

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告
民國 104 年及 103 年第三季
(股票代碼 2511)

公司地址：台南市東區東光里中華東路 1 段 398 號 8
樓

電 話：(06)282-1155

太子建設開發股份有限公司及子公司
民國 104 年及 103 年第三季合併財務報告暨會計師核閱報告
目 錄

項	目	頁次
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	會計師核閱報告	4 ~ 5
四、	合併資產負債表	6 ~ 7
五、	合併綜合損益表	8
六、	合併權益變動表	9
七、	合併現金流量表	10 ~ 11
八、	合併財務報表附註	12 ~ 71
	（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	14 ~ 17
	（五） 重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源	17 ~ 19
	（六） 重要會計項目之說明	19 ~ 54
	（七） 關係人交易	54 ~ 56
	（八） 質押之資產	57
	（九） 重大或有負債及未認列之合約承諾	57 ~ 62

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	62	
(十一)	重大之期後事項	62	
(十二)	其他	62 ~ 68	
(十三)	附註揭露事項	68 ~ 69	
(十四)	營運部門資訊	69 ~ 71	



資誠

會計師核閱報告

(104)財審報字第 15001439 號

太子建設開發股份有限公司 公鑒：

太子建設開發股份有限公司及子公司民國 104 年及 103 年 9 月 30 日之合併資產負債表，民國 104 年及 103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日、民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、暨民國 104 年及 103 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。上開合併財務報表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，故無法對上開合併財務報表整體表示查核意見。

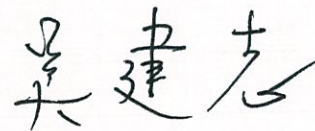
如合併財務報表附註四（三）所述，列入上開合併財務報表之部分非重要子公司財務報表及附註十三所揭露之相關資訊，未經會計師核閱。該等子公司民國 104 年及 103 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣 10,361,014 仟元及新台幣 10,734,651 仟元，各佔合併資產總額之 19%及 20%；負債總額分別為新台幣 6,152,667 仟元及新台幣 6,609,410 仟元，皆佔合併負債總額之 21%；民國 104 年及 103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合(損)益分別為新台幣(75,702)仟元、新台幣(7,682)仟元、新台幣 60,399 仟元及新台幣 147,873 仟元，各佔合併綜合(損)益之(26%)、(23%)、11%及 35%。另，如合併財務報表附註六（十）所述，採用權益法之投資暨附註十三所揭露之相關資訊，係依據各該被投資公司同期間自編未經會計師核閱之

財務報表評價及揭露；民國 104 年及 103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之關聯企業及合資(損)益之份額分別為新台幣(51,426)仟元、新台幣 56,976 仟元、新台幣 17,795 仟元及新台幣 93,048 仟元；截至民國 104 年及 103 年 9 月 30 日止，其相關之投資金額分別為新台幣 2,219,283 仟元及新台幣 2,176,982 仟元。

依本會計師核閱結果，除上段所述部分非重要子公司財務報表及採用權益法之投資暨附註十三所揭露之相關資訊，若能取得同期間經會計師核閱之財務報表而可能須作適當調整及揭露之影響外，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反「證券發行人財務報告編製準則」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

吳建志



會計師

林億彰



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1030027246 號

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

中 華 民 國 1 0 4 年 1 1 月 3 日

太子建設開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國104年9月30日及民國103年12月31日、9月30日

(民國104年及103年9月30日之合併資產負債表業經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

			104 年 9 月 30 日			103 年 12 月 31 日			103 年 9 月 30 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)	\$	2,418,834	4	\$	2,165,806	4	\$	2,345,772	4
1110	透過損益按公允價值衡量之		六(二)									
	金融資產—流動				310,845	1		238,566	-		224,507	-
1150	應收票據淨額		六(三)		153,026	-		148,412	-		88,288	-
1170	應收帳款淨額		六(四)		809,357	1		5,355,359	10		691,793	1
1180	應收帳款—關係人淨額		七		445,534	1		440,429	1		460,215	1
1190	應收建造合約款		六(五)		1,363,260	3		955,890	2		1,260,558	2
1200	其他應收款		九		75,336	-		285,144	-		274,559	1
130X	存貨		五(二)、六									
			(六)及八		23,332,397	44		20,925,619	37		22,915,733	42
1410	預付款項				538,416	1		429,857	1		437,736	1
1476	其他金融資產—流動		八		2,099,307	4		2,772,959	5		2,958,644	6
1479	其他流動資產—其他		六(七)		512,097	1		521,804	1		786,786	2
11XX	流動資產合計				32,058,409	60		34,239,845	61		32,444,591	60
非流動資產												
1510	透過損益按公允價值衡量之		六(二)及									
	金融資產—非流動		八		77,778	-		77,547	-		77,327	-
1523	備供出售金融資產—非流動		五(二)、六									
			(八)及八		1,294,561	3		1,626,078	3		1,642,084	3
1543	以成本衡量之金融資產—非		六(九)及									
	流動		八		887,529	2		887,529	2		887,529	2
1550	採用權益法之投資		五(二)、六									
			(十)及八		2,219,283	4		2,182,242	4		2,176,982	4
1600	不動產、廠房及設備		六(十一)									
			及八		6,791,234	13		6,957,966	12		7,003,338	13
1760	投資性不動產淨額		六(十二)									
			及八		6,004,222	11		6,075,555	11		6,098,909	11
1780	無形資產		六(十三)		2,317,158	4		2,362,995	4		2,378,454	4
1840	遞延所得稅資產		五(二)及									
			六(三十									
			二)		108,165	-		108,369	-		108,197	-
1920	存出保證金		七及九		632,624	1		537,377	1		536,658	1
1980	其他金融資產—非流動		八		767,185	2		911,988	2		1,014,163	2
1990	其他非流動資產—其他				89,640	-		83,477	-		132,964	-
15XX	非流動資產合計				21,189,379	40		21,811,123	39		22,056,605	40
1XXX	資產總計				\$ 53,247,788	100		\$ 56,050,968	100		\$ 54,501,196	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104年9月30日及民國103年12月31日、9月30日

(民國104年及103年9月30日之合併資產負債表僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

負債及權益	附註	104年9月30日			103年12月31日			103年9月30日		
		金	額	%	金	額	%	金	額	%
流動負債										
2100 短期借款	六(十四)及八	\$	3,724,874	7	\$	3,305,584	6	\$	4,122,584	8
2110 應付短期票券	六(十五)及八		1,228,715	3		2,602,518	5		2,493,646	5
2150 應付票據			128,995	-		22,027	-		135,490	-
2170 應付帳款			2,973,238	6		4,262,318	8		2,490,803	5
2190 應付建造合約款	六(五)		462,228	1		350,959	1		588,081	1
2200 其他應付款			977,807	2		1,094,813	2		776,414	1
2220 其他應付款項—關係人	七		105,728	-		194,001	-		129,507	-
2230 本期所得稅負債	六(三十二)		87,427	-		125,602	-		85,526	-
2310 預收款項	六(十六)		3,127,945	6		3,037,135	5		4,252,464	8
2320 一年或一營業週期內到期長期負債	六(十八)及八		596,870	1		2,111,470	4		1,921,670	3
2399 其他流動負債—其他			97,605	-		113,307	-		84,166	-
21XX 流動負債合計			13,511,432	26		17,219,734	31		17,080,351	31
非流動負債										
2530 應付公司債	六(十七)		4,500,000	9		4,500,000	8		4,500,000	8
2540 長期借款	六(十八)及八		9,518,411	18		7,649,449	14		7,581,884	14
2550 負債準備—非流動	六(十九)		84,937	-		81,720	-		82,318	-
2570 遞延所得稅負債	六(三十二)		134,218	-		495,328	1		498,266	1
2610 長期應付票據及款項			1,449,773	3		1,457,251	3		1,459,583	3
2640 淨確定福利負債—非流動	五(二)及六(二十)		134,682	-		129,391	-		129,972	-
2645 存入保證金			146,625	-		136,547	-		181,607	1
2670 其他非流動負債—其他	六(十)		180,726	-		70,604	-		71,492	-
25XX 非流動負債合計			16,149,372	30		14,520,290	26		14,505,122	27
2XXX 負債總計			29,660,804	56		31,740,024	57		31,585,473	58
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	31		16,623,418	30		16,623,418	30
資本公積	六(二十三)									
3200 資本公積			1,981,794	4		1,929,793	3		1,929,793	3
保留盈餘	六(二十四)(三十二)									
3310 法定盈餘公積			1,420,796	3		1,180,924	2		1,180,924	2
3350 未分配盈餘			2,141,479	4		2,854,738	5		1,451,585	3
其他權益	六(二十五)									
3400 其他權益			1,143,487	2		1,436,219	3		1,446,608	3
3500 庫藏股票	六(三十二)	(	60,440)	-	(	60,440)	-	(	60,440)	-
31XX 歸屬於母公司業主之權益合計			23,250,534	44		23,964,652	43		22,571,888	41
36XX 非控制權益			336,450	-		346,292	-		343,835	1
3XXX 權益總計			23,586,984	44		24,310,944	43		22,915,723	42
3X2X 負債及權益總計		\$	53,247,788	100	\$	56,050,968	100	\$	54,501,196	100

