

太子建設開發股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國 102 年度及 101 年度
(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
民國 102 年度及 101 年度個體財務報告暨會計師查核報告
目 錄

項	目	頁次
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	會計師查核報告	4 ~ 5
四、	個體資產負債表	6 ~ 7
五、	個體綜合損益表	8
六、	個體權益變動表	9
七、	個體現金流量表	10 ~ 11
八、	個體財務報告附註	12 ~ 85
	(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 ~ 15
	(四) 重大會計政策之彙總說明	15 ~ 26
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源	26 ~ 28
	(六) 重要會計科目之說明	28 ~ 54
	(七) 關係人交易	55 ~ 58
	(八) 質押之資產	59
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	59 ~ 64

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	64	
(十一)	重大之期後事項	64	
(十二)	其他	64 ~ 68	
(十三)	附註揭露事項	69 ~ 77	
(十四)	首次採用(IFRSs)	78 ~ 85	
九、	重要會計科目明細表	86 ~ 109	

會計師查核報告

(103)財審報字第 13003825 號

太子建設開發股份有限公司 公鑒：

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

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



資誠

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

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

林億彰 林億彰

會計師

王國華 王國華



前財政部證券管理委員會

核准簽證文號：(79)台財證(一)第 37504 號

前財政部證券暨期貨管理委員會

核准簽證文號：(87)台財證(六)第 68790 號

中 華 民 國 1 0 3 年 3 月 2 5 日



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

單位：新台幣仟元

資	產	附註	102 年 12 月 31 日		101 年 12 月 31 日		101 年 1 月 1 日	
			金	額 %	金	額 %	金	額 %
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 1,381,938	3	\$ 3,611,373	9	\$ 281,987	1
1110	透過損益按公允價值衡量之	六(二)及						
	金融資產—流動	八	-	-	-	-	76,027	-
1150	應收票據淨額	六(三)	96,039	-	120,032	-	47,031	-
1170	應收帳款淨額	六(四)	2,919,440	7	1,407,766	4	573,674	1
1180	應收帳款—關係人淨額	七	2,014	-	185,560	-	-	-
1200	其他應收款		36,847	-	1,233,941	3	958,531	3
130X	存貨	五(二)、六						
		(五)及七	15,795,565	37	13,041,773	33	17,046,805	45
1410	預付款項		338,550	1	86,325	-	210,546	1
1476	其他金融資產—流動	八	3,081,749	7	782,612	2	85,644	-
1479	其他流動資產—其他	六(六)	708,535	2	494,014	1	688,395	2
11XX	流動資產合計		24,360,677	57	20,963,396	52	19,968,640	53
非流動資產								
1510	透過損益按公允價值衡量之	六(二)及						
	金融資產—非流動	八	77,100	-	76,593	-	-	-
1523	備供出售金融資產—非流動	六(七)及						
		八	2,176,649	5	1,716,817	4	1,331,818	4
1543	以成本衡量之金融資產—非	五(二)、六						
	流動	(八)及八	876,043	2	878,509	2	880,974	2
1550	採用權益法之投資	五(二)、六						
		(九)及八	3,985,245	9	4,058,930	10	3,905,086	10
1600	不動產、廠房及設備	六(十)及						
		八	504,988	1	539,150	2	567,921	2
1760	投資性不動產淨額	六(十一)						
		及八	6,794,229	16	6,956,219	18	7,134,763	19
1780	無形資產	六(十二)	2,422,945	6	2,484,197	6	2,545,450	7
1920	存出保證金		425,823	1	492,761	1	85,860	-
1980	其他金融資產—非流動	八	132,097	-	808,337	2	147,983	-
1990	其他非流動資產—其他	七及八	1,109,568	3	1,116,826	3	1,126,978	3
15XX	非流動資產合計		18,504,687	43	19,128,339	48	17,726,833	47
1XXX	資產總計		\$ 42,865,364	100	\$ 40,091,735	100	\$ 37,695,473	100

(續次頁)

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

單位：新台幣仟元

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

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

董事長：鄭高輝



經理人：謝明汎



會計主管：戴大昌



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

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

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

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

董事長：鄭高輝

經理人：謝明汎

會計主管：戴大昌



台中開發局

中華民國102年12月31日

單位：新台幣仟元

附註	普通股本	庫藏股票	其他權益	法定盈餘	累積盈餘	其他營運機構財務報表換算之兌換差	其他權益	備供出售金融資產未實現損益	庫藏股票	權益總額
101 年 度										
101 年 1 月 1 日餘額	\$ 10,858,877	\$ 514,061	\$ 7,232	\$ 612,237	\$ 2,798,480	\$ -	\$ -	\$ 1,093,305	\$ 60,440	\$ 10,226,792
100 年度盈餘指標及分配(註1)：										
法定盈餘公積	-	-	-	231,413	(231,413)	-	-	-	-	-
現金股利	-	-	-	-	(542,944)	-	-	-	-	(542,944)
股票股利	1,085,888	-	-	-	(1,085,888)	-	-	-	-	-
101 年度淨利	-	-	-	-	6,588,833	-	-	-	-	6,588,833
取得子公司股權價格與帳面價值差異	-	-	-	-	(9,357)	-	-	-	-	(9,357)
101 年度其他綜合損益	-	-	-	-	(11,492)	-	-	497,142	-	485,650
101 年 12 月 31 日餘額	\$ 11,944,765	\$ 514,061	\$ 7,232	\$ 843,650	\$ 1,909,259	\$ -	\$ -	\$ 1,590,447	\$ 60,440	\$ 16,748,974
102 年 度										
102 年 1 月 1 日餘額	\$ 11,944,765	\$ 514,061	\$ 7,232	\$ 843,650	\$ 1,909,259	\$ -	\$ -	\$ 1,590,447	\$ 60,440	\$ 16,748,974
101 年度盈餘指標及分配(註2)：										
法定盈餘公積	-	-	-	178,593	(178,593)	-	-	-	-	-
現金股利	-	-	-	-	(597,238)	-	-	-	-	(597,238)
股票股利	1,194,476	-	-	-	(1,194,476)	-	-	-	-	-
102 年度淨利	-	-	-	-	1,652,753	-	-	-	-	1,652,753
102 年度其他綜合損益	-	-	-	-	(4,894)	-	(859)	410,023	-	404,270
102 年 12 月 31 日餘額	\$ 13,139,241	\$ 514,061	\$ 7,232	\$ 1,022,243	\$ 1,586,811	\$ -	\$ 859	\$ 2,000,470	\$ 60,440	\$ 18,208,759

註1：員工紅利\$41,654與董監酬勞\$62,482已於綜合損益表中扣除。
註2：員工紅利\$31,640與董監酬勞\$47,460已於綜合損益表中扣除，其與股東會決議之分配數差異，已於民國102年度綜合損益表中補提員工紅利\$507與董監酬勞\$760。

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

董事長：鄭高輝



經理人：謝明汎



會計主管：戴大昌



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

單位：新台幣仟元

	附註	102 年 度	101 年 度
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		\$ 1,707,532	\$ 6,888,749
調整項目			
不影響現金流量之收益費損項目			
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	六(二)	(507)	(566)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	六(九)		
處分及報廢不動產、廠房及設備損(益)	六(二十七)	(79,824)	(361,482)
折舊費用	六(二十九)	7	(1,017)
攤銷費用	六(二十九)	118,600	126,974
利息費用	六(二十八)	61,252	61,253
利息收入	六(二十六)	298,981	397,688
股利收入	六(二十六)	(25,556)	(37,635)
處分長期股權投資利益		(27,142)	(76,243)
未實現外幣兌換(利益)損失		(1)	(5)
與營業活動相關之資產/負債變動數		(9,848)	13,326
與營業活動相關之資產之淨變動			
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動		-	(76,027)
應收票據		23,993	(73,001)
應收帳款		(1,511,674)	(834,092)
應收帳款一關係人		183,546	(185,560)
其他應收款		135,573	(275,703)
存貨		(1,609,782)	4,095,439
預付款項		(252,225)	124,221
其他流動資產-其他		(214,521)	194,381
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		-	76,027
其他非流動資產-其他		7,258	10,152
與營業活動相關之負債之淨變動			
應付票據		(3,091)	(118,892)
應付帳款		(24,456)	1,341,400
應付帳款一關係人		(60,185)	348,993
其他應付款		(21,013)	197,166
預收款項		1,430,785	(3,207,677)
其他流動負債-其他		7,105	34,688
負債準備-非流動		6,009	21,598
應計退休金負債		758	168
營運產生之現金流入		141,574	8,684,323
收取之利息		25,460	37,928
收取之股利		45,142	256,243
支付之利息		(294,957)	(388,520)
支付之所得稅		(100,132)	(222,512)
營業活動之淨現金(流出)流入		(182,913)	8,367,462

(續次頁)

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

單位：新台幣仟元

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

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

董事長：鄭高輝



經理人：謝明汎



會計主管：戴大昌



太子建設開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國 102 年及 103 年 1 至 3 月 31 日



單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國 103 年 3 月 25 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

本年度係首次採用國際財務報導準則，故不適用。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

1. 國際財務報導準則第 9 號「金融工具：金融資產分類與衡量」

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

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

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

(三)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

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

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

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

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一)遵循聲明

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

(二)編製基礎

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

(三)外幣換算

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

1. 外幣交易及餘額

- (1)外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。
- (2)外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，

因調整而產生之換算差額認列為當期損益。

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

(4) 所有兌換損益於損益表之「其他利益及損失」列報。

2. 國外營運機構之換算

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

A. 表達於每一資產負債表之資產及負債係以該資產負債表日之收盤匯率換算；

B. 表達於每一綜合損益表之收益及費損係以當期平均匯率換算；及

C. 所有因換算而產生之兌換差額認列為其他綜合損益。

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

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

(四) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

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

2. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

(1) 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。

(2) 主要為交易目的而持有者。

(3) 預期於資產負債表日後 12 個月內實現者。

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

本公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

3. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

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

本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(五) 約當現金

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

(六) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

- (1) 係混合(結合)合約；或
- (2) 可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
- (3) 係依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效之投資。

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

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

(七) 備供出售金融資產

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

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

(八) 應收款

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

(九) 金融資產減損

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

成本之限額內於當期損益迴轉。認列及迴轉減損損失之金額係藉由備抵帳戶調整資產之帳面金額。

(2) 以成本衡量之金融資產

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

(3) 備供出售金融資產

係以該資產之取得成本(減除任何已償付之本金及攤銷數)與現時公允價值間之差額，再減除該金融資產先前列入損益之減損損失，自其他綜合損益重分類至當期損益。屬債務工具投資者，當其公允價值於後續期間增加，且該增加能客觀地連結至減損損失認列後發生之事項，則該減損損失於當期損益迴轉。屬權益工具投資者，其已認列於損益之減損損失不得透過當期損益迴轉。認列及迴轉減損損失之金額係藉由備抵帳戶調整資產之帳面金額。

(十) 金融資產之除列

本公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

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

(十一) 存貨

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

(十二) 建造合約

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

商品之規範認列銷貨收入。對於符合「建造合約」定義之交易則依國際會計準則第 11 號之規定認列合約收入。

(十三) 採用權益法之投資/子公司及關聯企業

1. 子公司指本公司有權主導其財務及營運政策之所有個體(包括特殊目的個體)，一般係直接或間接持有其超過 50%表決權之股份。本公司對子公司之投資於個體財務報告採權益法評價。
2. 本公司與子公司間交易所產生之未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
3. 本公司對子公司取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對子公司所認列之損失份額等於或超過在該子公司之權益時，本公司繼續按持股比例認列損失。
4. 對子公司持股之變動若未導致喪失控制(與非控制權益之交易)，係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列為權益。
5. 當本公司喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。
6. 關聯企業指所有本公司對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其 20%以上表決權之股份。本公司對關係企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
7. 本公司對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對任一關聯企業之損失份額等於或超過其他該關聯企業之權益(包括任何其他無擔保之應收款)，本公司不認列進一步之損益，除非本公司對該關聯企業發生法定義務，推定義務或已代其支付款項。
8. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本公司將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
9. 本公司與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以銷除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本集團

採用之政策一致。

10. 關聯企業增發新股時，若本集團未按比例認購或取得，致使投資比例發生變動但仍對其有重大影響，該股權淨值變動之增減數係調整「資本公積」及「採用權益法之投資」。若致使投資比例下降者，除上述調整外，與該所有權權益之減少有關而先前已認列於其他綜合損益之利益或損失，且該利益或損失於處分相關資產或負債時須被重分類至損益者，依減少比例重分類至損益。
11. 當本公司喪失對關聯企業之重大影響，對原關聯企業之剩餘投資係按公允價值重新衡量，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。
12. 當本公司處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。
13. 當本公司處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，將與該關聯企業有關之資本公積轉列損益；如仍對該關聯企業有重大影響，則按處分比例轉列損益。
14. 依「證券發行人財務報告編製準則」規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益應與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，個體財務報告業主權益應與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

(十四) 不動產、廠房及設備

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

產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

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

(十五) 營業租賃(出租人/承租人)

