

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告書
民國 103 年及 102 年第三季
(股票代碼 2511)

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

太子建設開發股份有限公司及子公司
民國 103 年及 102 年第三季合併財務報告暨會計師核閱報告書
目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁 次</u>
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	會計師核閱報告書	4 ~ 5
四、	合併資產負債表	6 ~ 7
五、	合併綜合損益表	8
六、	合併權益變動表	9
七、	合併現金流量表	10 ~ 11
八、	合併財務報告附註	12 ~ 76
	（一） 公司沿革	12
	（二） 通過財務報告之日期及程序	12
	（三） 新發布及修訂準則及解釋之適用	12 ~ 14
	（四） 重大會計政策之彙總說明	15 ~ 19
	（五） 重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源	20 ~ 21
	（六） 重要會計項目之說明	21 ~ 51
	（七） 關係人交易	52 ~ 53
	（八） 質押之資產	54
	（九） 重大或有負債及未認列之合約承諾	54 ~ 60

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	60	
(十一)	重大之期後事項	60	
(十二)	其他	60 ~ 65	
(十三)	附註揭露事項	66 ~ 74	
(十四)	營運部門資訊	75 ~ 76	



資誠

會計師核閱報告書

(103)財審報字第 14001343 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其子公司民國 103 年及 102 年 9 月 30 日之合併資產負債表，民國 103 年及 102 年 7 月 1 日至 9 月 30 日、民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表，暨民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報告之編製係公司管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

除下段所述者外，本會計師係依照中華民國審計準則公報第 36 號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開財務報告整體表示查核意見。

如合併財務報告附註四（三）所述，列入上開合併財務報告之非重要子公司財務報告及附註十三所揭露之相關資訊，未經會計師核閱。該等子公司民國 103 年及 102 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣 10,734,651 仟元及新台幣 10,697,086 仟元，各佔合併資產總額之 20%及 21%；負債總額分別為新台幣 6,609,410 仟元及新台幣 6,449,496 仟元，各佔合併負債總額之 21%及 19%；民國 103 年及 102 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益分別為新台幣(7,682)仟元、新台幣 16,875 仟元、新台幣 147,873 仟元及新台幣 114,365 仟元，各佔合併綜合損益之(23%)、6%、35%及 38%。另，如合併財務報告附註六（十）所述，採用權益法之投資暨附註十三所揭露之相關資訊，係依據各該公司同期間自編未經會計師核閱之財務報告評價及揭露。民國 103 年及 102 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日採用權益法之關聯企業及合資損益之份額分別為新台幣 56,976 仟元、新台幣 33,223 仟元、新台幣 93,048 仟元及新台幣 87,645 仟元；截至民國 103 年及 102 年 9 月 30 日止，其相關之投資金額分別為新台幣 2,176,982 仟元及新台幣 2,120,536 仟元。



資誠

依本會計師核閱結果，除上段所述非重要子公司財務報告及採用權益法之投資暨附註十三所揭露之相關資訊，若能取得同期間經會計師核閱之財務報告而可能須作適當調整及揭露之影響外，並未發現第一段所述財務報告在所有重大方面有違反「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會計準則第34號「期中財務報導」而須作修正之情事。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

林億彰

會計師

吳建志

林億彰
吳建志



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

金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1030027246 號

中 華 民 國 1 0 3 年 1 1 月 4 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103年9月30日及民國102年12月31日、9月30日

(民國103年及102年9月30日之合併資產負債表經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	資	產	附註	103 年 9 月 30 日		102 年 12 月 31 日		102 年 9 月 30 日			
				金	額 %	金	額 %	金	額 %		
流動資產											
1100	現金及約當現金	六(一)	\$	2,345,772	4	\$	2,168,730	4	\$	1,507,302	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	六(二)及八		224,507	-		256,001	1		286,425	1
1150	應收票據淨額	六(三)		88,288	-		103,519	-		121,161	-
1170	應收帳款淨額	六(四)		691,793	1		3,736,596	7		887,535	2
1180	應收帳款－關係人淨額	七		460,215	1		783,403	1		273,849	-
1190	應收建造合約款	六(五)		1,260,558	2		813,996	2		935,680	2
1200	其他應收款			274,559	1		306,709	1		260,260	-
130X	存貨	五(二)、六(六)及八		22,915,733	42		15,875,651	30		17,192,766	34
1410	預付款項			437,736	1		533,055	1		477,642	1
1476	其他金融資產－流動	八		2,958,644	6		3,145,874	6		2,933,415	6
1479	其他流動資產－其他	六(七)		786,786	2		725,588	1		942,010	2
11XX	流動資產合計			32,444,591	60		28,449,122	54		25,818,045	51
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		77,327	-		77,100	-		76,856	-
1523	備供出售金融資產－非流動	六(八)及八		1,642,084	3		2,230,828	4		2,196,469	4
1543	以成本衡量之金融資產－非流動	五(二)、六(九)及八		887,529	2		887,529	2		887,344	2
1550	採用權益法之投資	五(二)、六(十)及八		2,176,982	4		2,129,948	4		2,120,536	4
1600	不動產、廠房及設備	六(十一)及八		7,003,338	13		7,014,898	13		6,963,879	14
1760	投資性不動產淨額	六(十二)及八		6,098,909	11		8,313,032	16		8,320,107	17
1780	無形資產	六(十三)		2,378,454	4		2,425,016	5		2,442,356	5
1840	遞延所得稅資產	五(二)		108,197	-		108,083	-		104,477	-
1920	存出保證金	九		536,658	1		536,321	1		514,416	1
1980	其他金融資產－非流動	八		1,014,163	2		480,568	1		1,076,642	2
1990	其他非流動資產－其他			132,964	-		120,050	-		136,246	-
15XX	非流動資產合計			22,056,605	40		24,323,373	46		24,839,328	49
1XXX	資產總計		\$	54,501,196	100	\$	52,772,495	100	\$	50,657,373	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103年9月30日及民國102年12月31日、9月30日

(民國103年及102年9月30日之合併資產負債表係經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	負債及權益	附註	103年9月30日			102年12月31日			102年9月30日		
			金	額	%	金	額	%	金	額	%
2100	流動負債										
	短期借款	六(十四)及八	\$	4,122,584	7	\$	4,085,000	8	\$	4,783,000	10
2110	應付短期票券	六(十五)及八		2,493,646	5		2,143,661	4		2,513,620	5
2150	應付票據			135,490	-		75,332	-		136,019	-
2170	應付帳款			2,490,803	5		4,154,814	8		2,465,762	5
2190	應付建造合約款	六(五)		588,081	1		268,491	1		499,768	1
2200	其他應付款			905,921	2		1,290,206	2		1,503,179	3
2230	當期所得稅負債			85,526	-		62,113	-		34,415	-
2310	預收款項	六(十六)		4,252,464	8		3,170,728	6		3,687,465	7
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十八)及八		1,921,670	3		301,000	1		1,818,284	4
2399	其他流動負債—其他			84,166	-		99,016	-		72,407	-
21XX	流動負債合計			17,080,351	31		15,650,361	30		17,513,919	35
	非流動負債										
2530	應付公司債	六(十七)		4,500,000	8		4,500,000	9		2,000,000	4
2540	長期借款	六(十八)及八		7,581,884	14		11,660,738	22		11,912,345	24
2550	負債準備—非流動	六(十九)		82,318	-		79,071	-		80,461	-
2570	遞延所得稅負債			498,266	1		495,328	1		496,299	1
2610	長期應付票據及款項			1,459,583	3		1,464,708	3		1,445,312	3
2640	應計退休金負債	五(二)及六(二十)		129,972	-		132,882	-		137,476	-
2645	存入保證金			181,607	1		144,128	-		161,298	-
2670	其他非流動負債—其他			71,492	-		70,781	-		70,779	-
25XX	非流動負債合計			14,505,122	27		18,547,636	35		16,303,970	32
2XXX	負債總計			31,585,473	58		34,197,997	65		33,817,889	67
	歸屬於母公司業主之權益										
	股本										
3110	普通股股本	六(二十二)		16,623,418	30		13,139,241	25		13,139,241	26
	資本公積	六(二十一)(二十三)									
3200	資本公積			1,929,793	3		521,293	1		521,293	1
	保留盈餘	六(二十二)(二十四)(三十二)									
3310	法定盈餘公積			1,180,924	2		1,022,243	2		1,022,243	2
3350	未分配盈餘			1,451,585	3		1,586,811	3	(	114,366)	(1)
	其他權益	六(二十五)									
3400	其他權益			1,446,608	3		1,999,611	3		1,962,309	4
3500	庫藏股票	六(二十二)	(	60,440)	-	(	60,440)	-	(	60,440)	-
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計			22,571,888	41		18,208,759	34		16,470,280	32
36XX	非控制權益			343,835	1		365,739	1		369,204	1
3XXX	權益總計			22,915,723	42		18,574,498	35		16,839,484	33
	負債及權益總計		\$	54,501,196	100	\$	52,772,495	100	\$	50,657,373	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、吳建志會計師民國103年11月4日核閱報告。

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

合併財務報表
民國103年及102年1月1日至9月30日
(僅經核閱,未依證券法第26條規定查核)

單位:新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	103年1月1日至9月30日	102年7月1日至9月30日	103年1月1日至9月30日	102年1月1日至9月30日
		金額 %	金額 %	金額 %	金額 %
4000 營業收入	六(二十七)及七	\$ 3,111,259 100	\$ 2,435,178 100	\$ 9,780,693 100	\$ 7,762,782 100
5000 營業成本	六(六)(三十一)	(2,126,208) (68)	(1,563,086) (64)	(6,692,095) (68)	(5,220,512) (67)
5900 營業毛利		985,051 32	872,092 36	3,088,598 32	2,542,270 33
營業費用	六(三十一)				
6100 推銷費用		(99,937) (3)	(65,620) (3)	(251,112) (3)	(296,972) (4)
6200 管理費用		(624,164) (20)	(493,919) (20)	(1,956,049) (20)	(1,734,236) (22)
6000 營業費用合計		(724,101) (23)	(559,539) (23)	(2,207,161) (23)	(2,031,208) (26)
6900 營業利益		260,950 9	312,553 13	881,437 9	511,062 7
營業外收入及支出					
7010 其他收入	六(二十八)	54,636 2	58,333 2	380,943 4	133,933 2
7020 其他利益及損失	六(二十九)	4,010 -	(501,318) (20)	(40,330) -	(531,218) (7)
7050 財務成本	六(三十)	(73,413) (3)	(94,005) (4)	(267,961) (3)	(278,838) (4)
7060 採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	六(十)	56,976 2	33,223 1	93,048 1	87,645 1
7000 營業外收入及支出合計		42,209 1	(503,767) (21)	165,700 2	(588,478) (8)
7900 稅前淨利(淨損)		303,159 10	(191,214) (8)	1,047,137 11	(77,416) (1)
7950 所得稅(費用)利益	六(三十二)	9,244 -	8,093 -	(77,036) (1)	10,158 -
8200 本期淨利(淨損)		\$ 312,403 10	(\$ 183,121) (8)	\$ 970,101 10	(\$ 67,258) (1)
其他綜合損益					
8310 國外營運機構財務報表換算之兌換差額		\$ 274 -	(\$ 2,287) -	\$ 1,900 -	(\$ 316) -
8325 備供出售金融資產未實現評價利益(損失)	六(八)	(279,642) (9)	441,022 18	(554,903) (6)	372,178 5
8300 本期其他綜合利益(損失)之稅後淨額		(\$ 279,368) (9)	\$ 438,735 18	(\$ 553,003) (6)	\$ 371,862 5
8500 本期綜合利益總額		\$ 33,035 1	\$ 255,614 10	\$ 417,098 4	\$ 304,604 4
淨利(損)歸屬於:					
8610 母公司業主		\$ 318,758 10	(\$ 173,276) (8)	\$ 991,809 10	(\$ 53,318) (1)
8620 非控制權益		(6,355) -	(9,845) -	(21,708) -	(13,940) -
		\$ 312,403 10	(\$ 183,121) (8)	\$ 970,101 10	(\$ 67,258) (1)
綜合損益總額歸屬於:					
8710 母公司業主		\$ 39,586 1	\$ 265,456 10	\$ 439,002 4	\$ 317,958 4
8720 非控制權益		(6,551) -	(9,842) -	(21,904) -	(13,354) -
		\$ 33,035 1	\$ 255,614 10	\$ 417,098 4	\$ 304,604 4
每股盈餘(虧損)	六(三十三)				
9750 基本		\$ 0.20	(\$ 0.13)	\$ 0.63	(\$ 0.04)
9850 稀釋		\$ 0.20	(\$ 0.13)	\$ 0.63	(\$ 0.04)