請參閱後附合併財務報表附註暨資誠聯合會計師事務所吳建志、林億彰會計師民國104年11月3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 損 益 表
民國104年及103年1月1日至9月30日
(僅經核閱,未依一般公認會計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	(調 整 後)		(調 整 後)		(調 整 後)		(調 整 後)	
		104 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	%	103 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日	%	104 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	%	103 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	%
4000 營業收入	六(二十七)及七	\$ 2,299,092	100	\$ 3,111,259	100	\$ 8,030,333	100	\$ 9,780,693	100
5000 營業成本	六(六)(三十一)	(1,409,000)	(61)	(2,126,208)	(68)	(5,093,749)	(64)	(6,692,095)	(68)
5900 營業毛利		890,092	39	985,051	32	2,936,584	36	3,088,598	32
營業費用	六(三十一)及七								
6100 推銷費用		(60,665)	(3)	(99,937)	(3)	(241,403)	(3)	(251,112)	(3)
6200 管理費用		(587,664)	(25)	(624,164)	(20)	(1,785,397)	(22)	(1,956,049)	(20)
6000 營業費用合計		(648,329)	(28)	(724,101)	(23)	(2,026,800)	(25)	(2,207,161)	(23)
6900 營業利益		241,763	11	260,950	9	909,784	11	881,437	9
營業外收入及支出									
7010 其他收入	六(二十八)	59,835	2	54,636	2	269,008	4	380,943	4
7020 其他利益及損失	六(二)(二十九)	45,217	2	4,010	-	89,712	1	(40,330)	-
7050 財務成本	六(三十)	(76,444)	(3)	(73,413)	(3)	(254,246)	(3)	(267,961)	(3)
7060 採用權益法之關聯企業及合 資損益之份額	六(十)	(51,426)	(2)	56,976	2	17,795	-	93,048	1
7000 營業外收入及支出合計		(22,818)	(1)	42,209	1	122,269	2	165,700	2
7900 稅前淨利		218,945	10	303,159	10	1,032,053	13	1,047,137	11
7950 所得稅(費用)利益	六(三十二)	(81,489)	(4)	9,244	-	(185,577)	(2)	(77,036)	(1)
8200 本期淨利		\$ 137,456	6	\$ 312,403	10	\$ 846,476	11	\$ 970,101	10
其他綜合損益									
後續可能重分類至損益之項 目：									
8361 國外營運機構財務報表換算 之兌換差額		\$ 301	-	\$ 274	-	\$ 2	-	\$ 1,900	-
8362 備供出售金融資產未實現評 價損益	六(八)	155,576	7	(279,642)	(9)	(292,734)	(4)	(554,903)	(6)
8300 本期其他綜合利益(損失)之稅後 淨額		\$ 155,877	7	(279,368)	(9)	(292,732)	(4)	(553,003)	(6)
8500 本期綜合利益總額		\$ 293,333	13	\$ 33,035	1	\$ 553,744	7	\$ 417,098	4
淨利(損)歸屬於：									
8610 母公司業主		\$ 146,050	6	\$ 318,758	10	\$ 856,486	11	\$ 991,809	10
8620 非控制權益		(8,594)	-	(6,355)	-	(10,010)	-	(21,708)	-
		\$ 137,456	6	\$ 312,403	10	\$ 846,476	11	\$ 970,101	10
綜合損益總額歸屬於：									
8710 母公司業主		\$ 301,927	13	\$ 39,586	1	\$ 563,754	7	\$ 439,002	4
8720 非控制權益		(8,594)	-	(6,551)	-	(10,010)	-	(21,904)	-
		\$ 293,333	13	\$ 33,035	1	\$ 553,744	7	\$ 417,098	4
每股盈餘	六(三十三)								
9750 基本		\$ 0.09		\$ 0.20		\$ 0.53		\$ 0.63	
9850 稀釋		\$ 0.09		\$ 0.20		\$ 0.53		\$ 0.63	

請參閱後附合併財務報表附註暨資誠聯合會計師事務所
吳建志、林億彰會計師民國104年11月3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

民國104年9月30日
(僅經會計師查核)

單位：新台幣仟元

附註	歸屬	於	母			公			司	業			主			之			權	益			
			保	留	盈	餘	其	他		權	益	備	出	金	實	庫	藏	股			票	總	計
普通	股	本	公	積	公	積	未	分	配	盈	餘	之	兌	換	差	額	現	損	益	實	益	總	額
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	\$ 18,208,759	\$ 365,739	\$ 18,574,498														
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月至9月淨利	-	-	-	991,809	-	-	-	-	-	-	-	991,809	(21,708)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
103年1月至9月其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	554,903	(196)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
股份基礎給付交易	-	73,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金增資	3,000,000	1,335,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	\$ 22,571,888	\$ 343,835	\$ 22,915,723														
104年1月1日至9月30日																							
104年1月1日餘額	\$ 16,623,418	\$ 1,929,793	\$ 1,180,924	\$ 2,854,738	\$ 1,690	\$ 1,434,529	\$ 23,964,652	\$ 346,292	\$ 24,310,944														
103年度盈餘指撥及分配：																							
法定盈餘公積	-	-	239,872	(239,872)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利	-	-	-	(1,329,873)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
104年1月至9月淨利	-	-	-	856,486	-	-	-	-	-	-	-	856,486	(10,010)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
104年1月至9月其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	292,734	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
認列對子公司所有權益變動數	-	52,001	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非控制權益變動數	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
104年9月30日餘額	\$ 16,623,418	\$ 1,981,794	\$ 1,420,796	\$ 2,141,479	\$ 1,692	\$ 1,141,795	\$ 23,250,534	\$ 336,450	\$ 23,586,984														

請參閱後附合併財務報表附註暨實誠誠聯合會計師事務所吳建志、林德彰會計師民國104年11月3日核閱報告。



董事長：鄭高輝



經理人：謝明汎

-9-



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104年及103年1月1日至9月30日
(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單位：新台幣仟元

