

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
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及子公司
民國 102 年度及 101 年度合併財務報告暨會計師查核報告
目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁</u>	<u>次</u>
一、	封面	1	
二、	目錄	2 ~ 3	
三、	聲明書	4	
四、	會計師查核報告	5 ~ 6	
五、	合併資產負債表	7 ~ 8	
六、	合併綜合損益表	9	
七、	合併權益變動表	10	
八、	合併現金流量表	11 ~ 12	
九、	合併財務報告附註	13 ~ 96	
	（一） 公司沿革	13	
	（二） 通過財務報告之日期及程序	13	
	（三） 新發布及修訂準則及解釋之適用	13 ~ 16	
	（四） 重大會計政策之彙總說明	16 ~ 31	
	（五） 重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源	31 ~ 33	
	（六） 重要會計科目之說明	33 ~ 63	
	（七） 關係人交易	64 ~ 65	
	（八） 質押之資產	65	

項	目	頁次
(九)	重大或有負債及未認列之合約承諾	66 ~ 71
(十)	重大之災害損失	71
(十一)	重大之期後事項	72
(十二)	其他	72 ~ 76
(十三)	附註揭露事項	77 ~ 85
(十四)	營運部門資訊	86 ~ 87
(十五)	首次採用(IFRSs)	88 ~ 96

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 102 年度（自民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際會計準則第二十七號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：太子建設開發股份有限公司



負 責 人：鄭高輝



中華民國 103 年 3 月 25 日



資誠

會計師查核報告

(103)財審報字第 13003988 號

太子建設開發股份有限公司 公鑒：

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

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



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

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

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

林億彰

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



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

單位：新台幣仟元

			102 年 12 月 31 日		101 年 12 月 31 日		101 年 1 月 1 日	
資	產	附註	金	額 %	金	額 %	金	額 %
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$	2,168,730	4	\$	4,352,233	9
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	六(二)及八		256,001	1		260,236	1
1150	應收票據淨額	六(三)		103,519	-		140,694	-
1170	應收帳款淨額	六(四)		3,736,596	7		2,186,042	4
1180	應收帳款—關係人淨額	七		783,403	1		240,189	-
1190	應收建造合約款	六(五)		813,996	2		914,634	2
1200	其他應收款			306,709	1		1,255,947	3
130X	存貨	五(二)、六(六)及八		15,875,651	30		13,090,481	27
1410	預付款項			533,055	1		141,374	-
1476	其他金融資產—流動	八		3,145,874	6		825,630	2
1479	其他流動資產—其他	六(七)		725,588	1		518,839	1
11XX	流動資產合計			28,449,122	54		23,926,299	49
非流動資產								
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	六(二)及八		77,100	-		76,593	-
1523	備供出售金融資產—非流動	六(八)及八		2,230,828	4		1,829,833	4
1543	以成本衡量之金融資產—非流動	五(二)、六(九)及八		887,529	2		891,045	2
1550	採用權益法之投資	五(二)、六(十)及八		2,129,948	4		2,111,638	4
1600	不動產、廠房及設備	六(十一)及八		7,014,898	13		7,033,963	15
1760	投資性不動產淨額	六(十二)及八		8,313,032	16		8,456,837	17
1780	無形資產	六(十三)		2,425,016	5		2,494,229	5
1840	遞延所得稅資產	五(二)及六(三十一)		108,083	-		114,779	-
1920	存出保證金	九		536,321	1		692,938	2
1980	其他金融資產—非流動	八		480,568	1		1,138,343	2
1990	其他非流動資產—其他			120,050	-		123,859	-
15XX	非流動資產合計			24,323,373	46		24,964,057	51
1XXX	資產總計		\$	52,772,495	100	\$	48,890,356	100

(續次頁)

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

單位：新台幣仟元

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

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

董事長：鄭高輝



經理人：謝明汎



會計主管：戴大昌



太子建設開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表
民國102年及101年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

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

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

董事長：鄭高輝



經理人：謝明汎



會計主管：戴大昌





太子建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國102年12月31日

單位：新台幣千元

附註	歸屬	資本	公積	其他	保	盈餘	其他	主權	之權	總計	非控制權益	權益總額
101	年	度										
101 年 1 月 1 日餘額												
100 年度盈餘指撥及分配：												
六(二十三)												
法定盈餘公積												
現金股利												
股票股利												
1,085,888												
101 年度淨利												
六(三十二)												
取得子公司股權價格與帳面價值差額												
101 年度其他綜合損益												
六(八)(二十)												
101 年 12 月 31 日餘額												
102	年	度										
102 年 1 月 1 日餘額												
101 年度盈餘指撥及分配：												
六(二十三)												
法定盈餘公積												
現金股利												
股票股利												
1,194,476												
102 年度淨利												
六(三十二)												
三(二)：六												
(八)(二十四)												
102 年度其他綜合損益												
102 年 12 月 31 日餘額												



董事長：鄭高輝

經理人：謝明汎



會計主管：戴大昌



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



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

單位：新台幣仟元

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

(續次頁)

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

單位：新台幣仟元

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

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

董事長：鄭高輝



經理人：謝明汎



會計主管：戴大昌



太子建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國 102 年及 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

- (一)太子建設開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)係依公司法及其他相關法令之規定於民國 62 年 9 月核准創立。主要登記經營項目為有關國民住宅、商業大樓、觀光遊樂事業(兒童樂園、水上樂園等)、平面及立體停車場等之委託興建及經營租售，及不動產買賣及租賃。本公司股票自民國 80 年 4 月起在臺灣證券交易所上市買賣。
- (二)本公司及子公司(以下統稱「本集團」)之主要營業活動，請參閱附註四(三)2.之說明。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國 103 年 3 月 25 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

本年度係首次採用國際財務報導準則，故不適用。

- (二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

1. 國際財務報導準則第 9 號「金融工具：金融資產分類與衡量」

- (1)國際會計準則理事會於民國 98 年 11 月發布國際財務報導準則第 9 號，生效日為民國 102 年 1 月 1 日，得提前適用(惟國際會計準則理事會於民國 102 年 11 月 19 日業已刪除強制適用日期，得立即選擇適用)。此準則雖經金管會認可，惟金管會規定我國於民國 102 年適用國際財務報導準則時，企業不得提前採用此準則，應採用國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」2009 年版本之規定。
- (2)此準則係取代國際會計準則第 39 號之第一階段。國際財務報導準則第 9 號提出金融工具分類及衡量之新規定，且可能影響本集團金融工具之會計處理。
- (3)本集團尚未評估國際財務報導準則第 9 號之整體影響，惟經初步評估可能影響本集團持有分類為「備供出售金融資產」之工具，因國際財務報導準則第 9 號規定僅於符合特定條件下之權益工具，得指定將其公允價值變動認列為其他綜合損益，且於該資產除列時不得將已認列之其他綜合損益轉列至當期損益。本集團於民國 102 年度認列屬權益工具之利益 \$ 410,023 於其他綜合損益。