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、吳建志會計師民國103年11月4日核閱報告。

董事長:鄭高輝



經理人:謝明汎



會計主管:戴大昌



太子建設開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國 108 年及 102 年 1 月 1 日至 1 月 30 日

(僅經核閱未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

附註	普通股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	其他權益	主權	之	庫藏股票	總計	非控制權益	權益總額
歸屬於本公司											
102年1月1日至9月30日											
102年1月1日餘額	\$ 11,944,765	\$ 521,293	\$ 843,650	\$ 1,909,259	\$ -	\$ 1,590,447	(\$ 60,440)	\$ 16,748,974	\$ 382,558	\$ 17,131,532	
101年度盈餘指撥及分配：											
法定盈餘公積	-	-	178,593	(178,593)	-	-	-	-	-	-	-
現金股利	-	-	-	(597,238)	-	-	-	(597,238)	-	(597,238)	-
股票股利	1,194,476	-	-	(1,194,476)	-	-	-	-	-	-	-
102年1至9月淨損	-	-	-	(53,318)	-	-	-	(53,318)	(13,940)	(67,258)	-
102年1至9月其他綜合損益	-	-	-	-	(316)	372,178	-	371,862	586	372,448	-
102年9月30日餘額	\$ 13,139,241	\$ 521,293	\$ 1,022,243	(\$ 114,366)	(\$ 316)	\$ 1,962,625	(\$ 60,440)	\$ 16,470,280	\$ 369,204	\$ 16,839,484	
103年1月1日至9月30日											
103年1月1日餘額	\$ 13,139,241	\$ 521,293	\$ 1,022,243	\$ 1,586,811	(\$ 859)	\$ 2,000,470	(\$ 60,440)	\$ 18,208,759	\$ 365,739	\$ 18,574,498	
現金增資	-	73,500	-	-	-	-	-	73,500	-	73,500	-
102年度盈餘指撥及分配：											
法定盈餘公積	-	-	158,681	(158,681)	-	-	-	-	-	-	-
現金股利	-	-	-	(484,177)	-	-	-	(484,177)	-	(484,177)	-
股票股利	484,177	-	-	(484,177)	-	-	-	-	-	-	-
103年1至9月淨利	-	-	-	991,809	-	-	-	991,809	(21,708)	970,101	-
103年1至9月其他綜合損益	-	-	-	-	1,900	(554,903)	-	(553,003)	(196)	(553,199)	-
103年9月30日餘額	\$ 16,623,418	\$ 1,929,793	\$ 1,180,924	\$ 1,451,585	\$ 1,041	\$ 1,445,567	(\$ 60,440)	\$ 22,571,888	\$ 343,835	\$ 22,915,723	

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、吳建志會計師民國103年11月4日核閱報告。

董事長：鄭高輝

經理人：謝明汎

 $\frac{9}{2}$

會計主管：戴大昌

太子建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表
民國103年及102年1月1日至9月30日
(僅經核閱 未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	附註	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
營業活動之現金流量			
合併稅前淨利(淨損)		\$ 1,047,137	(\$ 77,416)
調整項目			
不影響現金流量之收益費損項目			
現金增資保留員工認股權酬勞成本	六(二十一)	73,500	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產損失(利益)	六(二)(二十九)		
(迴轉)提列呆帳費用數		31,735	(25,582)
沖銷未能收回之款項	六(三)(四)	(1,422)	400
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	六(四)	(306)	(338)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	六(十)	(93,048)	(87,645)
處分投資性不動產損失		14,026	(540)
折舊費用		705	-
攤銷費用	六(三十一)	255,484	272,953
利息費用	六(十三)(三十一)	46,969	51,873
利息收入	六(三十)	267,006	277,935
股利收入	六(二十八)	(7,601)	(20,681)
未實現外幣兌換利益		227,299	(27,142)
與營業活動相關之資產/負債變動數		(7,961)	(6,766)
與營業活動相關之資產之淨變動			
應收票據		16,653	(48,834)
應收帳款		3,045,109	1,298,445
應收帳款—關係人		323,188	(33,660)
應收建造合約款		(446,562)	(21,046)
其他應收款		33,453	(51,379)
存貨		(5,005,742)	(2,968,632)
預付款項		95,319	(336,268)
其他流動資產—其他		(61,198)	(423,171)
其他非流動資產—其他		(12,914)	(12,387)
與營業活動相關之負債之淨變動			
應付票據		60,158	(73,371)
應付帳款		(1,664,011)	(710,853)
應付建造合約款		319,590	(133,862)
其他應付款		(404,967)	(375,428)
預收款項		1,081,736	2,058,111
其他流動負債—其他		(14,850)	(17,923)
負債準備—非流動		3,247	7,399
應計退休金負債		(2,910)	1,329
其他非流動負債—其他		711	3,553
營運產生之現金流出		(1,235,065)	(1,480,926)
收取之利息		6,298	6,130
收取之股利		248,899	45,142
支付之利息		(241,433)	(290,366)
支付之所得稅		(50,799)	(37,372)
營業活動之淨現金流出		(1,272,100)	(1,757,392)

(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103年及102年1月1日至9月30日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	附註	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
<u>投資活動之現金流量</u>			
其他金融資產一流動減少(增加)		\$ 187,230	(\$ 2,107,785)
備供出售金融資產—非流動減少		15,533	5,457
備供出售金融資產—非流動減資退回股款		25,000	-
以成本衡量之金融資產減資退回股款		-	3,701
採用權益法之投資減資退回股款		30,361	66,646
取得不動產、廠房及設備	六(十一)	(85,979)	(139,199)
處分不動產、廠房及設備價款		919	2,381
取得投資性不動產	六(十二)	(1,484)	(817)
無形資產增加	六(十三)	(407)	-
存出保證金(增加)減少		(337)	178,522
其他金融資產—非流動(增加)減少		(533,595)	61,701
投資活動之淨現金流出		(362,759)	(1,929,393)
<u>籌資活動之現金流量</u>			
短期借款增加		37,584	423,000
應付短期票券增加		349,985	560,733
舉借長期借款		3,618,515	9,641,742
償還長期借款		(6,076,699)	(9,854,985)
長期應付票據及款項(減少)增加		(5,125)	51,058
存入保證金增加		37,479	19,954
現金增資		4,335,000	-
發放現金股利		(484,177)	-
非控制股權變動數		(196)	586
籌資活動之淨現金流入		1,812,366	842,088
合併匯率影響數		(465)	(234)
本期現金及約當現金增加(減少)數		177,042	(2,844,931)
期初現金及約當現金餘額		2,168,730	4,352,233
期末現金及約當現金餘額		\$ 2,345,772	\$ 1,507,302

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、吳建志會計師民國103年11月4日核閱報告。

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 103 年及 102 年第三季
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國103年11月04日提報董事會後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

無。

- (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

依據金管會民國103年4月3日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國104年起全面採用經金管會認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第9號「金融工具」，包含於民國104年起適用之證券發行人財務報告編製準則)編製財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第1號之修正「國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	民國99年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	民國100年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	民國102年1月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露一金融資產之移轉」	民國100年7月1日

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	民國102年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	民國102年1月1日 (投資個體於民國103年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	民國102年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	民國102年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	民國102年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	民國101年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	民國101年1月1日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	民國102年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	民國102年1月1日
國際會計準則第28號之修正「投資關聯企業及合資」	民國102年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	民國103年1月1日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	民國102年1月1日
2010年對國際財務報導準則之改善	民國100年1月1日
2009-2011年對國際財務報導準則之改善	民國102年1月1日

經評估後本集團認為除下列各項外，適用2013年版國際財務報導準則將不致對本集團造成重大變動：

1. 國際會計準則第19號「員工福利」

該準則主要修正以淨確定福利負債（資產）乘以折現率決定淨利息，並用其取代準則修正前之利息成本及計畫資產之預期報酬；刪除精算損益得採「緩衝區法」或發生時一次列入損益之會計政策選擇，並規定精算損益應於發生時列入其他綜合損益；前期服務成本應於發生時認列為損益，不再於符合既得條件前之平均期間內按直線法分攤認列為費用；企業係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者認列離職福利，而非僅於已明確承諾相關離職事件時，始應認列離職福利為負債及費用等。此外增加確定福利計畫之揭露規定。

2. 國際會計準則第1號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。本集團將依該準則改變綜合損益表之表達方式。

3. 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」

該準則整合各號準則對企業所持有子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併報表之結構型個體之權益之揭露規定，並要求揭露相關資訊。本集團將依該準則增加有關合併個體及未合併個體之資訊揭露。

4. 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」

該準則定義公允價值為：於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所須支付之價格。建立公允價值衡量之架構，須以市場參與者之觀點；對於非金融資產之衡量須基於最高及最佳使用狀態；並規範公允價值衡量相關揭露。經評估該準則對本集團財務狀況與經營結果無重大影響，並將依規定增加公允價值衡量相關揭露。

本集團現正評估上述項目對合併財務報告之影響，故尚未列示相關影響金額，相關影響金額待評估完成時予以揭露。

(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

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可2013年國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	民國105年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「收購聯合營運權益之會計處理」	民國105年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	民國105年1月1日
國際財務報導準則第15號「來自客戶合約之收入」	民國106年1月1日
國際會計準則第16號及第38號之修正「折舊及攤銷可接受方法之釐清」	民國105年1月1日
國際會計準則第16號及第41號之修正「農業：生產性植物」	民國105年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	民國103年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表下之權益法」	民國105年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	民國103年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	民國103年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	民國103年1月1日
2010-2012年對國際財務報導準則之改善	民國103年7月1日
2011-2013年對國際財務報導準則之改善	民國103年7月1日
2012-2014年對國際財務報導準則之改善	民國105年1月1日

本集團現正持續評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

重大會計政策除遵循聲明、編製基礎、合併基礎及新增部分說明如下，餘與民國102年度合併財務報告附註四相同。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一) 遵循聲明

1. 本合併財務報告係依據「證券發行人財務報告編製準則」與金管會認可之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製。
2. 本合併財務報告應併同民國102年度合併財務報告閱讀。

(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)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：
本合併財務報告之編製原則與民國102年度合併財務報告相同。
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103年 9月30日	民國102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	房屋買賣仲介	100.00	100.00	註2
	誠實投資控股(股)公司	一般投資業	100.00	100.00	
	太子建設投資(股)公司	海外投資業務	100.00	100.00	註2
	太陽生物科技(股)公司	防黴劑之進出口 業務	100.00	100.00	註2
	太子大成投資(股)公司	一般投資業	99.97	99.97	註2

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103年 9月30日	民國102年 12月31日	
太子建設開發 (股)公司	東豐企業(股)公司	房屋之委託興建 及銷售	100.00	100.00	註2
	日華金典國際酒店(股) 公司	觀光旅館業	50.00	50.00	註1、註2
	時代國際飯店(股)公司	一般旅館業	100.00	100.00	註2
	金義興合板(股)公司	合板之製造及 加工	99.65	99.65	註2
	Early Success Investments Ltd.	海外投資業務	100.00	100.00	註2
	金典資產管理(股)公司	不動產租賃業務	50.00	50.00	註1、2
	太子實業(股)公司	住宅及大樓開發 等業務	100.00	100.00	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	公寓大廈管理	100.00	100.00	註2
	太子保全(股)公司	保全業務	100.00	100.00	註2
誠實投資控股 (股)公司	大成工程(股)公司	營造工程	100.00	100.00	
	王子水電企業(股)公司	電力及自來水 承裝	100.00	100.00	註2
	誠實營造(股)公司	營造工程	100.00	100.00	註2
太子大成投資 (股)公司	Prince Capital Inc.	海外投資業務	100.00	100.00	註2
大成工程(股) 公司	大成國際(汶萊)公司	海外投資業務	100.00	100.00	註2
Prince Capital Inc.	Prince Ventures USA Inc.	海外投資業務	100.00	100.00	註2
大成國際 (汶萊)公司	Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp.	營造工程	100.00	100.00	註2