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

(十六) 投資性不動產

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

(十七) 無形資產

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

(十八) 非金融資產減損

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

(十九) 借款

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

之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(二十) 應付帳款及票據

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

(二十一) 金融負債之除列

本公司於合約所載之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(二十二) 金融資產及負債之互抵

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

(二十三) 金融負債

應付公司債

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

(二十四) 負債準備

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

(二十五) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

(1) 確定提撥計畫

對於確定提撥計畫，係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額

認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

(2) 確定福利計畫

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

B. 確定福利計畫產生之精算損益係於發生當期認列於其他綜合損益。

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

3. 員工分紅及董監酬勞

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

(二十六) 所得稅

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

迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。

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

(二十七) 股本

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

(二十八) 股利分配

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

(二十九) 收入認列

1. 銷貨收入

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

完成所有權移轉)，但相關風險報酬業已移轉者亦認列銷貨收入。

2. 服務特許權收入

本公司提供之服務特許權合約，請參閱附註四(三十)之說明。

(三十) 服務特許權協議

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源

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

(一) 會計政策採用之重要判斷

1. 金融資產－權益投資之減損

本公司依據國際會計準則第 39 號決定個別金融資產－權益投資是否發生減損，於作此項決定時需重大判斷。本公司評估個別權益投資之公允價值低於其成本的時間及金額，以及被投資者之財務健全情況和短期業務前景，包括產業及部門績效、技術變遷以及營運及融資現金流量等因素。當個別權益投資公允價值低於其成本之情況係屬大幅度或持久性時，本公司對於分類為「備供出售金融資產」者，將自其認列累計公允價值於其他綜合損益之金額轉列於當期損益；對於分類為「以成本衡量之金融資產」者，將於當期損益認列減損損失。

2. 投資性不動產

本公司持有之某些不動產的目的係為賺取租金或資本增值，然其部分係供自用。當各部分不可單獨出售且不可以融資租賃單獨出租時，則僅在供自

用所持有之部分占個別不動產比例顯然不重大時，始將該不動產分類為投資性不動產項下。

(二)重要會計估計及假設

1. 有形資產及無形資產(商譽除外)減損評估

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

2. 採用權益法之投資減損評估

當有減損跡象顯示某項採權益法之投資可能已經減損致帳面金額無法被回收，本公司隨即評估該項投資之減損。本公司係依據享有被投資公司預期未來現金流量之折現值評估可回收金額，並分析其相關假設之合理性。民國 102 年 12 月 31 日，本公司認列減損損失後之採用權益法之投資為 \$3,985,245。

3. 遞延所得稅資產之可實現性

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

4. 存貨之評價

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

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

5. 應計退休金負債之計算

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

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

6. 金融資產－無活絡市場之未上市(櫃)公司股票公允價值衡量

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

民國 102 年 12 月 31 日，本公司無活絡市場之未上市(櫃)公司股票之帳面金額為\$876,043。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

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

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低，於資產負債表日最大信用風險之暴險金額為現金及約當現金之帳面金額。

2. 有關本公司將現金及約當現金提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
流動項目：			
持有供交易之金融資產			
受益憑證	\$ -	\$ -	\$ 76,000
持有供交易之金融資產評價調整	-	-	27
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 76,027</u>
非流動項目：			
持有供交易之金融資產			
受益憑證	\$ 76,000	\$ 76,000	\$ -
持有供交易之金融資產評價調整	1,100	593	-
	<u>\$ 77,100</u>	<u>\$ 76,593</u>	<u>\$ -</u>

1. 本公司持有供交易之金融資產於民國 102 年度及 101 年度認列之淨利益分別計\$507及\$566。

2. 有關本公司將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(三) 應收票據淨額

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

1. 本公司之應收票據為未逾期且未減損者之信用品質良好。

2. 本公司民國 102 年度及 101 年度應收票據備抵呆帳並未發生增減變動情事。

3. 本公司之應收票據於民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日最大信用風險之暴險金額為每類應收票據之帳面金額。

4. 本公司並未持有作為應收票據擔保之擔保品。

(四) 應收帳款淨額

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

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

(1)銷售房地款：主要係向銀行收取銷售客戶之貸款。

(2)旅宿部門應收款項：主要係收取信用卡款項。

2. 已逾期但未減損之金融資產之帳齡分析如下：

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

以上係以逾期天數為基準所進行之帳齡分析。

3. 已減損金融資產(應收帳款備抵呆帳)之變動分析如下：

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

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

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

5. 本公司並未持有作為應收帳款擔保之擔保品。

(五)存貨

	102 年 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 8,450,252	(\$ 75,803)	\$ 8,374,449
在建工程	2,970,156	-	2,970,156
待出售房地產	2,200,977	(62,773)	2,138,204
預付土地購置款	1,586,953	-	1,586,953
預付房地款	724,639	-	724,639
商品	1,164	-	1,164
	<u>\$ 15,934,141</u>	<u>(\$ 138,576)</u>	<u>\$ 15,795,565</u>

	101 年 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 8,294,257	(\$ 75,803)	\$ 8,218,454
在建工程	1,971,863	-	1,971,863
待出售房地產	1,731,551	(79,587)	1,651,964
預付土地購置款	496,001	-	496,001
預付房地款	702,134	-	702,134
商品	1,357	-	1,357
	<u>\$ 13,197,163</u>	<u>(\$ 155,390)</u>	<u>\$ 13,041,773</u>

	101 年 1 月 1 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 11,636,111	(\$ 79,822)	\$ 11,556,289
在建工程	3,356,544	-	3,356,544
待出售房地產	835,016	(103,820)	731,196
預付土地購置款	912,492	-	912,492
預付房地款	488,861	-	488,861
商品	1,423	-	1,423
	<u>\$ 17,230,447</u>	<u>(\$ 183,642)</u>	<u>\$ 17,046,805</u>

1. 本公司民國 102 年度及 101 年度認列為費損之存貨成本分別為 \$5,697,565 及 \$10,103,324，其中包含因將已提列跌價之存貨出售導致淨變現價值回升而認列為銷貨成本減少之金額分別為 \$16,814 及 \$28,252。

2. 有關本公司將存貨提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

3. 本公司利息資本化情形如下：

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

4. 主要存貨明細：

(1) 在建房地

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

台中分公司	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
景雲見(土庫段73-11地號等)	\$ 786,730	\$ 583,128	\$ 512,985
惠禮段195地號	569,708	551,524	550,340
雲世紀(國安段12-12地號等)	557,798	110,252	67,224
青峰錦(土庫段8-2地號等)	445,691	433,272	-
海晏(太和段29地號)	304,969	198,793	191,581
太子道(大順段175地號)	-	316,278	227,630
太子馥(豐圳段1053地號等 5筆)	-	191,621	-
泱泱太子(崇德段288及289 地號)	-	-	253,877
太子聚(新興段34地號)	-	-	164,925
三塊厝段1244地號	-	-	154,500
其他	19,520	7	4,977
	<u>\$ 2,684,416</u>	<u>\$ 2,384,875</u>	<u>\$ 2,128,039</u>

台南分公司	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
太子WIN-I別墅(慶安段373地號等)	\$ 317,911	\$ 183,861	\$ -
太子WIN-W會館(B)(善駕段897 地號)	251,104	113,838	60,475
太子WIN-W會館(A)(善駕段923 地號等)	227,639	91,449	61,162
裕民段681-8地號	178,908	-	-
金華段1361地號	95,954	23,700	-
北安段56-10地號等	62,073	62,073	62,073
仁武區霞海段	15,229	15,229	-
太子雲端(仁和段1335地號)	-	506,297	345,325
太子花博館3期(和館段38 地號等)	-	291,617	118,911
太子花博館2期(和館段3期)	-	-	20,847
太子峰雲會(仁和段1278地號)	-	-	475,062
其他	3,524	3,524	3,524
	<u>\$ 1,152,342</u>	<u>\$ 1,291,588</u>	<u>\$ 1,147,379</u>

高雄分公司	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
太子花漾(橋頭區後壁田段)	\$ -	\$ 80,821	\$ 3,664
太子花漾城(橋頭區橋中段)	-	-	-
太子市博(左營區新福段)	-	-	282,848
鳳山區明頂段	-	-	-
其他	1	-	6,933
	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 80,821</u>	<u>\$ 293,445</u>
在建房地合計	<u>\$ 10,349,061</u>	<u>\$ 9,209,592</u>	<u>\$ 13,646,002</u>

(2)營建用地

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

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

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

<u>高雄分公司</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
前金區文東段16地號	\$ 14,964	\$ 14,964	\$ 14,964
大華段434及436地號	13,923	13,923	13,923
	<u>\$ 28,887</u>	<u>\$ 28,887</u>	<u>\$ 28,887</u>
營建用地合計	<u>\$ 1,071,347</u>	<u>\$ 1,056,528</u>	<u>\$ 1,346,653</u>

(3)待出售房地產

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

台中分公司	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
太子馥	\$ 134,110	\$ -	\$ -
太子道	28,111	-	-
太子匯	-	86,387	-
新時代	-	-	128,512
松觀太子	-	-	63,405
其他	11,668	16,977	20,234
	<u>\$ 173,889</u>	<u>\$ 103,364</u>	<u>\$ 212,151</u>

台南分公司	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
太子雲端	\$ 270,709	\$ -	\$ -
統帥天廈(三)	28,376	28,376	28,376
站前LV	19,725	19,725	20,430
太子盛世	19,572	19,572	21,854
萬通世界攬翠樓	14,763	14,763	14,763
太子龍	10,807	46,672	55,858
太子花博館2期	8,890	169,172	-
太子峰雲會	-	75,626	-
南科日麗	-	-	151,112
太子美學	-	-	116,682
太子花博館	-	-	16,072
其他	11,961	11,961	17,336
	<u>\$ 384,803</u>	<u>\$ 385,867</u>	<u>\$ 442,483</u>

高雄分公司	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
太子花漾	\$ 666,676	\$ -	\$ -
太子大第	14,995	16,951	18,255
太子邦	-	419,866	-
太子花漾城	-	227,119	-
太子市博	-	90,168	-
太子文化	-	-	22,304
其他	-	-	4,296
	<u>\$ 681,671</u>	<u>\$ 754,104</u>	<u>\$ 44,855</u>
待出售房地產合計	<u>\$ 2,200,977</u>	<u>\$ 1,731,551</u>	<u>\$ 835,016</u>

(4) 預付土地購置款

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

(5) 預付房地款

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

(六) 其他流動資產

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

(七) 備供出售金融資產

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

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

2. 有關本公司將備供出售金融資產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(八) 以成本衡量之金融資產

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

1. 本公司對統一能源開發(股)公司之投資，承諾將投資1,000萬美元，因統一能源開發(股)公司分別於99年6月17日、100年7月8日、101年7月4日及102年7月10日，減資退回股款美金127,500元、美金85,000元、美金85,000元及美金85,000元，截至目前本公司業已繳納股款美金1,190,000元。

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

(九)採用權益法之投資

1. 採用權益法之投資借餘明細如下：

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

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

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

2. 採用權益法之投資貸餘明細如下：

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

3. 子公司

有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國 102 年度合併財務報告附註四、(三)。

4. 關聯企業

(1)本公司主要關聯企業之彙總性財務資訊如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
總資產：			
統一開發(股)公司	\$ 11,267,253	\$ 10,526,359	\$ 10,954,669
其他	2,319,348	2,106,666	2,082,696
	<u>\$ 13,586,601</u>	<u>\$ 12,633,025</u>	<u>\$ 13,037,365</u>
總負債：			
統一開發(股)公司	\$ 7,158,065	\$ 7,257,312	\$ 7,917,348
其他	816,765	777,324	790,154
	<u>\$ 7,974,830</u>	<u>\$ 8,034,636</u>	<u>\$ 8,707,502</u>
營業收入：		102年度	101年度
統一開發(股)公司		\$ 1,097,749	\$ 928,244
其他		1,216,287	530,619
		<u>\$ 2,314,036</u>	<u>\$ 1,458,863</u>
本期淨利：			
統一開發(股)公司		\$ 199,149	\$ 231,726
其他		252,454	42,667
		<u>\$ 451,603</u>	<u>\$ 274,393</u>

(2)本公司上開投資標的均未有公開報價。

5. 民國 102 年度及 101 年度本公司採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額分別為\$79,824 及\$361,482。
6. 本公司對部分採用權益法之投資係依該等公司所委任會計師查核之財務報告評價而得，民國 102 年度及 101 年度採用權益法認列之子公司、關

聯企業及合併利益之份額分別為\$40,149及\$135,952，民國102年12月31日、民國101年12月31日及民國101年1月1日採用權益法之投資餘額分別為\$1,038,366、\$1,153,512及\$1,290,679。

民國102年度及101年度依各被投資公司委任之會計師查核簽證之明細：太子物業管理顧問(股)公司、耕頂興業(股)公司、太子建設投資公司、太陽生物科技(股)公司、東豐企業(股)公司、Early Success Investments Limited及太子資產管理有限公司。

7. 有關本公司將採用權益法之投資提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(十)不動產、廠房及設備

1. 帳面價值資訊如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
土地	\$ 122,657	\$ 122,657	\$ 122,657
房屋及建築	289,849	297,303	304,796
電腦通訊設備	16,806	19,966	13,210
運輸設備	3,971	1,837	4,906
辦公設備	70,645	86,645	101,960
租賃改良	-	9,400	18,800
其他設備	1,060	1,342	1,592
	<u>\$ 504,988</u>	<u>\$ 539,150</u>	<u>\$ 567,921</u>