(三)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

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

新準則、解釋及修正	主要修正內容	IASB發布之生效日
國際財務報導準則第12號「對其他個體權益之揭露」	該準則涵蓋所有對其他個體權益之揭露，包含子公司、聯合協議、關聯企業及未合併結構型個體。	民國102年1月1日
國際會計準則第27號「單獨財務報表」(2011年修正)	刪除合併財務報表之規定，相關規定移至國際財務報導準則第10號「合併財務報表」。	民國102年1月1日
國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」(2011年修正)	配合國際財務報導準則第11號「聯合協議」之訂定，納入合資採用權益法之相關規定。	民國102年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	定義公允價值，於單一國際財務報導準則中訂定衡量公允價值之架構，並規定有關公允價值衡量之揭露，藉以減少衡量公允價值及揭露有關公允價值衡量資訊之不一致及實務分歧，惟並未改變其他準則已規定之公允價值衡量。	民國102年1月1日
國際會計準則第19號「員工給付」(2011年修正)	刪除緩衝區法並於精算損益發生期間認列於其他綜合損益，及規定所有前期服務成本立即認列，並以折現率乘以淨確定給付負債(資產)計算而得之淨利息取代利息成本及計畫資產之預期報酬，且除淨利息外之計畫資產報酬列入其他綜合損益。	民國102年1月1日
其他綜合損益項目之表達(修正國際會計準則第1號)	此修正將綜合損益表之表達，分為「損益」及「其他綜合損益」兩節，且要求「其他綜合損益」節應將後續不重分類至損益者及於符合特定條件時，後續將重分類至損益者予以區分。	民國101年7月1日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	符合特定條件之剝除活動成本應認列為「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「政府補助之會計及政府補助之揭露」之規定處理，且於轉換日既存低於市場利率之政府貸款之利益不應認列為政府補助。	民國102年1月1日
2009-2011年對國際財務報導準則之改善	修正國際財務報導第1號和國際會計準則第1、16、32及34號相關規定。	民國102年1月1日

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

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

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一)遵循聲明

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

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

(二)編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：

- (1)按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債(包括衍生工具)。
- (2)按公允價值衡量之備供出售金融資產。
- (3)按公允價值衡量之現金交割股份基礎給付協議之負債。
- (4)按退休基金資產加計未認列前期服務成本，減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。

2. 編製符合 IFRSs 之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請參閱附註五說明。

(三)合併基礎

1. 合併財務報告編製原則：

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

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

2. 列入合併財務報告之子公司：

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

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

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

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

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

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

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

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

註 5：係民國 102 年度第 1 季新成立。

註 6：係民國 101 年度第 4 季新成立。

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

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

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

註 10：已於民國 102 年度辦理清算完成。

3. 未列入合併財務報告之子公司：

無此情事。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：

無此情事。

5. 子公司將資金移轉予母公司之能力受重大限制者，該限制之本質與程度：

無此情事。

(四) 外幣換算

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

1. 外幣交易及餘額

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

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

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

(4) 所有兌換損益於損益表之「其他利益及損失」列報。

2. 國外營運機構之換算

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

A. 表達於每一資產負債表之資產及負債係以該資產負債表日之收盤匯率換算；

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

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

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

(五) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

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

本集團將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

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

本集團將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(六) 約當現金

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

(七) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

(1) 係混合(結合)合約；或

(2) 可消除或重大減少衡量或認列不一致；或

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

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

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

(八) 備供出售金融資產

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

2. 本集團對於符合交易慣例之備供出售金融資產係採用交易日會計。

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

(九) 應收款

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

(十)金融資產減損

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

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

(十一) 金融資產之除列

本集團於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

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

(十二) 存貨

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

(十三) 建造合約

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

會計準則第 11 號之規定認列合約收入。

(十四) 採用權益法之投資/關聯企業

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

(十五) 不動產、廠房及設備

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

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

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

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

(十六)營業租賃(出租人/承租人)

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

(十七)投資性不動產

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

(十八)無形資產

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

(十九)非金融資產減損

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

失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

(二十) 借款

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

(二十一) 應付帳款及票據

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

(二十二) 金融負債之除列

本集團於合約所載之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(二十三) 金融資產及負債之互抵

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

(二十四) 金融負債

應付公司債

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

(二十五) 負債準備

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

(二十六)員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

(1) 確定提撥計畫

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

(2) 確定福利計畫

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

B. 確定福利計畫產生之精算損益係於發生當期認列於其他綜合損益。

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

3. 員工分紅及董監酬勞

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

(二十七)所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 本集團依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵 10% 之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實

際盈餘之分派情形，認列 10%之未分配盈餘所得稅費用。

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

(二十八)股本

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

(二十九)股利分配

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

(三十)收入認列

1. 銷貨收入

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

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

2. 勞務收入

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

3. 建造合約收入

本集團提供之建造合約服務，請參閱附註四(十三)之說明。

4. 服務特許權收入

本集團提供之服務特許權合約，請參閱附註四(三十一)之說明。

(三十一) 服務特許權協議

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

(三十二) 營運部門

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源

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

(一)會計政策採用之重要判斷

1. 金融資產－權益投資之減損

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

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

2. 投資性不動產

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

(二)重要會計估計及假設

1. 有形資產及無形資產(商譽除外)減損評估

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

2. 採用權益法之投資減損評估

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

3. 遞延所得稅資產之可實現性

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

4. 存貨之評價

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

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

5. 應計退休金負債之計算

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

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

6. 金融資產－無活絡市場之未上市(櫃)公司股票公允價值衡量

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

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

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

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

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

2. 有關本集團將現金及約當現金提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

(三) 應收票據淨額

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

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

(四) 應收帳款淨額

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

1. 本集團之應收帳款為未逾期且未減損者之信用品質良好。應收帳款主要分為三大類別：

(1) 銷售房地款：主要係向銀行收取銷售客戶之貸款。

(2) 承攬工程及銷售勞務款：來自於有良好收款記錄之客戶。

(3) 旅宿部門應收款項：主要係收取信用卡款項。

2. 已逾期但未減損之金融資產之帳齡分析如下：

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

以上係以逾期天數為基準所進行之帳齡分析。

3. 已減損金融資產(應收帳款備抵呆帳)之變動分析如下：

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

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

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

5. 本集團並未持有作為應收帳款擔保之擔保品。

(五) 應收(付)建造合約款

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

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

(六) 存貨

	102 年 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 8,791,539	(\$ 75,803)	\$ 8,715,736
在建工程	2,970,156	-	2,970,156
待出售房地產	2,160,099	(62,773)	2,097,326
預付土地購置款	1,343,808	-	1,343,808
預付房地款	724,639	-	724,639
商品	23,986	-	23,986
	\$ 16,014,227	(\$ 138,576)	\$ 15,875,651

	101 年 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 8,635,545	(\$ 75,803)	\$ 8,559,742
在建工程	2,039,956	-	2,039,956
待出售房地產	1,677,831	(79,587)	1,598,244
預付土地購置款	162,269	-	162,269
預付房地款	702,134	-	702,134
商品	28,136	-	28,136
	\$ 13,245,871	(\$ 155,390)	\$ 13,090,481

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

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

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

4. 主要存貨明細(所揭露事項未考慮合併沖銷調整):

(1) 在建房地

台北分公司	102年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	-	-
太子嶺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	-
太子嶺(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-1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>

