會計師核閱；該等公司民國 102 年及 101 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣 10,843,470 仟元及新台幣 15,258,192 仟元，各佔合併資產總額之 23%及 32%；負債總額分別為新台幣 6,737,529 仟元及新台幣 12,519,830 仟元，各佔合併負債總額之 22%及 34%；民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合利益分別為新台幣 64,684 仟元及新台幣 11,217 仟元，各佔合併綜合損益之 40%及 5%。另，如合併財務報告附註六(十)所述，採用權益法之投資暨附註十三所揭露之相關資訊，係依各該公司同期間自編未經會計師核閱之財務報表評價及揭露；民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列之採用權益法之關聯企業及合資利益之份額分別為新台幣 18,593 仟元及新台幣 14,626 仟元；截至民國 102 年及 101 年 3 月 31 日，其採用權益法之投資分別為新台幣 2,139,122 仟元及新台幣 1,970,519 仟元。

依本會計師核閱結果及其他會計師查核報告，除上段所述列入合併財務報告之子公司財務報表及採用權益法之投資暨附註十三所揭露之相關資訊，若能取得同期間經會計師核閱之財務報表而可能須作適當調整及揭露之影響外，並未發現第一段所述財務報表在所有重大方面有違反「證券發行人財務報告編製準則」、金融監督管理委員會認可之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」及國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」而須作修正之情事。

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 2 年 5 月 1 3 日

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併資產負債表
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

			102 年 3 月 31 日			101 年 12 月 31 日			101 年 3 月 31 日			101 年 1 月 1 日		
資 產		附註	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%		
流動資產														
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 2,399,186	5	\$ 4,352,233	9	\$ 1,260,224	3	\$ 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	270,202	1	260,236	-	312,213	1	352,661	1				
1150	應收票據淨額	六(三)	228,076	-	140,694	-	128,774	-	58,645	-				
1170	應收帳款淨額	六(四)及七	1,289,841	3	2,426,231	5	776,612	2	1,237,872	3				
1190	應收建造合約款	六(五)	1,101,439	2	914,634	2	1,334,803	3	1,196,132	2				
1200	其他應收款		1,249,663	3	1,255,947	3	1,143,230	2	966,298	2				
130X	存貨	六(六)及八	13,367,434	28	13,090,481	27	17,429,384	36	17,129,576	37				
1410	預付款項		388,626	1	141,374	-	503,889	1	267,307	-				
1470	其他流動資產	六(七)及八	2,148,131	4	1,344,469	3	878,152	2	806,564	2				
11XX	流動資產合計		22,442,598	47	23,926,299	49	23,767,281	50	23,137,929	49				
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	76,593	-	76,593	-	76,027	-	-	-				
1523	備供出售金融資產－非流動	六(八)及八	1,884,264	4	1,829,833	4	1,629,804	3	1,398,669	3				
1543	以成本衡量之金融資產－非流動	六(九)及八	891,045	2	891,045	2	894,553	2	894,553	2				
1550	採用權益法之投資	六(十)及八	2,139,122	5	2,111,638	4	1,970,519	4	1,964,153	4				
1600	不動產、廠房及設備	六(十二)及八	7,024,424	15	7,033,963	14	6,989,142	15	6,844,899	15				
1760	投資性不動產淨額	六(十三)及八	7,541,902	16	7,625,630	16	7,677,250	16	7,784,047	17				
1780	無形資產	六(十四)	3,302,597	7	3,325,436	7	3,393,400	7	3,416,243	7				
1840	遞延所得稅資產	六(三十二)	117,964	-	114,779	-	76,123	-	70,560	-				
1900	其他非流動資產	六(七)	1,883,414	4	1,955,140	4	1,280,929	3	1,267,465	3				
15XX	非流動資產合計		24,861,325	53	24,964,057	51	23,987,747	50	23,640,589	51				
1XXX	資產總計		\$ 47,303,923	100	\$ 48,890,356	100	\$ 47,755,028	100	\$ 46,778,518	100				
負債及權益														
流動負債														
2100	短期借款	六(十五)及八	\$ 3,390,000	7	\$ 4,360,000	9	\$ 5,645,400	12	\$ 5,586,400	12				
2110	應付短期票券	六(十六)及八	1,745,879	4	1,952,887	4	2,075,871	4	1,880,177	4				
2150	應付票據		336,578	1	209,390	-	452,673	1	425,005	1				
2170	應付帳款		2,424,381	5	3,176,615	7	1,571,659	3	1,597,775	4				
2190	應付建造合約款	六(五)	581,211	1	633,630	1	986,319	2	953,023	2				
2200	其他應付款		1,013,609	2	1,288,798	3	772,784	2	932,195	2				
2230	當期所得稅負債	六(三十二)	43,293	-	92,407	-	9,578	-	16,339	-				
2300	其他流動負債	六(十七)	5,598,636	12	5,565,556	11	9,828,608	21	9,053,459	19				
21XX	流動負債合計		15,133,587	32	17,279,283	35	21,342,892	45	20,444,373	44				

(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
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	102年3月31日	101年12月31日	101年3月31日	101年1月1日
			金額	金額	金額	金額
非流動負債						
2530	應付公司債	六(十八)	2,000,000	2,000,000	-	-
2540	長期借款	六(十九)及八	10,504,506	10,171,369	13,412,516	13,617,609
2550	負債準備—非流動	六(二十)	78,107	73,062	56,864	51,464
2570	遞延所得稅負債	六(三十二)	496,143	496,139	496,659	496,717
2600	其他非流動負債	六(十七)(二十一)	1,797,963	1,738,971	1,592,616	1,551,526
25XX	非流動負債合計		14,876,719	14,479,541	15,558,655	15,717,316
2XXX	負債總計		30,010,306	31,758,824	36,901,547	36,161,689
歸屬於母公司業主之權益						
股本						
3110	普通股股本	六(二十二)	11,944,765	11,944,765	10,858,877	10,858,877
資本公積		六(二十三)				
3220	資本公積—庫藏股票交易		514,061	514,061	514,061	514,061
3280	資本公積—其他		7,232	7,232	7,232	7,232
保留盈餘		六(二十二)(二十四)(三十二)				
3310	法定盈餘公積		843,650	843,650	612,237	612,237
3350	未分配盈餘		2,008,737	1,909,259	(2,792,074)	(2,798,480)
其他權益		六(二十五)				
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額		1,406	-	-	-
3425	備供出售金融資產未實現損益		1,644,877	1,590,447	1,324,440	1,093,305
3500	庫藏股票		(60,440)	(60,440)	(60,440)	(60,440)
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計		16,904,288	16,748,974	10,464,333	10,226,792
36XX	非控制權益		389,329	382,558	389,148	390,037
3XXX	權益總計		17,293,617	17,131,532	10,853,481	10,616,829
負債及權益總計			\$ 47,303,923	\$ 48,890,356	\$ 47,755,028	\$ 46,778,518

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102年5月13日核閱報告。

董事長：莊南田

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
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目		附註	102年1至3月			101年1至3月		
			金	額	%	金	額	%
4000	營業收入	六(二十六)及七	\$	2,576,417	100	\$	2,236,438	100
5000	營業成本	六(六)(三十)(三十一)	(	1,709,977)	(66)	(	1,554,129)	(69)
5900	營業毛利			866,440	34		682,309	31
	營業費用	六(三十)(三十一)						
6100	推銷費用		(	96,183)	(4)	(	101,761)	(5)
6200	管理費用		(	624,153)	(24)	(	538,268)	(24)
6000	營業費用合計		(	720,336)	(28)	(	640,029)	(29)
6900	營業利益			146,104	6		42,280	2
	營業外收入及支出							
7010	其他收入	六(二十七)		40,653	1		50,313	2
7020	其他利益及損失	六(二)(二十八)	(	5,260)	-	(	14,177)	1
7050	財務成本	六(二十九)	(	93,742)	(4)	(	121,034)	(6)
7060	採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	六(十)		18,593	1		14,626	1
7000	營業外收入及支出合計		(	39,756)	(2)	(	41,918)	(2)
7900	稅前淨利			106,348	4		362	-
7950	所得稅(費用)利益	六(三十二)	(	2,242)	-		1,310	-
8200	本期淨利		\$	104,106	4	\$	1,672	-
	其他綜合損益							
8310	國外營運機構財務報表換算之兌換差額		\$	1,406	-	\$	-	-
8325	備供出售金融資產未實現評價利益			54,430	2		231,135	10
8500	本期綜合利益總額		\$	159,942	6	\$	232,807	10
	淨利(損)歸屬於：							
8610	母公司業主		\$	99,478	4	\$	6,406	-
8620	非控制權益			4,628	-	(	4,734)	-
			\$	104,106	4	\$	1,672	-
	綜合損益總額歸屬於：							
8710	母公司業主		\$	155,314	6	\$	237,541	10
8720	非控制權益			4,628	-	(	4,734)	-
			\$	159,942	6	\$	232,807	10
	基本每股盈餘	六(三十三)						
9750	本期淨利		\$		0.09	\$		0.01
	稀釋每股盈餘	六(三十三)						
9850	本期淨利		\$		0.09	\$		0.01

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102年5月13日核閱報告。

董事長：莊南田

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
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	資	本	公	積	保	留	盈	餘						
	普 通 股 股 本	庫 藏 股 票	交 易	其 他	法 定 公	盈 餘 積	未 分 配 盈 餘	國 外 營 運 機 構 財 務 報 表 之 換 算 差 額	備 供 出 售 金 融 資 產 未 實 益	庫 藏 股 票	非 控 制 權 益	合 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)	\$ 390,037	\$ 10,616,829			
101 年 1 至 3 月合併總損益	-	-	-	-	-	6,406	-	-	-	(4,734)	1,672			
其他綜合損益變動數	-	-	-	-	-	-	-	231,135	-	-	231,135			
非控制股權變動數	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,845	3,845			
101 年 3 月 31 日餘額	<u>\$ 10,858,877</u>	<u>\$ 514,061</u>		<u>\$ 7,232</u>	<u>\$ 612,237</u>	<u>(\$ 2,792,074)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,324,440</u>	<u>(\$ 60,440)</u>	<u>\$ 389,148</u>	<u>\$ 10,853,481</u>			
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)	\$ 382,558	\$ 17,131,532			
102 年 1 至 3 月合併總損益	-	-	-	-	-	99,478	-	-	-	4,628	104,106			
其他綜合損益變動數	-	-	-	-	-	-	1,406	54,430	-	-	55,836			
非控制股權變動數	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,143	2,143			
102 年 3 月 31 日餘額	<u>\$ 11,944,765</u>	<u>\$ 514,061</u>		<u>\$ 7,232</u>	<u>\$ 843,650</u>	<u>\$ 2,008,737</u>	<u>\$ 1,406</u>	<u>\$ 1,644,877</u>	<u>(\$ 60,440)</u>	<u>\$ 389,329</u>	<u>\$ 17,293,617</u>			

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 102 年 5 月 13 日核閱報告。

董事長：莊南田

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
合併現金流量表
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	102 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	101 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
營業活動之現金流量		
合併稅前淨利	\$ 106,348	\$ 362
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	(8,876)	(36,135)
提列呆帳損失	246	-
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	(18,593)	(14,626)
折舊費用	87,400	82,974
攤銷費用	22,839	22,843
利息費用	93,742	121,034
利息收入	9,327	7,678
未實現外幣兌換(利益)損失	(10,049)	9,032
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	(87,382)	(70,129)
應收帳款	1,136,144	461,260
應收建造合約款	(186,805)	(138,671)
其他應收款	(4,429)	(186,904)
存貨	(209,329)	(210,083)
預付款項	(247,252)	(236,582)
其他流動資產	(101,642)	(59,701)
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	2,908	(3,782)
與營業活動相關之負債之淨變動		
應付票據	127,188	27,668
應付帳款	(752,234)	(26,116)
應付建造合約款	(52,419)	33,296
其他應付款	(279,099)	(159,378)
其他流動負債	4,563	30,538
預收款項	479,944	189,700
負債準備—非流動	5,045	5,400
其他非流動負債	34,880	48,838
營運產生之現金流入(流出)	152,465	(101,484)
收取之利息	1,386	2,294
支付之利息	(80,112)	(121,732)
支付之所得稅	(54,537)	(11,072)
營業活動之淨現金流入(流出)	19,202	(231,994)

(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
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	102 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	101 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
<u>投資活動之現金流量</u>		
其他金融資產-流動增加	(\$ 702,020)	(\$ 11,887)
購置不動產、廠房及設備	(61,757)	(214,251)
處分不動產、廠房及設備價款	-	4,106
其他金融資產-非流動減少	7,072	79,983
存出保證金減少(增加)	61,746	(89,665)
投資活動之淨現金流出	(694,959)	(231,714)
<u>籌資活動之現金流量</u>		
短期借款(減少)增加	(970,000)	59,000
應付短期票券(減少)增加	(207,008)	195,694
償還長期借款	(1,181,410)	(724,216)
舉借長期借款	1,053,400	1,074,699
存入保證金增加(減少)	24,112	(7,748)
非控制股權變動數	2,143	3,845
籌資活動之淨現金(流出)流入	(1,278,763)	601,274
合併匯率影響數	1,473	(216)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(1,953,047)	137,350
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	\$ 2,399,186	\$ 1,260,224
<u>不影響現金流量之投資及融資活動</u>		
1. 投資性不動產轉列營建用地	\$ 67,624	\$ -
2. 出租資產轉列待出售房地產	\$ -	\$ 89,725

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 102 年 5 月 13 日核閱報告。

董事長：莊南田

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

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

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102年5月6日提報董事會後發布。

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104年1月1日，得提前適用。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1至3月認列屬權益工具之損益\$54,430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. 下列新準則及修正業經國際會計準則理事會發布並生效，但尚未經金管會認可，故本集團尚未採用：