	附註	104 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	103 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		\$ 1,032,053	\$ 1,047,137
調整項目			
不影響現金流量之收益費損項目			
股份基礎給付酬勞成本	六(二十一)	-	73,500
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(利益)損失	六(二)(二十九)	(110,175)	31,735
呆帳費用轉列收入數	六(三)	(196)	1,422
沖銷未能收回之款項	六(四)	(2,043)	306
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	六(十)	(17,795)	93,048
處分及報廢不動產、廠房及設備損失		2,065	14,026
處分投資性不動產損失		3,371	705
折舊費用	六(三十一)	267,131	255,484
攤銷費用	六(十三)(三十一)	46,367	46,969
利息費用	六(三十)	253,346	267,006
利息收入	六(二十八)	(5,531)	(7,601)
股利收入	六(二十八)	(125,732)	(227,299)
金融資產減損損失	六(八)(二十九)	-	11,814
未實現外幣兌換利益		(12,825)	(7,961)
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		37,665	-
應收票據		(4,418)	16,653
應收帳款		4,548,045	3,045,109
應收帳款—關係人		(5,105)	323,188
應收建造合約款		(407,370)	446,562
其他應收款		211,033	33,453
存貨		(2,735,660)	(5,002,023)
預付款項		(108,559)	95,319
其他流動資產—其他		9,707	61,198
其他非流動資產—其他		(6,163)	(12,914)
與營業活動相關之負債之淨變動			
應付票據		106,968	60,158
應付帳款		(1,289,080)	(1,664,011)
應付建造合約款		111,269	319,590
其他應付款		(134,524)	(279,875)
其他應付款項—關係人		(88,273)	(125,092)
預收款項		90,810	1,081,736
其他流動負債—其他		(15,702)	(14,850)
負債準備—非流動		3,217	3,247
淨確定福利負債—非流動		5,291	(2,910)
其他非流動負債—其他		(72)	711
營運產生之現金流入(流出)		1,659,115	(1,219,532)
收取之利息		4,306	6,298
收取之股利		166,772	248,899
支付之利息		(214,295)	(241,433)
支付之所得稅		(185,577)	(50,799)
營業活動之淨現金流入(流出)		1,430,321	(1,256,567)

(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104年及103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	104 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	103 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－流動減少	\$ 673,652	\$ 187,230
備供出售金融資產－非流動減少	33,927	-
備供出售金融資產－非流動減資退回股款	-	25,000
採用權益法之投資減資退回股款	30,057	30,361
取得不動產、廠房及設備	六(十一) (37,833)	(85,979)
處分不動產、廠房及設備價款	43	919
取得投資性不動產	六(十二) -	(1,484)
處分投資性不動產價款	1,075	-
無形資產增加	六(十三) (530)	(407)
存出保證金增加	(95,247)	(337)
其他金融資產－非流動減少(增加)	144,803	(533,595)
投資活動之淨現金流入(流出)	749,947	(378,292)
<u>籌資活動之現金流量</u>		
短期借款增加	419,290	37,584
應付短期票券(減少)增加	(1,373,803)	349,985
舉借長期借款	5,064,097	3,618,515
償還長期借款	(4,709,735)	(6,076,699)
長期應付票據及款項減少	(7,478)	(5,125)
存入保證金增加	10,078	37,479
現金增資	-	4,335,000
發放現金股利	(1,329,873)	(484,177)
非控制權益變動數	168	-
籌資活動之淨現金(流出)流入	(1,927,256)	1,812,562
合併匯率影響數	16	(661)
本期現金及約當現金增加數	253,028	177,042
期初現金及約當現金餘額	2,165,806	2,168,730
期末現金及約當現金餘額	\$ 2,418,834	\$ 2,345,772

請參閱後附合併財務報表附註暨資誠聯合會計師事務所
吳建志、林億彰會計師民國104年11月3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

合併財務報表附註

民國 104 年及 103 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 104 年 11 月 3 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

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」)及民國 104 年起適用之證券發行人財務報告編製準則(以下統稱「2013 年版 IFRSs」)編製財務報告，本集團適用上述 2013 年版 IFRSs 之影響如下：

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。本集團對於該準則之修正並無影響，並依規定增加確定福利計畫之揭露。

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，並依規定增加公允價值衡量相關揭露。

(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

無。

(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 年版 IFRSs 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10號、第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：合併例外之適用」	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「客戶合約之收入」	民國107年1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
國際會計準則第1號之修正「揭露計畫」	民國105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 103 年度合併財務報表附註四相同。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 103 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 103 年度合併財務報告相同。

2. 列入合併財務報表之子公司：

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104年 9月30日	民國103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	註2、4
	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、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、6
	Early Success Investments Ltd.	海外投資業務	100.00	100.00	註2、5
	太子實業(股)公司	住宅及大樓開發 等業務	100.00	100.00	註2
	太子地產(股)公司	不動產買賣及租賃	99.65	-	註2、6
	太子物業管理 顧問(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、4、5
大成工程(股) 公司	大成國際(汶萊)公司	海外投資業務	100.00	100.00	註2、5
Prince Capital Inc.	Prince Ventures USA Inc.	海外投資業務	100.00	100.00	註2、4、5
大成國際 (汶萊)公司	Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp.	營造工程	100.00	100.00	註2、5

投資公司 名 稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所持股權百分比	
			民國103年 9月30日	說明
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
	日華金典國際酒店(股) 公司	觀光旅館業	50.00	註1、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
	金典資產管理(股)公司	不動產租賃業務	50.00	註1、2、3
	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	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104年及103年9月30日之財務報表均未經會計師核閱。

註3：已於民國103年度第4季辦理清算完成。

註4：本公司已於民國104年5月與子公司太子大成投資(股)公司進行合併，以本公司為存續公司，太子大成投資(股)公司於合併後消滅。

註 5：Prince Capital Inc.、Prince Ventures USA Inc.、Early Success Investments Ltd.、大成國際(汶萊)公司及 Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp. 現正辦理解散程序中。

註 6：係金義興合板(股)公司於民國 104 年 9 月 1 日辦理土地分割成立之新公司。

3. 未列入合併財務報表之子公司：

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. 重大限制：

無此情事。

6. 對本集團具重大性之非控制權益之子公司：

本集團之非控制權益不具重大性，故不適用。

(四) 員工福利

1. 退休金

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，並配合政策揭露相關資訊。

2. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞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。

(五) 所得稅

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

本期無重大變動，請參閱民國 103 年度合併財務報表附註五。

(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 104 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 \$2,219,283。

3. 遞延所得稅資產之可實現性

遞延所得稅資產係於未來很有可能有足夠之課稅所得供可減除暫時性差異使用時方予以認列。評估遞延所得稅資產之可實現性時，必須涉及管理階層之重大會計判斷及估計，包含預期未來銷貨收入成長及利潤率、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 104 年 9 月 30 日，本集團認列之遞延所得稅資產為 \$108,165。

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 104 年 9 月 30 日，本集團存貨之帳面金額為 \$23,332,397。

5. 淨確定福利負債之計算

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，包含折現率及未來薪資成長率等。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 104 年 9 月 30 日，本集團淨確定福利負債之帳面金額為 \$134,682。

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 104 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\$234,612。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 63,476	\$ 55,943	\$ 47,678
支票存款及活期存款	2,037,358	1,642,033	1,921,063
定期存款	318,000	387,825	165,000
附買回債券	-	80,005	212,031
	<u>\$ 2,418,834</u>	<u>\$ 2,165,806</u>	<u>\$ 2,345,772</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。

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	104年9月30日	103年12月31日	103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	-	37,665	17,665
	264,520	302,185	282,185
持有供交易之金融資產			
評價調整	46,325	(63,619)	(57,678)
	<u>\$ 310,845</u>	<u>\$ 238,566</u>	<u>\$ 224,507</u>
項 目	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
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	1,778	1,547	1,327
	<u>\$ 77,778</u>	<u>\$ 77,547</u>	<u>\$ 77,327</u>

1. 本集團持有供交易之金融資產於民國 104 年及 103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之淨(損)益分別計(\$281)、(\$11,388)、\$110,175 及(\$31,735)。

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

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
應收票據	\$ 153,370	\$ 148,952	\$ 90,569
減：備抵呆帳	(344)	(540)	(2,281)
	<u>\$ 153,026</u>	<u>\$ 148,412</u>	<u>\$ 88,288</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：

	104年度	103年度
1月1日餘額	\$ 540	\$ 3,703
減損損失迴轉	(196)	(1,422)
9月30日餘額	<u>\$ 344</u>	<u>\$ 2,281</u>

3. 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

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
應收帳款	\$ 814,359	\$ 5,362,404	\$ 698,933
減：備抵呆帳	(5,002)	(7,045)	(7,140)
	<u>\$ 809,357</u>	<u>\$ 5,355,359</u>	<u>\$ 691,793</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：