2. 本期變動情形如下：

成本	102 年 度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 122,657	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 122,657
房屋及建築	401,309	-	-	-	401,309
電腦通訊設備	49,471	1,648	-	-	51,119
運輸設備	6,367	3,200	-	-	9,567
辦公設備	168,868	-	-	-	168,868
租賃改良	47,000	-	-	-	47,000
其他設備	1,970	-	(7)	-	1,963
	<u>\$ 797,642</u>	<u>\$ 4,848</u>	<u>(\$ 7)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 802,483</u>

成本	101		年		度	
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額	
土地	\$ 122,657	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 122,657	
房屋及建築	401,309	-	-	-	401,309	
電腦通訊設備	39,324	10,455	(308)	-	49,471	
運輸設備	14,807	-	(8,440)	-	6,367	
辦公設備	168,360	617	(109)	-	168,868	
租賃改良	47,000	-	-	-	47,000	
其他設備	1,945	26	(1)	-	1,970	
	<u>\$ 795,402</u>	<u>\$ 11,098</u>	<u>(\$ 8,858)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 797,642</u>	

累計折舊	102		年		度	
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額	
房屋及建築	\$ 104,006	\$ 7,454	\$ -	\$ -	\$ 111,460	
電腦通訊設備	29,505	4,808	-	-	34,313	
運輸設備	4,530	1,066	-	-	5,596	
辦公設備	82,223	16,000	-	-	98,223	
租賃改良	37,600	9,400	-	-	47,000	
其他設備	628	275	-	-	903	
	<u>\$ 258,492</u>	<u>\$ 39,003</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 297,495</u>	

累計折舊	101		年		度	
	3	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額	
房屋及建築	\$ 96,513	\$ 7,493	\$ -	\$ -	\$ 104,006	
電腦通訊設備	26,114	3,699	(308)	-	29,505	
運輸設備	9,901	2,038	(7,409)	-	4,530	
辦公設備	66,400	15,932	(109)	-	82,223	
租賃改良	28,200	9,400	-	-	37,600	
其他設備	353	275	-	-	628	
	<u>\$ 227,481</u>	<u>\$ 38,837</u>	<u>(\$ 7,826)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 258,492</u>	

3. 有關本公司將不動產、廠房及設備提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(十一) 投資性不動產

1. 帳面價值資訊如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
土地	\$ 203,494	\$ 271,118	\$ 271,118
出租資產-土地	3,179,810	3,181,239	3,243,202
出租資產-房屋	3,410,925	3,503,862	3,620,443
	<u>\$ 6,794,229</u>	<u>\$ 6,956,219</u>	<u>\$ 7,134,763</u>

2. 本期變動情形如下：

成本	102 年		度	
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	期末餘額
土地	\$ 271,118	\$ -	\$ -	(\$ 67,624) \$ 203,494
出租資產-土地	3,181,239	-	-	(1,429) 3,179,810
出租資產-房屋	4,003,062	-	-	(13,846) 3,989,216
	<u>\$ 7,455,419</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 82,899) \$ 7,372,520</u>

成本	101 年		度	
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	期末餘額
土地	\$ 271,118	\$ -	\$ -	\$ - \$ 271,118
出租資產-土地	3,243,202	-	-	(61,963) 3,181,239
出租資產-房屋	4,035,268	-	-	(32,206) 4,003,062
	<u>\$ 7,549,588</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 94,169) \$ 7,455,419</u>

累計折舊	102 年		度	
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	期末餘額
出租資產-房屋	\$ 499,200	\$ 79,597	\$ -	(\$ 506) \$ 578,291

累計折舊	101 年		度	
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	期末餘額
出租資產-房屋	\$ 414,825	\$ 88,137	\$ -	(\$ 3,762) \$ 499,200

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	102年度	101年度
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 390,991</u>	<u>\$ 370,833</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>\$ 173,955</u>	<u>\$ 156,299</u>
當期末產生租金收入之投資性不動 產所發生之直接營運費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

4. 本公司持有之投資性不動產於民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日之公允價值分別為\$15,064,053、\$15,216,314、及\$15,344,166，該等公允價值係由本公司管理階層採用類似不動產交易價格之市場證據及參酌公告現值等資訊評估而得。

5. 有關本公司將投資性不動產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(十二) 無形資產

1. 帳面價值資訊如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
服務特許權	\$ 2,422,945	\$ 2,484,197	\$ 2,545,450

2. 本期變動情形如下：

成本	102 年 度			
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	期末餘額
服務特許權	\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372
成本	101 年 度			
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	期末餘額
服務特許權	\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372
累計攤銷	102 年 度			
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	期末餘額
服務特許權	\$ 384,175	\$ 61,252	\$ -	\$ 445,427
累計攤銷	101 年 度			
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	期末餘額
服務特許權	\$ 322,922	\$ 61,253	\$ -	\$ 384,175

3. 無形資產攤銷明細如下：

	102年度	101年度
營業成本-攤銷費用	\$ 61,252	\$ 61,253

(十三) 短期借款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
銀行擔保借款	\$ 1,940,000	\$ 1,240,000	\$ 4,487,400
銀行信用借款	1,517,000	2,580,000	880,000
	\$ 3,457,000	\$ 3,820,000	\$ 5,367,400
利率區間	1.70%~2.78%	2.07%~2.69%	2.00%~2.75%

上述短期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十四) 應付短期票券

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
商業本票	\$ 1,406,000	\$ 1,655,000	\$ 1,383,000
減：未攤銷折價	(1,814)	(1,773)	(2,331)
	<u>\$ 1,404,186</u>	<u>\$ 1,653,227</u>	<u>\$ 1,380,669</u>
利率區間	<u>0.78%~1.62%</u>	<u>0.85%~1.80%</u>	<u>0.90%~2.08%</u>

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

(十五) 預收款項

項 目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
預收房地款	\$ 2,920,699	\$ 1,462,659	\$ 4,736,091
預收租金	121,048	148,012	82,263
其他預收款	372	663	657
	<u>\$ 3,042,119</u>	<u>\$ 1,611,334</u>	<u>\$ 4,819,011</u>

(十六) 應付公司債

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
101年第一次有擔保普通公司債	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000	\$ -
102年第一次有擔保普通公司債	2,500,000	-	-
	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ -</u>

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

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

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

(1) 發行總額：\$2,500,000。

(2) 發行價格：按票面發行，每張\$100。

(3) 票面利率：1.55%。

(4) 付息方式：自發行日起依票面利率每年單利計付息一次。

(5) 還本方式：到期一次還本。

(6) 發行期間：5 年(自民國 102 年 11 月 21 日起至民國 107 年 11 月 21 日止)。

(7) 擔保方式：由台灣銀行股份有限公司與全國農業金庫股份有限公司分別擔保 15 億與 10 億。

(8) 受託銀行：台北富邦商業銀行股份有限公司。

(十七) 長期借款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
銀行擔保借款	\$ 8,457,126	\$ 10,043,153	\$ 13,215,516
銀行信用借款	300,000	175,000	300,000
長期應付商業本票	-	400,000	400,000
	8,757,126	10,618,153	13,915,516
減：未攤銷折價	-	(1,687)	(562)
一年內到期部份	(301,000)	(3,094,284)	(3,812,079)
	<u>\$ 8,456,126</u>	<u>\$ 7,522,182</u>	<u>\$ 10,102,875</u>
到期日區間	<u>103.07.29~116.11.02</u>	<u>102.02.06~116.11.02</u>	<u>101.02.13~116.11.02</u>
利率區間	<u>2.30%~3.16%</u>	<u>0.86%~3.07%</u>	<u>0.86%~3.10%</u>

1. 上述長期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

2. 有關長期借款之限制條款，請參閱附註九之說明。

(十八) 負債準備-汰換成本

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

(十九) 退休金

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

(2) 資產負債表認列之金額如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
已提撥確定福利義務現值	\$ 94,114	\$ 89,778	\$ 97,172
計畫資產公允價值	(6,512)	(5,421)	(23,436)
認列於資產負債表之淨負債(表列「應計退休金負債」)	\$ 87,602	\$ 84,357	\$ 73,736

(3) 確定福利義務現值之變動如下：

	102年度	101年度
1月1日確定福利義務現值	\$ 89,778	\$ 97,172
當期服務成本	497	639
利息成本	1,347	1,701
精算損益	2,492	9,578
支付之福利	-	(19,312)
12月31日確定福利義務現值	\$ 94,114	\$ 89,778

(4) 計畫資產公允價值之變動如下：

	102年度	101年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 5,421	\$ 23,436
計畫資產預期報酬	81	410
精算損益	5	(197)
雇主之提撥金	1,005	1,084
支付之福利	-	(19,312)
12月31日計畫資產之公允價值	\$ 6,512	\$ 5,421

(5)認列於綜合損益表之費用總額：

	102年度	101年度
當期服務成本	\$ 497	\$ 639
利息成本	1,347	1,701
計畫資產預期報酬	(81)	(410)
當期退休金成本	<u>\$ 1,763</u>	<u>\$ 1,930</u>

上述費用認列於綜合損益表中之各類成本及費用明細如下：

	102年度	101年度
管理費用	<u>\$ 1,763</u>	<u>\$ 1,930</u>

(6)認列於其他綜合損益之精算損益如下：

	102年度	101年度
本期認列	<u>\$ 2,487</u>	<u>\$ 9,775</u>
累積金額	<u>\$ 12,262</u>	<u>\$ 9,775</u>

- (7)本公司之確定福利退休計畫資產，係由台灣銀行按勞工退休基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法第六條之項目（即存放國內外之金融機構，投資國內外上市、上櫃或私募之權益證券及投資國內外不動產之證券化商品等）辦理委託經營。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依台灣當地銀行二年定期存款利率計算之收益。民國 102 年及 101 年 12 月 31 日構成總計畫資產公允價值之百分比，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。整體計畫資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢，對義務之整體期間報酬之預測，並參考勞工退休基金監理會對勞工退休基金之運用情形，於考量最低收益不得低於當地銀行二年定期存款利率之收益之影響所作之估計。民國 102 年度及 101 年度，本公司計畫資產之實際報酬分別為\$86及\$213。

(8)有關退休金之精算假設彙總如下：

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

對於未來死亡率之假設係採台灣壽險業第五回經驗生命表。

(9)經驗調整之歷史資訊如下：

	102年度	101年度
確定福利義務現值	\$ 94,114	\$ 89,778
計畫資產公允價值	(6,512)	(5,421)
計畫短絀	\$ 87,602	\$ 84,357
計畫負債之經驗調整	\$ 8,401	\$ 6,029
計畫資產之經驗調整	\$ 5	(\$ 197)

(10)本公司於民國 102 年 12 月 31 日後一年內預計支付予退休計畫之提撥金為\$ 2,256。

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

(2)民國 102 年度及 101 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$7,101 及\$7,458。

(二十)股本

1. 本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：(單位：仟股)

	102年度	101年度
期初股數	1,194,476	1,085,887
股票股利	119,448	108,589
期末股數	1,313,924	1,194,476

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

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

4. 截至民國 102 年 12 月 31 日止，本公司額定資本總額為\$20,000,000，實收資本額則為\$13,139,241，分為 1,313,924 仟股(均為普通股)，每股面額新台幣 10 元。

5. 本公司之子公司-大成工程(股)公司及太子公寓大廈管理維護(股)公司於民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日持有本公司股票，其持有之目的係為維持本公司之股東權益，持有之股數分別為 38,516 仟股、35,014 仟股及 31,831 仟股，每股平均帳面價值分別為新台幣 1.57 元、新台幣 1.73 元及新台幣 1.90 元，每股公允價值分別為新台幣 17.55 元、新台幣 20.70 元及新台幣 16.20 元。

(二十一) 資本公積

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

(二十二) 保留盈餘

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

(1)董事、監察人酬察百分之三。

(2)員工紅利不低於百分之二。

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

前項員工紅利之分配以股票配發者，其對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。

2. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額 25%之部分為限。

3.(1)本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，俟後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。

(2)首次採用 IFRSs 時，民國 101 年 4 月 6 日金管證發字第 1010012865 號函提列之特別盈餘公積，本公司於嗣後使用、處分或重分類相關資產時，就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉，前述相關資產若為投資性不動產時，屬土地部分於處分或重分類時迴轉，屬土地以外之部分，則於使用期間逐期迴轉。

4. 本公司民國 102 年度及 101 年度員工紅利估列金額分別為\$ 29,753 及\$31,640；董監酬勞估列金額分別為\$44,629 及\$47,460。估列方式係以截至當期之稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所定之成數為基礎估列(分別以 2%及 3%估列)。經股東會決議之民國 101 年度員工紅利及董監酬勞與民國 101 年度財務報告認列之金額差異為\$1,267，主要係估列計算之差異，已調整民國 102 年度之損益。

本公司董事會通過及股東會決議之員工紅利及董監酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

5. 本公司民國 102 年及 101 年認列分配與業主之股利分別為\$1,791,714 (每股新台幣 1.5 元)及\$1,628,832(每股新台幣 1.5 元)。民國 103 年 3 月 25 日經董事會提議對民國 102 年度之盈餘分派每股普通股股利新台幣 0.6 元，股利總計\$968,354(係依民國 103 年 3 月 18 日現金增資基準日後之股數計算而得)。