	新準則或修正專案名稱	生效日
國際財務報導準則第1號	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	民國99年7月1日
	2010 對國際財務報導準則之改善	民國100年1月1日
國際財務報導準則第7號	揭露-金融資產之移轉	民國100年7月1日
國際財務報導準則第1號	嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除	民國100年7月1日
國際會計準則第12號	遞延所得稅：標的資產之回收	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	民國102年1月1日
國際財務報導準則第11號	聯合協議	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	民國102年1月1日
國際會計準則第27號	單獨財務報表	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	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	民國102年1月1日
國際會計準則第19號	員工給付	民國102年1月1日
國際會計準則第1號	其他綜合損益項目之表達	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	民國102年1月1日
國際財務報導準則第7號	揭露-金融資產及金融負債之互抵	民國102年1月1日
國際財務報導準則第1號	政府貸款	民國102年1月1日
	2009-2011 對國際財務報導準則之改善	民國102年1月1日
國際財務報導準則第10、11及12號	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	民國102年1月1日

2. 下列新準則及修正業經國際會計準則理事會發布，但尚未生效及經金管會認可，故本集團尚未採用：

	新準則或修正專案名稱	生效日
國際財務報導準則第9號	金融工具：金融負債分類與衡量	民國104年1月1日
國際會計準則第32號	金融資產及金融負債之互抵	民國103年1月1日
國際財務報導準則第7及9號	強制生效日及過渡揭露規定	民國104年1月1日
國際財務報導準則第10及12號 和國際會計準則第27號	投資個體	民國103年1月1日

3. 本集團現正評估上述新準則或修正之潛在影響，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會計準則第 34 號「期中財務報導」及國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」編製之首份期中合併財務報告。
2. 編製民國 101 年 1 月 1 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與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。
2. 以下所述之重大會計政策一致適用於本合併財務報告涵蓋之所有期間。包含為轉換至國際財務報導準則所編製之民國 101 年 1 月 1 日(本集團轉換至國際財務報導準則日)之初始資產負債表。
3. 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消除。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)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。
- (4)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；如於處分相關資產時將被直接轉入保留盈餘，則將該利益或損失直接轉入保留盈餘。

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 3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、10
	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	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	註10
	太子大成投資(股)公司	一般投資業	99.97	99.97	註10
	東豐企業(股)公司	房屋之委託興建 及銷售	100.00	100.00	註10
	日華金典國際酒店(股) 公司	觀光旅館業	50.00	50.00	註1、10
	時代國際飯店(股)公司	一般旅館業	100.00	100.00	註10
	金義興合板(股)公司	合板之製造及 加工	99.65	99.65	註10
	Early Success Investments Ltd.	海外投資業務	100.00	100.00	註10
	太子資產管理有限公司	海外投資業務	100.00	100.00	註10

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 3月31日	民國101年 12月31日	
太子建設開發 (股)公司	金典資產管理(股)公司	不動產租賃業務	50.00	50.00	註1、10
	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	註10
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、11
	王子水電企業(股)公司	電力及自來水 承裝	100.00	100.00	註7、10
	誠實營造(股)公司	營造工程	100.00	100.00	註7、10
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、10
	太子保全(股)公司	保全業務	100.00	100.00	註9、10
太子大成投資 (股)公司	Prince Capital Inc.	海外投資業務	100.00	100.00	註10
Prince Capital Inc.	Prince Ventures USA Inc.	海外投資業務	100.00	100.00	註10
大成國際 (汶萊)公司	Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp.	營造工程	100.00	100.00	註10

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 3月31日	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	100.00	註7、11
	王子水電企業(股)公司	電力及自來水 承裝	100.00	100.00	註7、10
	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、10
	太子不動產鑑定(股) 公司	不動產鑑價	83.33	83.33	註8、10

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 3月31日	民國101年 1月1日	
太子建設開發 (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10
	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	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	註10
	太子大成投資(股)公司	一般投資業	99.97	99.97	註10
	東豐企業(股)公司	房屋之委託興建 及銷售	100.00	100.00	註10
	太子保全(股)公司	保全業務	100.00	100.00	註4、10
	誠實營造(股)公司	營造工程	100.00	100.00	註7、10
	日華金典國際酒店(股) 公司	觀光旅館業	50.00	50.00	註1、10
	時代國際飯店(股)公司	一般旅館業	100.00	100.00	註10
	金義興合板(股)公司	合板之製造及 加工	99.65	99.65	註10
	Early Success Investments Ltd.	海外投資業務	100.00	100.00	註10
	太子資產管理有限公司	海外投資業務	87.60	87.60	註10
	金典資產管理(股)公司	不動產租賃業務	50.00	50.00	註1、10
	太子休閒實業(股)公司	休閒育樂事業 管理	98.00	98.00	註8、10
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	註10
太子大成投資 (股)公司	Prince Capital Inc.	海外投資業務	100.00	100.00	註10
Prince Capital Inc.	Prince Ventures USA Inc.	海外投資業務	100.00	100.00	註10
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	100.00	註2、8 、10
大成國際 (汶萊)公司	Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp.	營造工程	100.00	100.00	註10

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 102 年 3 月 31 日與 101 年 12 月 31 日及民國 101 年 3 月 31 日與 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)公司均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 3 月 31 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：子公司民國 102 年及 101 年 1 至 3 月之財務報表均未經會計師核閱。

註 11：民國 101 年 1 至 3 月之財務報表未經會計師核閱。

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之換算差額為公允價值損益之一部分。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。

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，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) 國外營運機構之淨投資、長期投資性質之借款及其他指定作為該等投資避險之貨幣工具之換算差額認列為其他綜合損益。
- (3) 當部分處分或出售國外營運機構時，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。惟當部分處分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。另當本集團即使仍保留對前子公司、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子公司之控制、已喪失對國外營運機構屬關聯企業之重大影響及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。

(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

- 1. 本集團合併現金流量表中，現金及約當現金包括庫存現金、銀行存款、自取得日起三個月內到期之其他短期具高度流動性投資。
- 2. 約當現金係指同時具備下列條件之短期且具高度流動性之投資：
 - (1) 隨時可轉換成定額現金者。
 - (2) 價值變動之風險甚小者。

(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持有供交易之金融資產係採用交易日會計，於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。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」。

(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)放款及應收款

應收帳款係屬原始產生之放款及應收款，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。

(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；或
 - (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。
 - (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直接自資產之帳面金額調整。

(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直接自資產之帳面金額調整。

(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. 來自金融資產現金流量之合約之權利失效。
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. 既未移轉亦未保留金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬，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售收入。

(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，包括取得時已辨認之商譽，並扣除任何續後評估產生之累計減損損失。
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消除。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) 合資－聯合控制個體

本集團採用比例合併認列其於聯合控制個體之權益，將其對聯合控制個體各資產、負債、收益及費損之份額逐行與其財務報告中之類似項目合併。本集團與合資間交易之未實現損益業已依合資權益之比例銷除；惟若證據顯示流動資產之淨變現價值減少或資產發生減損損失，則立即認列全數損失。

(十六) 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. 土地不提列折舊。其他不動產、廠房及設備採成本模式，按估計耐用年限以直線法計提折舊。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，除房屋及建築為 50 年～60 年外，其餘為 5 年～15 年。

(十七) 租賃

依據租賃契約之條件，當租賃所有權之幾乎所有風險與報酬由本集團承擔時，分類為融資租賃。營業租賃係指融資租賃以外之租賃。於營業租賃下所為之給付（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。

(十八) 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。

(十九) 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。

(二十) 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。當以前年度認列資產減損之情況不存在時，則在以前年度提列損失金額之範圍內予以迴轉。

(二十一) 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，後續就價款（扣除交易成本）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。

(二十二) 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。

(二十三) 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。

(二十四) 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。

(二十五) 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。

(二十六) 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。

(二十七) 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，係於支付固定提撥金額至一獨立且公開或私人管理之退休基金帳戶後，即無支付額外金額之法定或推定義務，並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. 確定福利計畫係非屬確定提撥計畫之退休金計畫。確定福利計畫通常確定員工於退休時收取之退休福利金額，通常是一個或多個因素而定，例如年齡、服務年資及薪酬。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；在此類債券無深度市場之國家，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。
- D. 期中期間之退休金成本係採用前一財務年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算。若該結束日後有重大市場變動及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，則加以調整，並配合前述政策揭露相關資訊。

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的每股公允價值，並考慮除權除息影響後之金額，計算股票紅利之股數。

(二十八) 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. 當期所得稅根據本集團營運及產生應課稅所得之所在國家，採用在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算。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財務狀況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所產生之租稅優惠採用所得稅抵減會計。
7. 期中期間之所得稅費用以估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前利益計算之，並配合前述政策揭露相關資訊。

(二十九)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。

(三十)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。

(三十一)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)，但於期後期間實際完成所有權移轉(或實際交屋)者亦得認列。

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(三十二)之說明。

(三十二) 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。

(三十三) 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，於採用會計政策之過程中作出重大之判斷，及對有關未來事項作出重大之估計及假設。所作之判斷及估計係依歷史經驗及其他因子為基礎持續評估及調整，請詳以下說明：

(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

本集團持有之部分不動產的目的係為賺取租金或資本增值，其他部份係供自用。當各部份不可單獨出售，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

本集團所作之會計估計係依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期，惟實際結果可能與估計存有差異，對於下個財務年度之資產及負債可能會有重大調整帳面金額之風險的估計及假設，請詳以下說明：

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。

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。

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。

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)。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

	102年3月31日	101年12月31日
現金：		
庫存現金及週轉金	\$ 26,200	\$ 12,706
支票存款及活期存款	2,206,840	4,061,584
定期存款	12,146	21,943
	2,245,186	4,096,233
約當現金：		
附買回債券	154,000	256,000
列報於資產負債表及現金流量表之現金及約當現金	\$ 2,399,186	\$ 4,352,233
	101年3月31日	101年1月1日
現金：		
庫存現金及週轉金	\$ 6,870	\$ 9,495
支票存款及活期存款	1,082,555	1,044,832
定期存款	45,799	3,547
	1,135,224	1,057,874
約當現金：		
附買回債券	125,000	65,000
列報於資產負債表及現金流量表之現金及約當現金	\$ 1,260,224	\$ 1,122,874

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3月31日	101年12月31日
流動項目：		
持有供交易之金融資產		
上市櫃公司股票	\$ 263,029	\$ 263,029
受益憑證	17,665	17,665
	280,694	280,694
持有供交易之金融資產評價調整	(10,492)	(20,458)
	<u>\$ 270,202</u>	<u>\$ 260,236</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	593	593
	<u>\$ 76,593</u>	<u>\$ 76,593</u>
項 目	101年3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	\$ 263,759	\$ 264,955
受益憑證	17,778	93,778
	281,537	358,733
持有供交易之金融資產評價調整	30,676	(6,072)
	<u>\$ 312,213</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	\$ -
持有供交易之金融資產評價調整	27	-
	<u>\$ 76,027</u>	<u>\$ -</u>

1. 本集團於民國 102 及 101 年 1 至 3 月認列之淨利益分別計\$8,876 及 \$36,135。
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

	<u>102年3月31日</u>	<u>101年12月31日</u>
應收票據	\$ 231,779	\$ 144,397
減：備抵呆帳	(3,703)	(3,703)
	<u>\$ 228,076</u>	<u>\$ 140,694</u>
	<u>101年3月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
應收票據	\$ 132,477	\$ 62,348
減：備抵呆帳	(3,703)	(3,703)
	<u>\$ 128,774</u>	<u>\$ 58,645</u>

(四) 應收帳款淨額

	<u>102年3月31日</u>	<u>101年12月31日</u>
應收帳款	\$ 1,297,326	\$ 2,433,470
減：備抵呆帳	(7,485)	(7,239)
	<u>\$ 1,289,841</u>	<u>\$ 2,426,231</u>
	<u>101年3月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
應收帳款	\$ 783,748	\$ 1,245,008
減：備抵呆帳	(7,136)	(7,136)
	<u>\$ 776,612</u>	<u>\$ 1,237,872</u>

1. 已逾期但未減損之金融資產之帳齡分析如下：

	<u>102年3月31日</u>	<u>101年12月31日</u>
60天內	\$ 45,073	\$ 58,148
61-120天	8,938	2,222
121-180天	1,144	54
181天以上	1,427	1,518
	<u>\$ 56,582</u>	<u>\$ 61,942</u>
	<u>101年3月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
60天內	\$ 34,489	\$ 15,749
61-120天	2,427	2,114
121-180天	98	1,032
181天以上	1,642	2,242
	<u>\$ 38,656</u>	<u>\$ 21,137</u>

以上係以逾期天數為基準所進行之帳齡分析。

2. 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	\$ 7,239	\$ 7,136
提列應收帳款減損損失(呆帳費用)	246	-
3月31日餘額	<u>\$ 7,485</u>	<u>\$ 7,136</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。

3. 本集團未逾期且未減損之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。

4. 本集團之應收帳款於民國 102 年 3 月 31 日、101 年 12 月 31 日、101 年 3 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

	102年3月31日	101年12月31日
已發生之總成本及已認列之利潤 (減除已認列之損失)	\$ 32,988,377	\$ 32,093,055
減：工程進度請款金額	(32,468,149)	(31,812,051)
進行中合約淨資產負債狀況	<u>\$ 520,228</u>	<u>\$ 281,004</u>
列報為：		
應收建造合約款	\$ 1,101,439	\$ 914,634
應付建造合約款	(581,211)	(633,630)
	<u>\$ 520,228</u>	<u>\$ 281,004</u>
	101年3月31日	101年1月1日
已發生之總成本及已認列之利潤 (減除已認列之損失)	\$ 29,852,368	\$ 28,779,626
減：工程進度請款金額	(29,503,884)	(28,536,517)
進行中合約淨資產負債狀況	<u>\$ 348,484</u>	<u>\$ 243,109</u>
列報為：		
應收建造合約款	\$ 1,334,803	\$ 1,196,132
應付建造合約款	(986,319)	(953,023)
	<u>\$ 348,484</u>	<u>\$ 243,109</u>