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 9月30日		
太子建設開發 (股)公司	太子物業管理顧問(股) 公司	房屋買賣仲介	100.00		註2
	誠實投資控股(股)公司	一般投資業	100.00		
	太子建設投資(股)公司	海外投資業務	100.00		註2
	太陽生物科技(股)公司	防黴劑之進出口 業務	100.00		註2
	太子大成投資(股)公司	一般投資業	99.97		註2
	東豐企業(股)公司	房屋之委託興建 及銷售	100.00		註2

投資公司 名 稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所持股權百分比	
			民國102年 9月30日	說明
太子建設開發 (股)公司	日華金典國際酒店(股) 公司	觀光旅館業	50.00	註1、註2
	時代國際飯店(股)公司	一般旅館業	100.00	註2
	金義興合板(股)公司	合板之製造及 加工	99.65	註2
	Early Success Investments Ltd.	海外投資業務	100.00	註2
	太子資產管理有限公司	海外投資業務	100.00	註2、3
	金典資產管理(股)公司	不動產租賃業務	50.00	註1、2
	太子實業(股)公司	住宅及大樓開發 等業務	100.00	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	公寓大廈管理	100.00	註2
	太子保全(股)公司	保全業務	100.00	註2
誠實投資控股 (股)公司	大成工程(股)公司	營造工程	100.00	
	王子水電企業(股)公司	電力及自來水 承裝	100.00	註2
	誠實營造(股)公司	營造工程	100.00	註2
太子大成投資 (股)公司	Prince Capital Inc.	海外投資業務	100.00	註2
大成工程(股) 公司	大成國際(汶萊)公司	海外投資業務	100.00	註2
Prince Capital Inc.	Prince Ventures USA Inc.	海外投資業務	100.00	註2
大成國際 (汶萊)公司	Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp.	營造工程	100.00	註2

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：因不符合重要子公司之定義，其民國103年及102年9月30日之財務報告均未經會計師核閱。

註3：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) 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。

D. 期中期間之退休金成本係採用前一財務年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算。若該結束日後有重大市場變動及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，則加以調整，並配合前述政策揭露相關資訊。

3. 員工分紅及董監酬勞

員工分紅及董監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。

(五) 員工股份基礎給付

以權益交割之股份基礎給付協議係於給與日以所給與權益商品之公允價值衡量所取得之員工勞務，於既得期間認列為酬勞成本，並相對調整權益。

權益商品之公允價值應反映市價既得條件及非既得條件之影響。認列之酬勞成本係隨著預期將符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整，直至最終認列金額係以既得日既得數量認列。

(六) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 本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。
7. 期中期間之所得稅費用以估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前損益計算之，並配合前述政策揭露相關資訊。

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。該等估計及假設具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之風險。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

請參閱民國 102 年度合併財務報告附註五。

(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 103 年 9 月 30 日，本集團認列減損損失後之採用權益法之投資為 \$2,176,982。

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 103 年 9 月 30 日，本集團認列之遞延所得稅資產為 \$108,197。

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 103 年 9 月 30 日，本集團存貨之帳面金額為 \$22,915,733。

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 103 年 9 月 30 日，本集團應計退休金負債之帳面金額為\$129,972。

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 103 年 9 月 30 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、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 47,678	\$ 66,096	\$ 26,373
支票存款及活期存款	1,921,063	1,952,686	1,480,929
定期存款	165,000	26,648	-
附買回債券	212,031	123,300	-
	<u>\$ 2,345,772</u>	<u>\$ 2,168,730</u>	<u>\$ 1,507,302</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	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
流動項目：			
持有供交易之金融資產			
上市櫃公司股票	\$ 264,520	\$ 264,520	\$ 264,520
受益憑證	<u>17,665</u>	<u>17,665</u>	<u>17,665</u>
	282,185	282,185	282,185
持有供交易之金融資產 評價調整	(<u>57,678</u>)	(<u>26,184</u>)	<u>4,240</u>
	<u>\$ 224,507</u>	<u>\$ 256,001</u>	<u>\$ 286,425</u>
非流動項目：			
持有供交易之金融資產			
受益憑證	\$ 76,000	\$ 76,000	\$ 76,000
持有供交易之金融資產 評價調整	<u>1,327</u>	<u>1,100</u>	<u>856</u>
	<u>\$ 77,327</u>	<u>\$ 77,100</u>	<u>\$ 76,856</u>

1. 本集團持有供交易之金融資產於民國 103 年及 102 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之淨(損)益分別計(\$11,388)、\$35,514、(\$31,735)及\$25,582。
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

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
應收票據	\$ 90,569	\$ 107,222	\$ 124,864
減：備抵呆帳	(<u>2,281</u>)	(<u>3,703</u>)	(<u>3,703</u>)
	<u>\$ 88,288</u>	<u>\$ 103,519</u>	<u>\$ 121,161</u>

1. 本集團未逾期且未減損之應收票據均符合依據交易對手之產業特性、營業規模及獲利狀況所訂定之授信標準。
2. 已減損金融資產(應收票據備抵呆帳)之變動分析如下：

	103年度	102年度
1月1日餘額	\$ 3,703	\$ 3,703
減損損失迴轉	(<u>1,422</u>)	<u>-</u>
9月30日餘額	<u>\$ 2,281</u>	<u>\$ 3,703</u>

3. 本集團之應收票據於民國 103 年 9 月 30 日、102 年 12 月 31 日及 102 年 9 月 30 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>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
應收帳款	\$ 698,933	\$ 3,744,042	\$ 906,025
減：備抵呆帳	(7,140)	(7,446)	(7,301)
	<u>\$ 691,793</u>	<u>\$ 3,736,596</u>	<u>\$ 898,724</u>

1. 本集團未逾期且未減損之應收帳款均符合依據交易對手之產業特性，營業規模及獲利狀況所訂定之授信標準。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>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
60天內	\$ 33,343	\$ 58,366	\$ 38,824
61-120天	4,022	3,347	2,850
121-180天	378	1,888	1,069
181天以上	<u>1,649</u>	<u>1,301</u>	<u>2,237</u>
	<u>\$ 39,392</u>	<u>\$ 64,902</u>	<u>\$ 44,980</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>103年度</u>	<u>102年度</u>
1月1日餘額	\$ 7,446	\$ 7,239
提列減損損失(呆帳費用)	-	400
沖銷未能收回之款項	(306)	(338)
9月30日餘額	<u>\$ 7,140</u>	<u>\$ 7,301</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 103 年 9 月 30 日、102 年 12 月 31 日及 102 年 9 月 30 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

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
已發生之總成本及已認列之利潤(減除已認列之損失)	\$ 27,278,261	\$ 22,932,192	\$ 23,331,340
減：工程進度請款金額	(26,605,784)	(22,386,687)	(22,895,428)
進行中合約淨資產負債狀況	\$ 672,477	\$ 545,505	\$ 435,912
列報為：			
應收建造合約款	\$ 1,260,558	\$ 813,996	\$ 935,680
應付建造合約款	(588,081)	(268,491)	(499,768)
	\$ 672,477	\$ 545,505	\$ 435,912

民國 103 年 9 月 30 日、102 年 12 月 31 日及 102 年 9 月 30 日，建造合約相關之工程保留款分別為\$906,771、\$1,873,369 及\$1,057,592，工程進行前所收取之預收款均為\$719,619。

(六) 存貨

	103 年 9 月 30 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 14,925,441	(\$ 75,799)	\$ 14,849,642
在建工程	4,853,867	-	4,853,867
待出售房地產	843,894	(55,425)	788,469
預付土地購置款	1,417,088	-	1,417,088
預付房地款	978,495	-	978,495
商品	28,172	-	28,172
	\$ 23,046,957	(\$ 131,224)	\$ 22,915,733

	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

	102 年 9 月 30 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 9,894,325	(\$ 75,803)	\$ 9,818,522
在建工程	4,301,283	-	4,301,283
待出售房地產	671,448	(65,740)	605,708
預付土地購置款	1,264,523	-	1,264,523
預付房地款	1,178,294	-	1,178,294
商品	24,436	-	24,436
	<u>\$ 17,334,309</u>	<u>(\$ 141,543)</u>	<u>\$ 17,192,766</u>

1. 本集團民國 103 年及 102 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列為費損之存貨成本分別為\$2,126,208、\$1,563,086、\$6,692,095 及 \$5,220,512，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\$2,040、\$3,370、\$7,352 及 \$13,847。
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：

	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
利息資本化前之利息總額	\$ 407,875	\$ 411,061
資本化利息之金額	\$ 140,869	\$ 133,126
資本化利率	1.63%~3.25%	1.32%~2.99%

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	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
內湖潭美段	\$ 3,638,802	\$ 3,103,310	\$ 2,962,181
太子雲鼎(新莊副都心案)	1,454,991	1,335,085	1,261,572
林口力行段1209地號等	1,322,414	-	-
太子馥2(桃園青溪段462地號)	1,083,566	829,862	763,624
新北市行政段883地號等	945,755	-	-
太子馥3(桃園青山段446地號)	935,282	919,808	-
中壢市雙嶺段1449地號等	293,916	293,916	288,928
太子華威(士林區芝山段602地號等)	33,104	30,321	30,321
太子馥(桃園青山段356-1及356-2地號)	-	-	1,683,447
中央公園(竹北市永興段等5筆)	-	-	592,800
其他	10	-	6,184
	<u>\$ 9,707,840</u>	<u>\$ 6,512,302</u>	<u>\$ 7,589,057</u>

<u>台中分公司</u>	<u>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
雲世紀(國安段12-12地號等)	\$ 1,296,258	\$ 557,798	\$ 383,830
景雲見(土庫段73-11地號等)	980,740	786,730	676,607
太子玉鼎(惠禮段195地號)	587,737	569,708	557,252
青峰錦(土庫段8-2地號等)	521,780	445,691	418,966
海晏(太和段29地號)	433,723	304,969	253,503
清水武秀段1037、1038及1040 地號等	195,758	-	-
太子道(大順段175地號)	-	-	511,362
太子馥(豐圳段1053地號等5筆)	-	-	279,129
其他	32,719	19,520	19,520
	<u>\$ 4,048,715</u>	<u>\$ 2,684,416</u>	<u>\$ 3,100,169</u>

<u>台南分公司</u>	<u>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
金華段1361地號	\$ 687,151	\$ 95,954	\$ 91,999
新營段841-9地號	484,111	-	-
太子WIN-W會館(A)(善駕段923 地號等)	316,704	227,639	173,527
君峰會(裕民段681-8地號)	180,743	178,908	175,346
仁武區霞海段建築案	128,105	128,105	128,105
北安段56-10地號等	62,073	62,073	62,073
慶安段387地號	17,930	-	-
花博5(和館段34、34-1地號等)	14,735	-	-
太子WIN-I別墅(慶安段373地號等)	-	317,911	217,399
太子WIN-W會館(B)(善駕段897 地號)	-	251,104	194,691
太子雲端(仁和段1335地號)	-	-	720,095
其他	3,524	3,524	3,524
	<u>\$ 1,895,076</u>	<u>\$ 1,265,218</u>	<u>\$ 1,766,759</u>

<u>高雄分公司</u>	<u>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
仁武新後港西段69~73地號	\$ 2,888	\$ -	\$ -
太子花漾(橋頭區後壁田段)	-	-	344,294
其它	334	1	1
	<u>\$ 3,222</u>	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 344,295</u>
在建房地合計	<u>\$ 15,654,853</u>	<u>\$ 10,461,937</u>	<u>\$ 12,800,280</u>

(2) 營建用地

<u>台北分公司</u>	<u>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
中壢普仁段720地號等	\$ 140,156	\$ 140,156	\$ 140,156
士林區芝山段一小段619地號	14,819	14,819	14,819
其他	6,274	6,274	6,274
	<u>\$ 161,249</u>	<u>\$ 161,249</u>	<u>\$ 161,249</u>