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
60天內	\$ 28,167	\$ 37,257	\$ 33,343
61-120天	2,578	2,996	4,022
121-180天	526	866	378
181天以上	<u>3,326</u>	<u>1,836</u>	<u>1,649</u>
	<u>\$ 34,597</u>	<u>\$ 42,955</u>	<u>\$ 39,392</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：

	104年度	103年度
1月1日餘額	\$ 7,045	\$ 7,446
沖銷未能收回之款項	(2,043)	(306)
9月30日餘額	<u>\$ 5,002</u>	<u>\$ 7,140</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

	104年9月30日	103年12月31日	103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)	\$ 25,272,502	\$ 24,567,420	\$ 27,278,261
減：工程進度請款金額	(24,371,470)	(23,962,489)	(26,605,784)
進行中合約淨資產負債狀況	<u>\$ 901,032</u>	<u>\$ 604,931</u>	<u>\$ 672,477</u>
列報為：			
應收建造合約款	\$ 1,363,260	\$ 955,890	\$ 1,260,558
應付建造合約款	(462,228)	(350,959)	(588,081)
	<u>\$ 901,032</u>	<u>\$ 604,931</u>	<u>\$ 672,477</u>

民國 104 年 9 月 30 日、103 年 12 月 31 日及 103 年 9 月 30 日，建造合約相關之工程保留款分別為\$1,142,006、\$1,517,237 及\$906,771，工程進行前所收取之預收款均為\$719,619。

(六) 存貨

	104 年 9 月 30 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 11,942,842	(\$ 65,372)	\$ 11,877,470
在建工程	3,831,703	-	3,831,703
待出售房地產	4,393,321	(49,432)	4,343,889
預付土地購置款	1,466,664	-	1,466,664
預付房地款	1,766,196	-	1,766,196
商品	46,475	-	46,475
	<u>\$ 23,447,201</u>	<u>(\$ 114,804)</u>	<u>\$ 23,332,397</u>

	103 年 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 12,227,731	(\$ 65,372)	\$ 12,162,359
在建工程	2,407,057	-	2,407,057
待出售房地產	4,357,942	(51,446)	4,306,496
預付土地購置款	1,509,913	-	1,509,913
預付房地款	510,880	-	510,880
商品	28,914	-	28,914
	<u>\$ 21,042,437</u>	<u>(\$ 116,818)</u>	<u>\$ 20,925,619</u>

	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
	<u>\$ 23,046,957</u>	<u>(\$ 131,224)</u>	<u>\$ 22,915,733</u>

1. 本集團民國 104 年及 103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列為費損之存貨成本分別為\$1,409,000、\$2,126,208、\$5,093,749 及\$6,692,095，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、\$2,014 及\$7,352。
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：

	104年7月1日 至9月30日	103年7月1日 至9月30日
利息資本化前之利息總額	\$ 117,728	\$ 125,837
資本化利息之金額	\$ 41,584	\$ 52,779
資本化利率	1.52%~2.95%	1.98%~3.25%
	104年1月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日
利息資本化前之利息總額	\$ 357,016	\$ 407,875
資本化利息之金額	\$ 103,670	\$ 140,869
資本化利率	1.52%~3.20%	1.63%~3.25%

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	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
太子雲鼎(新莊副都心案)	\$ 1,663,459	\$ 1,501,814	\$ 1,454,991
林口力行段1209地號等	1,349,642	1,322,911	1,322,414
太子馥3			
(桃園青山段446地號)	1,056,191	971,180	935,282
新店行政段883地號等	961,506	945,978	945,755
八里中庄段222及211-1地號等	685,665	-	-
中壢市雙嶺段1449地號等	307,657	297,100	293,916
太子華威			
(士林區芝山段602地號等)	61,732	48,855	33,104
太子馥2			
(桃園青溪段462地號)	-	1,230,016	1,083,566
內湖潭美段	-	-	3,638,802
其他	-	30	10
	<u>\$ 6,085,852</u>	<u>\$ 6,317,884</u>	<u>\$ 9,707,840</u>
台中分公司	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
雲世紀			
(國安段12-12地號等)	\$ 1,251,022	\$ 698,226	\$ 1,296,258
平欣段694地號等	863,581	858,448	-
青峰錦(土庫段8-2地號等)	732,743	575,092	521,780
太子玉鼎(惠禮段195地號)	686,036	620,697	587,737
海晏(太和段29地號)	635,255	489,564	433,723
草屯段755地號等	250,106	249,147	-
清水武秀段1037、1038 及1040地號等	195,947	195,758	195,758
新富寮段1096、1108及 1098地號等	159,937	-	-
景雲見			
(土庫段73-11地號等)	-	-	980,740
其他	29,093	27,422	32,719
	<u>\$ 4,803,720</u>	<u>\$ 3,714,354</u>	<u>\$ 4,048,715</u>

台南分公司	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
金華段1361地號	\$ 687,247	\$ 687,232	\$ 687,151
新營段841-9地號	524,317	485,101	484,111
花博5(和館段34、34-1地號等)	512,653	51,010	14,735
君峰會(裕民段681-8地號)	237,034	183,812	180,743
善駕段939等地號	143,979	-	-
北安段56-10地號等	-	62,073	62,073
太子WIN-W會館(A) (善駕段923地號等)	-	-	316,704
仁武區霞海段建築案	-	-	128,105
慶安段387地號	-	-	17,930
其他	9,920	7,364	3,524
	<u>\$ 2,115,150</u>	<u>\$ 1,476,592</u>	<u>\$ 1,895,076</u>
高雄分公司	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
楠梓一小段158地號	\$ 35,907	\$ -	\$ -
仁武新後港西39~76地號等	30,976	3,736	2,888
其他	-	-	334
	<u>\$ 66,883</u>	<u>\$ 3,736</u>	<u>\$ 3,222</u>
在建房地合計	<u>\$ 13,071,605</u>	<u>\$ 11,512,566</u>	<u>\$ 15,654,853</u>
(2)營建用地			
台北分公司	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
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號	-	-	14,819
其他	5,978	6,274	6,274
	<u>\$ 146,134</u>	<u>\$ 146,430</u>	<u>\$ 161,249</u>
台中分公司	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
松觀段164地號等	\$ 176,296	\$ 176,296	\$ 176,296
霧峰段霧峰小段365~855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	11,941	11,941	11,941
平欣段694地號等	-	-	853,475
草屯段755地號等	-	-	246,715
其他	26,322	24,134	24,134
	<u>\$ 410,132</u>	<u>\$ 407,944</u>	<u>\$ 1,508,134</u>

台南分公司	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
仁武新後港西段52地號等	\$ 829,021	\$ -	\$ -
善中段1468、1475及 1476地號等	234,699	234,699	234,699
仁武新後港西段69、70 地號等	112,876	112,876	-
慶安段297地號等	79,660	78,928	80,603
北安段56-10地號等	62,056	-	-
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	15,139	15,139
保安段882地號等	10,325	10,325	10,325
仁武新後港西段8~90 地號等	-	-	1,538,447
善駕段939地號等	-	108,111	108,095
其他	18,833	19,360	20,615
	<u>\$ 1,457,361</u>	<u>\$ 674,190</u>	<u>\$ 2,102,675</u>
高雄分公司	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
烏松區大華段434及436地號	\$ 13,923	\$ 13,923	\$ 13,923
前金區文東段16地號	-	-	14,964
	<u>\$ 13,923</u>	<u>\$ 13,923</u>	<u>\$ 28,887</u>
營建用地合計	<u>\$ 2,027,550</u>	<u>\$ 1,242,487</u>	<u>\$ 3,800,945</u>
(3)待出售房地產			
台北分公司	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
太子潭美	\$ 2,270,855	\$ 2,458,201	\$ -
太子馥2	1,717,469	-	-
台北信義	106,741	178,874	178,874
太子龍邸(三)	42,432	42,432	44,859
中央公園	33,689	56,530	56,530
太子大第	12,446	12,657	12,657
太子國寶	5,738	5,738	8,837
太子馥	-	-	44,480
其他	546	546	727
	<u>\$ 4,189,916</u>	<u>\$ 2,754,978</u>	<u>\$ 346,964</u>