截至民國 102 年 3 月 31 日、101 年 12 月 31 日、101 年 3 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\$884,846、\$962,614、\$477,302 及\$576,911，工程進行前所收取之預收款均為\$719,619。

(六) 存貨

	102年3月31日	101年12月31日
營建用地	\$ 8,702,628	\$ 8,635,545
在建工程	2,348,612	2,039,956
待出售房地產	1,493,605	1,677,831
預付土地購置款	147,450	162,269
預付房地款	797,364	702,134
商品	25,082	28,136
存貨合計數	13,514,741	13,245,871
減：備抵存貨跌價損失	(147,307)	(155,390)
	<u>\$ 13,367,434</u>	<u>\$ 13,090,481</u>
	101年3月31日	101年1月1日
營建用地	\$ 12,079,491	\$ 11,977,399
在建工程	3,887,143	3,452,113
待出售房地產	507,037	781,227
預付土地購置款	573,654	579,573
預付房地款	537,756	488,861
商品	13,635	34,045
存貨合計數	17,598,716	17,313,218
減：備抵存貨跌價損失	(169,332)	(183,642)
	<u>\$ 17,429,384</u>	<u>\$ 17,129,576</u>

1. 本集團民國 102 及 101 年 1 至 3 月認列為費損之存貨成本分別為 \$1,709,977 及\$1,554,129，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 \$ 8,083 及\$14,310。
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1至3月	101年1至3月
利息資本化前之利息總額	<u>\$ 132,487</u>	<u>\$ 148,348</u>
資本化利息之金額	<u>\$ 38,745</u>	<u>\$ 27,314</u>
資本化利率	<u>1.32%~2.93%</u>	<u>1.67%~4.15%</u>

3. 主要存貨明細(所揭露事項未考慮合併沖銷調整)：

(1) 在建房地

台北分公司	102年3月31日	101年12月31日	101年3月31日	101年1月1日
內湖潭美段	\$ 2,691,055	\$ 2,658,711	\$ 2,451,908	\$ 2,450,902
新莊副都心案	1,257,154	1,256,523	1,253,548	1,253,548
桃園青溪段462地號	676,971	673,574	665,958	665,610
太子馥(桃園青山段 356-1及356-2地號)	626,508	557,816	417,836	415,259
中央公園(竹北市永興 段等5筆)	325,041	292,397	100,029	70,791
士林區芝山段602地號等	13,491	13,287	-	-
太子信義(信義段)	-	-	9,918,199	9,295,035
太子學院(板橋市幸福段)	-	-	1,558,762	1,474,148
	<u>\$ 5,590,220</u>	<u>\$ 5,452,308</u>	<u>\$ 16,366,240</u>	<u>\$ 15,625,293</u>
台中分公司	102年3月31日	101年12月31日	101年3月31日	101年1月1日
景雲見(土庫段73-11地號等)	\$ 596,892	\$ 583,128	\$ 512,291	\$ 512,985
惠禮段195地號	553,406	551,524	550,340	550,340
土庫段8-2地號等	433,458	433,272	-	-
太子道(大順段175地號)	352,602	316,278	229,258	227,630
太子馥(豐圳段1053地號等 5筆)	200,548	191,621	177,475	-
太和段29地號	199,571	198,793	191,781	191,581
雲世紀(國安段12-12地號 等)	168,001	110,252	68,517	67,224
泐泐太子(崇德段288及289 地號)	-	-	274,370	253,877
太子聚(新興段34地號)	-	-	171,944	164,925
三塊厝段1244地號	-	-	155,200	154,500
其他	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>18,598</u>	<u>4,977</u>
	<u>\$ 2,504,485</u>	<u>\$ 2,384,875</u>	<u>\$ 2,349,774</u>	<u>\$ 2,128,039</u>

台南分公司	102年3月31日	101年12月31日	101年3月31日	101年1月1日
太子雲端(仁和段1335地號)	\$ 538,717	\$ 506,297	\$ 375,248	\$ 345,325
金義興合板	208,445	208,445	208,445	208,445
慶安段373地號等	194,273	183,861	-	-
裕民段681-9地號	173,554	-	-	-
善駕段897地號(興華路B)	129,988	113,838	64,791	60,475
善駕段923地號等(興華路A)	108,607	91,449	65,446	61,162
金華段1361地號	91,582	23,700	-	-
北安段56-10地號等	62,073	62,073	62,073	62,073
仁武區霞海段	15,229	15,229	-	-
太子花博館3期(和館段38地號等)	-	291,617	126,449	118,911
太子花博館2期(和館段3期)	-	-	38,760	20,847
太子峰雲會(仁和段1278地號)	-	-	546,752	475,062
其他	3,524	3,524	3,524	3,524
	<u>\$ 1,525,992</u>	<u>\$ 1,500,033</u>	<u>\$ 1,491,488</u>	<u>\$ 1,355,824</u>
高雄分公司	102年3月31日	101年12月31日	101年3月31日	101年1月1日
太子花漾(橋頭區後壁田段)	\$ 130,783	\$ 80,821	\$ -	\$ 3,664
太子市博(左營區新福段)	-	-	298,941	282,848
其他	1	-	31,079	6,933
	<u>\$ 130,784</u>	<u>\$ 80,821</u>	<u>\$ 330,020</u>	<u>\$ 293,445</u>
在建房地合計	<u>\$ 9,751,481</u>	<u>\$ 9,418,037</u>	<u>\$ 20,537,522</u>	<u>\$ 19,402,601</u>

(2)營建用地

台北分公司	102年3月31日	101年12月31日	101年3月31日	101年1月1日
中壢普仁段720地號等	\$ 140,156	\$ 140,156	\$ 140,156	\$ 140,156
士林至誠路619	14,819	-	-	-
其他	6,274	6,274	6,274	6,274
	<u>\$ 161,249</u>	<u>\$ 146,430</u>	<u>\$ 146,430</u>	<u>\$ 146,430</u>
台中分公司	102年3月31日	101年12月31日	101年3月31日	101年1月1日
松觀段164地號等	\$ 176,296	\$ 176,296	\$ 176,296	\$ 176,296
霧峰段霞峰小段365~420地號等	175,661	175,661	175,661	175,661
松昌段557地號等	19,912	19,912	19,912	19,912
溪洲段112-54地號等13筆	-	11,941	11,941	11,941
豐圳段1053地號等5筆	-	-	-	170,953
太平段112-54號等14筆	11,941	-	-	-
其他	24,134	24,134	24,134	24,134
	<u>\$ 407,944</u>	<u>\$ 407,944</u>	<u>\$ 407,944</u>	<u>\$ 578,897</u>

<u>台南分公司</u>	<u>102年3月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年3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	\$ 234,699
學中段679地號等	50,798	50,798	50,798	50,798
永康頂安段879地號等	28,610	28,610	28,610	28,610
北安段54-3地號等	15,344	15,344	15,344	15,344
保安段882地號等	10,325	10,325	10,325	10,325
裕東段995地號等	-	-	93,857	93,857
曾文段190-1-7地號	-	-	122,375	25,315
其他	20,615	20,615	20,615	20,615
	<u>\$ 360,391</u>	<u>\$ 360,391</u>	<u>\$ 576,623</u>	<u>\$ 479,563</u>
<u>高雄分公司</u>	<u>102年3月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年3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	\$ 14,964
太華段434及436地號	13,923	13,923	13,923	13,923
	<u>\$ 28,887</u>	<u>\$ 28,887</u>	<u>\$ 28,887</u>	<u>\$ 28,887</u>
營建用地合計	<u>\$ 958,471</u>	<u>\$ 943,652</u>	<u>\$ 1,159,884</u>	<u>\$ 1,233,777</u>
(3)待出售房地產				
<u>台北分公司</u>	<u>102年3月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年3月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
太子信義	\$ 315,261	\$ 315,261	\$ -	\$ -
普羅旺世	91,760	91,760	91,760	-
太子龍邸(三)	44,859	44,859	47,284	47,284
太子國寶	21,951	22,770	23,589	22,813
太子大第	12,657	12,657	12,657	12,466
太子假期	-	-	20,842	20,842
香格里拉	-	-	-	17,593
太子101	-	-	10,547	10,547
其他	726	909	908	3,982
	<u>\$ 487,214</u>	<u>\$ 488,216</u>	<u>\$ 207,587</u>	<u>\$ 135,527</u>
<u>台中分公司</u>	<u>102年3月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年3月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
太子匯	\$ 61,574	\$ 86,387	\$ -	\$ -
新時代	-	-	32,836	128,512
松觀太子	-	-	-	63,405
其他	15,207	16,977	25,413	20,234
	<u>\$ 76,781</u>	<u>\$ 103,364</u>	<u>\$ 58,249</u>	<u>\$ 212,151</u>

<u>台南分公司</u>	<u>102年3月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年3月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
太子花博館3期	\$ 90,622	\$ -	\$ -	\$ -
太子花博館2期	51,201	169,172	-	-
太子峰雲會	35,607	75,626	-	-
太子龍	17,292	46,672	51,535	55,858
統帥天廈(三)	28,376	28,376	28,376	28,376
站前LV	19,725	19,725	20,430	20,430
太子盛世	19,572	19,572	20,333	21,854
萬通世界攬翠樓	14,763	14,763	14,763	14,763
南科日麗	-	-	109,086	151,112
太子美學	-	-	13,032	116,682
太子花博館	-	-	-	16,072
其他	11,961	11,961	14,562	17,336
	<u>\$ 289,119</u>	<u>\$ 385,867</u>	<u>\$ 272,117</u>	<u>\$ 442,483</u>

<u>高雄分公司</u>	<u>102年3月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年3月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
太子邦	\$ 379,673	\$ 419,866	\$ -	\$ -
太子花漾城	216,031	227,119	-	-
太子市博	79,630	90,168	-	-
太子大第	16,951	16,951	18,255	18,255
太子文化	-	-	892	22,304
其他	-	-	3,548	4,296
	<u>\$ 692,285</u>	<u>\$ 754,104</u>	<u>\$ 22,695</u>	<u>\$ 44,855</u>
待出售房地產合計	<u>\$ 1,545,399</u>	<u>\$ 1,731,551</u>	<u>\$ 560,648</u>	<u>\$ 835,016</u>

(4) 預付土地購置款

<u>台北分公司</u>	<u>102年3月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年3月31日</u>	<u>101年1月1日</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	414,462
其他	1,535	1,535	13,277	13,277
	<u>\$ 1,535</u>	<u>\$ 1,535</u>	<u>\$ 427,739</u>	<u>\$ 427,739</u>
<u>台南分公司</u>				
仁武區霞海段978地號等	384,078	384,078	383,265	383,265
其他	-	-	-	5,919
	<u>\$ 384,078</u>	<u>\$ 384,078</u>	<u>\$ 383,265</u>	<u>\$ 389,184</u>
預付土地購置合計	<u>\$ 385,613</u>	<u>\$ 385,613</u>	<u>\$ 811,004</u>	<u>\$ 816,923</u>

(5) 預付房地款

	<u>102年3月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年3月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
台糖國安段	\$ 543,274	\$ 543,274	\$ 362,185	\$ 362,185
台糖橋頭後壁田段	254,084	158,854	31,874	31,874
台糖和館段	-	-	78,796	45,697
台糖鳳山明頂段	-	-	41,145	41,145
台糖橋頭橋中段	-	-	23,750	-
其他	6	6	6	7,960
	<u>\$ 797,364</u>	<u>\$ 702,134</u>	<u>\$ 537,756</u>	<u>\$ 488,861</u>

5. 重要工程資訊揭露：

(1) 民國102年3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	\$ 13,600,172	100.00%	(\$ 1,290,487)
南紡夢時代	5,136,953	4,596,707	1.94%	10,481
市府轉運站BOT	4,611,635	4,503,753	99.20%	107,019
潮州車站新建工程	3,651,580	3,454,171	47.46%	93,690
曾文水庫	3,593,220	3,530,296	72.55%	45,652
桃園機場捷運-CU03標	1,650,937	1,612,757	94.83%	36,206
西濱快速公路-WH53-1標	1,302,523	1,305,694	98.32%	(3,117)

(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%	35,947
西濱快速公路-WH53-1標	1,302,523	1,305,694	95.61%	(3,171)

(3) 民國101年3月31日明細如下：

工程合約	工程合約總價	估計總成本	已完工比例	已認列累積(損)益
高雄捷運	\$ 12,206,760	\$ 13,591,555	100.00%	(\$ 1,384,795)
市府轉運站BOT	4,833,457	4,725,575	96.28%	103,869
潮州車站新建工程	3,598,095	3,454,171	7.72%	11,111
曾文水庫	3,593,220	3,530,296	68.52%	43,116
桃園機場捷運-CU03標	1,654,692	1,602,757	91.26%	47,396
西濱快速公路-WH53-1標	1,252,428	1,195,691	76.26%	43,268

(4) 民國101年1月1日明細如下：

工程合約	工程合約總價	估計總成本	已完工比例	已認列累積(損)益
高雄捷運	\$ 12,206,760	\$ 13,590,812	100.00%	(\$ 1,384,051)
市府轉運站BOT	4,833,457	4,725,575	95.89%	103,448
潮州車站新建工程	3,598,095	3,454,171	2.12%	3,051
曾文水庫	3,593,220	3,530,296	67.30%	42,348
桃園機場捷運-CU03標	1,654,692	1,602,757	86.25%	44,794
西濱快速公路-WH69-1標	1,459,522	1,317,047	100.00%	142,475
西濱快速公路-WH53-1標	1,252,428	1,195,691	68.01%	38,587