<u>台中分公司</u>	<u>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
平欣段694地號等	\$ 853,475	\$ -	\$ -
草屯段755地號等	246,715	-	-
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地號等14筆	11,941	11,941	11,941
其他	24,134	24,134	24,134
	<u>\$ 1,508,134</u>	<u>\$ 407,944</u>	<u>\$ 407,944</u>

<u>台南分公司</u>	<u>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
仁武新後港西段8~90地號等	\$ 1,538,447	\$ -	\$ -
善中段1468、1475及1476地號等	234,699	234,699	234,699
善駕段939地號等	108,095	-	-
慶安段297地號等	80,603	-	-
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
慶安段373地號等	15,139	-	-
保安段882地號等	10,325	10,325	10,325
其他	20,615	20,615	20,615
	<u>\$ 2,102,675</u>	<u>\$ 360,391</u>	<u>\$ 360,391</u>

<u>高雄分公司</u>	<u>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
前金區文東段16地號	\$ 14,964	\$ 14,964	\$ 14,964
鳥松鄉大華段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>\$ 3,800,945</u>	<u>\$ 958,471</u>	<u>\$ 958,471</u>

(3)待出售房地產

<u>台北分公司</u>	<u>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
台北信義	\$ 178,874	\$ 243,206	\$ 315,261
中央公園	56,530	434,178	-
太子龍邸(三)	44,859	44,859	44,859
太子馥	44,480	119,472	-
太子大第	12,657	12,657	12,657
太子國寶	8,837	13,755	17,033
普羅旺世	-	91,760	91,760
其他	727	727	727
	<u>\$ 346,964</u>	<u>\$ 960,614</u>	<u>\$ 482,297</u>

<u>台中分公司</u>	<u>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
太子馥	\$ 104,617	\$ 134,110	\$ -
太子道	-	28,111	-
太子匯	-	-	5,929
其他	10,889	11,668	14,648
	<u>\$ 115,506</u>	<u>\$ 173,889</u>	<u>\$ 20,577</u>

<u>台南分公司</u>	<u>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
太子WIN-I別墅	\$ 118,124	\$ -	\$ -
統帥天廈(三)	28,376	28,376	28,376
站前LV	19,725	19,725	19,725
太子盛世	19,572	19,572	19,572
太子雲端	10,966	270,709	-
太子WIN-W會館(B)	5,736	-	-
太子龍	3,242	10,807	13,509
太子花博館2期	-	8,890	8,890
萬通世界攬翠樓	-	14,763	14,763
其他	11,961	11,961	15,587
	<u>\$ 217,702</u>	<u>\$ 384,803</u>	<u>\$ 120,422</u>

<u>高雄分公司</u>	<u>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
太子花漾	\$ 215,575	\$ 666,676	\$ -
太子大第	11,736	14,995	14,995
太子邦	-	-	53,693
太子花漾城	-	-	27,021
	<u>\$ 227,311</u>	<u>\$ 681,671</u>	<u>\$ 95,709</u>
待出售房地產合計	<u>\$ 907,483</u>	<u>\$ 2,200,977</u>	<u>\$ 719,005</u>

(4) 預付土地購置款

	<u>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
<u>台南分公司</u>			
仁武區霞海段978地號等	\$ 1,645,499	\$ 1,586,953	\$ 1,482,895
其他	10,665	-	-
	<u>\$ 1,656,164</u>	<u>\$ 1,586,953</u>	<u>\$ 1,482,895</u>
預付土地購置合計	<u>\$ 1,656,164</u>	<u>\$ 1,586,953</u>	<u>\$ 1,482,895</u>

(5) 預付房地款

	<u>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
台糖國安段	\$ 820,447	\$ 724,633	\$ 543,274
台糖和館段	158,042	-	-
台糖橋頭後壁田段	-	-	635,014
其他	6	6	6
	<u>\$ 978,495</u>	<u>\$ 724,639</u>	<u>\$ 1,178,294</u>

5. 重要工程資訊揭露：

(1) 民國 103 年 9 月 30 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	77.97%	\$ 102,248
市府轉運站BOT	4,611,635	4,503,753	99.84%	107,709
潮州車站新建工程	3,888,161	3,698,014	84.17%	160,047
曾文水庫	3,010,793	2,792,474	98.92%	215,961
西濱130K房裡大安線工程	2,058,381	1,969,741	2.59%	2,296
桃園機場捷運-CU03標	1,595,537	1,554,941	99.62%	40,442
三寶北投大業-新建工程	1,521,905	1,430,405	11.53%	10,550
西濱快速公路-WH53-1標	1,307,465	1,298,411	100.00%	9,054
高鐵彰化聯外道路改善計劃	1,210,476	1,156,005	9.29%	5,060

(2)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

(3)民國 102 年 9 月 30 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	\$ 5,136,953	\$ 4,990,803	21.16%	\$ 30,925
市府轉運站BOT	4,611,635	4,503,753	99.78%	107,645
潮州車站新建工程	3,853,284	3,700,423	57.48%	87,865
曾文水庫	3,010,793	2,792,474	94.47%	206,246
桃園機場捷運-CU03標	1,595,537	1,555,154	99.19%	40,056
西濱快速公路-WH53-1標	1,307,465	1,296,614	99.42%	10,788

(七) 其他流動資產

項 目	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
遞延代銷佣金	\$ 757,936	\$ 708,535	\$ 895,445
其他	28,850	17,053	46,565
	<u>\$ 786,786</u>	<u>\$ 725,588</u>	<u>\$ 942,010</u>

(八) 備供出售金融資產

項目	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
非流動項目：			
上市櫃公司股票	\$ 213,136	\$ 224,950	\$ 149,512
興櫃公司股票	7,341	7,341	8,254
非上市櫃公司股票	<u>38,849</u>	<u>63,849</u>	<u>67,018</u>
	259,326	296,140	224,784
備供出售金融資產評價調整	<u>1,382,758</u>	<u>1,934,688</u>	<u>1,971,685</u>
	<u>\$ 1,642,084</u>	<u>\$ 2,230,828</u>	<u>\$ 2,196,469</u>

1. 本集團於民國 103 年及 102 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日因公允價值變動認列於其他綜合(損)益之金額分別為 (\$279,642)、\$441,022、(\$554,903)及\$372,178。

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	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
非流動項目：			
非上市櫃公司股票	<u>\$ 887,529</u>	<u>\$ 887,529</u>	<u>\$ 887,344</u>

1. 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」。

2. 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	103 年 9 月 30 日		102 年 12 月 31 日		102 年 9 月 30 日	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
耕頂興業(股)公司	\$ 335,770	30.00%	\$ 319,672	30.00%	\$ 327,125	30.00%
統一開發(股)公司	1,288,651	30.00%	1,232,815	30.00%	1,208,636	30.00%
日華資產管理(股)公司	27,623	45.21%	79,758	45.21%	100,337	45.21%
PPG Investment Inc.	62,970	27.27%	57,358	27.27%	63,783	27.27%
Queen Holdings Ltd.	311,964	27.27%	296,727	27.27%	279,959	27.27%
明大企業(股)公司	150,004	20.00%	143,618	20.00%	140,696	20.00%
	<u>\$ 2,176,982</u>		<u>\$ 2,129,948</u>		<u>\$ 2,120,536</u>	

1. 有關本集團之關聯企業彙總性財務資訊如下：

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
總資產：			
統一開發(股)公司	\$ 10,498,375	\$ 11,267,253	\$ 11,029,713
其他	<u>4,127,914</u>	<u>4,051,086</u>	<u>3,994,650</u>
	<u>\$ 14,626,289</u>	<u>\$ 15,318,339</u>	<u>\$ 15,024,363</u>
總負債：			
統一開發(股)公司	\$ 6,203,069	\$ 7,158,065	\$ 7,001,102
其他	<u>897,829</u>	<u>936,585</u>	<u>858,593</u>
	<u>\$ 7,100,898</u>	<u>\$ 8,094,650</u>	<u>\$ 7,859,695</u>
營業收入：		103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
統一開發(股)公司		\$ 775,394	\$ 777,439
其他		<u>1,102,839</u>	<u>1,102,970</u>
		<u>\$ 1,878,233</u>	<u>\$ 1,880,409</u>
本期淨利：			
統一開發(股)公司		\$ 146,291	\$ 118,573
其他		<u>239,480</u>	<u>292,926</u>
		<u>\$ 385,771</u>	<u>\$ 411,499</u>

2. 本集團上開投資標的均未有公開報價。

3. 本集團於期中財務報告對採用權益法之投資係依各該公司同期間自編未經會計師核閱之財務報告評價而得，民國 103 年及 102 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日所認列關聯企業利益之份額分別為 \$56,976、\$33,223、\$93,048 及 \$87,645，民國 103 年及 102 年 9 月 30 日採用權益法之投資餘額分別為 \$2,176,982 及 \$2,120,536。另民國 102 年 12 月 31 日部份採用權益法之投資係依各該公司委任之其他會計師查核而得，其相關採用權益法之投資為 \$753,515。

4. 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：

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
土地	\$ 2,859,896	\$ 2,790,924	\$ 2,791,022
房屋及建築	3,589,104	3,585,857	3,577,263
機器設備	9,972	11,031	11,384
電腦通訊設備	21,058	17,343	24,959
運輸設備	3,398	4,405	1,633
辦公設備	431,044	421,789	428,919
租賃改良	-	-	2,350
其他設備	76,784	78,205	74,951
未完工程及待驗設備	12,082	105,344	51,398
	<u>\$ 7,003,338</u>	<u>\$ 7,014,898</u>	<u>\$ 6,963,879</u>

2. 本期變動情形如下：

103年1月1日至9月30日						
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	\$ 2,790,924	\$ -	(\$ 255)	\$ 69,227	\$ 2,859,896	
房屋及建築	4,355,227	14,897	(30,896)	116,113	4,455,341	
機器設備	14,286	-	-	-	14,286	
電腦通訊設備	52,016	7,799	-	-	59,815	
運輸設備	11,587	-	(1,000)	-	10,587	
辦公設備	785,304	12,142	(94,311)	61,279	764,414	
租賃改良	47,000	-	-	-	47,000	
其他設備	95,208	2,535	(4,637)	2,831	95,937	
未完工程及待驗設備	105,344	48,606	-	(141,868)	12,082	
	<u>\$ 8,256,896</u>	<u>\$ 85,979</u>	<u>(\$ 131,099)</u>	<u>\$ 107,582</u>	<u>\$ 8,319,358</u>	

102年1月1日至9月30日					
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	(\$ 425)	\$ -	\$ 2,791,022
房屋及建築	4,256,213	22,669	(4,786)	30,517	4,304,613
機器設備	12,008	2,278	-	-	14,286
電腦通訊設備	49,778	13,851	-	-	63,629
運輸設備	8,309	-	-	-	8,309
辦公設備	780,244	9,464	(20,780)	-	768,928
租賃改良	47,000	-	-	-	47,000
其他設備	90,620	449	(391)	-	90,678
未完工程及待驗設備	7,277	74,638	-	(30,517)	51,398
	<u>\$ 8,027,046</u>	<u>\$ 139,199</u>	<u>(\$ 26,382)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,139,863</u>

103年1月1日至9月30日					
累 計 折 舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
房屋及建築	\$ 769,370	\$ 127,618	(\$ 30,751)	\$ -	\$ 866,237
機器設備	3,255	1,059	-	-	4,314
電腦通訊設備	34,673	4,084	-	-	38,757
運輸設備	7,182	576	(569)	-	7,189
辦公設備	363,515	53,060	(83,205)	-	333,370
租賃改良	47,000	-	-	-	47,000
其他設備	17,003	3,779	(1,629)	-	19,153
	<u>\$ 1,241,998</u>	<u>\$ 190,176</u>	<u>(\$ 116,154)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,316,020</u>

102年1月1日至9月30日					
累 計 折 舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
房屋及建築	\$ 605,617	\$ 126,519	(\$ 4,786)	\$ -	\$ 727,350
機器設備	1,896	1,006	-	-	2,902
電腦通訊設備	29,696	8,974	-	-	38,670
運輸設備	6,093	583	-	-	6,676
辦公設備	300,288	58,268	(18,547)	-	340,009
租賃改良	37,600	7,050	-	-	44,650
其他設備	11,893	4,225	(391)	-	15,727
	<u>\$ 993,083</u>	<u>\$ 206,625</u>	<u>(\$ 23,724)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,175,984</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：