<u>台中分公司</u>	<u>104年9月30日</u>	<u>103年12月31日</u>	<u>103年9月30日</u>
太子馥	\$ 39,528	\$ 67,815	\$ 104,617
雲世紀B	28,431	441,774	-
景雲見	13,418	458,590	-
雲世紀C	6,617	374,356	-
其他	10,889	10,889	10,889
	<u>\$ 98,883</u>	<u>\$ 1,353,424</u>	<u>\$ 115,506</u>
<u>台南分公司</u>	<u>104年9月30日</u>	<u>103年12月31日</u>	<u>103年9月30日</u>
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WIN-W會館(A)	7,402	10,439	-
太子WIN-I別墅	-	61,350	118,124
太子WIN-W會館(B)	-	-	5,736
太子龍	-	1,081	3,242
太子雲端	-	-	10,966
其他	2,188	11,961	11,961
	<u>\$ 77,263</u>	<u>\$ 152,504</u>	<u>\$ 217,702</u>
<u>高雄分公司</u>	<u>104年9月30日</u>	<u>103年12月31日</u>	<u>103年9月30日</u>
太子花漾	\$ 79,875	\$ 156,111	\$ 215,575
太子大第	10,431	11,736	11,736
	<u>\$ 90,306</u>	<u>\$ 167,847</u>	<u>\$ 227,311</u>
待出售房地產合計	<u>\$ 4,456,368</u>	<u>\$ 4,428,753</u>	<u>\$ 907,483</u>
(4)預付土地購置款			
<u>台北分公司</u>	<u>104年9月30日</u>	<u>103年12月31日</u>	<u>103年9月30日</u>
八里中庄段222地號	\$ -	\$ 66,260	\$ -
<u>台中分公司</u>			
草屯鎮新富寮段1097地號等	\$ -	\$ 16,000	\$ -
<u>台南分公司</u>			
仁武區霞海段978地號等	\$ 1,466,664	\$ 1,685,715	\$ 1,645,499
其他	-	2,665	10,665
	<u>\$ 1,466,664</u>	<u>\$ 1,688,380</u>	<u>\$ 1,656,164</u>
預付土地購置合計	<u>\$ 1,466,664</u>	<u>\$ 1,770,640</u>	<u>\$ 1,656,164</u>

(5)預付房地款

	<u>104年9月30日</u>	<u>103年12月31日</u>	<u>103年9月30日</u>
台糖國安段	\$ 1,157,542	\$ 252,098	\$ 820,447
台糖和館段	382,382	158,042	158,042
台糖楠梓段	188,472	62,940	-
太子雲鼎	37,800	37,800	-
其他	-	-	6
	<u>\$ 1,766,196</u>	<u>\$ 510,880</u>	<u>\$ 978,495</u>

5. 重要工程資訊揭露：

(1) 民國 104 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	89.59%	\$ 117,486
市府轉運站BOT	4,785,639	4,677,757	99.86%	107,731
潮州車站新建工程	4,217,480	4,049,711	97.08%	162,870
曾文水庫	3,161,533	2,850,708	99.00%	307,717
西濱130K房裡大安線工程	2,058,381	1,969,741	29.03%	25,732
桃園機場捷運-CU03標	1,627,671	1,558,409	100.00%	69,262
三寶北投大業-新建工程	1,521,905	1,430,405	34.56%	31,622
高鐵彰化聯外道路改善計劃	1,210,476	1,156,005	57.04%	31,070

(2) 民國 103 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	86.39%	\$ 113,289
市府轉運站BOT	4,785,639	4,677,757	99.86%	107,731
潮州車站新建工程	3,888,161	3,698,014	91.50%	173,985
曾文水庫	3,010,793	2,834,474	98.52%	173,709
西濱130K房裡大安線工程	2,058,381	1,969,741	13.02%	11,541
桃園機場捷運-CU03標	1,595,537	1,554,941	99.85%	40,536
三寶北投大業-新建工程	1,521,905	1,430,405	17.49%	16,003
西濱快速公路-WH53-1標	1,307,465	1,310,496	100.00%	(3,031)
高鐵彰化聯外道路改善計劃	1,210,476	1,156,005	20.15%	10,976

(3)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

(七) 其他流動資產

項 目	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
遞延代銷佣金	\$ 474,932	\$ 507,245	\$ 757,936
其他	37,165	14,559	28,850
	<u>\$ 512,097</u>	<u>\$ 521,804</u>	<u>\$ 786,786</u>

(八) 備供出售金融資產

項 目	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
非流動項目：			
上市櫃公司股票	\$ 119,398	\$ 153,845	\$ 213,136
興櫃公司股票	-	3,940	7,341
非上市櫃公司股票	<u>44,561</u>	<u>40,101</u>	<u>38,849</u>
	163,959	197,886	259,326
備供出售金融資產評價調整	<u>1,130,602</u>	<u>1,428,192</u>	<u>1,382,758</u>
	<u>\$ 1,294,561</u>	<u>\$ 1,626,078</u>	<u>\$ 1,642,084</u>

1. 本集團於民國 104 年及 103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 104 年及 103 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\$155,576、(\$279,642)、(\$292,734)及(\$554,903)。
2. 部分備供出售金融資產之公允價值大幅下跌至低於本集團之原始投資成本，經評估後，本集團於民國 103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列\$11,814 之減損損失，其中自權益重分類至當期損益之金額為\$11,814。
3. 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	104年9月30日	103年12月31日	103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>\$ 887,529</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	104 年 9 月 30 日		103 年 12 月 31 日		103 年 9 月 30 日	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
耕頂興業(股)公司	\$ 333,687	30.00%	\$ 326,959	30.00%	\$ 335,770	30.00%
統一開發(股)公司	1,344,783	30.00%	1,311,431	30.00%	1,288,651	30.00%
日華資產管理(股)公司 (註)	-	45.21%	36,198	45.21%	27,623	45.21%
PPG Investment Inc.	14,531	27.27%	17,859	27.27%	62,970	27.27%
Queen Holdings Ltd.	359,659	27.27%	338,663	27.27%	311,964	27.27%
明大企業(股)公司	<u>166,623</u>	20.00%	<u>151,132</u>	20.00%	<u>150,004</u>	20.00%
	<u>\$2,219,283</u>		<u>\$2,182,242</u>		<u>\$2,176,982</u>	

註：截至民國104年9月30日止，對日華資產管理(股)公司之投資帳面餘額已為負數，故轉列其他非流動負債\$110,194。

關聯企業

1. 本集團重大關聯企業之基本資訊如下：

公司名稱	主要營業場所	關係之性質	衡量方法
統一開發(股)公司	台灣	持有20%以上表決權	權益法

2. 本集團重大關聯企業之彙總性財務資訊如下：

資產負債表

	統一開發(股)公司		
	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
流動資產	\$ 356,546	\$ 1,157,049	\$ 1,184,016
非流動資產	9,731,621	9,209,813	9,314,359
流動負債	(3,398,385)	(2,898,391)	(3,011,670)
非流動負債	(2,207,173)	(3,097,036)	(3,191,399)
淨資產總額	<u>\$ 4,482,609</u>	<u>\$ 4,371,435</u>	<u>\$ 4,295,306</u>
占關聯企業淨資產之份額	<u>\$ 1,344,783</u>	<u>\$ 1,311,431</u>	<u>\$ 1,288,651</u>

綜合損益表

統一開發(股)公司		
	104年7月1日至9月30日	103年7月1日至9月30日
收入	\$ 247,796	\$ 253,039
繼續經營單位本期淨利	\$ 43,952	\$ 43,596
本期綜合損益總額	\$ 43,952	\$ 43,596

統一開發(股)公司		
	104年1月1日至9月30日	103年1月1日至9月30日
收入	\$ 770,955	\$ 775,394
繼續經營單位本期淨利	\$ 153,786	\$ 146,291
本期綜合損益總額	\$ 153,786	\$ 146,291