(七) 其他流動資產及非流動資產

項 目	102年3月31日	101年12月31日
其他流動資產：		
其他金融資產(質押定期、活期及支票存款)	\$ 1,527,650	\$ 825,630
遞延代銷佣金	544,929	494,014
其他	75,552	24,825
	<u>\$ 2,148,131</u>	<u>\$ 1,344,469</u>
其他非流動資產：		
其他金融資產(質押定期及活期存款)	\$ 1,131,271	\$ 1,138,343
存出保證金	631,192	692,938
其他	120,951	123,859
	<u>\$ 1,883,414</u>	<u>\$ 1,955,140</u>
項 目	101年3月31日	101年1月1日
其他流動資產：		
其他金融資產(質押定期、活期及支票存款)	\$ 106,720	\$ 94,833
遞延代銷佣金	709,814	688,395
其他	61,618	23,336
	<u>\$ 878,152</u>	<u>\$ 806,564</u>
其他非流動資產：		
其他金融資產(質押定期及活期存款)	\$ 746,068	\$ 826,051
存出保證金	384,802	295,137
其他	150,059	146,277
	<u>\$ 1,280,929</u>	<u>\$ 1,267,465</u>

(八) 備供出售金融資產

項目	102年3月31日	101年12月31日
非流動項目：		
上市櫃公司股票	\$ 161,146	\$ 161,146
興櫃公司股票	8,254	8,254
非上市櫃公司股票	66,652	66,652
	236,052	236,052
備供出售金融資產評價調整	1,648,212	1,593,781
	<u>\$ 1,884,264</u>	<u>\$ 1,829,833</u>

項目	101年3月31日	101年1月1日
非流動項目：		
上市櫃公司股票	\$ 161,146	\$ 161,146
興櫃公司股票	8,584	8,584
非上市櫃公司股票	131,716	131,716
	301,446	301,446
備供出售金融資產評價調整	1,328,358	1,097,223
	<u>\$ 1,629,804</u>	<u>\$ 1,398,669</u>

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3月31日	101年12月31日
非流動項目：		
非上市櫃公司股票	<u>\$ 891,045</u>	<u>\$ 891,045</u>

項 目	101年3月31日	101年1月1日
非流動項目：		
非上市櫃公司股票	<u>\$ 894,553</u>	<u>\$ 894,553</u>

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 99 年 6 月 17 日、100 年 7 月 8 日及 101 年 7 月 4 日減資退回股款美金 127,500 元、美金 85,000 元及美金 85,000 元，截至目前本集團業已繳納股款美金 1,275,000 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 3 月 31 日		101 年 12 月 31 日	
	金額	比率	金額	比率
耕頂興業(股)公司	\$ 315,822	30.00%	\$ 316,524	30.00%
統一開發(股)公司	1,186,635	30.00%	1,173,064	30.00%
日華資產管理(股)公司	165,286	45.21%	164,806	45.21%
PPG Investment Inc.	60,916	27.27%	57,077	27.27%
Queen Holdings Ltd.	277,754	27.27%	271,117	27.27%
明大企業(股)公司	132,709	20.00%	129,050	20.00%
	<u>\$ 2,139,122</u>		<u>\$ 2,111,638</u>	

關聯企業名稱	101 年 3 月 31 日		101 年 1 月 1 日	
	金額	比率	金額	比率
耕頂興業(股)公司	\$ 302,629	30.00%	\$ 304,627	30.00%
統一開發(股)公司	1,085,415	30.00%	1,070,064	30.00%
日華資產管理(股)公司	132,389	45.21%	131,407	45.21%
PPG Investment Inc.	60,768	27.27%	63,512	27.27%
Queen Holdings Ltd.	255,700	27.27%	260,525	27.27%
明大企業(股)公司	133,618	20.00%	134,018	20.00%
	<u>\$ 1,970,519</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3月31日	101年12月31日	101年3月31日	101年1月1日
總資產	<u>\$ 15,268,047</u>	<u>\$ 15,063,995</u>	<u>\$ 15,321,905</u>	<u>\$ 15,446,478</u>
總負債	<u>\$ 8,086,865</u>	<u>\$ 8,243,690</u>	<u>\$ 8,806,408</u>	<u>\$ 8,953,328</u>

	102年1至3月	101年1至3月
營業收入	<u>\$ 690,864</u>	<u>\$ 338,883</u>
本期淨利	<u>\$ 120,504</u>	<u>\$ 54,097</u>

2. 本集團上開投資標的均未有公開報價。

3. 本集團對採用權益法之投資係依各該公司同期間自編未經會計師核閱之財務報表評價而得，民國 102 及 101 年 1 至 3 月所認列關聯企業利益之份額分別為\$18,593 及\$14,626，民國 102 年及 101 年 3 月 31 日採用權益法之投資分別為\$2,139,122 及\$1,970,519。另民國 101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日部分採用權益法之投資係依各該公司委任之其他會計師查核而得，其相關採用權益法之投資分別為\$809,524 及\$760,071。

3. 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) 合資

本集團持有合資企業日華金典國際酒店(股)公司及金典資產管理(股)公司 50%之權益，該等企業主要係提供旅宿服務及不動產租賃業務。以下金額為該合資企業之資產、負債、銷售及經營結果，並合併於本集團之資產負債表及損益表中。

	<u>102年3月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年3月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
資產：				
長期資產	\$ 5,821,441	\$ 5,823,364	\$ 5,624,308	\$ 5,441,221
流動資產	<u>173,431</u>	<u>221,755</u>	<u>230,140</u>	<u>119,622</u>
	<u>5,994,872</u>	<u>6,045,119</u>	<u>5,854,448</u>	<u>5,560,843</u>
負債：				
長期負債	4,288,223	4,288,223	4,635,736	4,446,783
流動負債	<u>928,526</u>	<u>990,060</u>	<u>459,261</u>	<u>365,356</u>
	<u>5,216,749</u>	<u>5,278,283</u>	<u>5,094,997</u>	<u>4,812,139</u>
淨資產	<u>\$ 778,123</u>	<u>\$ 766,836</u>	<u>\$ 759,451</u>	<u>\$ 748,704</u>
		<u>102年1至3月</u>	<u>101年1至3月</u>	
收益		\$ 186,120	\$ 282,339	
費損		(176,878)	(288,091)	
稅後淨利		<u>\$ 9,242</u>	<u>(\$ 5,752)</u>	

1. 本集團對上述金額之合資承諾權益比例為 50%。
2. 本集團於該合資之權益並無相關之或有負債，且該合資本身亦無或有負債。
3. 本公司對合資企業之背書保證事項請參閱附註九。

(十二) 不動產、廠房及設備

1. 帳面價值資訊如下：

	<u>102年3月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年3月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
土地	\$ 2,791,447	\$ 2,775,597	\$ 2,775,597	\$ 2,775,597
房屋及建築	3,628,326	3,650,596	2,907,768	2,935,135
機器設備	11,672	10,112	13,451	17,900
電腦通訊設備	19,008	20,082	14,162	14,464
運輸設備	1,940	2,216	4,996	5,252
辦公設備	465,635	479,956	459,165	481,250
租賃改良	7,050	9,400	16,028	18,447
其他資產	77,432	78,727	85,786	80,960
未完工程	<u>21,914</u>	<u>7,277</u>	<u>712,189</u>	<u>515,894</u>
	<u>\$ 7,024,424</u>	<u>\$ 7,033,963</u>	<u>\$ 6,989,142</u>	<u>\$ 6,844,899</u>

2. 本期變動情形如下：

成 本	102 年	1 至 3 月	102 年	1 至 3 月
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額
土地	\$ 2,775,597	\$ 15,850	\$ -	\$ -
房屋及建築	4,256,213	19,637	(1,937)	-
機器設備	12,008	1,865	-	-
電腦通訊設備	49,778	95	-	-
運輸設備	8,309	-	-	-
辦公設備	780,244	8,836	(1,136)	-
租賃改良	47,000	-	-	-
其他資產	90,620	20	-	-
未完工程	7,277	14,637	-	-
	<u>\$ 8,027,046</u>	<u>\$ 60,940</u>	<u>(\$ 3,073)</u>	<u>\$ -</u>
	<u>\$ 8,084,913</u>			
成 本	101 年	1 至 3 月	101 年	1 至 3 月
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額
土地	\$ 2,775,597	\$ -	\$ -	\$ -
房屋及建築	3,379,619	4,642	-	-
機器設備	19,759	-	(4,714)	-
電腦通訊設備	43,974	385	(308)	-
運輸設備	17,232	101	(470)	-
辦公設備	678,104	7,408	(2,199)	-
租賃改良	47,000	-	-	-
其他資產	88,749	5,420	(1,132)	-
未完工程	515,894	196,295	-	-
	<u>\$ 7,565,928</u>	<u>\$ 214,251</u>	<u>(\$ 8,823)</u>	<u>\$ -</u>
	<u>\$ 7,771,356</u>			
累 計 折 舊	102 年	1 至 3 月	102 年	1 至 3 月
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額
房屋及建築	\$ 605,617	\$ 41,907	(\$ 1,937)	\$ -
機器設備	1,896	305	-	-
電腦通訊設備	29,696	1,169	-	-
運輸設備	6,093	276	-	-
辦公設備	300,288	23,157	(1,136)	-
租賃改良	37,600	2,350	-	-
其他資產	11,893	1,315	-	-
	<u>\$ 993,083</u>	<u>\$ 70,479</u>	<u>(\$ 3,073)</u>	<u>\$ -</u>
	<u>\$ 1,060,489</u>			
累 計 折 舊	101 年	1 至 3 月	101 年	1 至 3 月
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額
房屋及建築	\$ 444,484	\$ 32,009	\$ -	\$ -
機器設備	1,859	343	(608)	-
電腦通訊設備	29,510	687	(308)	-
運輸設備	11,980	357	(470)	-
辦公設備	196,854	29,493	(2,199)	-
租賃改良	28,553	2,419	-	-
其他資產	7,789	594	(1,132)	-
	<u>\$ 721,029</u>	<u>\$ 65,902</u>	<u>(\$ 4,717)</u>	<u>\$ -</u>
	<u>\$ 782,214</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。

(十三)投資性不動產

1. 帳面價值資訊如下：

	102年3月31日	101年12月31日	101年3月31日	101年1月1日
營建用地	\$ 1,721,250	\$ 1,788,874	\$ 1,788,874	\$ 1,788,874
出租資產-土地	3,205,959	3,205,959	3,206,288	3,267,922
出租資產-房屋	2,614,693	2,630,797	2,682,088	2,727,251
	<u>\$ 7,541,902</u>	<u>\$ 7,625,630</u>	<u>\$ 7,677,250</u>	<u>\$ 7,784,047</u>

2. 本期變動情形如下：

	102	年	1	至	3	月
成 本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額	
營建用地	\$ 1,788,874	\$ -	\$ -	(\$ 67,624)	\$ 1,721,250	
出租資產-土地	3,205,959	-	-	-	3,205,959	
出租資產-房屋	3,102,537	817	-	-	3,103,354	
	<u>\$ 8,097,370</u>	<u>\$ 817</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 67,624)</u>	<u>\$ 8,030,563</u>	
	101	年	1	至	3	月
成 本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額	
營建用地	\$ 1,788,874	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,788,874	
出租資產-土地	3,267,922	-	-	(61,634)	3,206,288	
出租資產-房屋	3,134,814	-	-	(31,799)	3,103,015	
	<u>\$ 8,191,610</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 93,433)</u>	<u>\$ 8,098,177</u>	
	102	年	1	至	3	月
累計折舊	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>\$ 471,740</u>	<u>\$ 16,921</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 488,661</u>	
	101	年	1	至	3	月
累計折舊	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>\$ 17,072</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 3,708)</u>	<u>\$ 420,927</u>	

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	102年1至3月	101年1至3月
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 93,308</u>	<u>\$ 87,216</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>\$ 31,079</u>	<u>\$ 29,034</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>\$ 35</u>

4. 本集團持有之投資性不動產於民國 102 年 3 月 31 日、101 年 12 月 31 日、101 年 3 月 31 日及 101 年 1 月 1 日之公允價值分別為\$14,287,634、\$14,364,626、\$14,393,584 及\$14,492,477，該等公允價值未經獨立評價專家評價，僅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。

(十四) 無形資產

1. 帳面價值資訊如下：

	102年3月31日	101年12月31日	101年3月31日	101年1月1日
商標及專利權	\$ 1,000	\$ 1,072	\$ 1,559	\$ 1,639
電腦軟體成本	6,627	8,960	15,136	17,466
服務特許權	3,294,970	3,315,404	3,376,705	3,397,138
	<u>\$ 3,302,597</u>	<u>\$ 3,325,436</u>	<u>\$ 3,393,400</u>	<u>\$ 3,416,243</u>

2. 本期變動情形如下：

	102	年	1	至	3	月
成本	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	3,720,060	-	-	-	3,720,060	
	<u>\$ 3,741,307</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,741,307</u>	
	101	年	1	至	3	月
成本	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	3,720,060	-	-	-	3,720,060	
	<u>\$ 3,741,307</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,741,307</u>	
	102	年	1	至	3	月
累計攤銷	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	\$ 72	\$ -	\$ -	\$ 2,139	
電腦軟體成本	9,148	2,333	-	-	11,481	
服務特許權	404,656	20,434	-	-	425,090	
	<u>\$ 415,871</u>	<u>\$ 22,839</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 438,710</u>	
	101	年	1	至	3	月
累計攤銷	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	\$ 80	\$ -	\$ -	\$ 1,580	
電腦軟體成本	642	2,330	-	-	2,972	
服務特許權	322,922	20,433	-	-	343,355	
	<u>\$ 325,064</u>	<u>\$ 22,843</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 347,907</u>	

(十五) 短期借款

	102年3月31日	101年12月31日	101年3月31日	101年1月1日
銀行擔保借款	\$ 2,260,000	\$ 1,470,000	\$ 4,545,800	\$ 4,627,000
銀行信用借款	1,130,000	2,890,000	1,099,600	959,400
	<u>\$ 3,390,000</u>	<u>\$ 4,360,000</u>	<u>\$ 5,645,400</u>	<u>\$ 5,586,400</u>
利率區間	<u>1.50%~2.85%</u>	<u>1.50%~2.69%</u>	<u>2.00%~2.75%</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。