<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>
太子馥	\$ 134,110	\$ -	\$ -
太子道	28,111	-	-
太子匯	-	86,387	-
新時代	-	-	128,512
松觀太子	-	-	63,405
其他	11,668	16,977	20,234
	<u>\$ 173,889</u>	<u>\$ 103,364</u>	<u>\$ 212,151</u>
<u>台南分公司</u>			
	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
太子雲端	\$ 270,709	\$ -	\$ -
統帥天廈(三)	28,376	28,376	28,376
站前LV	19,725	19,725	20,430
太子盛世	19,572	19,572	21,854
萬通世界攬翠樓	14,763	14,763	14,763
太子龍	10,807	46,672	55,858
太子花博館2期	8,890	169,172	-
太子峰雲會	-	75,626	-
南科日麗	-	-	151,112
太子美學	-	-	116,682
太子花博館	-	-	16,072
其他	11,961	11,961	17,336
	<u>\$ 384,803</u>	<u>\$ 385,867</u>	<u>\$ 442,483</u>
<u>高雄分公司</u>			
	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
太子花漾	\$ 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			
<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>
芝山段一小段619地號	\$ -	\$ 14,819	\$ -
<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>
土庫段8-2地號等	\$ -	\$ -	\$ 414,462
其他	-	1,535	13,277
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,535</u>	<u>\$ 427,739</u>
<u>台南分公司</u>			
	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
仁武區霞海段978地號等	\$ 1,586,953	\$ 479,647	\$ 478,834
其他	-	-	5,919
	<u>\$ 1,586,953</u>	<u>\$ 479,647</u>	<u>\$ 484,753</u>
預付土地購置合計	<u>\$ 1,586,953</u>	<u>\$ 496,001</u>	<u>\$ 912,492</u>

(5)預付房地款

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

5. 重要工程資訊揭露：

(1) 民國102年12月31日明細如下：

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

(2) 民國101年12月31日明細如下：

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

(七)其他流動資產

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

(八)備供出售金融資產

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

1. 本集團於民國 102 年度及 101 年度因公允價值變動認列於其他綜合利益之金額分別為\$410,023 及\$497,142。
2. 有關本集團將備供出售金融資產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(九)以成本衡量之金融資產

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

1. 本集團對統一能源開發(股)公司之投資，承諾將投資 1,000 萬美元，因統一能源開發(股)公司分別於民國 97 年 5 月 5 日、99 年 6 月 17 日、100 年 7 月 8 日、101 年 7 月 4 日及 102 年 7 月 10 日，減資退回股款美金 52,500 元、美金 180,000 元、美金 120,000 元、美金 120,000 元及美金 120,000 元，截至目前本集團業已繳納股款美金 1,680,000 元。
2. 本集團持有之統一能源開發(股)公司及統一國際開發(股)公司等股票投資依據投資之意圖應分類為備供出售金融資產，惟因該等標的非於活絡市場公開交易，且無法取得足夠之類似公司之產業資訊及被投資公司之相關財務資訊，因此無法合理可靠衡量該等標的之公允價值，因此分類為「以成本衡量之金融資產」。
3. 有關本集團將以成本衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(十)採用權益法之投資

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

1. 有關本集團之關聯企業彙總性財務資訊如下：

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

2. 本集團上開投資標的均未有公開報價。

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

4. 本集團對部分採用權益法之投資係依該等公司所委任會計師查核之財務報告評價而得，民國 102 年度及 101 年度採用權益法認列之關聯企業及

合資利益之份額分別為\$20,360及\$63,247，民國102年12月31日、民國101年12月31日及民國101年1月1日採用權益法之投資餘額分別為\$753,515、\$809,524及\$760,071。

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

5. 有關本集團將採用權益法之投資提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(十一) 不動產、廠房及設備

1. 帳面價值資訊如下：

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

2. 本期變動情形如下：

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

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

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

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

3. 有關本集團將不動產、廠房及設備提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(十二) 投資性不動產

1. 帳面價值資訊如下：

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

2. 本期變動情形如下：

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

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

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

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

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	102年度	101年度
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 391,398</u>	<u>\$ 371,325</u>
當期產生租金收入之投資性不動產		
所發生之直接營運費用	<u>\$ 174,240</u>	<u>\$ 156,584</u>
當期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. 本集團持有之投資性不動產於民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日之公允價值分別為\$15,044,426、\$15,178,695 及\$15,327,382，該等公允價值係由本集團管理階層採用類似不動產交易價格之市場證據及參酌公告現值等資訊評估而得。

5. 有關本集團將投資性不動產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(十三)無形資產

1. 帳面價值資訊如下：

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

2. 本期變動情形如下：

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

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

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

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

3. 無形資產攤銷明細如下：

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

(十四) 短期借款

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

上述短期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十五) 應付短期票券

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

1. 上述商業本票係由銀行及票券金融公司保證發行。

2. 上述應付短期票券之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十六) 預收款項

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

(十七) 應付公司債

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

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

(1) 發行總額：\$2,000,000。

(2) 發行價格：按票面發行，每張\$100。

(3) 票面利率：1.33%。

(4) 付息方式：自發行日起依票面利率每年單利計付息一次。

(5) 還本方式：到期一次還本。

(6) 發行期間：5年(自民國 101 年 7 月 12 日起至民國 106 年 7 月 12 日止)。

(7) 擔保方式：由台灣銀行股份有限公司擔保。

(8) 受託銀行：兆豐國際商業銀行股份有限公司。

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

(1)發行總額：\$2,500,000。

(2)發行價格：按票面發行，每張\$100。

(3)票面利率：1.55%。

(4)付息方式：自發行日起依票面利率每年單利計付息一次。

(5)還本方式：到期一次還本。

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

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

(8)受託銀行：台北富邦商業銀行股份有限公司。

(十八)長期借款

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

1. 上述長期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

2. 有關長期借款之限制條款，請參閱附註九之說明。

(十九)負債準備-汰換成本

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

(二十)退休金

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

(2)資產負債表認列之金額如下：

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

(3)確定福利義務現值之變動如下：

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

(4)計畫資產公允價值之變動如下：

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

(5)認列於綜合損益表之費用總額：

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

上述費用認列於綜合損益表中之各類成本及費用明細如下：

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

(6)認列於其他綜合損益之精算損益如下：

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

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

(8)有關退休金之精算假設彙總如下：

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

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	\$ 183,336	\$ 175,915
計畫資產公允價值	(53,987)	(49,064)
計畫短絀	\$ 129,349	\$ 126,851
計畫負債之經驗調整	\$ 14,130	\$ 16,495
計畫資產之經驗調整	(\$ 88)	(\$ 570)

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

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

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

(二十一)股本

1. 本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：(單位：仟股)

	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。

(二十二) 資本公積

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

(二十三) 保留盈餘

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

(1)董事、監察人酬察百分之三。

(2)員工紅利不低於百分之二。

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

前項員工紅利之分配以股票配發者，其對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。

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

(二十四) 其他權益項目

	<u>備供出售投資</u>	<u>外幣換算</u>	<u>庫藏股票</u>	<u>合計</u>
102年1月1日	\$ 1,590,447	\$ -	(\$ 60,440)	\$ 1,530,007
備供出售投資：				
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	<u>\$ 2,000,470</u>	<u>(\$ 859)</u>	<u>(\$ 60,440)</u>	<u>\$ 1,939,171</u>