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
土地	\$ 203,494	\$ 1,741,924	\$ 1,721,250
出租資產-土地	2,593,366	3,204,530	3,204,731
出租資產-房屋	3,302,049	3,366,578	3,394,126
	<u>\$ 6,098,909</u>	<u>\$ 8,313,032</u>	<u>\$ 8,320,107</u>

2. 本期變動情形如下：

103年1月1日至9月30日					
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	\$ 1,741,924	\$ -	\$ -	(\$1,538,430)	\$ 203,494
出租資產-土地	3,204,530	-	-	(611,164)	2,593,366
出租資產-房屋	3,949,804	1,484	(8,442)	-	3,942,846
	<u>\$ 8,896,258</u>	<u>\$ 1,484</u>	<u>(\$ 8,442)</u>	<u>(\$2,149,594)</u>	<u>\$ 6,739,706</u>
102年1月1日至9月30日					
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	\$ 1,788,874	\$ -	\$ -	(\$ 67,624)	\$ 1,721,250
出租資產-土地	3,205,959	-	-	(1,228)	3,204,731
出租資產-房屋	3,954,225	817	-	(2,600)	3,952,442
	<u>\$ 8,949,058</u>	<u>\$ 817</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 71,452)</u>	<u>\$ 8,878,423</u>
103年1月1日至9月30日					
累計折舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
出租資產-房屋	<u>\$ 583,226</u>	<u>\$ 65,308</u>	<u>(\$ 7,737)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 640,797</u>
102年1月1日至9月30日					
累計折舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
出租資產-房屋	<u>\$ 492,221</u>	<u>\$ 66,328</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 233)</u>	<u>\$ 558,316</u>

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	103年7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 94,406</u>	<u>\$ 103,458</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>\$ 38,946</u>	<u>\$ 34,726</u>
當期未產生租金收入之投資性不動 產所發生之直接營運費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 280,945</u>	<u>\$ 295,534</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>\$ 118,052</u>	<u>\$ 98,889</u>
當期未產生租金收入之投資性不動 產所發生之直接營運費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

4. 本集團持有之投資性不動產於民國 103 年 9 月 30 日、102 年 12 月 31 日及 102 年 9 月 30 日之公允價值分別為\$12,949,295、\$15,044,426 及 \$15,064,623，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：

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
服務特許權	\$ 2,377,005	\$ 2,422,945	\$ 2,438,258
電腦軟體成本	878	1,287	3,242
商標及專利權	571	784	856
	<u>\$ 2,378,454</u>	<u>\$ 2,425,016</u>	<u>\$ 2,442,356</u>

2. 本期變動情形如下：

103年1月1日至9月30日					
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
服務特許權	\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372
電腦軟體成本	18,189	407	-	-	18,596
商標及專利權	3,139	-	-	-	3,139
	<u>\$ 2,889,700</u>	<u>\$ 407</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,890,107</u>
102年1月1日至9月30日					
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
服務特許權	\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372
電腦軟體成本	18,108	-	-	-	18,108
商標及專利權	3,139	-	-	-	3,139
	<u>\$ 2,889,619</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,889,619</u>
103年1月1日至9月30日					
累計攤銷	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 445,427	\$ 45,940	\$ -	\$ -	\$ 491,367
電腦軟體成本	16,902	816	-	-	17,718
商標及專利權	2,355	213	-	-	2,568
	<u>\$ 464,684</u>	<u>\$ 46,969</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 511,653</u>
102年1月1日至9月30日					
累計攤銷	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 384,175	\$ 45,939	\$ -	\$ -	\$ 430,114
電腦軟體成本	9,148	5,718	-	-	14,866
商標及專利權	2,067	216	-	-	2,283
	<u>\$ 395,390</u>	<u>\$ 51,873</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 447,263</u>

3. 無形資產攤銷明細如下：

	103年7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日
營業成本	\$ 15,314	\$ 15,312
管理費用	149	1,732
	<u>\$ 15,463</u>	<u>\$ 17,044</u>
	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
營業成本	\$ 45,940	\$ 45,939
管理費用	1,029	5,934
	<u>\$ 46,969</u>	<u>\$ 51,873</u>

(十四) 短期借款

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
銀行信用借款	\$ 1,790,000	\$ 2,003,000	\$ 1,503,000
銀行擔保借款	<u>2,332,584</u>	<u>2,082,000</u>	<u>3,280,000</u>
	<u>\$ 4,122,584</u>	<u>\$ 4,085,000</u>	<u>\$ 4,783,000</u>
利率區間	<u>1.95%~2.70%</u>	<u>1.70%~2.78%</u>	<u>1.47%~2.78%</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

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
商業本票	\$ 2,496,000	\$ 2,146,000	\$ 2,516,000
減：未攤銷折價	(<u>2,354</u>)	(<u>2,339</u>)	(<u>2,380</u>)
	<u>\$ 2,493,646</u>	<u>\$ 2,143,661</u>	<u>\$ 2,513,620</u>
利率區間	<u>0.73%~2.50%</u>	<u>0.78%~2.25%</u>	<u>0.73%~2.25%</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	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
預收房地款	\$ 3,985,355	\$ 2,920,699	\$ 3,402,809
預收租金	134,172	121,048	251,329
其他預收款	<u>132,937</u>	<u>128,981</u>	<u>33,327</u>
	<u>\$ 4,252,464</u>	<u>\$ 3,170,728</u>	<u>\$ 3,687,465</u>

(十七)應付公司債

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
101年第一次有擔保普通 公司債	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000
102年第一次有擔保普通 公司債	2,500,000	2,500,000	-
	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>

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

- (1)發行總額：\$2,000,000。
- (2)發行價格：按票面發行，每張\$100。
- (3)票面利率：1.33%。
- (4)付息方式：自發行日起依票面利率每年單利計付息一次。
- (5)還本方式：到期一次還本。
- (6)發行期間：5年(自民國101年7月12日起至民國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

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
銀行擔保借款	\$ 9,163,554	\$ 11,661,738	\$ 10,360,629
銀行信用借款	340,000	300,000	3,370,000
	9,503,554	11,961,738	13,730,629
減：一年內到期部份	(1,921,670)	(301,000)	(1,818,284)
	<u>\$ 7,581,884</u>	<u>\$ 11,660,738</u>	<u>\$ 11,912,345</u>
到期日區間	103.11.30~116.11.2	103.3.28~116.11.2	102.11.28~116.11.2
利率區間	<u>1.82%~3.16%</u>	<u>1.82%~3.16%</u>	<u>2.00%~2.85%</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

	103年1月1日至9月30日	102年1月1日至9月30日
1月1日餘額	\$ 79,071	\$ 73,062
本期新增之負債準備	20,260	18,134
本期使用之負債準備	(17,013)	(10,735)
9月30日餘額	\$ 82,318	\$ 80,461

(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) 民國 103 年及 102 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為\$1,192、\$701、\$3,576 及\$2,211。

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：

	103年7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日
管理費用	\$ 1,192	\$ 701

	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
管理費用	\$ 3,576	\$ 2,211

- (3) 本集團於民國 103 年 9 月 30 日後一年內預計支付予退休計畫之提撥金為\$4,768。
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月退休金或一次退休金方式領取。

(2)民國 103 年及 102 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為\$15,433、\$16,032、\$46,903 及\$44,678。

(二十一)股份基礎給付-員工獎酬

1. 民國 103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日，本集團之股份基礎給付協議如下：

協議之類型	給與日	給與數量	合約期間	既得條件
現金增資保留員工認購	103.1.13	30,000 仟股	NA	立即既得

2. 本集團給與日給與之股份基礎給付交易使用 Black-Scholes 選擇權評價模式估計認股選擇權之公允價值，相關資訊如下：

協議之類型	給與日	股價	履約價格	預期波動率	預期存續期間	預期股利	無風險利率	每單位公允價值
現金增資保留員工認購	103.1.13	16.85 元	14.45 元	23.5% (註)	0.19 年	-	0.40%	2.45 元

註：係以給與日前本公司最近一年度股票價格計算預期價格波動性推估而得。

3. 本集團現金增資保留員工認購之股份基礎給付交易產生之薪資費用為\$73,500。

(二十二)股本

1. 本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：(單位：仟股)

	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
期初股數	1,313,924	1,194,476
股票股利	48,418	119,448
現金增資	300,000	-
期末股數	1,662,342	1,313,924

2. 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。

3. 本公司董事會於民國 103 年 1 月 13 日決議通過辦理現金增資\$3,000,000，每股面額新台幣 10 元，發行價格為每股新台幣 14.45 元，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. 本公司於民國 103 年 6 月 20 日經股東常會決議以未分配盈餘\$484,177 轉增資發行新股 48,418 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。

5. 截至民國 103 年 9 月 30 日止，本公司額定資本總額為\$20,000,000，實收資本額則為\$16,623,418，分為 1,662,342 仟股(均為普通股)，

每股面額新台幣 10 元。

6. 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 103 年 9 月 30 日、102 年 12 月 31 日及 102 年 9 月 30 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 39,671 仟股、38,516 仟股及 38,516 仟股，每股平均帳面價值分別為新台幣 1.52 元、新台幣 1.57 元及新台幣 1.57 元，每股公允價值分別為新台幣 12.10 元、新台幣 17.55 元及新台幣 16.80 元。

(二十三)資本公積

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

	資 本 公 積				合 計
	發行溢價	庫藏 股票交易	員工 認股權	其他	
102年1月1日至9月30日					
102年1月1日餘額 (即102年9月30日餘額)	\$ -	\$ 514,061	\$ -	\$ 7,232	\$ 521,293
103年1月1日至9月30日					
103年1月1日餘額	\$ -	\$ 514,061	\$ -	\$ 7,232	\$ 521,293
現金增資保留員工 認股權酬勞成本	-	-	73,500	-	73,500
現金增資	1,408,500	-	(73,500)	-	1,335,000
103年9月30日餘額	\$ 1,408,500	\$ 514,061	\$ -	\$ 7,232	\$ 1,929,793

(二十四)保留盈餘

1. 依本公司章程規定，董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求，並衡量以盈餘支應資金需求之必要性，以決定盈餘保留或分配之數額及以現金方式分配股東股息或紅利之金額。本公司每年決算如有盈餘，除依法提繳營利事業所得稅、彌補以往年度虧損外，如尚有餘額，應先提法定盈餘公積百分之十，但法定盈餘公積已達公司資本總額時，不在此限，並依法提列或迴轉特別盈餘公積後，為本期可分配數，再加計上年度累積未分配盈餘後，為累積可分配盈餘，股東股息及紅利應為累積可分配盈餘之 50%至 100%，現金股利比率不低於當年度股東股息及紅利分配總額之 30%；除分配股息外，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會決議後分派之。但其中分派董監事酬勞訂為本期可分配數百分之三，員工紅利不得少於本期可分配數百分之二。

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 103 年及 102 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日員工紅利估列金額分別為 \$4,441、(\$11,092)、\$16,164 及 \$2,408；董監酬勞估列金額分別為 \$6,660、(\$16,640)、\$24,245 及 \$3,610。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 102 年度員工紅利及董監酬勞與民國 102 年度財務報告認列之金額差異為 \$2,976，主要係估列計算之差異，已調整民國 103 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 年認列分配與業主之股利為 \$1,791,714(每股新台幣 1.5 元)。民國 103 年 6 月 20 日經股東會決議對民國 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。

(二十五)其他權益項目

	備供出售投資	外幣換算	庫藏股票	合計
103年1月1日	\$ 2,000,470	(\$ 859)	(\$ 60,440)	\$ 1,939,171
備供出售投資：				
一公允價值損失	(554,903)	-	-	(554,903)
外幣換算差異數：				
一集團	-	1,900	-	1,900
103年9月30日	\$ 1,445,567	\$ 1,041	(\$ 60,440)	\$ 1,386,168
	備供出售投資	外幣換算	庫藏股票	合計
102年1月1日	\$ 1,590,447	\$ -	(\$ 60,440)	\$ 1,530,007
備供出售投資：				
一公允價值利益	372,178	-	-	372,178
外幣換算差異數：				
一集團	-	(316)	-	(316)
102年9月30日	\$ 1,962,625	(\$ 316)	(\$ 60,440)	\$ 1,901,869