(十六) 應付短期票券

	<u>102年3月31日</u>	<u>101年12月31日</u>
商業本票	\$ 1,749,000	\$ 1,955,000
減：未攤銷折價	(3,121)	(2,113)
	<u>\$ 1,745,879</u>	<u>\$ 1,952,887</u>
利率區間	<u>0.85%~1.81%</u>	<u>0.85%~1.80%</u>
	<u>101年3月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
商業本票	\$ 2,078,000	\$ 1,883,000
減：未攤銷折價	(2,129)	(2,823)
	<u>\$ 2,075,871</u>	<u>\$ 1,880,177</u>
利率區間	<u>0.50%~1.94%</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。

(十七) 其他流動負債及非流動負債

<u>項 目</u>	<u>102年3月31日</u>	<u>101年12月31日</u>
其他流動負債：		
一年內到期長期借款	\$ 3,326,078	\$ 3,777,505
預收款項		
預收房地款	1,851,696	1,421,450
預收租金	230,418	148,012
其他預收款	95,551	128,259
其他	94,893	90,330
	<u>\$ 5,598,636</u>	<u>\$ 5,565,556</u>
其他非流動負債：		
長期應付票據及款項	\$ 851,379	\$ 851,379
應計退休金負債	138,513	136,147
存入保證金	165,456	141,344
其他	642,615	610,101
	<u>\$ 1,797,963</u>	<u>\$ 1,738,971</u>

項 目	101年3月31日	101年1月1日
其他流動負債：		
一年內到期長期借款	\$ 4,623,779	\$ 4,068,868
預收款項		
預收房地款	4,900,188	4,719,446
預收租金	133,569	82,263
其他預收款	53,616	95,964
其他	117,456	86,918
	<u>\$ 9,828,608</u>	<u>\$ 9,053,459</u>
其他非流動負債：		
長期應付票據及款項	\$ 796,845	\$ 796,845
應計退休金負債	130,453	127,229
存入保證金	149,209	156,957
其他	516,109	470,495
	<u>\$ 1,592,616</u>	<u>\$ 1,551,526</u>

(十八) 應付公司債

	102年3月31日	101年12月31日
101年第一次有擔保普通公司債	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</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 103 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。

(十九) 長期借款

	102年3月31日	101年12月31日
銀行擔保借款	\$ 9,973,083	\$ 10,060,561
銀行信用借款	3,458,000	3,490,000
長期應付商業本票	400,000	400,000
	13,831,083	13,950,561
減：未攤銷折價	(499)	(1,687)
一年內到期部份		
(表列「其他流動負債」)	(3,326,078)	(3,777,505)
	<u>\$ 10,504,506</u>	<u>\$ 10,171,369</u>
到期日區間	102.4.3~116.11.2	101.2.6~116.11.2
利率區間	1.33%~3.06%	0.86%~3.07%

	101年3月31日	101年1月1日
銀行擔保借款	\$ 17,338,216	\$ 16,987,039
銀行信用借款	300,000	300,000
長期應付商業本票	400,000	400,000
	18,038,216	17,687,039
減：未攤銷折價	(1,921)	(562)
一年內到期部份		
(表列「其他流動負債」)	(4,623,779)	(4,068,868)
	<u>\$ 13,412,516</u>	<u>\$ 13,617,609</u>
到期日區間	<u>101.4.23~116.11.2</u>	<u>101.2.13~116.11.2</u>
利率區間	<u>1.08%~3.10%</u>	<u>0.86%~3.10%</u>

上述長期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

(二十) 負債準備-汰換成本

	102年3月31日	101年3月31日
期初餘額	\$ 73,062	51,464
當期新增之負債準備	6,045	5,400
當期使用之負債準備	(1,000)	-
期末餘額	<u>\$ 78,107</u>	<u>\$ 56,864</u>

(二十一) 退休金

- (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：

	101年12月31日	101年1月1日
已提撥確定福利義務現值	\$ 175,915	\$ 181,291
計畫資產公允價值	(49,064)	(65,598)
	126,851	115,693
未提撥確定福利義務現值	-	-
未提撥精算損益	-	-
未認列前期服務成本	-	-
認列於資產負債表之淨負債 (表列「其他非流動負債」)	\$ 126,851	\$ 115,693

(3)本集團民國 102 及 101 年 1 至 3 月認列於綜合損益表之退休金費用總額分別為\$740 及\$888。

(4)截至民國 101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日止，本集團累積認列於其他綜合損益之精算損益分別為\$11,493 及\$-。

(5)本公司及國內子公司之確定福利退休計畫資產，係由台灣銀行按該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，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。民國 102 及 101 年 3 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。

(6)有關退休金之精算假設彙總如下：

	101年度	100年度
折現率	1.50%	1.70%~1.75%
未來薪資增加率	1.50%~2.00%	1.50%~2.00%
計畫資產預期長期報酬率	1.50%	1.70%~1.75%

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。

(7)經驗調整之歷史資訊如下：

	101年度
確定福利義務現值	175,915
計畫資產公允價值	(49,064)
計畫短絀	\$ 126,851
計畫負債之經驗調整	\$ 4,559
計畫資產之經驗調整	(\$ 571)

(8)本集團於民國 102 年 1 至 3 月後一年內預計支付予退休計畫之提撥金為\$2,959。

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 及 101 年 1 至 3 月，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$14,622 及\$14,562。

(二十二)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)

	102年1至3月	101年1至3月
期初暨期末股數	<u>1,194,476</u>	<u>1,085,888</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，增資後實收資本額為\$11,944,765，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。

3. 截至民國 102 年 3 月 31 日止，本公司額定資本總額為\$16,000,000，實收資本額則為\$11,944,765，分為 1,194,476 仟股(均為普通股)，每股面額新台幣 10 元。

4. 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 3 月 31 日、101 年 12 月 31 日、101 年 3 月 31 日及 101 年 1 月 1 日持有本公司股票分別為 35,014 仟股、35,014 仟股、31,831 仟股及 31,831 仟股，每股平均帳面價值分別為新台幣 1.73 元、新台幣 1.73 元、新台幣 1.90 元及新台幣 1.90 元，每股公允價值分別為新台幣 21.30 元、新台幣 20.70 元、新台幣 22.15 元及新台幣 16.20 元。

(二十三) 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。

(二十四) 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。本公司年終總決算後，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 及 101 年 1 至 3 月員工紅利估列金額分別為 \$6,750 及 \$6,810；董監酬勞估列金額分別為 \$10,125 及 \$10,215。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 100

年度員工紅利及董監酬勞與民國 100 年度財務報告認列之金額並無差異。

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 100 年度認列為分配與業主之股利為\$1,628,832(每股新台幣 1.5 元)。民國 102 年 3 月 15 日經董事會提議對民國 101 年度之盈餘分派每股普通股股利新台幣 1.5 元，股利總計\$1,791,714。本財務報告並未反映此應付股利。

(二十五) 其他權益項目

	備供出售投資	外幣換算	庫藏股票	合計
102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	231,135	-	-	231,135
外幣換算差異數：				
—集團	-	-	-	-
102年3月31日	<u>\$ 1,324,440</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 60,440)</u>	<u>\$ 1,264,000</u>
	備供出售投資	外幣換算	庫藏股票	合計
101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	54,430	-	-	54,430
外幣換算差異數：				
—集團	-	1,406	-	1,406
101年3月31日	<u>\$ 1,644,877</u>	<u>\$ 1,406</u>	<u>(\$ 60,440)</u>	<u>\$ 1,585,843</u>

(二十六) 營業收入

	102年1至3月	101年1至3月
銷貨收入	\$ 1,547,147	\$ 1,157,407
勞務收入	140,291	128,873
建造合約收入	797,499	859,409
服務特許權收入		
—營運服務收入	91,480	90,749
	<u>\$ 2,576,417</u>	<u>\$ 2,236,438</u>

(二十七) 其他收入

	102年1至3月	101年1至3月
利息收入	\$ 9,327	\$ 7,678
其他收入	31,326	42,635
	<u>\$ 40,653</u>	<u>\$ 50,313</u>

(二十八) 其他利益及損失

	<u>102年1至3月</u>	<u>101年1至3月</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	\$ 8,876	\$ 36,135
淨外幣兌換利益(損失)	9,953	(9,032)
其他	(24,089)	(12,926)
	<u>(\$ 5,260)</u>	<u>\$ 14,177</u>

(二十九) 財務成本

	<u>102年1至3月</u>	<u>101年1至3月</u>
利息費用：		
銀行借款	\$ 81,030	\$ 121,034
普通公司債	12,712	—
	<u>\$ 93,742</u>	<u>\$ 121,034</u>

(三十) 費用性質之額外資訊

	<u>102年1至3月</u>	<u>101年1至3月</u>
員工福利費用	\$ 413,975	\$ 417,231
不動產、廠房及設備折舊費用	70,479	65,902
投資性不動產折舊費用	16,921	17,072
無形資產攤銷費用	<u>22,839</u>	<u>22,843</u>
帳列營業成本及營業費用合計	<u>\$ 524,214</u>	<u>\$ 523,048</u>

(三十一) 員工福利費用

	<u>102年1至3月</u>	<u>101年1至3月</u>
薪資費用	\$ 361,227	\$ 365,300
勞健保費用	26,826	26,973
退休金費用	15,362	15,450
其他用人費用	<u>10,560</u>	<u>9,508</u>
	<u>\$ 413,975</u>	<u>\$ 417,231</u>

(三十二) 所得稅

1. 所得稅費用(利益)

所得稅費用(利益)組成部分：

	102年1至3月	101年1至3月
當期所得稅：		
年初至當期末產生之應付所得稅	\$ 5,127	\$ 1,909
土地增值稅計入當期所得稅	297	2,402
當期所得稅總額	5,424	4,311
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(3,182)	(5,621)
遞延所得稅總額	(3,182)	(5,621)
所得稅費用(利益)	\$ 2,242	(\$ 1,310)

2. 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。

3. 未分配盈餘相關資訊

	102年3月31日	101年12月31日
87年度以後	\$ 2,008,737	\$ 1,909,259
	101年3月31日	101年1月1日
87年度以後	(\$ 2,792,074)	(\$ 2,798,480)

4. 截至民國 102 年 3 月 31 日、101 年 12 月 31 日、101 年 3 月 31 日及 101 年 1 月 1 日止，本公司股東可扣抵稅額帳戶餘額分別為\$43,935、\$43,935、\$1,777 及\$1,777，民國 100 年度盈餘分配之稅額扣抵比率為 2.73%，民國 101 年度盈餘分配之稅額扣抵比率預計為 2.30%。

稅額扣抵比率＝股東可扣抵稅額帳戶餘額／累積未分配盈餘帳戶餘額

上述累積未分配盈餘之計算基礎係本公司參酌所得稅法相關修正草案條文，依證券交易法有關編製財務報告規定處理之 87 年度以後之累積未分配盈餘。

(三十三) 每股盈餘

1. 基本每股盈餘

基本每股盈餘係以歸屬於本集團母公司普通股權益持有人之損益，除以當期流通在外普通股加權平均股數計算。

2. 稀釋每股盈餘

稀釋每股盈餘係就所有稀釋性潛在普通股之影響數，調整歸屬於母公司普通股權益持有人之損益以及流通在外加權平均股數計算。

	102年1至3月		
	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	\$ 99,478	1,159,462	\$ 0.09
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 99,478	1,159,462	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工分紅	-	2,076	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 99,478	1,161,538	\$ 0.09
	101年1至3月		
	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	\$ 6,406	1,159,462	\$ 0.01
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 6,406	1,159,462	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工分紅	-	2,758	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 6,406	1,162,220	\$ 0.01

(三十四)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 及 101 年 1 至 3 月均認列\$96,811 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3月31日	101年12月31日
不超過1年	\$ 324,452	\$ 304,625
超過1年但不超過5年	1,995,849	1,989,997
超過5年	7,101,475	7,203,310
	<u>\$ 9,421,776</u>	<u>\$ 9,497,932</u>
	101年3月31日	101年1月1日
不超過1年	\$ 262,813	\$ 248,875
超過1年但不超過5年	1,915,184	1,890,246
超過5年	7,506,592	7,607,685
	<u>\$ 9,684,589</u>	<u>\$ 9,746,806</u>

七、關係人交易

(一)與關係人間之重大交易事項

1. 商品之銷售

(1)本公司之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1至3月	101年1至3月
工程發包：		
— 關聯企業	<u>\$ 9,488</u>	<u>\$ 18,850</u>
截至民國 102 年 3 月 31 日、101 年 12 月 31 日、101 年 3 月 31 日及 101 年 1 月 1 日止，本集團承攬關係企業營建工程案之情形如下：		
	102年3月31日	102年12月31日
關聯企業：		
已簽約而尚未結案之營建合約總價	\$ 5,153,236	\$ 4,904,276
已收取工程款	(4,814,448)	(4,770,906)
尚待未來履約收取工程款	<u>\$ 338,788</u>	<u>\$ 133,370</u>
	101年3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	\$ 4,833,457	\$ 4,841,487
已收取工程款	(4,498,565)	(4,479,741)
尚待未來履約收取工程款	<u>\$ 334,892</u>	<u>\$ 361,746</u>