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

(二十五) 資產負債到期分析

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

	12個月內	12個月後	合計
<u>102年12月31日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 51,438	\$ 671	\$ 52,109
應收帳款淨額	3,033,989	1,330,479	4,364,468
存貨	4,051,588	11,800,077	15,851,665
應收建造合約款	<u>493,808</u>	<u>320,188</u>	<u>813,996</u>
	<u>\$ 7,630,823</u>	<u>\$ 13,451,415</u>	<u>\$ 21,082,238</u>
負債			
應付票據	\$ 22,212	\$ -	\$ 22,212
應付帳款	2,530,348	1,507,919	4,038,267
應付建造合約款	<u>33,520</u>	<u>234,971</u>	<u>268,491</u>
	<u>\$ 2,586,080</u>	<u>\$ 1,742,890</u>	<u>\$ 4,328,970</u>

	<u>12個月內</u>	<u>12個月後</u>	<u>合計</u>
<u>101年12月31日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 63,387	\$ 3,703	\$ 67,090
應收帳款淨額	1,662,867	502,120	2,164,987
存貨	3,684,604	9,377,741	13,062,345
應收建造合約款	<u>553,383</u>	<u>361,251</u>	<u>914,634</u>
	<u>\$ 5,964,241</u>	<u>\$ 10,244,815</u>	<u>\$ 16,209,056</u>
負債			
應付票據	\$ 175,949	\$ 16,710	\$ 192,659
應付帳款	2,203,203	444,715	2,647,918
應付建造合約款	<u>41,052</u>	<u>592,578</u>	<u>633,630</u>
	<u>\$ 2,420,204</u>	<u>\$ 1,054,003</u>	<u>\$ 3,474,207</u>
	<u>12個月內</u>	<u>12個月後</u>	<u>合計</u>
<u>101年1月1日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 42,696	\$ 3,703	\$ 46,399
應收帳款淨額	712,542	389,279	1,101,821
存貨	12,665,821	4,429,710	17,095,531
應收建造合約款	<u>76,155</u>	<u>1,119,977</u>	<u>1,196,132</u>
	<u>\$ 13,497,214</u>	<u>\$ 5,942,669</u>	<u>\$ 19,439,883</u>
負債			
應付票據	\$ 390,187	\$ -	\$ 390,187
應付帳款	929,209	369,400	1,298,609
應付建造合約款	<u>-</u>	<u>953,023</u>	<u>953,023</u>
	<u>\$ 1,319,396</u>	<u>\$ 1,322,423</u>	<u>\$ 2,641,819</u>

(二十六)營業收入

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
銷貨收入	\$ 11,082,277	\$ 21,198,270
勞務收入	531,406	474,190
建造合約收入	5,265,681	3,602,672
服務特許權收入		
一營運服務收入	<u>362,643</u>	<u>355,122</u>
	<u>\$ 17,242,007</u>	<u>\$ 25,630,254</u>

(二十七) 其他收入

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
利息收入	\$ 30,115	\$ 37,454
股利收入	50,024	91,609
其他收入	<u>489,055</u>	<u>174,990</u>
	<u>\$ 569,194</u>	<u>\$ 304,053</u>

(二十八) 其他利益及損失

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產 淨(損)益	\$ 3,754	(\$ 14,426)
淨外幣兌換損失	(2,794)	(13,326)
仲裁支出及賠償損失等	(541,412)	-
其他	(33,986)	(25,652)
	<u>(\$ 574,438)</u>	<u>(\$ 53,404)</u>

(二十九) 財務成本

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

(三十) 費用性質之額外資訊

	<u>102</u>	<u>年</u>	<u>度</u>
	<u>屬於營業</u>	<u>屬於營業</u>	<u>合計</u>
	<u>成本者</u>	<u>費用者</u>	
員工福利費用			
薪資費用	\$ 792,673	\$ 722,717	\$ 1,515,390
勞健保費用	69,299	59,996	129,295
退休金費用	37,214	31,961	69,175
其他員工福利費用	<u>15,452</u>	<u>39,081</u>	<u>54,533</u>
	<u>\$ 914,638</u>	<u>\$ 853,755</u>	<u>\$ 1,768,393</u>
折舊費用	<u>\$ 203,994</u>	<u>\$ 164,209</u>	<u>\$ 368,203</u>
攤銷費用	<u>\$ 61,252</u>	<u>\$ 8,042</u>	<u>\$ 69,294</u>

	101	年	度
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 844,929	\$ 729,493	\$ 1,574,422
勞健保費用	59,068	56,407	115,475
退休金費用	32,711	32,057	64,768
其他員工福利費用	14,047	43,336	57,383
	<u>\$ 950,755</u>	<u>\$ 861,293</u>	<u>\$ 1,812,048</u>
折舊費用	<u>\$ 200,411</u>	<u>\$ 182,744</u>	<u>\$ 383,155</u>
攤銷費用	<u>\$ 61,253</u>	<u>\$ 9,073</u>	<u>\$ 70,326</u>

(三十一)所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用組成部分：

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

(2) 所得稅費用與會計利潤關係：

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

2. 因暫時性差異、虧損扣抵及投資抵減而產生之各遞延所得稅資產金額如下：

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

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

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

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

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

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

102年12月31日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延 所得稅資產部分	最後抵扣 年 度
100年度以前	核定數	\$ 2,548,944	\$ 2,548,944	110年
101年度以後	申報數	34,488	34,488	112年
		<u>\$ 2,583,432</u>	<u>\$ 2,583,432</u>	

101年12月31日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延 所得稅資產部分	最後抵扣 年 度
99年度以前	核定數	\$ 2,451,612	\$ 2,333,759	109年
100年度以後	申報數	289,891	289,891	111年
		<u>\$ 2,741,503</u>	<u>\$ 2,623,650</u>	

101年1月1日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延 所得稅資產部分	最後抵扣 年 度
99年度以前	核定數	\$ 2,999,562	\$ 2,999,562	109年
100年度以後	申報數	273,120	273,120	110年
		<u>\$ 3,272,682</u>	<u>\$ 3,272,682</u>	

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

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

7. 未分配盈餘相關資訊

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

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

(三十二) 每股盈餘

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

	101年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	<u>\$ 6,588,833</u>	<u>1,275,408</u>	<u>\$ 5.17</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 6,588,833	1,275,408	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工分紅	<u>-</u>	<u>1,895</u>	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股之 影響	<u>\$ 6,588,833</u>	<u>1,277,303</u>	<u>\$ 5.16</u>

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

(三十三)營業租賃

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

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

(三十四)非現金交易

不影響現金流量之投資及籌資活動：

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

七、關係人交易

(一)與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨

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

(2)

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
工程發包：		
一關聯企業	<u>\$ 2,112,184</u>	<u>\$ 179,105</u>

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

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

(3)

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>	
租金收入：			
一關聯企業	<u>\$ 23,323</u>	<u>\$ -</u>	
2. 應收帳款			
	<u>102年12月31日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年1月1日</u>
應收關係人款項：			
一關聯企業	\$ 783,403	\$ 54,629	\$ 95,031
一董事長之近親家庭成員	-	185,560	-
	<u>\$ 783,403</u>	<u>\$ 240,189</u>	<u>\$ 95,031</u>

3. 本集團於民國 95 年 6 月 20 日與勤美(股)公司(以下簡稱甲方)共同向日華資產管理(股)公司(以下簡稱乙方)簽訂債權讓與契約書，本集團與甲方各有 50%之權利義務，約定買賣價金為\$4,200,000，本集團與甲方各出資\$2,100,000以取得台中金典酒店大樓其全部抵押債權、及其擔保物權、其他從屬權利等，本集團與甲方同意於本件標的完成物權化之同時支付\$1,000,000 作為乙方受託協助將債權物權化之成本及報酬，如相關債權物權化之成本超過\$1,000,000 時由乙方自行負擔。本集團須於民國 95 年