3. 本集團個別不重大關聯企業之帳面金額及其經營結果之份額彙總如下：
民國 104 年 9 月 30 日、103 年 12 月 31 日及 103 年 9 月 30 日，本集團個別不重大關聯企業之帳面金額合計分別為 \$764,306、\$870,811 及 \$888,331。

	104年7月1日至9月30日	103年7月1日至9月30日
繼續經營單位本期淨利	(\$ 179,432)	\$ 106,090
本期綜合損益總額	(\$ 179,432)	\$ 106,090

	104年1月1日至9月30日	103年1月1日至9月30日
繼續經營單位本期淨利	\$ 66,584	\$ 239,480
本期綜合損益總額	\$ 66,584	\$ 239,480

4. 本集團上開投資標的均未有公開報價。
5. 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表評價而得，民國 104 年及 103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日所認列關聯企業(損)益之份額分別為(\$51,426)、\$56,976、\$17,795 及 \$93,048，民國 104 年及 103 年 9 月 30 日採用權益法之投資餘額分別為 \$2,219,283 及 \$2,176,982。另民國 103 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 \$719,679。
6. 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：

	<u>104年9月30日</u>	<u>103年12月31日</u>	<u>103年9月30日</u>
土地	\$ 2,858,947	\$ 2,858,947	\$ 2,859,896
房屋及建築	3,432,698	3,557,664	3,589,104
機器設備	8,732	9,809	9,972
電腦通訊設備	17,183	19,727	21,058
運輸設備	3,818	4,333	3,398
辦公設備	381,924	434,321	431,044
租賃改良	-	-	-
其他設備	67,444	70,571	76,784
未完工程及待驗設備	<u>20,488</u>	<u>2,594</u>	<u>12,082</u>
	<u>\$ 6,791,234</u>	<u>\$ 6,957,966</u>	<u>\$ 7,003,338</u>

2. 本期變動情形如下：

		<u>104年1月1日至9月30日</u>				
<u>成</u>	<u>本</u>	<u>期初餘額</u>	<u>本期增加額</u>	<u>本期減少額</u>	<u>本期移轉額</u>	<u>期末餘額</u>
土地	\$	2,858,947	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,858,947
房屋及建築		4,465,549	2,949	(23,326)	-	4,445,172
機器設備		14,476	-	-	-	14,476
電腦通訊設備		59,714	1,866	-	-	61,580
運輸設備		11,729	-	(271)	-	11,458
辦公設備		788,300	12,327	(3,747)	190	797,070
租賃改良		47,000	-	-	-	47,000
其他設備		90,999	2,607	(2,055)	167	91,718
未完工程及待驗設備		<u>2,594</u>	<u>18,084</u>	<u>-</u>	<u>(190)</u>	<u>20,488</u>
	\$	<u>8,339,308</u>	<u>\$ 37,833</u>	<u>(\$ 29,399)</u>	<u>\$ 167</u>	<u>\$ 8,347,909</u>

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>	

104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	\$ 907,885	\$ 127,915 (\$ 23,326)	\$ -	\$ 1,012,474	
機器設備	4,667	1,077	-	-	5,744
電腦通訊設備	39,987	4,410	-	-	44,397
運輸設備	7,396	462 (218)	-	-	7,640
辦公設備	353,979	64,914 (3,747)	-	415,146	
租賃改良	47,000	-	-	-	47,000
其他設備	20,428	3,846	-	-	24,274
	<u>\$ 1,381,342</u>	<u>\$ 202,624</u> (<u>\$ 27,291</u>)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,556,675</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>	

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：

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
土地	\$ 203,494	\$ 203,494	\$ 203,494
出租資產-土地	2,592,235	2,592,342	2,593,366
出租資產-房屋	3,208,493	3,279,719	3,302,049
	<u>\$ 6,004,222</u>	<u>\$ 6,075,555</u>	<u>\$ 6,098,909</u>

2. 本期變動情形如下：

104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	\$ 203,494	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 203,494
出租資產-土地	2,592,342	-	(71)	(36)	2,592,235
出租資產-房屋	3,941,750	-	(5,259)	(2,768)	3,933,723
	<u>\$ 6,737,586</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 5,330)</u>	<u>(\$ 2,804)</u>	<u>\$ 6,729,452</u>

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>

104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	\$ 662,031	\$ 64,507	(\$ 884)	(\$ 424)	\$ 725,230

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	\$ 583,226	\$ 65,308	(\$ 7,737)	\$ -	\$ 640,797

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	104年7月1日 至9月30日	103年7月1日 至9月30日
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 91,769</u>	<u>\$ 94,406</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>\$ 39,849</u>	<u>\$ 38,946</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>

	104年1月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日
投資性不動產之租金收入	\$ 279,412	\$ 280,945
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	\$ 116,098	\$ 118,052
當期末產生租金收入之投資性不動 產所發生之直接營運費用	\$ -	\$ -

4. 本集團持有之投資性不動產於民國 104 年 9 月 30 日、103 年 12 月 31 日及 103 年 9 月 30 日之公允價值分別為\$12,885,493、\$12,935,936 及 \$12,949,295，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：

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
服務特許權	\$ 2,315,752	\$ 2,361,692	\$ 2,377,005
電腦軟體成本	1,120	803	878
商標及專利權	286	500	571
	<u>\$ 2,317,158</u>	<u>\$ 2,362,995</u>	<u>\$ 2,378,454</u>

2. 本期變動情形如下：

		104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		19,559	530	(17,169)	-	2,920
商標及專利權		3,139	-	-	-	3,139
		<u>\$ 2,891,070</u>	<u>\$ 530</u>	<u>(\$ 17,169)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,874,431</u>
		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>

104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	\$ 506,680	\$ 45,940	\$ -	\$ -	\$ 552,620
電腦軟體成本	18,756	213	(17,169)	-	1,800
商標及專利權	2,639	214	-	-	2,853
	<u>\$ 528,075</u>	<u>\$ 46,367</u>	<u>(\$ 17,169)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 557,273</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>

3. 無形資產攤銷明細如下：

	104年7月1日 至9月30日	103年7月1日 至9月30日
營業成本	\$ 15,314	\$ 15,314
管理費用	161	149
	<u>\$ 15,475</u>	<u>\$ 15,463</u>

	104年1月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日
營業成本	\$ 45,940	\$ 45,940
管理費用	427	1,029
	<u>\$ 46,367</u>	<u>\$ 46,969</u>

(十四) 短期借款

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
銀行信用借款	\$ 2,044,874	\$ 1,623,084	\$ 1,790,000
銀行擔保借款	1,680,000	1,682,500	2,332,584
	<u>\$ 3,724,874</u>	<u>\$ 3,305,584</u>	<u>\$ 4,122,584</u>
利率區間	<u>1.92%~2.59%</u>	<u>1.92%~2.59%</u>	<u>1.95%~2.70%</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

	<u>104年9月30日</u>	<u>103年12月31日</u>	<u>103年9月30日</u>
商業本票	\$ 1,229,600	\$ 2,605,000	\$ 2,496,000
減：未攤銷折價	(885)	(2,482)	(2,354)
	<u>\$ 1,228,715</u>	<u>\$ 2,602,518</u>	<u>\$ 2,493,646</u>
利率區間	<u>0.56%~2.46%</u>	<u>0.79%~2.48%</u>	<u>0.73%~2.50%</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

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>104年9月30日</u>	<u>103年12月31日</u>	<u>103年9月30日</u>
預收房地款		\$ 2,814,605	\$ 2,728,482	\$ 3,985,355
預收租金		192,041	192,169	134,172
其他預收款		121,299	116,484	132,937
		<u>\$ 3,127,945</u>	<u>\$ 3,037,135</u>	<u>\$ 4,252,464</u>

(十七) 應付公司債

	<u>104年9月30日</u>	<u>103年12月31日</u>	<u>103年9月30日</u>
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	2,500,000
	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 4,500,000</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