2. 銷售商品之期末餘額

	<u>102年3月31日</u>	<u>101年12月31日</u>
應收關係人款項：		
－關聯企業	\$ 12,452	\$ 54,629
－董事長之近親家庭成員	<u>-</u>	<u>185,560</u>
	<u>\$ 12,452</u>	<u>\$ 240,189</u>
	<u>101年3月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
應收關係人款項：		
－關聯企業	<u>\$ -</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. 本集團部份長、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1至3月</u>	<u>101年1至3月</u>
薪資及其他短期員工福利	\$ 6,779	\$ 4,459
董監酬勞及員工紅利	<u>10,125</u>	<u>10,125</u>
	<u>\$ 16,904</u>	<u>\$ 14,584</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3月31日	101年12月31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」)	\$ 2,658,921	\$ 1,963,973	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	186,593	154,391	工程履約保證金及長、短期借款
營建用地	7,087,276	7,087,276	長、短期借款及發行短期票券
預付土地購置款	146,789	146,789	短期借款及發行短期票券
待出售房地產	315,261	330,592	短期借款及發行短期票券
備供出售金融資產	1,329,597	1,282,523	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	短期借款及發行短期票券
採用權益法之投資	1,397,520	1,192,440	短期借款及發行短期票券
土地	2,884,737	2,884,737	工程履約保證金、長、短期借款及 發行短期票券
房屋及建築	3,068,960	2,481,091	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	6,271,354	6,278,909	工程履約保證金、長、短期借款及 發行短期票券
	<u>\$ 25,922,434</u>	<u>\$ 24,378,147</u>	
資產項目	101年3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」)	\$ 852,788	\$ 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	267,996	256,195	工程履約保證金及長、短期借款
營建用地	9,282,677	8,632,631	長、短期借款及發行短期票券
預付土地購置款	555,570	526,209	短期借款及發行短期票券
待出售房地產	15,330	15,330	短期借款及發行短期票券
備供出售金融資產	1,048,475	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	短期借款及發行短期票券
採用權益法之投資	202,134	203,443	短期借款及發行短期票券
土地	2,848,325	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	2,465,145	2,142,808	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	5,971,599	5,976,944	工程履約保證金、長、短期借款及 發行短期票券
	<u>\$ 24,085,465</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：

	102 年 3 月 31 日		101 年 12 月 31 日	
公 司 名 稱	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	\$ 1,882,720	\$ 1,702,720	\$ 1,932,720	\$ 1,717,720
大成工程(股)公司	800,000	448,884	1,200,000	309,084
時代國際飯店(股) 公司	500,000	-	900,000	-
	<u>\$ 3,182,720</u>	<u>\$ 2,151,604</u>	<u>\$ 4,032,720</u>	<u>\$ 2,026,804</u>
	101 年 3 月 31 日		101 年 1 月 1 日	
公 司 名 稱	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	\$ 1,832,720	\$ 1,616,023	\$ 1,832,720	\$ 1,456,547
大成工程(股)公司	1,100,000	527,054	1,100,000	478,389
時代國際飯店(股) 公司	1,100,000	214,241	1,100,000	305,290
	<u>\$ 4,032,720</u>	<u>\$ 2,357,318</u>	<u>\$ 4,032,720</u>	<u>\$ 2,240,226</u>

2. 子公司對本公司之背書保證明細如下：

	102 年 3 月 31 日		101 年 12 月 31 日	
公 司 名 稱	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
金義興合板(股)公司	1,552,889	1,246,889	1,552,889	1,246,889
王子水電(股)公司	-	-	540,651	540,651
	<u>\$ 3,363,778</u>	<u>\$ 3,057,778</u>	<u>\$ 3,904,429</u>	<u>\$ 3,598,429</u>
	101 年 3 月 31 日		101 年 1 月 1 日	
公 司 名 稱	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
金義興合板(股)公司	1,552,889	1,246,889	2,500,000	1,246,889
大成工程(股)公司	927,889	423,733	927,889	423,733
王子水電(股)公司	540,651	540,651	540,651	540,651
	<u>\$ 4,832,318</u>	<u>\$ 4,022,162</u>	<u>\$ 5,779,429</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3月31日</u>	<u>101年12月31日</u>
不動產、廠房及設備	\$ 97,686	\$ 124,146
	<u>101年3月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
不動產、廠房及設備	\$ 182,500	\$ 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)本集團關於投資承諾及股款繳納情形，請參閱附註六(九)之說明。

(六)本集團(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3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日止，本集團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)本集團(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 3 月 31 日、101 年 12 月 31 日、101 年 3 月 31 日及 101 年 1 月 1 日止，本集團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份有限公司等 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一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份有限公司等 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份有限公司簽訂授信合約，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份有限公司等 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) 本公司於民國 96 年 5 月 18 日與台灣糖業股份有限公司(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3月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年3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	\$ 181,090
台南市安南區和館段 44地號	-	-	24,160	24,160

另，本公司與台灣糖業股份有限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。

(十三) 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

灣糖業股份有限公司(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3月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年3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	\$ 27,370
高雄市橋頭區後壁田 段48及51地號	63,480	63,480	63,480	63,480
高雄市橋頭區橋中段 117及118地號	-	-	15,790	15,790

(十四)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 3 月 31 日、101 年 12 月 31 日、101 年 3 月 31 日及 101 年 1 月 1 日止，履約保證金餘額分別為\$66,000、\$83,960、\$66,000 及 \$66,000。

(十五)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 日與華威聯合股份有限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 3 月 31 日、101 年 12 月 31 日、101 年 3 月 31 日及 101 年 1 月 1 日止，履約保金餘額如下：

	<u>102年3月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年3月31日</u>
台北市士林區芝山段一小段 602地號	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 100,000
台北市士林區芝山段一小段 572地號	19,570	19,570	-

(十六)子公司大成工程股份有限公司截至民國 102 年 3 月 31 日、101 年 12 月 31 日、101 年 3 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\$1,350,581、\$1,339,546、\$1,454,748 及 \$1,485,232。

(十七)子公司大成工程股份有限公司(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。

(十八)子公司大成工程股份有限公司(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，東元電機公司認為有權請求給付工程款云云，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 \$41,785。本案已於民國 99 年 12 月達成和解，大成工程同意東元電機公司提出撤回起訴狀後給付 \$25,071(含稅)(此金額業已估列入帳，且截至民國 100 年 12 月 31 日止已全數支付)，其餘工程尾款 \$16,714，東元電機公司同意於大成工程收受業主高雄捷運股份有限公司支付款項後，依工程契約約定辦理付款。

(十九)子公司大成工程股份有限公司(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部分訴訟和解，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。針對終止契約而向經濟部水利署南區水資源局請求之損害賠償訴訟則尚在進行中。

(二十)針對子公司大成工程股份有限公司(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 101 年 9 月 4 日至 11 月 6 日間於美國進行第一階段仲裁，據收到之判斷書，仲裁庭判定業主對終止合約之理由成立，惟業主所要求之損害賠償及應支付之工程款將於第二階段之仲裁庭時做出判斷。第二階段之仲裁庭開庭日期尚待由仲裁人會商決定，全案委由律師處理中。因尚未進入第二階段程序，對於雙方權利義務尚無法認定，故大成工程並未估列任何損失。

(二十一)子公司大成工程股份有限公司所承包之工程，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 3 月 31 日、101 年 12 月 31 日、101 年 3 月 31 日及 101 年 1 月 1 日止，子公司日華金典國際酒店股份有限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：

	<u>102年3月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年3月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
禮券履約保證額度	\$ 18,785	\$ 25,689	\$ 22,306	\$ 28,581
已動用之金額	18,785	25,689	22,306	28,184

(二十三) 子公司日華金典國際酒店股份有限公司(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份有限公司等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份有限公司(以下簡稱太子建設)及勤美股份有限公司(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，包括但不限於部份或全部下列措施：(1)暫停借款人力動用本合約全部或部份授信額度之權力。(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

無此情事。

十二、其他

(一)資本風險管理

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

	102 年 3 月 31 日		101 年 12 月 31 日		101 年 3 月 31 日		101 年 1 月 1 日	
	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
金融資產								
現金及約當現金	\$ 2,399,186	\$ 2,399,186	\$ 4,352,233	\$ 4,352,233	\$ 1,260,224	\$ 1,260,224	\$ 1,122,874	\$ 1,122,874
透過損益按公允價值衡量之金融資產								
持有供交易	346,795	346,795	336,829	336,829	388,240	388,240	352,661	352,661
備供出售金融資產		-						
權益證券投資	1,884,264	1,884,264	1,829,834	1,829,834	1,629,804	1,629,804	1,398,669	1,398,669
以成本衡量之金融資產	891,045	-	891,045	-	894,553	-	894,553	-
應收票據	228,076	228,076	140,694	140,694	128,774	128,774	58,645	58,645
應收帳款	1,289,841	1,289,841	2,426,231	2,426,231	776,612	776,612	1,237,872	1,237,872
其他應收款	1,249,663	1,249,663	1,255,947	1,255,947	1,143,230	1,143,230	966,298	966,298
存出保證金(表列「其他非流動資產」)	631,192	631,192	692,938	692,938	384,802	384,802	295,137	295,137
其他金融資產(表列「其他流動資產」) 及「其他非流動資產」)	2,658,921	2,658,921	1,963,973	1,963,973	852,788	852,788	920,884	920,884
金融負債：								
短期借款	3,390,000	3,390,000	4,360,000	4,360,000	5,645,400	5,645,400	5,586,400	5,586,400
應付短期票券	1,745,879	1,745,879	1,952,887	1,952,887	2,075,871	2,075,871	1,880,177	1,880,177
應付票據	336,578	336,578	209,390	209,390	452,673	452,673	425,005	425,005
應付帳款	2,424,381	2,424,381	3,176,615	3,176,615	1,571,659	1,571,659	1,597,775	1,597,775
其他應付款	1,013,609	1,013,609	1,288,798	1,288,798	772,784	772,784	932,195	932,195
應付公司債	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	-	-	-	-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	13,830,584	13,830,584	13,948,874	13,948,874	18,036,295	18,036,295	17,686,477	17,686,477
存入保證金(表列「其他非流動資產」)	165,456	165,456	141,344	141,344	149,209	149,209	156,957	156,957

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。

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及101年1至3月之稅前淨利將分別減少或增加\$17,221及\$23,682。

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1至3月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\$35,669；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\$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及已承諾之交易。

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及101年1至3月，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	3	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	\$	3,425,874	\$	—	\$	—
應付短期票券		1,749,000		—		—
應付票據		336,578		—		—
應付帳款		2,035,048		256,985		132,348
其他應付款		1,010,578		2,852		179
應付公司債		26,600		79,800		2,006,650
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)		3,463,226		3,454,885		8,578,087

	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	\$	4,710,883	\$	—	\$	—
應付短期票券		1,955,000		—		—
應付票據		209,390		—		—
應付帳款		2,674,869		370,656		131,090
其他應付款		1,283,812		4,833		153
應付公司債		26,600		79,800		2,013,300
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)		3,904,035		2,637,547		8,771,116

	101 年	3 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	\$ 5,699,761	\$ -	\$ -
應付短期票券	2,078,000	-	-
應付票據	452,673	-	-
應付帳款	1,276,631	255,241	39,787
其他應付款	769,204	3,412	168
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	5,295,654	7,779,353	6,244,828

	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	1,286,647	202,712	108,416
其他應付款	928,837	3,358	-
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3月31日、101年12月31日、101年3月31日及101年1月1日以公允價值衡量之金融資產如下：

<u>102年3月31日</u>	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
金融資產：				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 346,795	\$ -	\$ -	\$ 346,795
備供出售金融資產				
權益證券	1,634,424	-	249,840	1,884,264
	<u>\$ 1,981,219</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 249,840</u>	<u>\$ 2,231,059</u>

<u>101年12月31日</u>	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
金融資產：				
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	<u>1,581,088</u>	<u>-</u>	<u>248,745</u>	<u>1,829,833</u>
	<u>\$ 1,917,917</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 248,745</u>	<u>\$ 2,166,662</u>
<u>101年3月31日</u>	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
金融資產：				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 388,240	\$ -	\$ -	\$ 388,240
備供出售金融資產				
權益證券	<u>1,251,671</u>	<u>-</u>	<u>378,133</u>	<u>1,629,804</u>
	<u>\$ 1,639,911</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 378,133</u>	<u>\$ 2,018,044</u>
<u>101年1月1日</u>	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
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	<u>1,017,055</u>	<u>-</u>	<u>381,614</u>	<u>1,398,669</u>
	<u>\$ 1,369,716</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 381,614</u>	<u>\$ 1,751,330</u>

2. 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。
3. 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。
4. 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。

5. 下表列示於民國102及101年1至3月屬於第三等級金融工具之變動情形如下：

	<u>權益證券</u>		<u>權益證券</u>
102年1月1日	\$ 248,745	101年1月1日	\$ 381,614
認列於其他綜合		認列於其他綜合	
損益之利益	<u>1,095</u>	損益之損失	(<u>3,481</u>)
102年3月31日	<u>\$ 249,840</u>	101年3月31日	<u>\$ 378,133</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 年度第 1 季之資訊，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核閱或自編未經會計師核閱之財務報表編製，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. 資金貸與他人情形：

編號	貸出資金 之公司	貸與對象	往來科目	本期 最高餘額	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 名稱 價值	對個別對象 資金貸與限額	資金貸與 總限額	備註
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	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ -	2.7	2	\$ -	營運週轉	\$ -	- \$-	\$ 500,000	\$ 6,761,715	註1
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	500,000	500,000	50,000	2.7	2	-	營運週轉	-	- -	500,000	6,761,715	註1
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	1,350,000	1,350,000	1,224,278	2.7	1	1,400,000	無	-	- -	1,400,000	6,761,715	註1
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	300,000	300,000	-	2.7	2	-	營運週轉	-	- -	300,000	533,105	註2

註：資金貸與性質之填寫方法如下：

(1)有業務往來者請填 1。

(2)有短期融通資金必要者請填 2。

註 1：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 2：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. 為他人背書保證情形：