(二十三)其他權益項目

	備供出售投資	外幣換算	庫藏股票	合計
102年1月1日	\$ 1,590,447	\$ -	(\$ 60,440)	\$ 1,530,007
備供出售投資：				
一公允價值利得	410,023	-	-	410,023
外幣換算差異數：				
一集團	-	(859)	-	(859)
102年12月31日	\$ 2,000,470	(\$ 859)	(\$ 60,440)	\$ 1,939,171
	備供出售投資	外幣換算	庫藏股票	合計
101年1月1日	\$ 1,093,305	\$ -	(\$ 60,440)	\$ 1,032,865
備供出售投資：				
一公允價值利得	497,142	-	-	497,142
外幣換算差異數：				
一集團	-	-	-	-
101年12月31日	\$ 1,590,447	\$ -	(\$ 60,440)	\$ 1,530,007

(二十四) 資產負債到期分析

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

	12個月內	12個月後	合計
<u>102年12月31日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 51,239	\$ 671	\$ 51,910
應收帳款淨額	2,915,958	-	2,915,958
存貨	3,994,324	11,800,077	15,794,401
	<u>\$ 6,961,521</u>	<u>\$ 11,800,748</u>	<u>\$ 18,762,269</u>
負債			
應付票據	\$ 13,129	\$ -	\$ 13,129
應付帳款	1,704,747	656,272	2,361,019
	<u>\$ 1,717,876</u>	<u>\$ 656,272</u>	<u>\$ 2,374,148</u>
	12個月內	12個月後	合計
<u>101年12月31日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 102,201	\$ 1,016	\$ 103,217
應收帳款淨額	1,589,412	-	1,589,412
存貨	3,684,604	9,355,812	13,040,416
	<u>\$ 5,376,217</u>	<u>\$ 9,356,828</u>	<u>\$ 14,733,045</u>
負債			
應付票據	\$ 16,220	\$ -	\$ 16,220
應付帳款	1,648,391	782,308	2,430,699
	<u>\$ 1,664,611</u>	<u>\$ 782,308</u>	<u>\$ 2,446,919</u>
	12個月內	12個月後	合計
<u>101年1月1日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 42,696	\$ 27	\$ 42,723
應收帳款淨額	569,728	-	569,728
存貨	12,665,821	4,379,561	17,045,382
	<u>\$ 13,278,245</u>	<u>\$ 4,379,588</u>	<u>\$ 17,657,833</u>
負債			
應付票據	\$ 134,765	\$ -	\$ 134,765
應付帳款	547,138	190,789	737,927
	<u>\$ 681,903</u>	<u>\$ 190,789</u>	<u>\$ 872,692</u>

(二十五)營業收入

	102年度	101年度
營建收入	\$ 7,817,654	\$ 18,139,053
租金收入	386,603	366,672
服務特許權收入		
-營運服務收入	362,643	355,122
其他收入	4,388	4,162
	<u>\$ 8,571,288</u>	<u>\$ 18,865,009</u>

(二十六)其他收入

	102年度	101年度
利息收入	\$ 25,556	\$ 37,635
股利收入	27,142	76,243
其他收入	435,353	112,787
	<u>\$ 488,051</u>	<u>\$ 226,665</u>

(二十七)其他利益及損失

	102年度	101年度
淨外幣兌換(損)益	\$ 9,933	(\$ 13,260)
透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨利益	507	566
處分在建工程損失	-	(5,417)
處分不動產、廠房及設備(損)益	(7)	1,017
其他	18	296
	<u>\$ 10,451</u>	<u>(\$ 16,798)</u>

(二十八)財務成本

	102年度	101年度
利息費用：		
銀行借款	\$ 175,993	\$ 293,929
商業本票	41,707	41,685
普通公司債	57,721	23,917
背書保證	22,455	36,600
其他	1,105	1,557
	<u>\$ 298,981</u>	<u>\$ 397,688</u>

(二十九)費用性質之額外資訊

	102	年	度
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 5,757	\$ 387,831	\$ 393,588
勞健保費用	-	17,124	17,124
退休金費用	-	8,864	8,864
其他員工福利費用	-	21,656	21,656
	<u>\$ 5,757</u>	<u>\$ 435,475</u>	<u>\$ 441,232</u>
折舊費用	<u>\$ 79,597</u>	<u>\$ 39,003</u>	<u>\$ 118,600</u>
攤銷費用	<u>\$ 61,252</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 61,252</u>

	101	年	度
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 10,831	\$ 400,527	\$ 411,358
勞健保費用	-	13,589	13,589
退休金費用	-	9,388	9,388
其他員工福利費用	-	26,340	26,340
	<u>\$ 10,831</u>	<u>\$ 449,844</u>	<u>\$ 460,675</u>
折舊費用	<u>\$ 88,137</u>	<u>\$ 38,837</u>	<u>\$ 126,974</u>
攤銷費用	<u>\$ 61,253</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 61,253</u>

(三十)所得稅

1. 所得稅費用

(1)所得稅費用組成部分：

	102年度	101年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 13,542	\$ 41,523
以前年度所得稅(高)低估	(7,091)	8,520
土地增值稅計入當期所得稅	48,328	249,873
當期所得稅總額	<u>54,779</u>	<u>299,916</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	-	-
遞延所得稅總額	<u>-</u>	<u>-</u>
所得稅費用	<u>\$ 54,779</u>	<u>\$ 299,916</u>

(2) 所得稅費用與會計利潤關係：

	102年度	101年度
稅前淨利按法定稅率計算所得稅	\$ 290,280	\$ 1,171,087
按稅法規定調整認列項目影響數	(288,624)	(1,174,953)
未分配盈餘加徵10%所得稅	-	45,389
以前年度所得稅(高)低估數	(7,091)	8,520
土地增值稅	48,328	249,873
最低稅負制之所得稅影響數	11,886	-
所得稅費用	<u>\$ 54,779</u>	<u>\$ 299,916</u>

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

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

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

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

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

102年12月31日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延 所得稅資產部分	最後抵扣年度
99	核定數	\$ 188,562	\$ 188,562	109年

101年12月31日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延 所得稅資產部分	最後抵扣年度
99	核定數	\$ 188,562	\$ 188,562	109年

101年1月1日

發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延	
			所得稅資產部分	最後抵扣年度
99	核定數	\$ 429,420	\$ 429,420	109年

4. 本公司因參與教育部辦理之「國立台灣大學長興街暨水源校區學生宿舍 BOT 案」，經教育部核定為重大公共建設，符合「民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法」規定，得享受連續五年（於民國 103 年 12 月到期）免徵營利事業所得稅之獎勵。

5. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 100 年度，尚無稅務行政救濟之情事。

6. 未分配盈餘相關資訊

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

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

(三十一) 每股盈餘

	102	年	度
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期 淨利	\$ 1,652,753	1,275,408	\$ 1.30
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期 淨利	\$ 1,652,753	1,275,408	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工分紅	-	1,870	
屬於普通股股東之本期淨 利加潛在普通股之影響	\$ 1,652,753	1,277,278	\$ 1.29

	101 稅後金額	年 加權平均流通 在外股數(仟股)	度 每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期 淨利	\$ 6,588,833	1,275,408	\$ 5.17
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期 淨利	\$ 6,588,833	1,275,408	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工分紅	-	1,895	
屬於普通股股東之本期淨 利加潛在普通股之影響	\$ 6,588,833	1,277,303	\$ 1.29

上述加權平均流通在外股數業已依民國 101 年度未分配盈餘轉增資比例追溯調整之。

(三十二) 非現金交易

不影響現金流量之投資及籌資活動：

	102年度	101年度
1. 投資性不動產轉列營建用地	\$ 67,624	\$ -
2. 投資性不動產轉列待出售房地產	\$ 14,769	\$ 90,407
3. 其他應收款轉列預付土地購置款	\$ 1,061,617	\$ -

七、關係人交易

(一)關係人之名稱與本公司之關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 本 公 司 之 關 係</u>
誠實投資控股(股)公司(簡稱誠實投資)	係本公司之子公司
太子物業管理顧問(股)公司(簡稱太子物業)	係本公司之子公司
太陽生物科技(股)公司	係本公司之子公司
東豐企業(股)公司	係本公司之子公司
日華金典國際酒店(股)公司	係本公司之子公司
金義興合板(股)公司	係本公司之子公司
太子實業(股)公司	係本公司之子公司
大成工程(股)公司(簡稱大成工程)	係誠實投資之子公司
王子水電企業(股)公司(簡稱王子水電)	係誠實投資之子公司
誠實營造(股)公司(簡稱誠實營造)	係誠實投資之子公司
太子保全(股)公司(簡稱太子保全)	係太子物業之子公司
太子公寓大廈管理維護(股)公司	係太子物業之子公司
統一超商(股)公司	係本公司之關聯企業
鄭高輝	係本公司之董事長
謝明汎	係本公司之總經理
莊吳絹	係本公司前任董事長之配偶

其他具有實質控制關係之關係人於民國 102 年度與本公司無重大交易者，其名稱及關係請參閱附註十三之轉投資事業相關資訊。

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨

- (1)本公司之前董事長配偶與本公司於民國 98 年 7 月 8 日簽訂房屋買賣合約，該合約總價為\$270,060，已於民國 101 年度第 4 季完工結轉並認列收入；本公司之子公司太子保全於民國 97 年 10 月 30 日簽訂商辦大樓買賣合約，該合約總價為\$31,680，已於民國 102 年度第 1 季過戶並認列收入。

(2)租金收入

	102年度	101年度
一關聯企業	\$ 23,323	\$ -
一子公司	1,637	1,839
	<u>\$ 24,960</u>	<u>\$ 1,839</u>

2. 進貨

(1)本公司民國 102 年度及 101 年度由關係人承包工程或向關係人進貨金額明細如下：

	102年度	101年度
工程發包：		
一子公司	\$ 1,419,790	\$ 1,332,326
勞務購買：		
一子公司	27,310	49,823
商品購買：		
一子公司	24,733	11,718
	<u>\$ 1,471,833</u>	<u>\$ 1,393,867</u>

由關係人誠實營造、大成工程、王子水電承包之營造及水電工程，係依合約規定按工程進度驗收並依雙方協議方式付款。向太子保全、太陽生物及太子公寓等進貨之交易價格及付款條件，係依雙方約定辦理，且因無類似交易對象或類似產品交易，故與一般交易無從比較。

- (2)截至民國 102 年及 101 年 12 月 31 日止，本公司與誠實營造已簽訂而尚未結案之營建工程合約價款分別為\$1,154,432 及\$1,357,473，已支付工程款分別為\$193,590 及\$181,392，尚待未來履約支付金額為\$960,842 及\$1,176,081。
- (3)截至民國 102 年及 101 年 12 月 31 日止，本公司與大成工程已簽訂而尚未結案之營建工程合約價款分別為\$1,192,194 及\$427,810，已支付工程款分別為\$700 及\$1,000，尚待未來履約支付金額為\$1,191,494 及\$426,810。
- (4)截至民國 102 年及 101 年 12 月 31 日止，本公司與王子水電已簽訂而尚未結案之營建工程合約價款分別為\$752,240 及\$372,413，已支付工程款分別為\$32,679 及\$9,641，尚待未來履約支付金額為\$719,561 及\$362,772。

3. 應收帳款

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
關聯企業	\$ 2,014	\$ -	\$ -
董事長之近親家庭成員	-	185,560	-
	<u>\$ 2,014</u>	<u>\$ 185,560</u>	<u>\$ -</u>

4. 預付土地購置款

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
子公司	\$ 239,116	\$ 238,163	\$ 237,350

5. 其他資產

- (1) 本公司於民國 95 年 6 月 20 日與勤美(股)公司(以下簡稱甲方)共同向日華資產管理(股)公司(以下簡稱乙方)簽訂債權讓與契約書,本公司與甲方各有 50%之權利義務,約定買賣價金為\$4,200,000,本公司與甲方各出資\$2,100,000以取得台中金典酒店大樓其全部抵押債權、及其擔保物權、其他從屬權利等,本公司與甲方同意於本件標的完成物權化之同時支付\$1,000,000作為乙方受託協助將債權物權化之成本及報酬,如相關債權物權化之成本超過\$1,000,000時由乙方自行負擔。本公司須於民國 95 年 6 月 30 日前給付乙方\$300,000,並於簽約日預先共同開立票據\$1,800,000予乙方,於民國 95 年 7 月 15 日前支付完畢,該債權並已於民國 95 年 8 月 2 日過戶完成。本公司與甲方及乙方於 95 年 12 月 29 日訂定增補協議,將約定支出價金提高為\$4,750,000,本公司與甲方各 50%,截至民國 101 年 12 月 31 日止,本公司已支付全部價款。
- (2) 本公司與勤美(股)公司分別出資 50%(本公司出資額為\$200,000)共同成立日華金典國際酒店(股)公司(以下簡稱甲方),於民國 95 年 11 月 1 日與中港金典國際酒店(股)公司(以下簡稱乙方)簽訂「特定資產讓與協議書」,雙方約定甲方須支付\$352,310予乙方之員工年資、貨款及相關稅捐,若有不足,甲方同意補足之;另有剩餘則乙方無須返還甲方。於前述甲方須補足短缺金額情形下,雙方同意甲方須補充之金額以\$100,000為上限。上述甲方應支付款項係由其原始設立之股款支應。
- (3) 上述債權\$2,375,000原為本公司對中港金典國際酒店(股)公司之應收債權,因民國 95 年 12 月中港金典國際酒店(股)公司與日華金典國際酒店(股)公司共同簽署「特定資產讓與協議書」後,本公司之應收債權將轉為對日華金典國際酒店(股)公司之債權,截至民國 102 年及 101 年 12 月 31 日止,本公司對日華金典國際酒店(股)公司之應收債