6月30日前給付乙方\$300,000，並於簽約日預先共同開立票據\$1,800,000予乙方，於民國95年7月15日前支付完畢，該債權並已於民國95年8月2日過戶完成。本集團與甲方及乙方於95年12月29日訂定增補協議，將約定支出價金提高為\$4,750,000，本集團與甲方各50%，截至民國101年12月31日止，本集團已支付全部價款。

4. 本集團部分長、短期借款已由董事長及總經理以個人信用提供擔保。

(二) 主要管理階層薪酬資訊

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

八、質押之資產

本集團之資產提供擔保明細如下：

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

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)本集團間背書保證明細及財務支援承諾如下：

1. 本公司對子公司之背書保證明細如下：

公司名稱	102 年 12 月 31 日		101 年 12 月 31 日		101 年 1 月 1 日	
	總額度	動用額度	總額度	動用額度	總額度	動用額度
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因歷年營運產生之累積虧損已逾實收資本額之二分之一，且流動負債高於流動資產，本公司承諾自財務支援函所載之日起一年期間，將給予日華金典繼續經營所需之資金。

(二)已簽約但尚未發生之資本支出：

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

(三)營業租賃協議：

請參閱附註六(三十三)之說明。

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

(五)本公司關於投資承諾及股款繳納情形，請參閱附註六(九)之說明。

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

1. 依合約約定，乙方應負責取得本計劃用地之所有權或使用權，並交由甲

方使用，甲方自設定地上權之日起算，應於三年內完成興建，並得營運四十四年，向學生收取宿舍租金及其他各項設施之費用，且於契約屆滿時須將資產移轉予乙方。

2. 甲方需於簽訂合約之同時，支付興建期間履約保證金\$60,000，並於營運開始日前提供營運期間履約保證金\$30,000。截至民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日止，本公司業已提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書均為\$30,000。

3. 甲方應自乙方設定地上權之日起，依合約約定之計算方式向乙方繳納土地租金，並於各部分營運開始日後第三年起，依甲方所收取之宿舍租金及其他各項設施費用之0.5%向乙方繳納營運權利金。

4. 限制條款如下：

(1)興建期間，以自有資金投資於本計畫總建設經費比率不得低於30%。

(2)營運期間應維持股東權益佔總資產之比例不得低於25%，流動資產佔流動負債之比例不得低於100%。

(3)依契約取得之權利，除依合約規定，且經乙方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

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

1. 依合約約定，乙方應負責取得本計畫用地之所有權或使用權，並以設定地上權方式交由甲方使用，甲方應於契約簽訂後三年內取得使用執照，本契約之學生宿舍及其機車位自營運開始日起算得營運三十五年；其餘自本計畫動工之日起算為期五十年，向學生收取宿舍租金及其他各項設施之費用，且於契約屆滿時需將資產移轉予乙方。

2. 甲方需於簽訂合約之同時，支付履約保證金\$50,000，並依合約約定分期返還。截至民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日止，本公司業已提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書均為\$20,000。

3. 甲方應自營運許可期間內，每年依本計畫學生宿舍營業收入之2%向乙方繳納宿舍營運權利金，以及依本計畫附屬生活服務設施營業收入之4%向乙方繳納附屬生活服務設施營運權利金，並於每年6月底前，繳納前一年之營運權利金予乙方。另，依雙方簽定之地上權契約規定，甲方應自乙方地上權登記完成日起，依合約約定之計算方式向乙方繳納土地租金。

4. 依契約取得之權利，除依合約規定，且經乙方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

- (八)本公司與大眾商業銀行(股)公司等 9 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 25 億元整。本授信案之授信項目包括中期(擔保)放款額度、發行商業本票保證額度及中期(擔保)放款額度。另，於本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。上述財務比率與限制規定，係根據本公司之會計師查核簽證之每年度合併財務報告為計算依據。本公司若違反上述約定，經授信銀行團多數決議時，得停止動用全部或一部分之額度，並得宣告本授信案全部或一部分喪失期限利益提前到期。
- (九)本公司與兆豐國際商業銀行(股)公司等 7 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 21.6 億。本授信案項目包括長期(擔保)放款額度及應收保證款(擔保)額度，提供本公司為興建台大長興街暨水源校區學生宿舍所需之資金。另，於本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。上述比率與標準以本公司經會計師查核簽證之年度合併財務報告為準計算之。若違反上述規定時，本公司應於次年度 10 月底前以現金增資或其他方式改善之，如經管理銀行認定完成改善，則不視為違反承諾。但於本公司之財務狀況不符上述任一標準時，本公司應自管理銀行通知之日起至其完成改善或取得聯合授信銀行團豁免之日止，就本合約項下之未清償本金餘額改按本合約所定之貸款利率再加計年利率 0.25% 之利率浮動計息。
- (十)本公司另與兆豐國際商業銀行(股)公司簽訂授信合約，申請授信總額度為新台幣 7.85 億。本授信案項目包括長期(擔保)放款額度及應收保證款(擔保)額度，提供本公司為興建暨營運成大學生宿舍及校友會館所需之資金。另，於本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。上述流動比率及負債比率與標準以本公司經會計師查核簽證之年度合併財務報告為準計算之，本金利息保障倍數以本公司自編之相關計劃收支核計表為準計算之。若違反上述規定時，本公司應於次年度 10 月底前以現金增資或其他方式改善之，如經授信銀行認定完成改善，則不視為違反承諾。但於本公司之財務狀況不符上述任一標準時，本公司應自授信銀行通知之日起至其完成改善或取得授信銀行豁免之日止，就本合約項下之未清償本金餘額改按本合約所定之貸款利率再加計年利率 0.25% 之利率浮動計息。
- (十一)本公司與兆豐國際商業銀行(股)公司等 9 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 36 億。本授信案之授信項目為中期(擔保)放款額度。另，於本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。上述財務比率與限制規定以本公司經會計師查核簽證之年度合併財務報告

為準計算之。若違反上述規定時，本公司應於財務報告提出日當年度 6 月 30 日前改善，若改善後經會計師核閱之當年半年度合併財務比率符合約定，即不視為違約。但於本公司之財務狀況不符上述任一標準時，本公司應自授信銀行通知之日起至其完成改善或取得授信銀行豁免之日止，就本合約項下之未清償本金餘額，按年費率 0.80% 計算。

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

(十三) 本公司於民國 96 年 5 月 18 日與台灣糖業(股)公司(以下簡稱台糖公司)為合作興建房屋，由台糖公司提供台中市西屯區國安段 12-12 及 601-1 地號及台南市安南區和館段 44 地號之土地，由本公司提供資金並買回台糖公司所分得之房地分別計 \$ 1,810,889 及 \$ 927,889，及同意負擔全部房屋建築、公共設施及土地改良費，銷售相關費用與其他法令需繳交或提撥之費用，且不得因物價波動或其他任何理由要求補償，另，依合約約定，應於簽約時分別繳交履約保證金計 \$ 181,090 及 \$ 92,780，並依合約約定分期返還。本公司業已分別提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書金額如下：

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

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

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

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

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

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

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

(十七)子公司大成工程(股)公司截至民國 102 年 12 月 31 日、101 年 12 月 31 日及 101 年 1 月 1 日止，為承包工程之工程履約、保固及租賃而開立之履約保證書分別為\$1,101,052、\$1,339,546 及 \$1,485,232。