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象 公司名稱 關係		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 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸地區 背書保證	備註
0	太子建設開發 (股)公司	大成工程(股) 公司	本公司之子公司	\$ 3,380,858	\$ 800,000	\$ 800,000	\$ 448,884	\$ -	5	\$ 8,452,144	Y	N	N	註1、2
0	太子建設開發 (股)公司	時代國際飯店 (股)公司	本公司之子公司	3,380,858	900,000	500,000	-	-	3	8,452,144	Y	N	N	註1、2
0	太子建設開發 (股)公司	日華金典國際 酒店(股) 公司	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	3,380,858	1,932,720	1,882,720	1,702,720	-	11	8,452,144	Y	N	N	註1、2
1	東豐企業(股) 公司	太子建設開發 (股)公司	本公司	2,000,000	1,810,889	1,810,889	1,810,889	-	412	4,000,000	N	Y	N	註3
2	王子水電企業 (股)公司	太子建設開發 (股)公司	本公司	1,000,000	109,010	-	-	-	-	2,000,000	N	Y	N	註4
3	金義興合板 (股)公司	太子建設開發 (股)公司	本公司	2,500,000	1,552,889	1,246,889	1,246,889	-	386	5,000,000	N	Y	N	註5

註 1：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 2：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 3：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 4：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 5：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。

3. 期末持有有價證券情形：

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	市價(元)	
太子建設開發 (股)公司	股票	誠實投資控股股份有限公司	本公司之子公司	採用權益法之投資	120,807,230	\$ 497,966	100.00	\$ 11.03	
	股票	太子物業管理顧問股份有限公司 (原太子房屋仲介股份有限公司)	本公司之子公司	採用權益法之投資	17,146,580	230,471	100.00	14.72	
	股票	耕頂興業股份有限公司	採權益法評價之被投資公司	採用權益法之投資	18,000,000	315,822	30.00	17.55	註3
	股票	太子建設投資公司	本公司之子公司	採用權益法之投資	428	322,905	100.00	808,502.21	
	股票	太陽生物科技股份有限公司	本公司之子公司	採用權益法之投資	4,688,000	23,468	100.00	4.70	
	股票	太子生物科技股份有限公司	本公司之子公司	採用權益法之投資	250,000	2,385	50.00	9.54	
	股票	太子大成投資股份有限公司	本公司之子公司	採用權益法之投資	12,270,100	41,921	99.97	3.42	
	股票	東豐企業股份有限公司	本公司之子公司	採用權益法之投資	20,400,194	243,498	100.00	21.52	
	股票	統一開發股份有限公司	採權益法評價之被投資公司	採用權益法之投資	108,000,000	1,186,635	30.00	10.99	註4
	股票	日華金典國際酒店股份有限公司	本公司之子公司	採用權益法之投資	97,500,000	387,699	50.00	3.98	
	股票	時代國際飯店股份有限公司	本公司之子公司	採用權益法之投資	60,000,000	32,940	100.00	0.55	
	股票	金義興合板股份有限公司	本公司之子公司	採用權益法之投資	151,468	663,413	99.65	2,133.65	
	股票	Early Success Investments Ltd.	本公司之子公司	採用權益法之投資	1,554,660	39,620	100.00	25.48	
	股票	明大企業股份有限公司	採權益法評價之被投資公司	採用權益法之投資	3,640,000	132,709	20.00	17.55	
	股票	金典資產管理股份有限公司	本公司之子公司	採用權益法之投資	50,000	487	50.00	9.74	
	股票	太子資產管理有限公司	本公司之子公司	採用權益法之投資	2,190	1,114	100.00	510.35	
	股票	太子實業股份有限公司	本公司之子公司	採用權益法之投資	1,000,000	9,877	100.00	9.88	
	股票	南帝化學工業股份有限公司	無	備供出售金融資產-非流動	5,838,402	115,016	註1	19.70	上市公司、註5
	股票	台灣神隆股份有限公司	無	備供出售金融資產-非流動	19,402,348	1,402,790	註1	72.30	上市公司、註6
	股票	新普科技股份有限公司	無	備供出售金融資產-非流動	127,249	17,878	註1	140.50	上櫃公司
	股票	宏捷科技股份有限公司	無	備供出售金融資產-非流動	197,937	3,949	註1	19.95	上櫃公司
	股票	關貿網路股份有限公司	無	備供出售金融資產-非流動	85,535	2,027	註1	23.70	上市公司
	股票	紅電醫學科技股份有限公司	無	備供出售金融資產-非流動	45,224	762	註1	16.85	上櫃公司
	股票	基因國際生醫股份有限公司	無	備供出售金融資產-非流動	1,311	264	註1	201.00	上櫃公司
	股票	全球創業投資股份有限公司	無	備供出售金融資產-非流動	1,400,000	13,496	註1	9.64	

持有之公司	有價證券		與有價證券		期		末		
	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(元)	備註
太子建設開發 (股)公司	股票	萬通票券金融股份有限公司	無	備供出售金融資產-非流動	48,672	\$ 732	註1	\$ 15.03	
	股票	創圓科技股份有限公司	無	備供出售金融資產-非流動	887,970	3,721	註1	4.19	
	股票	南美特科技股份有限公司	無	備供出售金融資產-非流動	1,099,960	12,242	5.00	11.13	
	股票	南科聯合興業股份有限公司	無	備供出售金融資產-非流動	167,700	173,369	10.00	1,033.80	
	股票	南科聯合興業股份有限公司 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	統一能源開發股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	1,275,000	36,989	註1	註2	
	股票	統一國際開發股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	87,745,770	841,520	6.63	註2	註7
	股票	嘉誠創業投資股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	759,024	-	註1	註2	
	股票	嘉華創業投資股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	1,211,228	-	7.90	註2	
	股票	長茂科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	15,381	-	註1	註2	
	股票	創晶科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	12,645	-	註1	註2	
	股票	寶茂科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	27,933	-	註1	註2	
	股票	傑倫科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	17,280	-	註1	註2	
	股票	泉茂科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	341,745	-	註1	註2	
	股票	威竣科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	1,846	-	註1	註2	
	股票	捷誠科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	41,343	-	註1	註2	
	股票	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	76,593	註1	12.18	
誠實投資控股 (股)公司	股票	大成工程股份有限公司	該公司之子公司	採用權益法之投資	124,000,000	1,184,266	100.00	9.55	
	股票	王子水電企業股份有限公司	該公司之子公司	採用權益法之投資	3,070,000	45,578	100.00	14.85	
	股票	誠實營造股份有限公司	該公司之子公司	採用權益法之投資	10,100,000	102,919	100.00	10.19	
大成工程(股) 公司	股票	太子建設開發股份有限公司	本公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	34,435,720	733,480	註1	21.30	註8
	股票	南帝化學工業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	10,285,699	202,628	註1	19.70	註9
	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	8,150	註1	8.15	
	股票	大成國際(汶萊)公司	本公司之子公司	採用權益法之投資	316,000	7,423	100.00	23.49	
	股票	太子生物科技股份有限公司	母公司相同	採用權益法之投資	225,000	2,147	45.00	9.54	
	股票	創圓科技股份有限公司	無	備供出售金融資產-非流動	1,113,000	5,565	5.02	4.19	
	股票	南美特科技股份有限公司	無	備供出售金融資產-非流動	1,233,600	12,000	5.56	11.13	

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	市價或 股權淨值	
太子建設投資 公司	股票	PPG Investment Inc.	採權益法評價之被投資公司	採用權益法之投資	273	US\$2,046	27.27	US\$7,494	
	股票	Queen Holdings Ltd.	採權益法評價之被投資公司	採用權益法之投資	2,730	US\$9,328	27.27	US\$3,417	
	股票	Tou Itsu Investments Inc.	無	備供出售之金融資產-非流動	600	US\$0.6	15.00	註2	
太子大成投資 (股)公司	股票	Prince Capital, Inc.	本公司之子公司	採用權益法之投資	1	2,640	100.00	2,640	
	股票	大紘科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	300,000	-	註1	註2	
	股票	長茂科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	395,890	-	註1	註2	
	股票	科雅科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	23,156	-	註1	註2	
	股票	統一能源開發股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	560,000	12,536	註1	註2	
	股票	嘉誠創業投資股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	291,000	-	註1	註2	
	股票	嘉華創業投資股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	480,000	-	註1	註2	
	股票	泉茂科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	9,897	-	註1	註2	
	股票	捷誠科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	41,434	-	註1	註2	
	股票	寶茂科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	960,697	-	註1	註2	
	股票	聯合聚晶股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	71,923	-	註1	註2	
	股票	創晶科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	4,842	-	註1	註2	
	股票	威竣科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	707	-	註1	註2	
	股票	傑倫科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	6,617	-	註1	註2	
	股票	紅電醫學科技股份有限公司	無	備供出售金融資產-非流動	17,317	267	註1	16.85	
	股票	創圓科技股份有限公司	無	備供出售金融資產-非流動	207,536	913	註1	4.19	
	股票	全景軟體股份有限公司	無	備供出售金融資產-非流動	116,741	819	註1	註2	
	股票	琦景科技股份有限公司	無	備供出售金融資產-非流動	53,258	366	註1	註2	
	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	5,410	註1	11.34	
	股票	基因國際生醫股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	92	-	註1	201.00	
	股票	長天科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	279,509	2,622	註1	8.94	
王子水電(股)公司	股票	太子生物科技股份有限公司	最終母公司相同	採用權益法之投資	5,000	47	註1	9.54	
太子物業管理顧問 (股)公司(原太 子房屋仲介(股) 公司)	股票	太子公寓大廈管理維護 (股)公司	該公司之子公司	採用權益法之投資	3,000,000	68,651	100.00	22.88	
	股票	太子保全股份有限公司	該公司之子公司	採用權益法之投資	13,172,636	168,678	100.00	12.77	
	股票	太子生物科技股份有限公司	最終母公司相同	採用權益法之投資	15,000	142	註1	9.54	

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	市價或 股權淨值	
太子公寓大廈管理 維護(股)公司	股票	太子建設開發股份有限公司	本公司	備供出售之金融資產-非流動	578,486	\$ 11,975	註1	\$ 21.30	
	股票	台南紡織股份有限公司	無	備供出售之金融資產-非流動	115,733	1,695	註1	14.90	
	股票	太子生物科技股份有限公司	母公司相同	採用權益法之投資	5,000	47	註1	9.54	
東豐企業(股)公司	股票	日華資產管理股份有限公司	採權益法之長期股權投資	採用權益法之投資	37,025,625	318,466	45.21	8.60	
	股票	Synta Pharmaceuticals Corp.	無	備供出售金融資產-非流動	180,000	47,068	註1	US\$8.60	
	股票	南帝化學工業股份有限公司	無	備供出售金融資產-非流動	149,942	2,811	註1	19.70	
	股票	松崗資產管理股份有限公司	無	備供出售金融資產-非流動	2,083,333	39,896	註1	19.15	
Prince Capital	股票	Prince Ventures USA Inc.	本公司之子公司	採用權益法之投資	1	US\$113	100.00	US\$0.19	
Prince Ventures USA Inc.	基金	SHORT TERM US TREAS ISS CLASS	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	65,000	US\$66	註1	US\$1.00	
	股票	Synta Pharmaceuticals Corp.	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	5,000	US\$43	註1	US\$8.60	
太子保全(股)公司	股票	南美特科技股份有限公司	無	備供出售金融資產-非流動	164,480	1,600	註1	註2	
Early Success	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\$1,331	100.00	US\$8.60	
大成國際(汶萊) 公司	股票	Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp.	本公司之子公司	採用權益法之投資	註10	US\$189	100.00	註10	

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 12,000,000 股為借款之擔保品。

註 4：提供 108,000,000 股為借款之擔保品。

註 5：提供 4,088,451 股為借款之擔保品。

註 6：提供 17,276,000 股為借款之擔保品。

註 7：提供 60,000,000 股為借款之擔保品。

註 8：提供 30,763,397 股為借款之擔保品。

註 9：提供 7,715,980 股為借款之擔保品。

註 10：係有限公司，故不適用。

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

5. 取得不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

交易對象關係人者，其前次移轉資料													
取得之 公 司	財產名稱	交易日或 事實發生日(註)	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	裕民段681-8地號土地	102/3/1	\$ 168,929	\$ 168,929	家華管理實業有限公司	非關係人	-	-	-	\$ -	依市場行情	營業所需	無

註：係實際過戶日。

6. 處分不動產之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

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：無。

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	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份有限公司	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	金義興合板股份有限公司	本公司之子公司	其他資產-應收債權 \$ 496,954	-	-	-	-	-

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：

單位：仟元							佔合併總營收或 總資產之比率
編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	科目	金額	交易條件	
0	太子建設開發股份有限公司	大成工程股份有限公司	母公司對子公司	應付帳款	\$ 116,773	-	0.25%
0	太子建設開發股份有限公司	大成工程股份有限公司	母公司對子公司	背書保證	448,884	依背書保證作業程序	註1
0	太子建設開發股份有限公司	日華金典國際酒店股份有限公司	母公司對子公司	背書保證	1,702,720	依背書保證作業程序	註2
0	太子建設開發股份有限公司	日華金典國際酒店股份有限公司	母公司對子公司	其他資產-應收債權	575,000	依債權購買契約	1.22%
0	太子建設開發股份有限公司	金義興合板股份有限公司	母公司對子公司	其他資產-應收債權	496,954	依債權購買契約	1.05%
0	太子建設開發股份有限公司	金義興合板股份有限公司	母公司對子公司	預付土地購置款	238,163	依雙方合約約定	0.50%
1	東豐企業股份有限公司	太子建設開發股份有限公司	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
3	金義興合板股份有限公司	太子建設開發股份有限公司	子公司對母公司	背書保證	1,246,889	依背書保證作業程序	註4

註：民國102年度第1季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2.60%

註2：佔合併股東權益之9.85%

註3：佔合併股東權益之10.47%

註4：佔合併股東權益之7.21%

(二)轉投資事業相關資訊

依規定僅揭露民國 102 年度第 1 季之資訊，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核閱或自編未經會計師核閱之財務報表編製，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。另，有關轉投資事業相關資訊為外幣者，係按財務報告日之美金匯率 29.83 換算為新台幣：