權均為\$575,000。

(4)本公司於民國96年1月16日購入金義興合板(股)公司之股權99.62%，截至民國102年及101年12月31日止，本公司對金義興合板(股)公司之應收債權金額分別為\$472,928及\$480,186。

6. 應付帳款

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
子公司	<u>\$ 364,701</u>	<u>\$ 424,886</u>	<u>\$ 75,893</u>

7. 資金融通情形

(1)應付關係人款項(表列「其他應付款項-關係人」)

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
子公司	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 240,000</u>

(2)利息支出

	<u>102 年 度</u>	<u>101 年 度</u>
	<u>金額</u>	<u>金額</u>
	<u>利率</u>	<u>利率</u>
子公司	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,474</u>
	-	2.7%

8. 關係人間背書保證及財務支援承諾，請參閱附註九(一)之說明。

9. 本公司部分長、短期借款已由董事長及總經理以個人信用提供擔保。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

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

八、質押之資產

本公司之資產提供擔保明細如下：

資產項目	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日	擔保用途
質押定期、活期及支票存款 (表列「其他金融資產-流動」 及「其他金融資產-非流動」)	\$ 3,213,846	\$ 1,590,949	\$ 233,627	為客戶爭取更高額度之貸款而轉存 、履約保證、長、短期借款
透過損益按公允價值衡量之 金融資產	77,100	76,593	76,027	長期借款
營建用地	5,956,689	7,087,276	8,632,631	長、短期借款及發行短期票券
預付土地購置款	-	146,789	526,209	短期借款及發行短期票券
待出售房地產	-	330,592	15,330	短期借款及發行短期票券
備供出售金融資產	1,592,080	1,282,523	843,516	短期借款及發行短期票券
以成本衡量之金融資產	575,426	575,426	575,426	短期借款及發行短期票券
採用權益法之投資	1,445,400	1,192,440	203,443	短期借款及發行短期票券
土地	91,782	91,782	55,370	長、短期借款及發行短期票券
房屋及建築	233,155	239,037	95,739	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	5,066,645	5,740,421	5,464,937	長、短期借款及發行短期票券
其他雜項資產(表列「其他非流動 資產-其他」)	1,047,928	1,055,186	1,065,338	長期借款
	<u>\$ 19,300,051</u>	<u>\$ 19,409,014</u>	<u>\$ 17,787,593</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)本公司間背書保證明細及財務支援承諾如下：

1. 本公司對子公司之背書保證明細如下：

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

2. 子公司對本公司之背書保證明細如下：

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

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

(二) 已簽約但尚未發生之資本支出：

	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
不動產、廠房及設備	\$ <u>12,155</u>	\$ <u>12,155</u>	\$ <u>12,155</u>

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

- (四) 本公司向關係人進貨之承諾事項，請參閱附註七(二)之說明。

- (五) 本公司關於投資承諾及股款繳納情形，請參閱附註六(九)之說明。

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

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

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

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

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

(九)本公司與兆豐國際商業銀行(股)公司等 7 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 21.6 億。本授信案項目包括長期(擔保)放款額度及應收保證款(擔保)額度，提供本公司為興建台大長興街暨水源校區學生宿舍所需之資金。另，於本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。上述比率與標準以本公司經會計師查核簽證之年度個體財務報告為準計算之。若違反上述規定時，本公司應於次年度 10 月底前以現金增資或其他方式改善之，如經管理銀行認定完成改善，則不視為違反承諾。但於本公司之財務狀況不符上述任一標準時，本公司應自管理銀行通

知之日起至其完成改善或取得聯合授信銀行團豁免之日止，就本合約項下之未清償本金餘額改按本合約所定之貸款利率再加計年利率 0.25% 之利率浮動計息。

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

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

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

(十三) 本公司於民國 96 年 5 月 18 日與台灣糖業(股)公司(以下簡稱台糖公司)為合作興建房屋，由台糖公司提供台中市西屯區國安段 12-12 及 601-1 地號及台南市安南區和館段 44 地號之土地，由本公司提供資金並買回台糖公司所分得之房地分別計 \$ 1,810,889 及 \$ 927,889，及同意負擔全部房屋建築、公共設施及土地改良費，銷售相關費用與其他法令需繳交或

提撥之費用，且不得因物價波動或其他任何理由要求補償，另，依合約約定，應於簽約時分別繳交履約保證金計 \$ 181,090 及 \$ 92,780，並依合約約定分期返還。本公司業已分別提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書金額如下：

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

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

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

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

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

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

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
台北市士林區芝山段一小段 602地號	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000
台北市士林區芝山段一小段 572地號	19,570	19,570	19,570

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

無此情形。

十二、其他

(一)資本管理

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

(二)金融工具

1. 金融工具公允價值資訊

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

2. 財務風險管理政策

(1)本公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險（包括匯率風險、利率風險及價格風險）、信用風險及流動性風險。本公司整體風險管理政策著重於金融市場的不可預測事項，並尋求可降低對本公司財務狀況及財務績效之潛在不利影響。

- (2)風險管理工作由本公司財會部按照董事會核准之政策執行，透過與公司營運單位密切合作，負責辨認、評估與規避財務風險。董事會對整體風險管理訂有書面原則，亦對特定範圍與事項提供書面政策，例如匯率風險、利率風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

3. 重大財務風險之性質及程度

(1)市場風險

匯率風險

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

利率風險

本公司之利率風險來自短期借款及長期借款。按浮動利率發行之借款使本公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金及約當現金抵銷。按固定利率發行之借款則使本公司承受公允價值利率風險。本公司按浮動利率計算之借款係以新台幣計價，若借款利率增加或減少0.1%基點，在所有其他因素維持不變之情況下，民國102年度及101年度之稅前淨利將分別減少或增加\$12,214及\$14,436。

價格風險

本公司投資之權益工具，其價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。惟本公司業已設置停損點，故預期不致發生重大之價格風險。若該等權益工具價格上升或下跌10%，而其他所有因素維持不變之情況下，對民國102年度及101年度之稅前淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將均增加或減少\$7,600；對於股東權益之影響因分類為備供出售之權益工具之利益或損失將均增加或減少\$17,543。

(2)信用風險

- A. 信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險。主要信用風險來自現金及存放於銀行與金融機構之存款，並包括尚未收現之應收帳款。
- B. 本公司應收款項主要係預售房地期間向客戶收取之期款，因該帳款係屬公司完工交屋前之預售房地款性質，因此經評估並無重大之信用風險。
- C. 民國102年度及101年度，管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。

(3)流動性風險

- A. 現金流量預測是由公司內各營運個體執行，並由公司財會部予以彙總。公司財會部監控公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。
- B. 下表係本公司之非衍生金融負債按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

	102 年	12 月	31 日
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 3,501,567	\$ -	\$ -
應付短期票券	1,406,000	-	-
應付票據	13,129	-	-
應付帳款	1,776,060	656,272	-
其他應付款	629,113	-	-
存入保證金	97,493	24,012	14,889
應付公司債	65,350	130,700	4,565,350
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	364,254	6,301,258	3,187,665

	101 年	12 月	31 日
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 3,875,608	\$ -	\$ -
應付短期票券	1,655,000	-	-
應付票據	16,220	-	-
應付帳款	1,734,665	782,308	-
其他應付款	646,102	-	-
存入保證金	74,072	14,228	47,540
應付公司債	26,600	53,200	2,039,900
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	3,165,101	2,637,547	6,109,707

	101 年 1 月 1 日		
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 5,436,960	\$ -	\$ -
應付短期票券	1,383,000	-	-
應付票據	135,112	-	-
應付帳款	635,791	190,789	-
其他應付款	679,768	-	-
存入保證金	69,284	9,916	50,988
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	3,841,940	7,628,748	3,855,879

(三)公允價值估計

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

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

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

第三等級：非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

本公司於民國102年12月31日、101年12月31日101年1月1日以公允價值衡量之金融資產如下：

<u>102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	\$ 77,100	\$ -	\$ -	\$ 77,100
備供出售金融資產				
權益證券	<u>1,909,016</u>	<u>-</u>	<u>267,633</u>	<u>2,176,649</u>
	<u>\$ 1,986,116</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 267,633</u>	<u>\$ 2,253,749</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	\$ 76,593	\$ -	\$ -	\$ 76,593
備供出售金融資產				
權益證券	<u>1,489,350</u>	<u>-</u>	<u>227,467</u>	<u>1,716,817</u>
	<u>\$ 1,565,943</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 227,467</u>	<u>\$ 1,793,410</u>

101年1月1日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
金融資產：				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 76,027	\$ -	\$ -	\$ 76,027
備供出售金融資產				
權益證券	971,816	-	360,002	1,331,818
	<u>\$ 1,047,843</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 360,002</u>	<u>\$ 1,407,845</u>

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。本公司持有金融資產之市場報價為收盤價或淨資產價值，該等工具係屬於第一等級。第一等級之工具主要包括權益工具，其分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產或備供出售金融資產。
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年及101年1月1日至12月31日屬於第三等級金融工具之變動情形如下：

	權益證券		權益證券
102年1月1日	\$ 227,467	101年1月1日	\$ 360,002
認列於其他綜合		認列於其他綜合	
損益之利益	40,166	損益之損失	(132,535)
102年12月31日	<u>\$ 267,633</u>	101年12月31日	<u>\$ 227,467</u>

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：

編號 (註1)	貸出資 金之公司	貸與對象	往來項目	是否為 關係人	本期 最高金額	期末餘額	實際動 支金額	利率 區間	資金質 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	擔保品 價值	對個別	
															對象資金 貸與金額	資金貸 與總額
0	太子建設開發 (股)公司	大成工程(股) 公司	其他應收 款-關係人	是	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ -	2.7	短期融通 資金必要	\$ -	營運週轉	\$ -	-	\$-	\$ 500,000	\$ 7,283,504 註2
0	太子建設開發 (股)公司	太子實業(股) 公司	其他應收 款-關係人	是	500,000	500,000	-	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	-	-	500,000	7,283,504 註2
0	太子建設開發 (股)公司	高雄市仁武區 霞海自辦房地 產開發重劃會	其他應收 款	否	1,350,000	-	-	2.7	業務往來	-	無	-	-	-	1,400,000	7,283,504 註2
1	大成工程(股) 公司	太子建設開發 (股)公司	其他應收 款-關係人	是	300,000	-	-	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	-	-	500,000	371,288 註3

註1：編號欄之說明如下：

(1)發行人填0。

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

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

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

2. 為他人背書保證：

編號 (註1)	背書保證 者公司名稱	被背書保證對象		對單一企 業背書保 證之金額	本期最 高背書 保證金額	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	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
		公司名稱	關係(註2)							最高保證 金額	Y	N	N		
0	太子建設開發 (股)公司	大成工程(股) 公司	3	\$ 3,641,752	\$ 1,900,000	\$ 1,900,000	\$ 678,906	\$ -	10	\$ 9,104,380	Y	N	N	註3、4	
0	太子建設開發 (股)公司	時代國際飯店 (股)公司	2	3,641,752	1,200,000	-	-	-	-	9,104,380	Y	N	N	註3、4	
0	太子建設開發 (股)公司	日華典國際 酒店(股) 公司	6	3,641,752	2,000,000	2,000,000	1,734,573	-	11	9,104,380	Y	N	N	註3、4	
0	太子建設開發 (股)公司	東豐企業(股) 公司	2	3,641,752	500,000	-	-	-	-	9,104,380	Y	N	N	註3、4	
0	太子建設開發 (股)公司	太陽生物科技 (股)公司	2	3,641,752	60,000	-	-	-	-	9,104,380	Y	N	N	註3、4	
1	東豐企業(股) 公司	太子建設開發 (股)公司	4	2,000,000	1,810,889	1,810,889	1,810,889	-	636	4,000,000	N	Y	N	註5	
2	王子水電企業 (股)公司	太子建設開發 (股)公司	4	1,000,000	900,000	900,000	-	-	1,214	2,000,000	N	Y	N	註6	
3	金義興合板 (股)公司	太子建設開發 (股)公司	4	2,500,000	2,500,000	2,500,000	-	-	763	5,000,000	N	Y	N	註7	
4	大成工程(股) 公司	太子建設開發 (股)公司	4	1,500,000	927,889	927,889	-	-	100	3,000,000	N	Y	N	註8	

註1：編號欄之說明如下：

(1)發行人填0。

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種：

(1)有業務關係之公司。

(2)直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。

(3)母公司與子公司間接持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。

(4)對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。

(5)基於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。

(6)因共同投資關係由被投資公司背書保證作業程序規定對單一企業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：本公司背書保證作業程序規定對單一企業背書保證金額累計不超過本公司最近財務報告淨值20%。