	<u>104年9月30日</u>	<u>103年12月31日</u>	<u>103年9月30日</u>
銀行擔保借款	\$ 9,695,281	\$ 9,313,419	\$ 9,163,554
銀行信用借款	<u>420,000</u>	<u>447,500</u>	<u>340,000</u>
	10,115,281	9,760,919	9,503,554
減：一年內到期部份	(<u>596,870</u>)	(<u>2,111,470</u>)	(<u>1,921,670</u>)
	<u>\$ 9,518,411</u>	<u>\$ 7,649,449</u>	<u>\$ 7,581,884</u>
到期日區間	<u>104.11.23.~116.11.2</u>	<u>104.3.18~116.11.2</u>	<u>103.11.30~116.11.2</u>
利率區間	<u>1.80%~3.00%</u>	<u>1.82%~3.16%</u>	<u>1.82%~3.16%</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>104年1月1日 至9月30日</u>	<u>103年1月1日 至9月30日</u>
1月1日餘額	\$ 81,720	\$ 79,071
本期新增之負債準備	22,625	20,260
本期使用之負債準備	(<u>19,408</u>)	(<u>17,013</u>)
9月30餘額	<u>\$ 84,937</u>	<u>\$ 82,318</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) 民國 104 年及 103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 104 年及 103 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\$949、\$1,192、\$2,845 及\$3,576。
- (3) 本集團於民國 105 年度預計支付予退休計畫之提撥金為\$3,793。
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 104 年及 103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 104 年及 103 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\$18,093、\$15,433、\$46,255 及\$46,903。

(二十一)股份基礎給付-員工獎勵

1. 民國 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日本集團未發生股份基礎給付情事。
2. 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

3. 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%	0.19年	-	0.40%	2.45元
(註)								

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。

- 民國 103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日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

- 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)

	104年1月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日
期初股數	1,662,342	1,313,924
股票股利	-	48,418
現金增資	-	300,000
期末股數	1,662,342	1,662,342

- 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。
- 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 \$484,117 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。
- 截至民國 104 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。
- 本公司之子公司-大成工程(股)公司(以下簡稱大成工程)，原為維持本公司之股東權益，於公開交易市場上購買本公司股票。現為強化公司治理，擬消彌交叉持股現象，故大成工程董事會決議通過並訂定減資基準日為民國 104 年 8 月 5 日，以減資 \$435,025(消除股份 43,502 仟股)方式將所持有本公司之股票(39,016 仟股)退予誠實投資控股(股)公司(以下簡稱誠實投資)，誠實投資董事會決議通過並訂定減資基準日為民國 104 年 9 月 21 日，再以減資退股票方式退回予本公司。截至民國 104 年 9 月 30 日止，本公司持有之庫藏股股數為 39,016 仟股，本公司將後續辦理註銷庫藏股票事宜。
- 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 104 年 9 月 30 日、103 年 12 月 31 日及 103 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 655 仟股、39,671 仟股及 39,671 仟股，每股平均帳面價值分別為新台幣 1.52 元、新台幣 1.52 元及新台幣 1.52 元，每股公允價值分別為新台幣 9.93 元、新台幣 12.70 元及新台幣 12.10 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。

104 年 度	資 本 公 積				
	發行溢價	庫藏 股票交易	認列 對子公司 所有權益 變動數	其他	合計
1月1日餘額	\$ 1,408,500	\$ 514,061	\$ -	\$ 7,232	\$ 1,929,793
按持股比例認列子公司 權益變動	-	-	52,001	-	52,001
9月30日餘額	<u>\$ 1,408,500</u>	<u>\$ 514,061</u>	<u>\$ 52,001</u>	<u>\$ 7,232</u>	<u>\$ 1,981,794</u>

103 年 度	資 本 公 積				
	發行溢價	庫藏 股票交易	員工 認股權	其他	合計
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
9月30日餘額	<u>\$ 1,408,500</u>	<u>\$ 514,061</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,232</u>	<u>\$ 1,929,793</u>

(二十四) 保留盈餘

- 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百分之二十五之部分為限。
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. 民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列為分配與業主之股利分別為 \$1,329,873 (每股新台幣 0.8 元) 及 \$968,354 (每股新台幣 0.6 元)。民國 104 年 6 月 17 日經股東會決議對民國 103 年度之盈餘分派每普通股股利新台幣 0.8 元，股利總計 \$1,329,873。
5. 有關員工酬勞(紅利)及董監酬勞資訊，請參閱附註六、(三十一)之說明。

(二十五) 其他權益項目

	<u>備供出售投資</u>	<u>外幣換算</u>	<u>庫藏股</u>	<u>合計</u>
104年1月1日	\$ 1,434,529	\$ 1,690	(\$ 60,440)	\$ 1,375,779
備供出售投資：				
一公允價值損失 (	292,734)	-	-	(292,734)
外幣換算差異數：				
一集團	-	2	-	2
104年9月30日	<u>\$ 1,141,795</u>	<u>\$ 1,692</u>	<u>(\$ 60,440)</u>	<u>\$ 1,083,047</u>
	<u>備供出售投資</u>	<u>外幣換算</u>	<u>庫藏股</u>	<u>合計</u>
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	<u>\$ 1,445,567</u>	<u>\$ 1,041</u>	<u>(\$ 60,440)</u>	<u>\$ 1,386,168</u>

(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>104年9月30日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 62,773	\$ 884	\$ 63,657
應收帳款淨額 (含關係人)	252,876	853,498	1,106,374
存貨	8,517,786	14,768,136	23,285,922
應收建造合約款	855,530	507,730	1,363,260
	<u>\$ 9,688,965</u>	<u>\$ 16,130,248</u>	<u>\$ 25,819,213</u>
負債			
應付票據	\$ 8,130	\$ -	\$ 8,130
應付帳款	1,949,460	925,797	2,875,257
應付建造合約款	397,759	64,469	462,228
	<u>\$ 2,355,349</u>	<u>\$ 990,266</u>	<u>\$ 3,345,615</u>
	12個月內	12個月後	合計
<u>103年12月31日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 123,283	\$ 247	\$ 123,530
應收帳款淨額 (含關係人)	4,832,468	813,984	5,646,452
存貨	7,115,640	13,781,065	20,896,705
應收建造合約款	496,106	459,784	955,890
	<u>\$ 12,567,497</u>	<u>\$ 15,055,080</u>	<u>\$ 27,622,577</u>
負債			
應付票據	\$ 10,437	\$ -	\$ 10,437
應付帳款	2,087,175	2,060,403	4,147,578
應付建造合約款	26,829	324,130	350,959
	<u>\$ 2,124,441</u>	<u>\$ 2,384,533</u>	<u>\$ 4,508,974</u>

	<u>12個月內</u>	<u>12個月後</u>	<u>合計</u>
<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	<u>499,552</u>	<u>761,006</u>	<u>1,260,558</u>
	<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	<u>163,253</u>	<u>424,828</u>	<u>588,081</u>
	<u>\$ 1,568,986</u>	<u>\$ 1,356,033</u>	<u>\$ 2,925,019</u>

(二十七) 營業收入

	<u>104年7月1日 至9月30日</u>	<u>103年7月1日 至9月30日</u>
銷貨收入	\$ 1,726,599	\$ 1,834,846
勞務收入	102,848	133,726
建造合約收入	377,814	1,051,834
服務特許權收入		
— 營運服務收入	<u>91,831</u>	<u>90,853</u>
	<u>\$ 2,299,092</u>	<u>\$ 3,111,259</u>
	<u>104年1月1日 至9月30日</u>	<u>103年1月1日 至9月30日</u>
銷貨收入	\$ 4,830,846	\$ 5,532,477
勞務收入	375,033	384,233
建造合約收入	2,547,635	3,589,462
服務特許權收入		
— 營運服務收入	<u>276,819</u>	<u>274,521</u>
	<u>\$ 8,030,333</u>	<u>\$ 9,780,693</u>

(二十八) 其他收入

	104年7月1日 至9月30日	103年7月1日 至9月30日
利息收入	\$ 824	\$ 827
股利收入	7,978	43,371
其他收入	51,033	10,438
	<u>\$ 59,835</u>	<u>\$ 54,636</u>
	104年1月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日
利息收入	\$ 5,531	\$ 7,601
股利收入	125,732	227,299
其他收入	137,745	146,043
	<u>\$ 269,008</u>	<u>\$ 380,943</u>