(十八)子公司大成工程(股)公司(以下簡稱大成工程)承做高雄捷運股份有限公司之工程，並於民國 92 年 1 月 20 日將所取得工程之「紅線 CR2 區段標水電環控統包工程」交由東元電機股份有限公司(以下稱東元電機公司)施做，東元電機公司認為因工程開工後一年，國內營建物價大幅上漲，主張民法第 227 條之 2 情事變更原則，及提出原證 4、5 書函稱雙方間業已合意，主張按誠信原則，東元電機公司有權請求增加給付工程款云云，東元電機公司並將本件爭議提起民事訴訟，請求大成工程應給付\$83,891。而後東元電機公司於 99 年 3 月 3 日縮減聲明為\$70,894。本案已於民國 99 年 12 月達成和解，大成工程無須給付任何款項。惟和解書中敘明東元電機公司因遭其下包商提起訴訟請求支付追加工程款\$122,072，大成工程同意於前揭追加工程款訴訟確定或達成和解後，就下包廠商有權請求給付金額補貼東元電機公司 10%(應補貼 10%之範圍僅限於前揭起訴請求追加工程款之本金部分)。由於目前東元電機公司本訴訟案尚未終了，勝負仍難判斷，大成工程並未估列任何損失。

(十九)子公司大成工程(股)公司(以下簡稱大成工程)所承攬「曾文水庫引水隧道工程」，因八八風災致目前停工中，經濟部水利署南區水資源局已於訴訟過程中與大成工程達成訴訟和解，經濟部水利署南區水資源局已支付\$26,300，補償停工期間增加之成本費用。另針對終止契約而向經濟部水利署南區水資源局請求損害賠償訴訟，雙方已於民國102年7月17日達成和解，經濟部水利署南區水資源局應於民國103年6月30日前支付\$233,590。

(二十)針對子公司大成工程(股)公司(以下簡稱大成工程)與宏義工程股份有限公司及長榮國際機電股份有限公司所共同承攬「AIT美國在台協會新辦公大樓」工程，因聯合承攬公司與業主雙方皆認為有違約情事而終止合約並提起仲裁請求一案，經雙方於民國102年8月協商同意達成和解，由三家聯合承攬公司共同支付和解金額1,640萬美元，大成工程承擔68.24%。大成工程已於民國102年度將相關仲裁支出、和解金額及工程損失估列入帳。

(二十一)子公司大成工程(股)公司所承包之工程，部分合約載有若未能依約定完工之期限完工者，須依契約約定之方式計算逾期違約金。

(二十二)截至民國102年12月31日、101年12月31日及101年1月1日止，子公司日華金典國際酒店(股)公司與銀行簽訂之禮券履約保證額度及已動用之金額如下：

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

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

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

無此情形。

十二、其他

(一)資本管理

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

(二)金融工具

1. 金融工具公允價值資訊

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

2. 財務風險管理政策

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

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

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

匯率風險

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

利率風險

本集團之利率風險來自短期借款及長期借款。按浮動利率發行之借款

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

價格風險

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

(2)信用風險

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

(3)流動性風險

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

	102 年	12 月	31 日
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 4,140,245	\$ -	\$ -
應付短期票券	2,146,000	-	-
應付票據	75,332	-	-
應付帳款	2,646,895	646,293	861,626
其他應付款	1,287,616	2,590	-
存入保證金	98,151	31,088	14,889
應付公司債	65,350	130,700	4,565,350
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	364,254	6,454,016	6,326,534

	101 年	12 月	31 日
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 4,383,335	\$ -	\$ -
應付短期票券	1,955,000	-	-
應付票據	192,680	16,710	-
應付帳款	2,731,900	370,656	74,059
其他應付款	1,283,812	4,833	153
存入保證金	74,129	19,087	48,128
應付公司債	26,600	53,200	2,039,900
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	3,904,035	2,743,147	8,771,116

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

(三)公允價值估計

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

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

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

第三等級：非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值。

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

<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	\$ 333,101	\$ -	\$ -	\$ 333,101
備供出售金融資產				
權益證券	<u>1,945,463</u>	<u>-</u>	<u>285,365</u>	<u>2,230,828</u>
	<u>\$ 2,278,564</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 285,365</u>	<u>\$ 2,563,929</u>
<u>101年12月31日</u>	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
金融資產：				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 336,829	\$ -	\$ -	\$ 336,829
備供出售金融資產				
權益證券	<u>1,581,088</u>	<u>-</u>	<u>248,745</u>	<u>1,829,833</u>
	<u>\$ 1,917,917</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 248,745</u>	<u>\$ 2,166,662</u>
<u>101年1月1日</u>	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
金融資產：				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 352,661	\$ -	\$ -	\$ 352,661
備供出售金融資產				
權益證券	<u>1,017,055</u>	<u>-</u>	<u>381,614</u>	<u>1,398,669</u>
	<u>\$ 1,369,716</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 381,614</u>	<u>\$ 1,751,330</u>

2. 於活絡市場交易之金融工具，其公允價值係依資產負債表日之市場報價衡量。當報價可即時且定期自證券交易所及監管機構取得，且該等報價係代表在正常交易之基礎下進行之實際及定期市場交易時，該市場被視為活絡市場。本集團持有金融資產之市場報價為收盤價或淨資產價值，該等工具係屬於第一等級。第一等級之工具主要包括權益工具，其分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產或備供出售金融資產。

3. 未在活絡市場交易之金融工具，其公允價值係利用評價技術決定。評價技術將盡可能的多利用可觀察之市場資料，並盡可能少依賴企業之特定估計。若計算一金融工具之公允價值所需之所有重大參數均為可觀察資料，則該金融工具係屬於第二等級。
4. 如一項或多項重大參數並非依可觀察市場資料取得，則該金融工具係屬於第三等級。
5. 下表列示於民國102年度及101年度屬於第三等級金融工具之變動情形如下：

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

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

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

1. 資金貸與他人：

編號 (註1)	貸出資 金之公司	貸與對象	往來項目	是否為 關係人	本期 最高金額	期末餘額	實際動 支金額	利率 區間	資金貸 與性質	業務 往來金額	有短期融通資 金必要之原因	提列備抵 呆帳餘額	擔保品 名稱	價值	對象資金 貸與限額	資金貸 與總限額	備註
0	太子建設開發 (股)公司	大成工程(股) 公司	其他應收 款-關係人	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 產開發公司	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 公司名稱	關係(註2)	對單一企 業背書保 證之限額	本期最 高背書 保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔 保之背書 保證金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸地 區背書保證	備註
0	太子建設開發 (股)公司	大成工程(股) 公司	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超過百分之五十之被投資公司。

(4)對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。

(5)基於承攬工程需要之共同作業關係由出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

(6)因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

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

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

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

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

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

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

3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：

持有之公司 — 太建發開發 (股)公司	有價證券 種類及名稱	有價證券名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末			備註
					股數或 單位數	帳面金額	持股 比率	
	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	公允價值(元) \$ 19.25
	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 註3 上市公司、
	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	創園科技(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	兆豐國際寶貨貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	6,301,406	77,100	註1	12.24