註4：本公司背書保證作業程序規定對單一企業背書保證金額累計不超過本公司最近財務報告淨值之50%。

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

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

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

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

3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：

持有之公司	有價證券 種類及名稱	有價證券 名稱	與有價證券 發行人之關係	期 末					
				帳列科目	股數或 單位數	帳面金額	持股 比率	公允價值(元)	備註
太子建設開發 (股)公司	股票	南帝化學工業(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	6,130,322	\$ 118,009	註1	\$ 19,25	上市公司、 註3
	股票	台灣神隆(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	20,178,441	1,767,631	註1	87.60	上市公司、 註4
	股票	新普科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	127,249	16,797	註1	132.00	上櫃公司
	股票	宏捷科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	197,937	2,712	註1	13.70	上櫃公司
	股票	關貿網路(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	85,535	2,703	註1	31.60	上市公司
	股票	紅電醫學科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	45,224	1,103	註1	24.40	上櫃公司
	股票	基因國際生醫(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	1,311	61	註1	46.20	上櫃公司
	股票	全球創業投資(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	1,400,000	13,902	註1	9.93	
	股票	萬通票券金融(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	48,672	725	註1	15	
	股票	創圓科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	887,970	2,957	註1	3.33	
	股票	南美特科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	1,198,956	11,989	註1	10.00	
	股票	南科聯合興業(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	167,700	213,600	10.00	1,270.48	
	股票	南科聯合興業(股)公司-特別股	無	備供出售金融資產-非流動	2,500,000	25,000	50.00	10.00	
	股票	統一能源開發(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	1,190,000	34,523	註1	65.24	
	股票	統一國際開發(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	87,745,770	841,520	6.63	10.44	註5
	股票	嘉誠創業投資(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	759,024	-	註1	註2	
	股票	嘉華創業投資(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	1,211,228	-	7.90	註2	
	股票	長茂科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	15,381	-	註1	註2	
	股票	創晶科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	12,645	-	註1	註2	
	股票	寶茂科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	27,933	-	註1	註2	
	股票	傑倫科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	17,280	-	註1	註2	
	股票	泉茂科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	341,745	-	註1	註2	
	股票	威竣科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	1,846	-	註1	註2	
	股票	捷誠科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	41,343	-	註1	註2	
基金		兆豐國際寶璣貨幣市場基金	無	透過積益按公允價值衡量之金融資產-非流動	6,301,406	77,100	註1	12.24	

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

持有之公司	有價證券 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		
					股數或 單位數	帳面金額	持股 比率
太子公寓大廈管理 維護(股)公司	股票	太子建設開發(股)公司	本公司	備供出售之金融資產-非流動	636,335	\$ 11,168	註1
東豐企業(股)公司	股票	台南紡織(股)公司	無	備供出售之金融資產-非流動	115,733	2,473	註1
	股票	Synta Pharmaceuticals Corp.	無	備供出售之金融資產-非流動	180,000	28,159	註1
	股票	南帝化學工業(股)公司	無	備供出售之金融資產-非流動	157,439	3,031	註1
	股票	松崗資產管理(股)公司	無	備供出售之金融資產-非流動	130,208	1,380	註1
太子保全(股)公司	股票	南美特科技(股)公司	無	備供出售之金融資產-非流動	179,283	1,600	註1
Early Success Investments Ltd.	股票	Synta Pharmaceuticals Corp.	無	備供出售之金融資產-非流動	154,800	US\$811	註1

註1：持股比率未達5%。

註2：尚未取得自編財務報告，故無法列示股權淨值。

註3：提供4,088,451股為借款之擔保品。

註4：提供17,276,000股為借款之擔保品。

註5：提供60,000,000股為借款之擔保品。

註6：提供31,763,397股為借款之擔保品。

註7：提供7,715,980股為借款之擔保品。

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

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

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

交易對象關係人者：其前次移轉資料									
取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	債款支付情形	交易對象	關係人	所有權人	與發行人之關係	移轉日期
本公司	大園鄉青山段446地號	102/9/17(註1)	\$ 899,582	\$ 899,582	倫理建築經理股份有限公司	非關係人	-	-	-
本公司	仁武區霞海段978地號等	102/6/14(註2)	(註3)	1,097,898	高雄市仁武區霞海自辦市地重劃區重劃會	非關係人	-	-	-

價格決定之參考依據：依市場行情
取得目的：營業所需
其他約定事項：無

註1：係實際過戶日。

註2：係簽約日。

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

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

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

註1：係簽約日。

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

7. 與關係人進、銷貨交易金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

交易條件與一般交易不同之情形及原因									
進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係人	進(銷)貨金額	金額	貨之比率	授信期間	單價	價	應收(付)票據及帳款
太子建設開發(股)公司	誠實營造(股)公司	本公司之子公司	進貨	\$ 876,091	11%	按約定付款	與一般交易之比較尚屬合理	與一般交易之比較尚屬合理	估總應收(付)票據帳款之比率
太子建設開發(股)公司	王子水電企業(股)公司	本公司之子公司	進貨	366,390	4%	按約定付款	與一般交易之比較尚屬合理	與一般交易之比較尚屬合理	(8%)
太子建設開發(股)公司	大成工程(股)公司	本公司之子公司	進貨	201,776	3%	按約定付款	與一般交易之比較尚屬合理	與一般交易之比較尚屬合理	(5%)
大成工程(股)公司	台南紡織(股)公司	聯屬公司	(銷貨)	(1,855,038)	(36%)	按約定付款	與一般交易之比較尚屬合理	與一般交易之比較尚屬合理	(2%)
									50%

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

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

9. 衍生性商品交易：無。

10. 母子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

茲彙列母子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子公司實收資本額之百分之二十以上者之往來情形如下：

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

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

註1：佔合併股東權益之3.66%。

註2：佔合併股東權益之9.34%。

註3：佔合併股東權益之0.75%。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：

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

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

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

註2：係本公司之子公司。

(三)大陸投資資訊

無。

十四、首次採用(IFRSs)

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

(一)所選擇之豁免項目

1. 企業合併

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

2. 股份基礎給付交易

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

3. 認定成本

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

4. 員工福利

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

5. 累積換算差異數

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

6. 先前已認列金融工具之指定

本公司於轉換日選擇將部分「以成本衡量之金融資產」指定為備供出售金融資產。

7. 借款成本

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

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

1. 會計估計

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

2. 金融資產及金融負債之除列

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

3. 非控制權益

推延適用國際會計準則第27號（民國97年修正）之下列規定：

(1)有關將綜合損益總額歸屬於母公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而產生虧損餘額之規定；

(2)有關母公司對子公司未導致喪失控制之所有權權益之變動，應作為權益交易處理之規定；及

(3)有關母公司對子公司喪失控制之規定。

(三)自中華民國一般公認會計原則轉換至IFRSs之調節

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

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	\$ 281,987	\$ -	\$ 281,987	
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	76,027	-	76,027	
應收票據淨額	47,031	-	47,031	
應收帳款淨額	573,674	-	573,674	
其他應收款	958,531	-	958,531	
存貨	22,594,959	(5,548,154)	17,046,805	(1)(3)
預付款項	301,607	(91,061)	210,546	(1)
其他金融資產-流動	85,644	-	85,644	
其他流動資產-其他	-	688,395	688,395	(1)
流動資產合計	24,919,460	(4,950,820)	19,968,640	
非流動資產				
備供出售金融資產-非流動	971,816	360,002	1,331,818	(2)
以成本衡量之金融資產-非流動	999,664	(118,690)	880,974	(2)
採用權益法之投資	4,053,492	(148,406)	3,905,086	(5)
不動產、廠房及設備	9,943,368	(9,375,447)	567,921	(3)(4)
不動產投資	271,118	(271,118)	-	(3)
投資性不動產淨額	-	7,134,763	7,134,763	(3)
無形資產	-	2,545,450	2,545,450	(4)
存出保證金	85,860	-	85,860	
其他金融資產-非流動	147,983	-	147,983	
其他非流動資產-其他	1,126,978	-	1,126,978	
非流動資產合計	17,600,279	126,554	17,726,833	
資產總計	42,519,739	(4,824,266)	37,695,473	
負債				
流動負債				
短期借款	5,367,400	-	5,367,400	
應付短期票券	1,380,669	-	1,380,669	
應付票據	135,112	-	135,112	
應付帳款	826,580	-	826,580	
其他應付款	680,904	(1,136)	679,768	
當期所得稅負債	3,001	7,300	10,301	
預收款項	4,819,011	-	4,819,011	
一年或一營業週期內到期長期負債	3,812,079	-	3,812,079	
其他流動負債-其他	34,388	-	34,388	
流動負債合計	17,059,144	6,164	17,065,308	
非流動負債				
長期借款	10,102,875	-	10,102,875	
負債準備-非流動	-	51,464	51,464	
應付退休金負債	58,682	15,732	74,414	
存入保證金	130,187	-	130,187	
採用權益法之投資貸餘	-	44,433	44,433	(5)
非流動負債合計	10,291,744	111,629	10,403,373	
負債總計	27,350,888	117,793	27,468,681	
權益				
股本				
普通股股本	10,858,877	-	10,858,877	
資本公積				
資本公積	521,293	-	521,293	
保留盈餘				
法定盈餘公積	612,237	-	612,237	
累積盈虧	2,448,137	(5,246,617)	(2,798,480)	(1)(4)(5)(6)
其他權益				
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(30,317)	30,317	-	(6)
未認列為退休金成本之淨損失	(32,928)	32,928	-	
備供出售金融資產未實現損益	851,992	241,313	1,093,305	(2)
庫藏股票	(60,440)	-	(60,440)	
權益總計	15,168,851	(4,942,059)	10,226,792	
負債及權益總計	42,519,739	(4,824,266)	37,695,473	

2. 民國 101 年 12 月 31 日權益之調節

	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs	說明
流動資產				
現金及約當現金	\$ 3,611,373	\$ -	\$ 3,611,373	
應收票據淨額	120,032	-	120,032	
應收帳款淨額	1,593,326	-	1,593,326	
其他應收款	1,233,941	-	1,233,941	
存貨	13,041,773	-	13,041,773	
預付款項	618,921	(532,596)	86,325	(1)
其他金融資產-流動	782,612	-	782,612	
其他流動資產-其他	-	494,014	494,014	(1)
流動資產合計	21,001,978	(38,582)	20,963,396	
非流動資產				
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	76,593	-	76,593	
備供出售金融資產-非流動	1,489,350	227,467	1,716,817	(2)
以成本衡量之金融資產-非流動	932,135	(53,626)	878,509	(2)
採用權益法之投資	4,331,179	(272,249)	4,058,930	(5)
不動產、廠房及設備	9,660,797	(9,121,647)	539,150	(3)(4)
不動產投資	271,118	(271,118)	-	(3)
投資性不動產淨額	-	6,956,219	6,956,219	(3)
無形資產	-	2,484,197	2,484,197	(4)
存出保證金	492,761	-	492,761	
其他金融資產-非流動	808,337	-	808,337	
其他非流動資產-其他	1,116,826	-	1,116,826	
非流動資產合計	19,179,096	(50,757)	19,128,339	
資產總計	40,181,074	(89,339)	40,091,735	
負債				
流動負債				
短期借款	3,820,000	-	3,820,000	
應付短期票券	1,653,227	-	1,653,227	
應付票據	16,220	-	16,220	
應付帳款	2,516,973	-	2,516,973	
其他應付款	686,828	(40,726)	646,102	
當期所得稅負債	37,775	49,930	87,705	
預收款項	1,611,334	-	1,611,334	
一年或一營業週期內到期長借負債	3,094,284	-	3,094,284	
其他流動負債	69,076	-	69,076	
流動負債合計	13,505,717	9,204	13,514,921	
非流動負債				
應付公司債	2,000,000	-	2,000,000	
長期借款	7,522,182	-	7,522,182	
負債準備-非流動	-	73,062	73,062	
應付退休金負債	67,507	16,850	84,357	
存入保證金	135,841	-	135,841	
採用權益法之投資貸餘	-	12,398	12,398	(5)
非流動負債合計	9,725,530	102,310	9,827,840	
負債總計	23,231,247	111,514	23,342,761	
權益				
股本				
普通股股本	11,944,765	-	11,944,765	
資本公積				
資本公積	521,293	-	521,293	
保留盈餘				
法定盈餘公積	843,650	-	843,650	
未分配盈餘	2,364,465	(455,206)	1,909,259	(1)(4)(5)(6)
其他權益				
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(43,643)	43,643	-	(6)
未認列為退休金成本之淨損失	(36,870)	36,870	-	
備供出售金融資產未實現損益	1,416,607	173,840	1,590,447	(2)
庫藏股票	(60,440)	-	(60,440)	
權益總計	16,949,827	(200,853)	16,748,974	
負債及權益總計	40,181,074	(89,339)	40,091,735	