(二十六) 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>103年9月30日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 88,288	\$ -	\$ 88,288
應收帳款淨額 (含關係人)	173,004	834,908	1,007,912
存貨	7,214,419	15,673,142	22,887,561
應收建造合約款	499,552	761,006	1,260,558
	<u>\$ 7,975,263</u>	<u>\$ 17,269,056</u>	<u>\$ 25,244,319</u>
負債			
應付票據	\$ 11,484	\$ -	\$ 11,484
應付帳款	1,394,249	931,205	2,325,454
應付建造合約款	163,253	424,828	588,081
	<u>\$ 1,568,986</u>	<u>\$ 1,356,033</u>	<u>\$ 2,925,019</u>
	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	\$ 103,519	\$ -	\$ 103,519
應收帳款淨額	3,033,989	1,330,479	4,364,468
存貨	4,051,588	11,800,077	15,851,665
應收建造合約款	493,808	320,188	813,996
	<u>\$ 7,682,904</u>	<u>\$ 13,450,744</u>	<u>\$ 21,133,648</u>
負債			
應付票據	\$ 22,212	\$ -	\$ 22,212
應付帳款	2,530,348	1,507,919	4,038,267
應付建造合約款	33,520	234,971	268,491
	<u>\$ 2,586,080</u>	<u>\$ 1,742,890</u>	<u>\$ 4,328,970</u>

	<u>12個月內</u>	<u>12個月後</u>	<u>合計</u>
<u>102年9月30日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 121,161	\$ -	\$ 121,161
應收帳款淨額	103,652	907,739	1,011,391
存貨	2,198,371	14,937,386	17,135,757
應收建造合約款	<u>480,929</u>	<u>454,751</u>	<u>935,680</u>
	<u>\$ 2,904,113</u>	<u>\$ 16,299,876</u>	<u>\$ 19,203,989</u>
負債			
應付票據	\$ 29,988	\$ 8,449	\$ 38,437
應付帳款	1,560,908	859,161	2,420,069
應付建造合約款	<u>139,577</u>	<u>360,191</u>	<u>499,768</u>
	<u>\$ 1,730,473</u>	<u>\$ 1,227,801</u>	<u>\$ 2,958,274</u>

(二十七) 營業收入

	<u>103年7月1日 至9月30日</u>	<u>102年7月1日 至9月30日</u>
銷貨收入	\$ 1,834,846	\$ 1,129,971
勞務收入	133,726	113,797
建造合約收入	1,051,834	1,103,830
服務特許權收入		
—營運服務收入	<u>90,853</u>	<u>87,580</u>
	<u>\$ 3,111,259</u>	<u>\$ 2,435,178</u>
	<u>103年1月1日 至9月30日</u>	<u>102年1月1日 至9月30日</u>
銷貨收入	\$ 5,532,477	\$ 4,215,593
勞務收入	384,233	369,433
建造合約收入	3,589,462	2,911,625
服務特許權收入		
—營運服務收入	<u>274,521</u>	<u>266,131</u>
	<u>\$ 9,780,693</u>	<u>\$ 7,762,782</u>

(二十八) 其他收入

	103年7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日
利息收入	\$ 827	\$ 807
股利收入	43,371	27,120
其他收入	10,438	30,406
	<u>\$ 54,636</u>	<u>\$ 58,333</u>
	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
利息收入	\$ 7,601	\$ 20,681
股利收入	227,299	27,142
其他收入	146,043	86,110
	<u>\$ 380,943</u>	<u>\$ 133,933</u>

(二十九) 其他利益及損失

	103年7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日
透過損益按公允價值衡量之金融資產 淨(損)益	(\$ 11,388)	\$ 35,514
淨外幣兌換(損)益	15,983	(11,899)
仲裁支出及賠償損失等	-	(520,585)
其他	(585)	(4,348)
	<u>\$ 4,010</u>	<u>(\$ 501,318)</u>
	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
透過損益按公允價值衡量之金融資產 淨(損)益	(\$ 31,735)	\$ 25,582
淨外幣兌換(損)益	8,553	126
仲裁支出及賠償損失等	-	(544,720)
其他	(17,148)	(12,206)
	<u>(\$ 40,330)</u>	<u>(\$ 531,218)</u>

(三十) 財務成本

	103年7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日
利息費用：		
銀行借款	\$ 31,804	\$ 68,451
商業本票	10,358	13,152
普通公司債	30,626	11,850
其他	270	252
其他財務支出	355	300
	<u>\$ 73,413</u>	<u>\$ 94,005</u>
	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
利息費用：		
銀行借款	\$ 140,628	\$ 202,695
商業本票	34,171	36,985
普通公司債	91,192	37,273
其他	1,015	982
其他財務支出	955	903
	<u>\$ 267,961</u>	<u>\$ 278,838</u>

(三十一) 費用性質之額外資訊

	103年7月1日至9月30日		
	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	\$ 237,490	\$ 142,994	\$ 380,484
勞健保費用	17,148	17,108	34,256
退休金費用	9,072	7,553	16,625
其他員工福利費用	1,388	6,553	7,941
	<u>\$ 265,098</u>	<u>\$ 174,208</u>	<u>\$ 439,306</u>
折舊費用	<u>\$ 21,487</u>	<u>\$ 68,592</u>	<u>\$ 90,079</u>
攤銷費用	<u>\$ 15,314</u>	<u>\$ 150</u>	<u>\$ 15,464</u>

102年7月1日至9月30日			
	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	\$ 137,484	\$ 57,050	\$ 194,534
勞健保費用	17,588	12,310	29,898
退休金費用	9,271	7,462	16,733
其他員工福利費用	5,066	7,301	12,367
	<u>\$ 169,409</u>	<u>\$ 84,123</u>	<u>\$ 253,532</u>
折舊費用	<u>\$ 19,082</u>	<u>\$ 67,149</u>	<u>\$ 86,231</u>
攤銷費用	<u>\$ 15,313</u>	<u>\$ 1,731</u>	<u>\$ 17,044</u>
103年1月1日至9月30日			
	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	\$ 684,398	\$ 568,190	\$ 1,252,588
勞健保費用	52,217	43,400	95,617
退休金費用	27,299	23,180	50,479
其他員工福利費用	5,396	24,021	29,417
	<u>\$ 769,310</u>	<u>\$ 658,791</u>	<u>\$ 1,428,101</u>
折舊費用	<u>\$ 65,308</u>	<u>\$ 190,176</u>	<u>\$ 255,484</u>
攤銷費用	<u>\$ 45,940</u>	<u>\$ 1,029</u>	<u>\$ 46,969</u>
102年1月1日至9月30日			
	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	\$ 570,480	\$ 398,774	\$ 969,254
勞健保費用	50,287	39,248	89,535
退休金費用	26,949	19,940	46,889
其他員工福利費用	17,935	24,110	42,045
	<u>\$ 665,651</u>	<u>\$ 482,072</u>	<u>\$ 1,147,723</u>
折舊費用	<u>\$ 66,328</u>	<u>\$ 206,625</u>	<u>\$ 272,953</u>
攤銷費用	<u>\$ 45,939</u>	<u>\$ 5,934</u>	<u>\$ 51,873</u>

(三十二)所得稅

1. 所得稅費用(利益)

(1) 所得稅費用(利益)組成部分：

	103年7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	(\$ 4,378)	(\$ 5,069)
未分配盈餘加徵10%所得稅	-	-
以前年度所得稅高估	-	-
土地增值稅計入當期所得稅	5,741	272
當期所得稅總額	1,363	(4,797)
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(10,607)	(3,296)
遞延所得稅總額	(10,607)	(3,296)
所得稅費用(利益)	(\$ 9,244)	(\$ 8,093)
	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 9,145	(\$ 14,329)
未分配盈餘加徵10%所得稅	45,977	-
以前年度所得稅高估	(1,265)	(7,091)
土地增值稅計入當期所得稅	20,355	800
當期所得稅總額	74,212	(20,620)
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	2,824	10,462
遞延所得稅總額	2,824	10,462
所得稅費用(利益)	\$ 77,036	(\$ 10,158)

2. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 100 年度。

3. 未分配盈餘相關資訊

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
87年度以後	\$ 1,451,585	\$ 1,586,811	(\$ 114,366)

4. 民國 103 年 9 月 30 日、102 年 12 月 31 日及 102 年 9 月 30 日，本公司股東可扣抵稅額帳戶餘額分別為\$8,276、\$716 及\$100，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 1.79%。

(三十三) 每股盈餘(虧損)

103年7月1日至9月30日			
	<u>稅後金額</u>	<u>加權平均流通 在外股數(仟股)</u>	<u>每股盈餘 (元)</u>
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 318,758	1,574,000	\$ 0.20
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 318,758	1,574,000	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工分紅	-	379	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股之 影響	\$ 318,758	1,574,379	\$ 0.20
102年7月1日至9月30日			
	<u>稅後金額</u>	<u>加權平均流通 在外股數(仟股)</u>	<u>每股虧損 (元)</u>
<u>基本每股虧損</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨損	(\$ 173,276)	1,313,670	(\$ 0.13)
<u>稀釋每股虧損</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨損	(\$ 173,276)	1,313,670	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工分紅(註)	-	-	
屬於母公司普通股股東之 本期淨損加潛在普通股之 影響	(\$ 173,276)	1,313,670	(\$ 0.13)

103年1月1日至9月30日			
	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	\$ 991,809	1,574,000	\$ 0.63
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 991,809	1,574,000	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工分紅	-	1,379	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股之 影響	\$ 991,809	1,575,379	\$ 0.63

102年1月1日至9月30日			
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股虧損 (元)
<u>基本每股虧損</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨損	(\$ 53,318)	1,313,670	(\$ 0.04)
<u>稀釋每股虧損</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨損	(\$ 53,318)	1,313,670	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工分紅(註)	-	-	
屬於母公司普通股股東之 本期淨損加潛在普通股之 影響	(\$ 53,318)	1,313,670	(\$ 0.04)

(註)因員工紅利於列入計算時具有反稀釋作用，故於計算稀釋每股盈餘時，不予列入計算。

上述加權平均流通在外股數，業已依民國 102 年度未分配盈餘轉增資比例追溯調整之。

(三十四)營業租賃

1. 本集團之子公司以營業租賃承租辦公室及營業場所，租賃期間介於民國 100 年至民國 124 年，並附有於租賃期間屆滿之續租權，租金給付依約定比率按營業額抽成計算。民國 103 年及 102 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日均認列

\$96,811 及 \$290,434 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：

	<u>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
不超過1年	\$ 393,864	\$ 383,932	\$ 364,106
超過1年但不超過5年	2,021,348	2,013,405	1,600,953
超過5年	6,490,146	6,795,969	7,304,404
	<u>\$ 8,905,358</u>	<u>\$ 9,193,306</u>	<u>\$ 9,269,463</u>

(三十五) 非現金交易

不影響現金流量之投資及籌資活動：

	<u>103年1月1日 至9月30日</u>	<u>102年1月1日 至9月30日</u>
1. 投資性不動產轉列營建用地	\$ 2,149,594	\$ 67,624
2. 出租資產轉列待出售房地產	\$ -	\$ 3,595
3. 待出售房地產轉列不動產、廠房及設備	\$ 106,249	\$ -
4. 其他應收款轉列預付土地購置款	\$ -	\$ 1,061,617
5. 已宣告未發放之現金股利	\$ -	\$ 597,238

七、關係人交易

(一) 與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨

(1)

	103年7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日
工程發包：		
一 關聯企業	\$ 546,153	\$ 780,065
	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
工程發包：		
一 關聯企業	\$ 2,030,624	\$ 861,715

承攬關係人之工程價格，係依據預估工程投入成本加計合理管理費用及利潤，經雙方比、議價後決定，並按合約約定收款條件收款。民國103年9月30日、102年12月31及102年9月30日，本集團承攬關係企業營建工程案之情形如下：