持有之公司	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	持股比率	公允價值(元)
大成工程(股)公司	股票	太子建設開發(股)公司	本公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	37,879,292	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	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	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	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	5.09	10.00
太子建設投資公司	股票	Tou Itsu Investments Inc.	無	備供出售金融資產-非流動	600	15.00	US\$1.00
太子大成投資(股)公司	股票	大紘科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	300,000	註1	註2
	股票	長茂科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	395,890	註1	註2
	股票	科雅科技(股)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	註1	65.24
	股票	嘉誠創業投資(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	291,000	註1	註2
	股票	嘉華創業投資(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	480,000	註1	註2
	股票	泉茂科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	9,897	註1	註2
	股票	捷誠科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	41,434	註1	註2
	股票	寶茂科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	960,697	註1	註2
	股票	聯合聚晶(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	71,923	註1	註2
	股票	創晶科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	4,842	註1	註2
	股票	威達科技(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	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	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	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	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	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	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	股數或單位數	帳面金額	持股比率	市價或股權淨值	備註
太子公寓大廈管理	股票	太子建設開發(股)公司	本公司	備供出售之金融資產-非流動	636,335	\$ 11,168	註1	\$ 17.55	
維漢(股)公司	股票	台南紡織(股)公司	無	備供出售之金融資產-非流動	115,733	2,473	註1	21.05	
東豐企業(股)公司	股票	Synta Pharmaceuticals Corp.	無	備供出售金融資產-非流動	180,000	28,159	註1	US\$5.24	
	股票	南帝化學工業(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	157,439	3,031	註1	19.25	
	股票	松崗資產管理(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	130,208	1,380	註1	10.00	
太子保全(股)公司	股票	南美特科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	179,283	1,600	註1	10.00	
Early Success Investments Ltd.	股票	Synta Pharmaceuticals Corp.	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	154,800	US\$811	註1	US\$5.24	

註1：持股比率未達5%。

註2：尚未取得自編財務報告，故無法列示股權淨值。

註3：提供4,088,451股為借款之擔保品。

註4：提供17,276,000股為借款之擔保品。

註5：提供60,000,000股為借款之擔保品。

註 6：提供 31,763,397 股為借款之擔保品。

註7：提供7,715,980股為借款之擔保品。

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

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

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

取得不

公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形		交易對象		關係	所有權人		與發行人之關係	移轉日期	金額	價格決定之參考依據	取得目的及使用情况	其他約定事項
				情形	金額	交易對象	非關係人		金額	依市場行情						

本公司 大園鄉青山段446地號 102/9/17(註1) \$ 899,582 僑建建築經理股份有限公司 非關係人 - - \$ - 營業所需 無

本公司 仁武區霞海段978地號等 102/6/14(註2) (註3) 1,097,898 高雄市仁武區霞海自辦市地重劃區重劃會 非關係人 - - (註3) 營業所需 無

註1：係實際過戶日。

註2：係簽約日。

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

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

處分不

公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項

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

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

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

9. 衍生性商品交易：無。

10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

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

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	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0.34%。

註3：佔合併股東權益之0.75%。

(二)被投資事業相關資訊

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

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有		被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	
				本期末	去年年底	股數	比率		帳面金額	備註
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	\$ 217,119	\$ 343,692	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	20,329	244,248	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	71,916	319,672	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	17,111	338,295	註2
	太陽生物科技(股)公司	台灣	防黴劑之進口業務	46,880	46,880	4,688,000	100.00	660	23,487	636
	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	5,301	47,445	5,369
	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	3,206	88,497	3,206
	統一開發(股)公司	台灣	經營及大樓間承租業務	1,080,000	1,080,000	108,000,000	30.00	199,149	1,232,815	註1、2
	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	34,604	364,215	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	149,555	137,159	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	6,438	667,796	6,415
	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	17,422	24,167	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	180,252	143,618	14,569
	金典資產管理(股)公司	台灣	管理顧問	500	500	50,000	50.00	8	483	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	344	9,656	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	18,101	註2
	誠實營造(股)公司	台灣	營造工程	108,027	108,027	10,100,000	100.00	135,874	27,847	註2
大成工程(股)公司	大成國際(汶萊)公司	汶萊	海外投資業務	9,257	5,916	316,000	100.00	4,326	4,173	註2
太子建設投資公司	PPG Investment Inc.	美國	海外投資業務	56,945	56,945	273	27.27	57,358	4,618	-
	Queen Holdings Ltd.	英屬維京群島	海外投資業務	122,034	122,034	2,730	27.27	296,727	50,279	-
太子大成投資(股)公司	Prince Capital, Inc.	英屬維京群島	海外投資業務	26,727	26,727	1	100.00	2,617	-	註2
太子物業管理顧問(股)公司	太子公寓大廈管理維護(股)公司	台灣	公寓大廈管理	67,853	67,853	3,000,000	100.00	69,801	2,008	註2
	太子保全(股)公司	台灣	保全業務	159,611	159,611	13,172,636	100.00	180,470	18,676	註2
東豐企業(股)公司	日華資產管理(股)公司	台灣	住宅及大樓開發租賃業	392,649	459,295	30,361,012	45.21	232,949	40,877	-
Prince Capital, Inc.	Prince Ventures USA Inc.	英屬維京群島	海外投資業務	20,511	20,511	1	100.00	3,308	-	註2
大成國際(汶萊)公司	Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp.	越南	營造工程	9,440	5,996	-	100.00	3,110	2,259	註2

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

註2：係本公司之子公司。

(三)大陸投資資訊

無。

十四、營運部門資訊

(一)一般性資訊

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

(二)部門資訊之衡量

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

(三)部門損益與資產資訊

提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

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

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

(四) 部門損益及資產之調節資訊

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

(五) 產品別及勞務別之資訊

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

(六) 地區別資訊

本集團主要營運地區均在台灣境內，並無來自其他地區之外部客戶收入。

(七) 重要客戶資訊

合併個體民國 101 年度及 100 年度並無重要客戶。

十五、首次採用(IFRSs)