3. 民國 101 年度綜合損益之調節

	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs	說明
營業收入	\$ 7,892,497	\$ 10,972,512	\$ 18,865,009	(1)
營業成本	(4,676,377)	(5,426,947)	(10,103,324)	(1)(4)
營業毛利	3,216,120	5,545,565	8,761,685	
營業費用				
推銷費用	(534,567)	(635,916)	(1,170,483)	(1)
管理費用	(1,121,742)	245,628	(876,114)	(4)(7)
營業費用合計	(1,656,309)	(390,288)	(2,046,597)	
營業利益	1,559,811	5,155,277	6,715,088	
營業外收入及支出				
其他收入	223,768	2,897	226,665	(1)
其他利益及損失	1,133	(17,931)	(16,798)	(6)
財務成本	(397,688)	-	(397,688)	
採用權益法認列之子公司、關聯企業及 合資損益之份額	448,949	(87,467)	361,482	(5)
營業外收入及支出合計	276,162	(102,501)	173,661	
稅前淨利	1,835,973	5,052,776	6,888,749	
所得稅費用	(50,043)	(249,873)	(299,916)	(7)
本期淨利	1,785,930	4,802,903	6,588,833	
其他綜合損益			-	
備供出售金融資產未實現評價利益	517,534	(67,471)	450,063	
確定福利計畫精算損失	-	(9,775)	(9,775)	
採用權益法認列之子公司、關聯企業及 合資之其他綜合損益份額	47,081	(1,719)	45,362	
本期其他綜合利益之稅後淨額	564,615	(78,965)	485,650	
本期綜合淨利總額	2,350,545	4,723,938	7,074,483	

調節原因說明如下：

(1)本公司對包工包料建房預售之交易，於同時符合(78)基秘字第 099 號函規定之認列條件時，係採完工比例法認列售屋利益。依國際會計準則第 11 號「建造合約」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素，或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則；本公司之預售屋買賣合約之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導解釋第 15 號「不動產建造之協議」規定，本公司之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第 18 號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。另，本公司就工程合約所支付之銷售費用，依(74)基秘字第 083 號函及(84)基秘字第 025 號函規定，先予以遞延，再按完工比例計算轉列費用。依據財務報表編製及表達之架構，對於未來經濟效益之流入並非很有可能之銷售相關支出，應予發生時認列費用。

A. 本公司於轉換日調減「存貨」(在建工程)\$5,548,154，調減「預付款項」(遞延推銷費用)\$91,061，調增「其他流動資產-其他」(遞延代銷佣金)\$688,395，並調減「未分配盈餘」\$4,950,820。

B. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，本公司調減「預付款項」(遞延推銷費用)\$532,596，調增「其他流動資產-其他」(遞延代銷佣金)\$494,014，調減「未分配盈餘」\$4,950,820，並就民國 101 年度完工交付顧客之案件，調增「營業收入」\$10,972,512，調增「營業成本」\$5,422,649，調增「營業費用」\$635,916，並調減「其他收入」\$1,709。

(2)本公司所持有之未上市櫃及興櫃股票依民國 100 年 7 月 7 日修正前「證券發行人財務報告編製準則」規定，係以成本衡量並帳列「以成本衡量之金融資產」。惟依國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」規定，權益工具無活絡市場但其公允價值能可靠衡量時(意即該權益工具之合理公允價值估計數區間之變異性並非重大，或於區間內各種估計數之機率能合理評估，並用以估計公允價值)，應以公允價值衡量。

A. 本公司於轉換日依民國 100 年 12 月 22 日修正之「證券發行人財務報告編製準則」規定調減「以成本衡量之金融資產-非流動」並調增「備供出售金融資產-非流動」\$360,002，並按該日公允價值與原帳面金額之差異調增「備供出售金融資產-非流動」與「股東權益-備供出售金融資產未實現損益」\$241,313。

B. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，本公司調減「以成本衡量之金融資產-非流動」並調增「備供出售金融資產-非流動」\$227,467，並按

該日公允價值與原帳面金額之差異調增「備供出售金融資產-非流動」與「股東權益-備供出售金融資產未實現損益」\$173,840。

- (3)本公司對於供出租使用之不動產及為獲取長期資本增值而非供正常營業短期出售所持有之土地，依中華民國一般公認會計原則係表達於「固定資產」及「不動產投資」；依國際會計準則第40號「投資性不動產」規定，符合定義之投資性不動產應表達於「投資性不動產」。

A. 本公司於轉換日將「固定資產-出租資產-土地」\$3,243,202、「固定資產-出租資產-房屋」\$3,620,443及「不動產投資」\$271,118重分類至「投資性不動產」\$7,134,763。

B. 截至民國101年12月31日止，本公司將「固定資產-出租資產-土地」\$3,181,239、「固定資產-出租資產-房屋」\$3,503,862及「不動產投資」\$271,118重分類至「投資性不動產」\$6,956,219。

- (4)本公司與國立台灣大學簽訂提供公共服務之基礎建設合約，由本公司建造提供公共服務之基礎建設且自建造完成後提供長興校區44年又6個月暨水源校區44年又4個月之營運服務，營運期間屆滿後該提供公共服務之基礎建設將無償移轉予國立台灣大學。依中華民國一般公認會計原則之規定，於建造期間將所投入之成本列為固定資產取得成本，於營運期間攤銷。依國際財務報導解釋第12號「服務特許權協議」之規定，應按所提供服務之相對公允價值分攤建造及營運服務，續後分別依國際會計準則第11號「建造合約」及國際會計準則第18號「收入」之規定認列相關收入，其公允價值係按合約約定授予人提提供予營運者對價之方式決定並認列為無形資產。

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

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

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

A. 本公司於轉換日調減「採用權益法之投資」及「未分配盈餘」\$335,738。

B. 截至民國 101 年 12 月 31 日，本公司調減「採用權益法之投資」\$450,587，調減「未分配盈餘」\$335,738，並調減「採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額」\$114,849。

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

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

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

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

A. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，本公司調增「所得稅費用」並調減「營業費用」\$249,872。

4. 民國 101 年度現金流量表之重大調整：

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

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

太子建設開發股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>摘</u>	<u>要</u>	<u>金</u>	<u>額</u>
庫存現金				\$	2,524
支票存款					818,628
活期存款-新台幣存款					560,783
-美金存款		USD100元；兌換率32.6			3
				\$	<u>1,381,938</u>

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司

存貨明細表

民國 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	淨變現價值	
營建用地		\$ 8,450,252	\$ 12,025,438	註
在建工程		2,970,156	3,423,662	註
待出售房地產		2,200,977	3,306,787	註
預付土地購置款		1,586,953	1,586,953	註
預付房地款		724,639	724,639	註
商品		<u>1,164</u>	<u>1,164</u>	註
		15,934,141	<u>\$ 21,068,643</u>	
減：備抵存貨跌價損失		(<u>138,576</u>)		
		<u>\$ 15,795,565</u>		

註：以淨變現價值為市價。

太子建設開發股份有限公司
在建工程變動明細表
民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

工程名稱	期初餘額	投入成本	利息資本化	完工轉出	期末餘額
內湖潭美段	\$ 555,884	\$ 371,291	\$ 73,307	\$ -	\$ 1,000,482
中央公園(竹北市永興段等5筆)	292,397	657,797	8,210	(958,404)	-
太子馥2(桃園青溪段462地號)	23,528	144,289	11,999	-	179,816
太子馥(桃園青山段356-1及356-2地號)	148,140	468,139	11,164	(627,443)	-
新莊副都心案	12,064	78,388	174	-	90,626
士林區芝山段602地號等	13,285	17,036	-	-	30,321
桃園青山段446地號	-	12,695	-	-	12,695
雲世紀(國安段12-12地號等)	110,252	440,380	7,166	-	557,798
太子道(大順段175地號)	111,868	688,207	5,465	(805,540)	-
景雲見(土庫段73-11地號等)	81,472	189,037	14,565	-	285,074
青峰錦(土庫段8-2地號等)	18,747	28,498	1,900	-	49,145
海晏(太和段29地號)	7,642	103,482	2,694	-	113,818
太子馥(豐圳段1053地號等5筆)	13,736	162,293	4,607	(180,636)	-
惠禮段195地號	3,595	15,711	2,473	-	21,779
太子WIN-W會館(A)(善駕段923地號)	35,027	132,214	3,976	-	171,217
太子WIN-W會館(B)善駕段897地號	58,077	132,781	4,485	-	195,343
太子雲端(仁和段1335地號)	185,597	449,439	12,562	(647,598)	-
太子花博館3期(和館段38地號等)	174,954	120,204	1,001	(296,159)	-
太子WIN-I別墅(慶安段373地號等)	2,286	129,041	5,021	-	136,348
金華段1361地號	23,700	72,254	-	-	95,954
仁武區霞海段	15,229	-	-	-	15,229
太子花漾(橋頭區後壁田段)	80,821	530,693	4,527	(616,041)	-
其他	3,562	10,949	-	-	14,511
	<u>\$ 1,971,863</u>	<u>\$ 4,954,818</u>	<u>\$ 175,296</u>	<u>(\$ 4,131,821)</u>	<u>\$ 2,970,156</u>

太子建設開發股份有限公司
其他流動資產-其他明細表
民國 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額
遞延代銷佣金	雲世紀(國安段12-12地號等)	\$ 427,680
	太子馥2(桃園青溪段462地號)	108,731
	景雲見(土庫段73-11地號等)	94,373
	海晏(太和段29地號)	58,323
	其他(零星未超過5%)	19,428
		<u>\$ 708,535</u>

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
備供出售金融資產-非流動變動明細表
民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

名 稱	期 初 餘 額		本 期 增 加		本 期 減 少		期 末 餘 額		提供擔保或 質押情形	備 註
	仟股數	公平價值	仟股數	金 額	仟股數	金 額	仟股數	公平價值		
南帝化學工業(股)公司	5,838	\$ 109,470	292	\$ 8,539	-	\$ -	6,130	\$ 118,009	註1	上市公司
新普科技(股)公司	127	18,578	-	-	-	(1,781)	127	16,797	無	上櫃公司
宏捷科技(股)公司	198	4,137	-	-	-	(1,425)	198	2,712	無	上櫃公司
開貿網路(股)公司	86	2,036	-	667	-	-	86	2,703	無	上市公司
紅電醫學(股)公司	45	696	-	407	-	-	45	1,103	無	上櫃公司
基因國際生醫(股)公司	1	149	-	-	-	(88)	1	61	無	上櫃公司
台灣神隆(股)公司	19,402	1,354,284	776	413,347	-	-	20,178	1,767,631	註2	上市公司
全球創業投資(股)公司	1,400	14,000	-	-	-	(98)	1,400	13,902	無	
萬通票券金融(股)公司	49	473	-	252	-	-	49	725	無	
創圓科技(股)公司	888	1,776	-	1,181	-	-	888	2,957	無	興櫃公司
南美特科技(股)公司	1,100	10,700	99	1,289	-	-	1,199	11,989	無	
南科聯合興業(股)公司	168	175,518	-	37,542	-	-	168	213,060	無	
南科聯合興業(股)公司-特別股	2,500	25,000	-	-	-	-	2,500	25,000	無	
		\$ 1,716,817		\$ 463,224		(\$ 3,392)		\$ 2,176,649		

註1：提供4,088仟股為借款之擔保品。

註2：提供17,276仟股為借款之擔保品。

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
以成本衡量之金融資產-非流動變動明細表
民國102年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

名 稱	期 初 餘 額		本 期 增 加		本 期 減 少		期 末 餘 額		提供擔保 或質押情形
	仟股數	帳面價值	仟股數	金 額	仟股數	金 額	仟股數	帳面價值	
統一能源開發(股)公司	1,275	\$ 36,989	-	\$ -	(85)	\$ 2,466)	1,190	\$ 34,523	無
統一國際開發(股)公司	87,746	841,520	-	-	-	-	87,746	841,520	註
嘉誠創投(股)公司	759	-	-	-	-	-	759	-	無
嘉華創投(股)公司	1,211	-	-	-	-	-	1,211	-	無
長茂科技(股)公司	15	-	-	-	-	-	15	-	無
創晶科技(股)公司	13	-	-	-	-	-	13	-	無
寶茂科技(股)公司	28	-	-	-	-	-	28	-	無
傑倫科技(股)公司	17	-	-	-	-	-	17	-	無
泉茂科技(股)公司	342	-	-	-	-	-	342	-	無
威竣科技(股)公司	2	-	-	-	-	-	2	-	無
捷誠科技(股)公司	41	-	-	-	-	-	41	-	無
		<u>\$ 878,509</u>		<u>\$ -</u>		<u>(\$ 2,466)</u>		<u>\$ 876,043</u>	

註：提供60,000仟股為借款之擔保品。

太子建設開發股份有限公司
採用權益法之投資變動明細表
民國102年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