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
關聯企業：			
已簽約而尚未結案之 營建合約總價	\$ 11,073,692	\$ 11,071,959	\$ 10,636,830
已收取工程款	(9,527,451)	(7,621,159)	(6,509,399)
尚待未來履約收取工程款	\$ 1,546,241	\$ 3,450,800	\$ 4,127,431

(2)

	103年7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日
租金收入：		
一 關聯企業	\$ 11,326	\$ 11,167
	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
租金收入：		
一 關聯企業	\$ 34,708	\$ 11,802

係以議價方式決定租金，並按月收取。

2. 應收帳款

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
應收關係人款項：			
一 關聯企業	\$ 460,215	\$ 783,403	\$ 273,849

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%，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

	103年7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日
薪資及其他短期員工福利	\$ 5,944	\$ 5,617
離職福利	-	-
退職後福利	-	-
其他長期福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 5,944</u>	<u>\$ 5,617</u>
	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
薪資及其他短期員工福利	\$ 77,783	\$ 103,098
離職福利	-	-
退職後福利	-	-
其他長期福利	-	-
股份基礎給付	35,403	-
	<u>\$ 113,186</u>	<u>\$ 103,098</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	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30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」)	\$ 3,972,807	\$ 3,626,442	\$ 4,010,057	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、商品禮券信託專戶及償債基金
透過損益按公允價值衡量之金融資產	77,327	77,100	76,856	工程履約保證金及長、短期借款
營建用地	6,888,053	5,956,689	7,087,276	長、短期借款及發行短期票券
待出售房地產	-	-	315,242	短期借款及發行短期票券
備供出售金融資產	1,145,686	1,592,080	1,598,734	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	1,512,240	1,445,400	1,427,742	短期借款及發行短期票券
土地	2,884,737	2,884,737	2,872,792	工程履約保證金、長、短期借款及發行短期票券
房屋及建築	2,116,175	2,165,677	2,136,109	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	5,734,437	6,620,131	5,970,741	工程履約保證金、長、短期借款及發行短期票券
在建工程	3,254,719	1,755,333	623,344	長、短期借款及發行短期票券
	<u>\$ 28,161,607</u>	<u>\$ 26,699,015</u>	<u>\$ 26,694,319</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	103年9月30日		102年12月31日		102年9月30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	\$ 1,775,337	\$ 2,000,000	\$ 1,734,573	\$ 2,000,000	\$ 1,708,630
大成工程(股)公司	1,900,000	276,226	1,900,000	678,906	1,900,000	508,703
時代國際飯店(股)公司	-	-	-	-	1,200,000	-
東豐企業(股)公司	-	-	-	-	500,000	-
太陽生物科技(股)公司	-	-	-	-	60,000	-
	<u>\$ 3,900,000</u>	<u>\$ 2,051,563</u>	<u>\$ 3,900,000</u>	<u>\$ 2,413,479</u>	<u>\$ 5,660,000</u>	<u>\$ 2,217,333</u>

2. 子公司對本公司之背書保證明細如下：

公 司 名 稱	103 年 9 月 30 日		102 年 12 月 31 日		102 年 9 月 30 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	830,889	2,500,000	-	2,500,000	634,889
大成工程(股)公司	927,889	-	927,889	-	927,889	-
王子水電(股)公司	900,000	638,763	900,000	-	900,000	-
	<u>\$ 6,138,778</u>	<u>\$ 3,280,541</u>	<u>\$ 6,138,778</u>	<u>\$ 1,810,889</u>	<u>\$ 6,138,778</u>	<u>\$ 2,445,778</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：

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
不動產、廠房及設備	\$ 82,078	\$ 118,022	\$ 141,524

(三) 營業租賃協議：

請參閱附註六(三十四)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(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103年9月30日、102年12月31日及102年9月30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。

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

1. 依合約約定，乙方應負責取得本計劃用地之所有權或使用權，並以設定地上權方式交由甲方使用，甲方應於契約簽訂後三年內取得使用執照，本契約之學生宿舍及其機車位自營運開始日起算得營運三十五年；其餘自本計畫動工之日起算為期五十年，向學生收取宿舍租金及其他各項設施之費用，且於契約屆滿時需將資產移轉予乙方。
2. 甲方需於簽訂合約之同時，支付履約保證金\$50,000，並依合約約定分期返還。截至民國 103 年 9 月 30 日、102 年 12 月 31 日及 102 年 9 月 30 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。

(七)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。

(八)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。

(九) 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) 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。

(十一) 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。

(十二) 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，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，應於簽約時繳交履約保證金計\$181,090，並依合約約定分期返還。本公司業已提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書金額如下：

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
台中市西屯區國安段12-12 及601-1地號	\$ 181,090	\$ 181,090	\$ 181,090

(十三)本公司於民國100年7月22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橋頭區後壁田段48及51地號，由本公司承諾提供資金並買回台糖公司所分得之房地計\$634,880，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，應於簽約時繳交履約保證金計\$63,480，並依合約約定返還。本公司業已由銀行提供保證之履約保證金連帶保證書金額如下：

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
高雄市橋頭區後壁田段48 及51地號	\$ -	\$ 63,480	\$ 63,480

(十四)本公司於民國103年1月20日及103年2月10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591-1地號土地及台南市安南區和館段34地號土地，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\$638,763及\$830,889，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\$63,880及\$83,080，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：

	103年9月30日
台中市西屯區國安段591-1地號	\$ 63,880
台南市安南區和館段34地號	\$ 83,100

(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103年9月30日、102年12月31日及102年9月30日止，履約保證金餘額分別為\$-、\$-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103年9月30日、102年12月31日及102年9月30日止，履約保金餘額如下：

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30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103年9月30日、102年12月31日及102年9月30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\$805,611、\$1,101,052及\$904,999。
- (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)。依據東元電機公司民國103年05月07日東電力工(103)第072號函通知大成工程，東元電機公司與下包廠商已於民國103年3月達成和解，東元電機公司與大成工程針對本案件不再有任何請求。
- (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。大成工程業已收足前述全數之款項。
- (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)公司及長榮國際機電(股)公司所共同承攬「AIT美國在台協會新辦公大樓」工程，因聯合承攬體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月協商達成和解，由聯合承攬體共同支付和解金額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。另，因大成工程業已代聯合承攬體支付和解金，故大成工程擬向長榮國際機電

(股)公司請求返還全部代墊之金額共\$230,677及延遲利息\$9,056。由於目前聯合承攬體間之契約約定具爭議事項，故大成工程已向中華民國仲裁協會提出仲裁聲請，因本案尚未進入仲裁庭審理程序，故目前尚無法合理評估前述請求返還款項未來可能遭受之損失金額。

(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103年9月30日、102年12月31日及102年9月30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：

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
禮券履約保證額度	\$ 11,563	\$ 15,314	\$ 13,038
已動用之金額	\$ 11,563	\$ 15,314	\$ 13,038

(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103年及102年1月1日至9月30日之稅前淨利將分別減少或增加\$13,626及\$18,514。

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103年及102年1月1日至9月30日之稅前淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將均增加或減少\$35,819；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\$25,933及\$22,478。

(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103年及102年1月1日至9月30日，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。

	103年9月30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	\$ 4,261,029	\$ -	\$ -
應付短期票券	2,496,000	-	-
應付票據	135,490	-	-
應付帳款	1,559,598	92,016	839,189
其他應付款	905,340	581	-
存入保證金	139,318	6,479	35,810
應付公司債	65,350	130,700	4,516,338
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	1,948,170	2,402,467	5,369,481

	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

	102年9月30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	\$ 4,867,870	\$ -	\$ -
應付短期票券	2,516,000	-	-
應付票據	127,570	8,449	-
應付帳款	1,606,602	556,684	302,476
其他應付款	1,502,012	1,167	-
存入保證金	91,782	27,845	41,671
應付公司債	26,600	53,200	2,019,950
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	2,277,036	6,931,913	6,000,337

(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103年9月30日、102年12月31日及102年9月30日以公允價值衡量之金融資產如下：

<u>103年9月30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	\$ 301,834	\$ -	\$ -	\$ 301,834
備供出售金融資產				
權益證券	<u>1,478,150</u>	<u>-</u>	<u>163,934</u>	<u>1,642,084</u>
	<u>\$ 1,779,984</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 163,934</u>	<u>\$ 1,943,918</u>
<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>102年9月30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	\$ 363,281	\$ -	\$ -	\$ 363,281
備供出售金融資產				
權益證券	<u>1,951,961</u>	<u>-</u>	<u>244,142</u>	<u>2,196,103</u>
	<u>\$ 2,315,242</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 244,142</u>	<u>\$ 2,559,384</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103年及102年1月1日至9月30日屬於第三等級金融工具之變動情形如下：

<u>權益證券</u>	<u>103年</u>	<u>102年</u>
1月1日	\$ 285,365	\$ 248,745
減資退回股款	(25,000)	-
認列於其他綜合損益之損失	(96,431)	(4,603)
9月30日	<u>\$ 163,934</u>	<u>\$ 244,142</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 103 年度第 3 季之資訊，且有關被投資公司應揭露資訊，係依據各被投資公司同期經會計師核閱或自編未經會計師核閱之財務報告編製，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：

貸出資金			是否為	未期	實際		資金	有短期融		對個別對象					
編號	之公司	貸與對象	往來項目	其他應收款- 關係人	最高金額	期末餘額	動支 金額	利率 區間	性質	往來金額	票之原因	提列備抵 呆帳金額	擔保品	象資金	資金貸與
0	太子建設開發 (股)公司	太子實業(股) 公司		關係人	\$ 500,000	\$ -	\$ -	2.7	2	\$ -	營運週轉	\$ -	-	\$ 500,000	\$ 9,028,755
註：資金貸與性質之填寫方式如下： (1)有業務往來者請填1。 (2)有短期融通資金必要者請填2。 註1：本公司資金貸與他人作業程序規定資金貸與他人總額不得超過本公司淨值40%。															
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 保證金額	期末背書 保證金額	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	\$ 4,514,378	\$ 1,900,000	\$ 1,900,000	\$ 276,226	\$ -	8	\$ 11,285,944	Y	N	N	註3、4	
0	太子建設開發 (股)公司	日華金典國際 酒店(股) 公司	6	4,514,378	2,000,000	2,000,000	1,775,337	-	9	11,285,944	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	638,763	-	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	830,889	-	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	-	-	117	3,000,000	N	Y	N	註8	

註1：編號欄之說明如下：

(1)發行人填0。

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種：

(1)有業務關係之公司。

(2)直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。

(3)母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。

(4)對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。

(5)基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。

(6)因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

註3：本公司背書保證作業程序規定對單一企業背書保證金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程序規定對單一企業背書保證金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(不含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

持有之公司	有價證券種類及名稱	有價證券名稱	與有價證券發行人之關係	期		帳列科目	股數或單位數	帳面金額	持股比例	公允價值(元)	
				股票	債券					\$	備註
太子建設開發(股)公司	股票	南帝化學工業(股)公司	無			備供出售金融資產-非流動	6,375,534	\$ 105,515	註1	\$ 16.55	上市公司、註3
	股票	台灣神隆(股)公司	無			備供出售金融資產-非流動	20,985,578	1,309,500	註1	62.40	上市公司、註4
股票	股票	新普科技(股)公司	無			備供出售金融資產-非流動	127,249	18,769	註1	147.50	上櫃公司
		宏捷科技(股)公司	無			備供出售金融資產-非流動	197,937	4,721	註1	23.85	上櫃公司
		闊貿網路(股)公司	無			備供出售金融資產-非流動	85,535	2,391	註1	27.95	上市公司
		紅電醫學科技(股)公司	無			備供出售金融資產-非流動	34,441	1,495	註1	43.40	上櫃公司
		基因國際生醫(股)公司	無			備供出售金融資產-非流動	1,311	50	註1	38.05	上櫃公司
		全球創業投資(股)公司	無			備供出售金融資產-非流動	1,400,000	14,238	註1	10.17	
		萬通票券金融(股)公司	無			備供出售金融資產-非流動	48,672	731	註1	15.02	
		創圓科技(股)公司	無			備供出售金融資產-非流動	279,227	2,144	註1	7.68	
		南美特科技(股)公司	無			備供出售金融資產-非流動	1,198,956	12,781	註1	10.66	
		南科聯合興業(股)公司	無			備供出售金融資產-非流動	167,700	112,596	10.00	671.42	
		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	65.14	
		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	10.18	註5
		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	
		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	
		長茂科技(股)公司	無			以成本衡量之金融資產-非流動	3,076	-	註1	註2	
		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	
		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	
		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	
		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	