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

(一)所選擇之豁免項目

1. 企業合併

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

2. 股份基礎給付交易

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

3. 認定成本

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

4. 員工福利

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

5. 累積換算差異數

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

6. 先前已認列金融工具之指定

本集團於轉換日選擇將部分「以成本衡量之金融資產」指定為備供出售金融資產。

7. 借款成本

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

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

1. 會計估計

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

2. 金融資產及金融負債之除列

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

3. 非控制權益

推延適用國際會計準則第27號（民國97年修正）之下列規定：

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

(三)自中華民國一般公認會計原則轉換至IFRSs之調節

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

1. 民國 101 年 1 月 1 日權益之調節

	中華民國一般 公認會計原則	轉換影響數	IFRSs	說明
流動資產				
現金及約當現金	\$ 1,122,874	\$ -	\$ 1,122,874	
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	352,661	-	352,661	
應收票據淨額	58,645	-	58,645	
應收帳款淨額	1,237,872	-	1,237,872	
應收建造合約款	-	1,196,132	1,196,132	(1)
其他應收款	966,298	-	966,298	
存貨	25,391,618	(8,262,042)	17,129,576	(1)(2)(4)
預付款項	349,791	(82,484)	267,307	(2)
其他流動資產	118,169	688,395	806,564	(2)
流動資產合計	29,597,928	(6,459,999)	23,137,929	
非流動資產				
備供出售金融資產-非流動	1,017,055	381,614	1,398,669	(3)
以成本衡量之金融資產-非流動	1,034,854	(140,301)	894,553	(3)
採用權益法之投資	1,805,826	158,327	1,964,153	
不動產、廠房及設備	16,228,126	(9,383,227)	6,844,899	(4)(5)
不動產投資	271,118	(271,118)	-	(4)
投資性不動產淨額	-	8,635,735	8,635,735	(4)
無形資產	24,772	2,539,783	2,564,555	(5)
遞延所得稅資產	-	70,560	70,560	(7)
其他非流動資產	1,242,072	25,393	1,267,465	
非流動資產合計	21,623,823	2,016,766	23,640,589	
資產總計	51,221,751	(4,443,233)	46,778,518	
負債				
流動負債				
短期借款	5,586,400	-	5,586,400	
應付短期票券	1,880,177	-	1,880,177	
應付票據	425,005	-	425,005	
應付帳款	1,597,775	-	1,597,775	
應付建造合約	-	953,023	953,023	(1)
其他應付款	925,970	6,225	932,195	
當期所得稅負債	9,039	7,300	16,339	
其他流動負債	10,006,481	(953,022)	9,053,459	(1)
流動負債合計	20,430,847	13,526	20,444,373	
非流動負債				
長期借款	13,617,609	-	13,617,609	
土地增值稅準備	495,328	(495,328)	-	(6)
遞延所得稅負債	-	496,717	496,717	(6)
其他非流動負債	1,119,079	483,911	1,602,990	(7)
非流動負債合計	15,232,016	485,300	15,717,316	
負債總計	35,662,863	498,826	36,161,689	
歸屬於母公司業主之權益				
股本				
普通股股本	10,858,877	-	10,858,877	
資本公積				
資本公積-庫藏股票交易	514,061	-	514,061	
資本公積-其他	7,232	-	7,232	
保留盈餘				
法定盈餘公積	612,237	-	612,237	
未分配盈餘	2,448,137	(5,246,617)	(2,798,480)	(2)(5)(7)(8)
其他權益				
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(30,317)	30,317	-	(8)
未認列為退休金成本之淨損失	(32,928)	32,928	-	
備供出售金融資產未實現損益	851,992	241,313	1,093,305	(3)
庫藏股票	(60,440)	-	(60,440)	
歸屬於母公司業主之權益合計	15,168,851	(4,942,059)	10,226,792	
非控制權益				
權益總計	390,037	-	390,037	
權益總計	15,558,888	(4,942,059)	10,616,829	
負債及權益總計	51,221,751	(4,443,233)	46,778,518	

2. 民國 101 年 12 月 31 日權益之調節

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

3. 民國 101 年度綜合損益之調節

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

調節原因說明如下：

- (1)依國際會計準則第 11 號「建造合約」規定，企業應將因合約工作而向客戶收取或支付之帳款總額，分別列報為資產或負債。
 - A. 本集團於轉換日分別調增「應收建造合約款」\$1,196,132，調減「存貨」\$1,196,132，調增「應付建造合約款」\$953,023，並調減「預收款項」（表列「其他流動負債」）\$953,023。
 - B. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，本集團分別調增「應收建造合約款」\$914,634，調減「存貨」\$914,634，調增「應付建造合約款」\$633,630，並調減「預收款項」（表列「其他流動負債」）\$633,630。
- (2)本集團對包工包料建房預售之交易，於同時符合(78)基秘字第 099 號函規定之認列條件時，係採完工比例法認列售屋利益。依國際會計準則第 11 號「建造合約」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素，或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則；本集團之預售屋買賣合約之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導解釋第 15 號「不動產建造之協議」規定，本集團之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第 18 號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。另，本集團就工程合約所支付之銷售費用，依(74)基秘字第 083 號函及(84)基秘字第 025 號函規定，先予以遞延，再按完工比例計算轉列費用。依據財務報表編製及表達之架構，對於未來經濟效益之流入並非很有可能之銷售相關支出，應予發生時認列費用。
 - A. 本集團於轉換日調減「存貨」（在建工程）\$5,548,154，調減「預付款項」（遞延推銷費用）\$91,061，調增「其他流動資產」（遞延代銷佣金）\$688,395，並調減「未分配盈餘」\$4,950,820。
 - B. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，本集團調減「預付款項」（遞延推銷費用）\$532,596，調增「其他流動資產」（遞延代銷佣金）\$494,014，調減「未分配盈餘」\$4,950,820，並就民國 101 年度完工交付顧客之案件，調增「營業收入」\$10,972,512，調增「營業成本」\$5,422,649，調增「營業費用」\$635,916，並調減「其他收入」\$1,709。
- (3)本集團所持有之未上市櫃及興櫃股票依民國 100 年 7 月 7 日修正前「證券發行人財務報告編製準則」規定，係以成本衡量並帳列「以成本衡量之金融資產」。惟依國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」規定，權益工具無活絡市場但其公允價值能可靠衡量時（意即該權益工具之合理公允價值估計數區間之變異性並非重大，或於區間

內各種估計數之機率能合理評估，並用以估計公允價值)，應以公允價值衡量。

A. 本集團於轉換日依民國 100 年 12 月 22 日修正之「證券發行人財務報告編製準則」規定調減「以成本衡量之金融資產-非流動」並調增「備供出售金融資產-非流動」\$140,301，並按該日公允價值與原帳面金額之差異調增「備供出售金融資產-非流動」與「股東權益-備供出售金融資產未實現損益」\$241,313。

B. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，本集團調減「以成本衡量之金融資產-非流動」並調增「備供出售金融資產-非流動」\$74,906，並按該日公允價值與原帳面金額之差異調增「備供出售金融資產-非流動」與「股東權益-備供出售金融資產未實現損益」\$173,840。

(4) 本集團對於尚未決定未來用途所持有之土地、供出租使用之不動產及為獲取長期資本增值而非供正常營業短期出售所持有之土地，依中華民國一般公認會計原則係表達於「存貨」、「固定資產」及「不動產投資」；依國際會計準則第 40 號「投資性不動產」規定，符合定義之投資性不動產應表達於「投資性不動產」。

A. 本集團於轉換日將「存貨」(營建用地)\$1,517,756、「固定資產-出租資產-土地」\$3,267,922、「固定資產-出租資產-房屋」\$3,578,939 及「不動產投資」\$271,118 重分類至「投資性不動產」\$8,635,735。

B. 截至民國 101 年 12 月 31 日止，本集團將「存貨」(營建用地)\$1,517,756、「固定資產-出租資產-土地」\$3,205,959、「固定資產-出租資產-房屋」\$3,462,004 及「不動產投資」\$271,118 重分類至「投資性不動產」\$8,456,837。

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

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

並調增「未分配盈餘」\$33,647。

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

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

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

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

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

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

B. 截至民國 101 年 12 月 31 日，本公司調增「遞延所得稅資產」\$92,288，調增「其他負債-其他」(表列「其他非流動負債」)\$542,875，調減「未分配盈餘」\$335,738，調增「營業費用」\$138,371，並調減「所得稅費用」\$23,522。

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

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

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

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

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

4. 民國 101 年度現金流量表之重大調整：

- (1) 自中華民國一般公認會計原則轉換 IFRSs，對所報導之本集團產生之現金流量並無重大影響。
- (2) 中華民國一般公認會計原則與 IFRSs 表達間之調節項目，對所產生之現金流量無淨影響。

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