被投資公司	期初		本期增加		本期減少		期末		市價或股權淨值		提供擔保及質押情形	
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	金額	單位(元)	總值	及質押情形	備註
誠實投資控股(股)公司	120,807	\$ 515,614	200	\$ 2,000	-	(\$ 173,922)	121,007	\$ 343,692	9.25	\$ 1,119,369	無	
太子物業管理顧問(股)公司	17,147	227,311	-	16,937	-	-	17,147	244,248	15.39	253,808	無	
耕頂興業(股)公司	18,000	316,524	-	3,148	-	-	18,000	319,672	17.76	319,672	註1	
太子建設投資公司	0.4	312,282	-	26,013	-	-	0.4	338,295	844,458.91	361,428	無	
太陽生物科技(股)公司	4,688	24,123	-	-	-	(636)	4,688	23,487	4.70	22,050	無	
太子生物科技(股)公司	250	2,385	-	-	(250)	(2,385)	-	-	-	-	無	
太子大成投資(股)公司	12,270	41,920	-	5,525	-	-	12,270	47,445	3.87	47,445	無	
東豐企業(股)公司	20,400	231,522	-	-	(3,100)	(143,025)	17,300	88,497	16.45	88,497	無	
統一開發(股)公司	108,000	1,173,064	-	59,751	-	-	108,000	1,232,815	11.41	1,232,756	註1	
日華金典國際酒店(股)公司	97,500	381,517	-	-	-	(17,302)	97,500	364,215	3.73	364,095	無	
時代國際飯店(股)公司	60,000	(12,398)	-	149,557	-	-	60,000	137,159	2.29	137,159	無	
金義興合板(股)公司	151	661,381	-	6,415	-	-	151	667,796	2,155.63	326,508	無	
Early Success Investments Ltd.	1,555	40,506	-	-	(2)	(1,244)	1,555	24,167	15.54	24,167	無	
太子資產管理有限公司	2	1,244	-	-	-	-	-	-	-	-	無	
明大企業(股)公司	3,640	129,050	444	14,568	-	-	4,084	143,618	21.23	86,692	無	
金典資產管理(股)公司	50	487	-	-	(4)	(4)	50	483	9.66	483	無	
太子實業(股)公司	-	-	1,000	10,000	-	(344)	1,000	9,656	9.66	9,656	無	
		<u>\$ 4,046,532</u>		<u>\$ 293,914</u>		<u>(\$ 355,201)</u>		<u>\$ 3,985,245</u>				

註1：提供12,000仟股為借款之擔保品。

註2：提供108,000仟股為借款之擔保品。

太子建設開發股份有限公司
不動產、廠房及設備變動明細表
民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

「不動產、廠房及設備」相關資訊請參閱附註六(十)。

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表
民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

「不動產、廠房及設備」相關資訊請參閱附註六(十)。有關折舊方法及耐用年限資訊，請另參閱附註四(十四)之說明。

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
投資性不動產變動明細表
民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

「投資性不動產」相關資訊請參閱附註六(十一)。

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
投資性不動產累計折舊變動明細表
民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

「投資性不動產」相關資訊請參閱附註六(十一)。有關折舊方法及耐用年限資訊，請另參閱附註四(十六)之說明。

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
無形資產變動明細表
民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

「無形資產」相關資訊請參閱附註六(十二)。有關攤銷方法，請另參閱附註四(十七)之說明。

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
非流動資產－其他明細表
民國 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>摘</u>	<u>要</u>	<u>金</u>	<u>額</u>	<u>備</u>	<u>註</u>
其他資產-其他	畫作等			\$	61,640		
	日華金典國際酒店(股)公司債權				575,000		
	金義興合板(股)公司債權				472,928		
				\$	<u>1,109,568</u>		

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
短期借款明細表

民國102年12月31日

單位：新台幣仟元

債權人名稱	摘要	金額	契約期間	利率	融資額度(註2)	抵押或擔保	備註
台灣銀行	抵押借款	\$ 1,130,000	102.05.15-103.05.15	2.07%	\$ 1,200,000	註1	
土地銀行	抵押借款	300,000	102.10.04-103.10.04	2.78%	300,000	註1	
京城銀行	抵押借款	200,000	102.11.23-103.01.20	2.25%	200,000	註1	
台灣銀行	抵押借款	160,000	102.10.15-103.04.11	2.51%	234,000	註1	
日盛銀行	抵押借款	100,000	102.05.30-103.05.30	2.33%	100,000	註1	
新光銀行	抵押借款	50,000	102.06.03-103.06.03	2.50%	100,000	註1	
		1,940,000					
兆豐銀行	信用借款	677,000	102.10.07-103.10.07	2.53%	678,000		
彰化銀行	信用借款	200,000	102.08.19-103.02.19	2.37%	200,000		
台新銀行	信用借款	180,000	102.04.30-103.04.30	2.30%	301,000		
萬泰商銀	信用借款	150,000	102.12.27-103.12.26	2.17%	150,000		
第一銀行	信用借款	130,000	102.09.18-103.09.18	2.37%	130,000		
台中商銀	信用借款	100,000	102.05.03-103.05.03	2.17%	100,000		
上海商銀	信用借款	80,000	102.10.04-103.10.04	1.70%	80,000		
		1,517,000					
		\$ 3,457,000					

註1：請參閱附註八之說明。

註2：部份係與應付短期票券及長期借款共同使用信用額度。

太子建設開發股份有限公司
應付短期票券明細表
民國 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	保 證 機 構	契 約 期 限	利 率	金 額	抵 押 或 擔 保	備 註
商業本票	中華票券金融公司	102.11.21-103.02.19	0.78%	\$ 360,000	註	
	中華票券金融公司	102.12.17-103.03.17	0.78%	126,000	註	
	國際票券金融公司	102.11.25-103.02.21	1.13%	300,000	註	
	國際票券金融公司	102.11.29-103.02.27	1.16%	200,000	註	
	兆豐票券金融公司	102.09.18-103.01.06	1.52%	100,000	註	
	兆豐票券金融公司	102.11.06-103.01.15	1.62%	200,000	註	
	兆豐票券金融公司	102.11.21-103.02.19	1.56%	120,000	註	
				1,406,000		
				(1,814)		
				\$ 1,404,186		

減：未攤銷折價

註：請參閱附註八之說明。

太子建設開發股份有限公司
其他應付款明細表
民國 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>摘</u>	<u>要</u>	<u>金</u>	<u>額</u>	<u>備</u>	<u>註</u>
應付薪資獎金				\$	167,465		
應付員工紅利及董監酬勞					74,382		
應付廣告費					153,461		
其他(零星未超過5%)					<u>233,805</u>		
				\$	<u>629,113</u>		

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
預收款項明細表
民國102年12月31日

單位：新台幣仟元

<u>項 目</u>	<u>摘 要</u>	<u>金 額</u>	<u>備 註</u>
預收房地款	雲世紀(國安段12-12地號等)	\$ 1,189,366	
	內湖潭美段	482,937	
	太子馥2(桃園青溪段462地號)	401,263	
	景雲見(土庫段73-11地號等)	271,215	
	海宴(太和段29地號)	150,976	
	其他(零星未超過5%)	<u>424,942</u>	
		2,920,699	
預收租金		121,048	
其他預收款		<u>372</u>	
		<u>\$ 3,042,119</u>	

太子建設開發股份有限公司

應付公司債明細表

民國102年12月31日

單位：新台幣仟元

債券名稱	保證人	受託人	發行日期	付息日期	利率	發行總額	已償還金額	期末餘額	償還辦法	抵押或擔保
101年第一次有擔保普通公司債	台灣銀行(股)公司	兆豐國際商業銀行(股)公司	101.07.12	(註)	(註)	\$ 2,000,000	\$ -	\$ 2,000,000	(註)	(註)
102年第一次有擔保普通公司債	台灣銀行(股)公司 及全國農業金庫 (股)公司	台北富邦商業銀行(股)公司	102.11.21	(註)	(註)	2,500,000	-	2,500,000	(註)	(註)
						<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,500,000</u>		

(註)請參閱附註六(十六)應付公司債之說明。

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
長期借款明細表
民國102年12月31日

單位：新台幣仟元

債權人	性質	借款金額	契約期間	利率	抵押或擔保	備註
台灣中小企銀與聯貸銀行等	抵押借款	\$ 2,400,000	101.08.24-105.08.24	2.53%	註	到期一次償還
兆豐銀行與聯貸銀行等	抵押借款	1,620,000	96.01.09-116.01.09	2.30%	註	依合約約定還款條件分期清償
台灣銀行	抵押借款	1,000,000	102.05.15-104.05.15	2.75%	註	到期一次償還
台灣銀行	抵押借款	800,000	101.06.25-104.04.27	2.40%	註	到期一次償還
兆豐銀行	抵押借款	655,326	98.05.04-116.11.02	2.30%	註	依合約約定還款條件分期清償
台灣中小企銀	抵押借款	423,000	101.08.29-105.08.29	2.71%	註	依合約約定還款條件分期清償
國泰世華	抵押借款	320,000	100.07.29-103.07.29	2.58%	註	到期一次償還
東亞銀行	信用借款	300,000	102.06.24-105.06.24	2.59%	註	依合約約定還款條件分期清償
台灣銀行	抵押借款	288,000	100.03.11-104.03.11	2.40%	註	到期一次償還
中國信託	抵押借款	250,800	101.04.05-104.04.03	2.52%	註	在契約期間於額度內循環動用，到期一次償還
台灣銀行	抵押借款	201,300	101.06.11-104.06.11	2.40%	註	到期一次償還
星展銀行	抵押借款	167,200	101.04.05-104.04.03	2.52%	註	在契約期間於額度內循環動用，到期一次償還
京城銀行	抵押借款	124,000	100.06.23-104.11.23	2.42%	註	到期一次償還
華泰商業銀行	抵押借款	90,000	102.03.18-104.03.18	2.85%	註	到期一次償還
台灣銀行	抵押借款	49,000	100.07.11-103.12.07	2.51%	註	到期一次償還
華泰商業銀行	抵押借款	38,500	101.11.30-103.11.30	2.85%	註	到期一次償還
台灣銀行	抵押借款	30,000	102.11.28-106.11.28	3.16%	註	依合約約定還款條件分期清償
減：一年內到期部分		8,757,126				到期一次償還
		(301,000)				
		\$ 8,456,126				

註：請參閱附註八之說明。

太子建設開發股份有限公司
營業收入明細表
民國102年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	
		土 地	房 屋
營建收入			
銷售房地收入			
全部完工法	太子匯	\$ -	\$ 129,306
	太子道	562,680	804,447
	台中-太子馥	182,380	116,089
	中央公園	342,440	398,890
	台北-太子馥	790,798	616,516
	太子信義	167,910	75,257
	太子花博館2期	179,050	115,278
	太子花博館3期	387,580	369,456
	太子峰雲會	74,910	87,156
	太子雲端	694,650	807,697
	太子市博	61,990	88,533
	太子邦	389,740	247,448
	太子花漾	549,880	350,340
	太子花漾城	276,950	142,019
	其他	27,570	32,342
		<u>4,688,528</u>	<u>4,380,774</u>
銷貨退回及折讓			(1,251,648)
營建收入合計			7,817,654
租金收入			386,603
服務特許權收入			362,643
其他營業收入			<u>4,388</u>
			<u>\$ 8,571,288</u>

太子建設開發股份有限公司
營業成本明細表
民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	
		土 地	房 屋
營業成本			
銷售房地成本			
全部完工法	太子匯	\$ -	\$ 83,702
	太子道	200,728	781,112
	台中-太子馥	108,240	115,240
	中央公園	232,653	292,151
	台北-太子馥	373,767	540,036
	太子信義	35,645	35,928
	太子花博館2期	91,571	68,178
	太子花博館3期	118,558	293,425
	太子峰雲會	25,429	60,298
	太子雲端	240,920	469,920
	太子市博	35,353	58,660
	太子邦	223,023	200,319
	太子花漾	305,645	278,002
	太子花漾城	130,449	103,933
	其他	14,120	44,771
		<u>2,136,101</u>	<u>3,425,675</u>
	減：存貨回升利益		(16,814)
營建成本合計			5,544,962
其他營業成本			<u>152,603</u>
			<u>\$ 5,697,565</u>

太子建設開發股份有限公司
營業費用明細表
民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>摘</u>	<u>要</u>	<u>金</u>	<u>額</u>	<u>備</u>	<u>註</u>
推銷費用	廣 告 費			\$	607,707		
管理及總務費用	薪資支出				396,695		
	稅 捐				104,289		
	水 電 費				42,617		
	其他費用(零星未超過5%)				294,228		
					837,829		
				\$	1,445,536		

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
財務成本明細表
民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

本期發生之財務成本相關明細，請參閱附註六(二十八)。

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總明細表
民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總之相關資訊，請參閱附註六(二十九)。

(以下空白)

高雄市會計師公會會員印鑑證明書

高市公證字第

105

號

會員姓名：(1) 林億彰

(2) 王國華

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

事務所地址：高雄市新興區 800 民族二路 95 號 22 樓

事務所電話：07-2373116

事務所統一編號：03932533

會員證書字號：(1) 高市會證字第 303 號

(2) 高市會證字第 400 號

委託人統一編號：72058206

印鑑證明書用途：辦理太子建設開發股份有限公司

102 年度 (自民國 102 年 1 月 1 日至

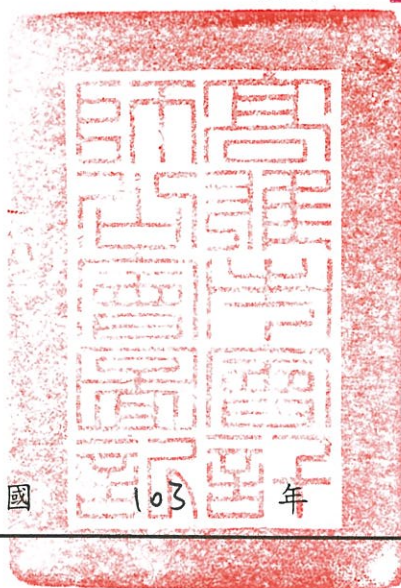
102 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)		存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)		存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：劉倩玟



中華民國 103 年 3 月 3 日