持有之公司	有價證券 種類及名稱	有價證券 名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末		
					股數或 單位數	帳面金額	持股 比率 公允 價值(元)
太子建設開發 (股)公司	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2
大成工程(股) 公司	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2
	基金	兆豐國際實業貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	6,301,406	77,327	12.29
	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	39,015,670	472,090	12.10
	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	11,231,982	185,889	16.55
太子建設投資 公司	基金	元大全球地產建設基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,000,000	8,120	8.12
	股票	創圓科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	1,113,000	2,688	7.68
	股票	南英特科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	1,344,624	15,543	10.66
	股票	Tou Itsu Investments Inc.	無	備供出售金融資產-非流動	600	18	US\$1.00
太子大成投資 (股)公司	股票	大統科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	300,000	-	註2
太子大成投資 (股)公司	股票	長茂科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	395,890	-	註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2
	股票	統一能源開發(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	490,000	11,486	65.14
	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2
	股票	威竣科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	707	-	註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2
	股票	紅電醫學科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	17,317	423	43.40
	股票	創圓科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	207,536	653	7.68
	股票	全景軟體(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	116,741	819	13.60
	股票	琦景科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	53,258	366	6.91
	基金	台灣金磚基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	500,000	7,260	15.42
	股票	基恩國際生醫(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	92	-	38.05
	股票	長天科技(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	279,509	6,303	12.90

持有之公司	有價證券 種類及名稱	有價證券名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末			
					股數或 單位數	帳面金額	持股 比率	市價或 股權淨值 備註
太子公寓大廈管理 維護(股)公司	股票	太子建設開發(股)公司	本公司	備供出售金融資產-非流動	655,424	\$ 11,168	註1	\$ 12.10
東豐企業(股)公司	股票	台南紡織(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	115,733	2,473	註1	18.05
	股票	Synta Pharmaceuticals Corp.	無	備供出售金融資產-非流動	180,000	28,159	註1	US\$3.01
	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	16.55
	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	17.20
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	10.66
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	14,151	註1	US\$3.01
Prince Ventures USA Inc.	基金	SHORT TERM US TREAS ISS CLASS	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	65,000	2,784	註1	US\$1.00

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33,763,397股為借款之擔保品。

註7：提供10,000,000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：
本期無此情事。

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

取得不動產之公司	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	交易對象關係人者，其前次移轉資料					取得目的及使用情况	其他約定事項
				所有人	與發行人之關係			移轉日期	金額	價格決定之參考依據				
本公司	新北市林口區力行段1209地號等	103/3/28(註1)	\$ 1,320,578	\$ 1,302,578	民間自然人	非關係人	-	-	-	-	\$ -	依市場行情	營業所需	無
本公司	新北市新店區行政段883地號等	103/4/3(註1)	731,000	731,000	民間自然人	非關係人	-	-	-	-	-	依市場行情	營業所需	無
本公司	台南市新營區新營段841-9地號	103/3/28(註1)	450,389	450,389	台南市政府	非關係人	-	-	-	-	-	依市場行情	營業所需	無
本公司	台中市太平區平欣段694等	103/7/18(註1)	815,316	815,316	民間自然人	非關係人	-	-	-	-	-	依市場行情	營業所需	無
本公司	仁武區霞海段978地號等	102/6/14(註2)	註3	1,101,645	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：係購買重劃區拆費地自北側起算67.13%部份之面積，預計價款總額包括重劃區北側全部之地主拆遷補償費、公園預定地地主拆遷補償費(占67.13%)、全區工程費用(占67.13%)及重劃會為支付前述相關費用而向本公司借款所產生之利息。

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

處分不動產之公司	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
											實價報告	鑑價報告	
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	\$ 772,711	註2	葡聚企業股份有限公司	非關係人	充實營運資金	無	無	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		情形		不同之情形及原因		應收(付)票據及帳款	
進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	進(銷)貨	金額	估總進(銷)貨之比率	應收(付)票據及帳款	
						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	\$ 381,457	6%	按約定付款	與一般交易之比較尚屬合理
太子建設開發(股)公司	王子水電(股)公司	本公司之子公司	進貨	188,976	3%	按約定付款	與一般交易之比較尚屬合理
大成工程(股)公司	台南紡織(股)公司	聯屬公司	(銷貨)	(1,789,485)	(51%)	按約定付款	與一般交易之比較尚屬合理

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		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	\$ 468,697	-	-	-	-	-
大成工程(股)公司	台南紡織(股)公司	聯屬公司	應收帳款	\$ 423,483	2.99	-	-	102,992	-

9. 衍生性商品交易：無。

10. 母子公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

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

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	科目	交易往來金額		交易條件	估合併總營收或總資產之比率
					金額	美金		
0	太子建設開發(股)公司	大成工程(股)公司	母子公司	背書保證	\$ 276,226		依背書保證作業程序	0.51%
0	太子建設開發(股)公司	王子水電(股)公司	母子公司	進貨	188,976		依雙方合約約定	1.93%
0	太子建設開發(股)公司	誠實營造(股)公司	母子公司	進貨	381,457		依雙方合約約定	3.90%
0	太子建設開發(股)公司	日華金典國際酒店(股)公司	母子公司	背書保證	1,775,337		依背書保證作業程序	3.26%
0	太子建設開發(股)公司	日華金典國際酒店(股)公司	母子公司	其他資產-應收債權	575,000		依債權購買契約	1.06%
0	太子建設開發(股)公司	金義興合板(股)公司	母子公司	其他資產-應收債權	468,697		依債權購買契約	0.86%
0	太子建設開發(股)公司	金義興合板(股)公司	母子公司	預付土地購置款	239,076		依雙方合約約定	0.44%
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	3.33%
1	王子水電企業(股)公司	太子建設開發(股)公司	子公司對母公司	背書保證	638,763		依背書保證作業程序	1.17%
1	金義興合板(股)公司	太子建設開發(股)公司	子公司對母公司	背書保證	830,889		依背書保證作業程序	1.53%

註：民國103年第3季母子公司間之業務關係及重要交易往來情形，因只是與其相對交易方向不同，故不另行揭露。

(二) 被投資事業相關資訊

依規定僅揭露民國 103 年度第 3 季之資訊，且有關被投資公司應揭露資訊，係依據各被投資公司同期經會計師核閱或自編未經會計師核閱之財務報告編製，且下列與子公司間之交易事項，於編製合併報告時皆已沖銷，以下揭露資訊係供參考。

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有		被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益		備註
				本期期末	去年年底	股數	比率		本期(損)益	投資(損)益	
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	\$ 1,381,950	121,007,230	100.00	\$ 437,672	\$ 109,373	\$ 91,413	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	260,857	16,537	16,609	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	335,770	123,773	37,699	
	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	363,384	17,542	17,542	註2
	太陽生物科技(股)公司	台灣	防銹劑之進出口業務	1,000	46,880	100,000	100.00	2,433	(937)	(937)	註2
	太子大成投資(股)公司	台灣	一般投資業	198,940	198,940	12,270,100	99.97	49,396	1,950	1,949	註2
	東豐企業(股)公司	台灣	房屋建造及銷售	876,431	876,431	17,300,000	100.00	75,925	9,203	(12,572)	註1、2
	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	1,288,651	146,291	55,835	
	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	342,527	(43,377)	(21,688)	註2
	時代國際飯店(股)公司	台灣	一般旅館業	600,000	600,000	64,200,000	100.00	287,697	150,538	150,538	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	671,398	3,615	3,602	註2
	Early Success Investments Ltd.	英屬維京群島	海外投資業務	33,018	33,018	1,554,660	100.00	14,178	(10,142)	(10,142)	註2
	明大企業(股)公司	台灣	不動產買賣	127,400	127,400	7,024,618	20.00	150,004	108,936	6,386	
	金典資產管理(股)公司	台灣	管理顧問	500	500	50,000	50.00	451	(64)	(32)	註2
	太子實業(股)公司	台灣	住宅及大樓開發等	10,000	10,000	1,000,000	100.00	9,613	(43)	(43)	註2

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期 末 持 有		被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	備註
				本期末	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	\$ 793,109	\$ -	註2註3
大成工程(股)公司	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	77,844	9,613	註2註3
	誠實營造(股)公司	台灣	營造工程	108,027	108,027	10,100,000	100.00	141,784	7,309	註2註3
	大成國際(汶萊)公司	汶萊	海外投資業務	9,257	9,257	316,000	100.00	3,216	(80)	註2註3
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	62,970	16,123	註3
太子大成投資(股)公司	Queen Holdings Ltd.	英屬維京群島	海外投資業務	122,034	122,034	2,730	27.27	311,964	38,468	註3
	Prince Capital, Inc.	英屬維京群島	海外投資業務	26,727	26,727	1	100.00	2,470	-	註2註3
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	74,898	3,639	註2註3
東豐企業(股)公司	太子保全(股)公司	台灣	保全業務	159,611	159,611	13,172,636	100.00	191,581	14,310	註2註3
	日華資產管理(股)公司	台灣	住宅及大樓開發租賃業	362,288	392,649	27,324,911	45.21	180,803	48,167	註3
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	3,382	-	註2註3
大成國際(汶萊)公司	Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp.	越南	營造工程	9,440	9,440	-	100.00	3,166	53	註2註3

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。

註3：業已併入本公司採權益法評價之被投資公司之本期(損)益中，一併由本公司計算認列投資(損)益。

(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	103年1月1日至9月30日				
	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	\$ 6,664,229	\$ 2,565,135	\$ 551,329	\$ -	\$ 9,780,693
內部營業收入-淨額	746,147	-	48,219	(794,366)	-
部門收入合計	7,410,376	2,565,135	599,548		9,780,693
成本及費用	(7,036,375)	(2,223,630)	(447,279)	808,028	(8,899,256)
部門損益	374,001	341,505	152,269		881,437
其他收入	379,123	2,863	22,050	(21,429)	380,943
其他利益及損失	(221,913)	(230)	(10,879)	192,692	(40,330)
財務成本	(241,674)	(48,631)	(1)	20,681	(267,961)
採用權益法之關聯企業					
及合資損益之份額	340,167	-	(6,890)	(240,229)	93,048
繼續營業單位稅前淨利	629,704	295,507	156,549	-	1,047,137
所得稅費用	(41,814)	(30,086)	(2,640)	(2,496)	(77,036)
本期淨利	\$ 587,890	\$ 265,421	\$ 153,909	\$ -	\$ 970,101
部門資產	\$ 48,768,311	\$ 7,488,306	\$ 2,633,737	(\$ 4,449,349)	\$ 54,441,005

102年1月1日至9月30日

項 目	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	\$ 4,713,173	\$ 2,460,322	\$ 589,287	\$ -	\$ 7,762,782
內部營業收入-淨額	848,606	-	61,239	(909,845)	-
部門收入合計	5,561,779	2,460,322	650,526		7,762,782
成本及費用	(5,521,405)	(2,179,978)	(467,647)	917,310	(7,251,720)
部門損益	40,374	280,344	182,879		511,062
其他收入	134,255	3,628	20,697	(24,647)	133,933
其他利益及損失	(583,192)	(5,356)	(19,255)	76,585	(531,218)
財務成本	(246,262)	(53,456)	(230)	21,110	(278,838)
採用權益法之關聯企業					
及合資損益之份額	(136,411)	-	11,826	212,230	87,645
繼續營業單位稅前淨利	(791,236)	225,160	195,917		(77,416)
所得稅費用	4,421	10,534	(3,229)	(1,568)	10,158
本期淨利	(\$ 786,815)	\$ 235,694	\$ 192,688		(\$ 67,258)
部門資產	\$ 44,899,214	\$ 7,255,934	\$ 2,735,476	(\$ 4,327,123)	\$ 50,563,501

(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)。