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)益金額	本期認列之投資(損)益金額	備註
				本期期末	上期期末(註)	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	\$ 1,379,950	\$ 1,379,950	120,807,230	100.00	\$ 497,966	(\$ 638)	(\$ 19,053)	註1、2
	太子物業管理顧問(股)公司(原太子房屋仲介(股)公司)	台灣	管理顧問	181,000	181,000	17,146,580	100.00	230,471	7,562	3,159	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	315,822	(2,341)	(702)	
	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	322,905	1,536	1,536	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	23,468	(655)	(655)	註2
	太子生物科技(股)公司	台灣	生物製劑技術之研發	2,500	2,500	250,000	50.00	2,385	-	-	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	41,921	1	1	註2
	東豐企業(股)公司	台灣	房屋建造及銷售	965,034	965,034	20,400,194	100.00	243,498	11,496	11,976	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	1,186,635	45,235	13,570	
	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	387,699	9,242	4,621	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	32,940	45,337	45,337	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	663,413	2,039	2,032	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	39,620	(1,976)	(1,976)	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	本期認列之	備註
				本期期末	上期期末(註)	股數	比率	帳面金額	本期(損)益金額	投資(損)益金額	
太子建設開發(股)公司	明大企業(股)公司	台灣	不動產買賣	\$ 127,400	\$ 127,400	3,640,000	20.00	\$ 132,709	\$ 66,210	\$ 3,659	
	金典資產管理(股)公司	台灣	管理顧問	500	500	50,000	50.00	487	-	-	註2
	太子資產管理有限公司	香港	海外投資業務	62,631	62,631	2,190	100.00	1,114 (	1) (	1) (	註2
	太子實業(股)公司	台灣	住宅及大樓開發等業務	10,000	-	1,000,000	100.00	9,877 (	123) (	123) (	
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	1,184,266	7,458	-	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	45,578 (	4,131) (	-	註2
	誠實營造(股)公司	台灣	營造工程	108,027	108,027	10,100,000	100.00	102,919 (	3,965) (	-	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	7,423 (	246) (	-	註2
	太子生物科技(股)公司	台灣	生物製劑技術之研發	2,250	2,250	225,000	45.00	2,147	-	-	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	61,032 (	6,800) (	-	
	Queen Holdings Ltd.	英屬維京群島	海外投資業務	122,034	122,034	2,730	27.27	278,254	12,637	-	
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	2,640	-	-	註2
王子水電企業(股)公司	太子生物科技(股)公司	台灣	生物製劑技術之研發	50	50	5,000	1.00	47	-	-	註2
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	台灣	公寓大廈管理	67,853	67,853	3,000,000	100.00	68,651	799	-	註2
	太子保全(股)公司	台灣	保全業務	159,611	159,611	13,172,636	100.00	168,678	6,884	-	註2
	太子生物科技(股)公司	台灣	生物製劑技術之研發	150	150	15,000	3.00	142	-	-	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)益金額	本期認列之 投資(損)益金額	備註
				本期期末	上期期末(註)	股數	比率	帳面金額			
太子公寓大廈管理 維護(股)公司	太子生物科技(股)公司	台灣	生物製劑技術 之研發	\$ 50	\$ 50	5,000	1.00	\$ 47	\$ -	\$ -	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	459,295	459,295	37,025,625	45.21	318,466	1,061	-	
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	3,371	-	-	註2
大成國際(汶萊) 公司	Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp.	越南	營造工程	9,426	5,996	-	100.00	5,638 (	246)	-	註2

註：係為民國 101 年 12 月 31 日之餘額。

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

提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

項 目	102 年 1 至 3 月				
	營建部門	旅宿部門	其 他	沖銷及調整	合 計
營業收入-淨額	\$ 1,769,235	\$ 843,014	\$ 218,410	(\$ 254,242)	\$ 2,576,417
成本及費用	(1,808,887)	(722,525)	(152,686)	253,785	(2,430,313)
部門損益	(\$ 39,652)	\$ 120,489	\$ 65,724		146,104
利息收入					9,327
投資收益					18,593
公司一般收入					52,233
利息費用					(93,742)
公司一般費用					(26,167)
繼續營業單位稅前淨利					\$ 106,348
部門資產(註)	\$ -	\$ -	\$ -		\$ -

項 目	101 年 1 至 3 月				
	營建部門	旅宿部門	其 他	沖銷及調整	合 計
營業收入-淨額	\$ 1,415,535	\$ 741,922	\$ 199,698	(\$ 120,717)	\$ 2,236,438
成本及費用	(1,450,836)	(692,454)	(175,734)	124,866	(2,194,158)
部門損益	(\$ 35,301)	\$ 49,468	\$ 23,964		42,280
利息收入					7,678
投資收益					14,626
公司一般收入					78,769
利息費用					(121,034)
公司一般費用					(21,957)
繼續營業單位稅前淨利					\$ 362
部門資產(註)	\$ -	\$ -	\$ -		\$ -

註：本集團並未提供營運決策者總資產金額進行經營決策，故應揭露資產之衡量金額為零。

(三)部門損益之調節資訊

向主要營運決策者呈報之外部收入及部門損益，與財務報告內之收入及稅前淨利採用一致之衡量方式，故無須調節。

十五、首次採用(IFRSs)

本合併財務報告係本集團依 IFRSs 所編製之首份期中合併財務報告，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	-	7,784,047	7,784,047	(4)
無形資產	24,772	3,391,471	3,416,243	(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	
負債準備-流動	-	51,464	51,464	
其他流動負債	10,006,481	(953,022)	9,053,459	(1)
流動負債合計	20,430,847	64,990	20,495,837	
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	432,447	1,551,526	(7)
非流動負債合計	15,232,016	433,836	15,665,852	
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)
未認為退休基金成本之淨損失	(32,928)	32,928	-	(3)
備供出售金融資產未實現損益	851,992	241,313	1,093,305	
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	-	7,625,630	7,625,630	(4)
無形資產	13,808	3,311,628	3,325,436	(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	
負債準備-流動	-	73,062	73,062	
其他流動負債	6,199,186	(633,630)	5,565,556	(1)
流動負債合計	17,256,863	95,482	17,352,345	
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	571,956	1,738,971	(7)
非流動負債合計	13,833,712	572,767	14,406,479	
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	(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 3 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	\$ 1,260,224	\$ -	\$ 1,260,224	
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	312,213	-	312,213	
應收票據淨額	128,774	-	128,774	
應收帳款淨額	776,612	-	776,612	
應收建造合約款	-	1,334,803	1,334,803	(1)
其他應收款	1,143,230	-	1,143,230	
存貨	26,354,003	(8,924,619)	17,429,384	(1)(2)(4)
預付款項	570,281	(66,392)	503,889	(2)
其他流動資產	168,338	709,814	878,152	(2)
流動資產合計	30,713,675	(6,946,394)	23,767,281	
非流動資產				
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	76,027	-	76,027	
備供出售金融資產-非流動	1,251,672	378,132	1,629,804	(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	1,801,250	169,269	1,970,519	
不動產、廠房及設備	16,241,638	(9,252,496)	6,989,142	(4)(5)
不動產投資	271,118	(271,118)	-	(4)
投資性不動產淨額	-	7,677,250	7,677,250	(4)
無形資產	7,744	3,385,656	3,393,400	(5)
遞延所得稅資產	-	76,123	76,123	(7)
其他非流動資產	1,270,152	10,777	1,280,929	
非流動資產合計	21,954,455	2,033,292	23,987,747	
資產總計	52,668,130	(4,913,102)	47,755,028	
負債				
流動負債				
短期借款	5,645,400	-	5,645,400	
應付短期票券	2,075,871	-	2,075,871	
應付票據	452,673	-	452,673	
應付帳款	1,571,659	-	1,571,659	
應付建造合約	-	986,319	986,319	(1)
其他應付款	757,269	15,515	772,784	
當期所得稅負債	7,651	1,927	9,578	
負債準備-流動	-	56,864	56,864	
其他流動負債	10,814,927	(986,319)	9,828,608	(1)
流動負債合計	21,325,450	74,306	21,399,756	
非流動負債				
長期借款	13,412,516	-	13,412,516	
土地增值稅準備	495,328	(495,328)	-	(6)
遞延所得稅負債	-	496,659	496,659	(6)
其他非流動負債	1,125,787	466,829	1,592,616	(7)
非流動負債合計	15,033,631	468,160	15,501,791	
負債總計	36,359,081	542,466	36,901,547	
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	2,971,723	(5,763,797)	(2,792,074)	(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	(39,348)	39,348	-	(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	1,086,609	237,831	1,324,440	(3)
庫藏股票	(60,440)	-	(60,440)	
歸屬於母公司業主之權益合計	15,918,023	(5,453,690)	10,464,333	
非控制權益				
權益總計	16,309,049	(5,455,568)	10,853,481	
負債及權益總計	52,668,130	(4,913,102)	47,755,028	

4. 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)
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	305,762	(1,709)	304,053	(2)
其他利益及損失	(40,079)	(13,326)	(53,405)	(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)	15,109	(56,177)	
稅前淨利	1,818,564	5,027,996	6,846,560	
所得稅費用	(42,719)	(226,487)	(269,206)	(7)(9)
本期淨利	1,775,845	4,801,509	6,577,354	
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)	
本期綜合淨利總額	1,775,845	5,287,159	7,063,004	
淨利歸屬於：				
母公司業主	1,785,930	4,803,070	6,589,000	
非控制權益	(10,085)	(1,561)	(11,646)	
	1,775,845	4,801,509	6,577,354	
綜合損益總額歸屬於：				
母公司業主	1,785,930	5,288,720	7,074,650	
非控制權益	(10,085)	(1,561)	(11,646)	
	1,775,845	5,287,159	7,063,004	

5. 民國 101 年 1 至 3 月綜合損益之調節

	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs	說明
營業收入	\$ 3,321,258	(\$ 1,084,820)	\$ 2,236,438	(2)
營業成本	(2,115,044)	560,915	(1,554,129)	(2)(5)
營業毛利	1,206,214	(523,905)	682,309	
營業費用				
推銷費用	(139,227)	37,466	(101,761)	(2)
管理費用	(500,518)	(37,750)	(538,268)	(5)(7)
營業費用合計	(639,745)	(284)	(640,029)	
營業利益	566,469	(524,189)	42,280	
營業外收入及支出				
其他收入	50,313	-	50,313	
其他利益及損失	23,209	(9,032)	14,177	(8)
財務成本	(121,034)	-	(121,034)	
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	3,683	10,943	14,626	
營業外收入及支出合計	(43,829)	1,911	(41,918)	
稅前淨利	522,640	(522,278)	362	
所得稅費用	(1,910)	3,220	1,310	(7)(9)
本期淨利	520,730	(519,058)	1,672	
其他綜合損益				
備供出售金融資產未實現評價利益	-	231,135	231,135	
本期綜合淨利總額	520,730	(287,923)	232,807	
淨利歸屬於：				
母公司業主	523,586	(517,180)	6,406	
非控制權益	(2,856)	(1,878)	(4,734)	
	520,730	(519,058)	1,672	
綜合損益總額歸屬於：				
母公司業主	523,586	(286,045)	237,541	
非控制權益	(2,856)	(1,878)	(4,734)	
	520,730	(287,923)	232,807	

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。

C. 截至民國 101 年 3 月 31 日止，本集團分別調增「應收建造合約款」\$1,334,803，調減「存貨」\$1,334,803，調增「應付建造合約款」\$986,319，並調減「預收款項」(表列「其他流動負債」)\$986,319。

(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。

C. 截至民國 101 年 3 月 31 日止，本集團調減「存貨」(在建工程)\$6,072,060，調減「預付款項」(遞延推銷費用)\$75,013，調增「其他流動資產」(遞延代銷佣金)\$709,814，調減「未分配盈餘」\$4,950,820，調減「營業收入」\$983,995，調減「營業成本」\$460,090，並調減「營業費用」\$37,466。

(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。
- C. 截至民國 101 年 3 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」\$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」\$237,831。
- (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」\$2,727,251 及「不動產投資」\$271,118 重分類至「投資性不動產」\$7,784,047。
- 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」\$2,630,797 及「不動產投資」\$271,118 重分類至「投資性不動產」\$7,625,630。
- C. 截止民國 101 年 3 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」\$3,181,568、「固定資產-出租資產-房屋」\$2,706,808 及「不動產投資」\$271,118 重分類至「投資性不動產」\$7,677,250。
- (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」\$3,213,345 及「固定資產-辦公設備」\$150,146 重分類至「無形資產」\$3,397,138，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」\$3,135,908 及「固定資產-辦公設備」\$131,846 重分類至「無形資產」\$3,315,404，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。

C. 截至民國 101 年 3 月 31 日止，本集團將「固定資產-出租資產-房屋」\$3,193,986 及「固定資產-辦公設備」\$145,571 重分類至「無形資產」\$3,376,704，調增「未分配盈餘」\$33,647，調增「營業成本」\$1,075，並調減「營業費用」\$4,575。

(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。

C. 截止民國 101 年 3 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。

C. 截至民國 101 年 3 月 31 日，本公司調增「遞延所得稅資產」\$74,646，調增「其他負債-其他」（表列「其他非流動負債」）\$439,097，調減「未分配盈餘」\$335,738，調增「營業費用」\$34,593，並調減「所得稅費用」\$5,880。

(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。

C. 截至民國 101 年 3 月 31 日止，本集團調增「累積換算調整數」\$39,348，調減「未分配盈餘」\$30,317，並調增「兌換損失」\$9,031。

(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」。

A. 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。

B. 截至民國 101 年 3 月 31 日止，本集團調增「所得稅費用」並調減「營業費用」\$2,402。

6. 民國 102 年及 101 年 1 至 3 月現金流量表之重大調整：

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。

7. 本期中財務報告之各項會計政策及豁免選擇，可能因主管機關相關法令之發布、經濟環境之變動、或本集團對各項會計政策及豁免選擇之影響評估之改變，而與年度財務報告(首份 IFRSs 合併財務報告)選擇之各項會計政策及豁免有所不同。