(二十九) 其他利益及損失

	104年7月1日 至9月30日	103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	(\$ 281)	(\$ 11,388)
淨外幣兌換(損)益	22,059	15,983
其他	23,439	(585)
	<u>\$ 45,217</u>	<u>\$ 4,010</u>

註1：請參閱附註九(十四)之說明。

	104年1月1日 至9月30日	103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	\$ 110,175	(\$ 31,735)
淨外幣兌換(損)益	12,825	8,553
仲裁支出及賠償損失等(註1)	(26,100)	-
金融資產減損損失(註2)	-	(11,814)
其他	(7,188)	(5,334)
	<u>\$ 89,712</u>	<u>(\$ 40,330)</u>

註1：請參閱附註九(十四)之說明。

註2：請參閱附註六(八)之說明。

(三十) 財務成本

	104年7月1日 至9月30日	103年7月1日 至9月30日
利息費用：		
銀行借款	\$ 37,885	\$ 31,804
商業本票	5,853	10,358
普通公司債	32,104	30,626
其他	302	270
其他財務支出	300	355
	<u>\$ 76,444</u>	<u>\$ 73,413</u>
	104年1月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日
利息費用：		
銀行借款	\$ 138,102	\$ 140,628
商業本票	21,040	34,171
普通公司債	92,670	91,192
其他	1,534	1,015
其他財務支出	900	955
	<u>\$ 254,246</u>	<u>\$ 267,961</u>

(三十一) 費用性質之額外資訊

	104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	\$ 229,228	\$ 124,393	\$ 353,621
勞健保費用	17,236	15,010	32,246
退休金費用	11,104	7,938	19,042
其他員工福利費用	2,319	10,085	12,404
	<u>\$ 259,887</u>	<u>\$ 157,426</u>	<u>\$ 417,313</u>
折舊費用	<u>\$ 21,439</u>	<u>\$ 66,645</u>	<u>\$ 88,084</u>
攤銷費用	<u>\$ 15,313</u>	<u>\$ 162</u>	<u>\$ 15,475</u>

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>\$ 14,435</u>	<u>\$ 1,029</u>	<u>\$ 15,464</u>

104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	\$ 669,339	\$ 428,933	\$ 1,098,272
勞健保費用	52,331	40,582	92,913
退休金費用	26,805	22,295	49,100
其他員工福利費用	6,369	34,348	40,717
	<u>\$ 754,844</u>	<u>\$ 526,158</u>	<u>\$ 1,281,002</u>
折舊費用	<u>\$ 64,507</u>	<u>\$ 202,624</u>	<u>\$ 267,131</u>
攤銷費用	<u>\$ 45,940</u>	<u>\$ 427</u>	<u>\$ 46,367</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>

1. 依本公司章程規定，應分派員工紅利及董事監察人酬勞比例請參閱附註六、(二十四)保留盈餘之說明。

惟依民國 104 年 5 月 20 日公司法修定後之規定，公司應以當年度獲利狀況之定額或比率，分派員工酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。前述員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二以上之出席或出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。另章程得訂明前項發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。

2. 本公司民國 104 年及 103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日員工紅利估列金額分別為\$2,227、\$4,441、\$15,149 及\$16,164；董監酬勞估列金額分別為\$3,341、\$6,660、\$22,724 及\$24,245。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 103 年度員工紅利及董監酬勞與民國 103 年度財務報表認列之金額一致；民國 102 年度員工紅利及董監酬勞與民國 102 年度財務報表認列之金額差異為\$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。

(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：

	104年7月1日 至9月30日	103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	\$ 377,108	(\$ 4,378)
未分配盈餘加徵	-	-
投資抵減之所得稅影響數	(2,454)	-
以前年度所得稅(高)低估	18,693	-
土地增值稅計入當期所得稅	49,392	5,741
當期所得稅總額	442,739	1,363
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(346,742)	(10,607)
虧損扣抵	(14,508)	-
遞延所得稅總額	(361,250)	(10,607)
所得稅費用(利益)	\$ 81,489	(\$ 9,244)
	104年1月1日 至9月30日	103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	\$ 423,511	\$ 9,145
未分配盈餘加徵	82,522	45,977
投資抵減之所得稅影響數	(54,070)	-
以前年度所得稅(高)低估	37,831	(1,265)
土地增值稅計入當期所得稅	56,689	20,355
當期所得稅總額	546,483	74,212
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(337,795)	2,824
虧損扣抵	(23,111)	-
遞延所得稅總額	(360,906)	2,824
所得稅費用	\$ 185,577	\$ 77,036

2. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 102 年度。因民國 102 年度營利事業所得稅結算申報之投資損失遭國稅局予以調整減列，本公司認為相關核定有計算錯誤之疑慮，業已依法申請查對更正中，惟相關所得稅款基於穩健原則業已估列入帳。

3. 未分配盈餘相關資訊

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
87年度以後	<u>\$ 2,141,479</u>	<u>\$ 2,854,738</u>	<u>\$ 1,451,585</u>
4. 民國 104 年 9 月 30 日、103 年 12 月 31 日及 103 年 9 月 30 日，本公司股東可扣抵稅額帳戶餘額分別為\$24,972、\$9,524 及\$8,276，民國 102 年度盈餘分配之稅額扣抵比率為 1.79%，民國 103 年度盈餘分配之預計稅額扣抵比率為 1.81%。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。			

(三十三)每股盈餘

	104年7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	<u>\$ 146,050</u>	<u>1,622,671</u>	<u>\$ 0.09</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	\$ 146,050	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工分紅	<u>-</u>	<u>267</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>\$ 146,050</u>	<u>1,622,938</u>	<u>\$ 0.09</u>

103年7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	\$ 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
104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	\$ 856,486	1,622,671	\$ 0.53
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 856,486	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工分紅	-	1,819	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股之 影響	\$ 856,486	1,624,490	\$ 0.53

	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

(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 104 年及 103 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 104 年及 103 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：

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
不超過1年	\$ 399,716	\$ 397,174	\$ 393,864
超過1年但不超過5年	2,031,620	2,023,995	2,021,348
超過5年	6,080,158	6,388,205	6,490,146
	<u>\$ 8,511,494</u>	<u>\$ 8,809,374</u>	<u>\$ 8,905,358</u>

(三十五)現金流量補充資訊

不影響現金流量之投資及籌資活動：

	104年1月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日
1. 投資性不動產轉列營建用地	\$ -	\$ 2,149,594
2. 投資性不動產轉列待出售房地	\$ 2,380	\$ -
3. 待出售房地產轉列不動產、廠房及設備	\$ -	\$ 106,249
4. 商品存貨轉列不動產、廠房及設備	\$ 167	\$ -

七、關係人交易

(一)與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨

(1)

	104年7月1日 至9月30日	103年7月1日 至9月30日
工程發包：		
一 關聯企業	\$ 94,458	\$ 546,153
	104年1月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日
工程發包：		
一 關聯企業	\$ 252,932	\$ 2,030,624

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104年9月30日、103年12月31日及103年9月30日，本集團承攬關係企業營建工程案之情形如下：

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
關聯企業：			
已簽約而尚未結案之營建合約總價	\$ 11,297,720	\$ 11,073,692	\$ 11,073,692
已收取工程款	(10,334,329)	(9,882,922)	(9,527,451)
尚待未來履約收取工程款	\$ 963,391	\$ 1,190,770	\$ 1,546,241

(2)

	<u>104年7月1日 至9月30日</u>	<u>103年7月1日 至9月30日</u>
租金收入：		
一關聯企業	<u>\$ 11,365</u>	<u>\$ 11,326</u>
	<u>104年1月1日 至9月30日</u>	<u>103年1月1日 至9月30日</u>
租金收入：		
一關聯企業	<u>\$ 35,417</u>	<u>\$ 34,708</u>
係以議價方式決定租金，並按月收取。		

2. 應收帳款

	<u>104年9月30日</u>	<u>103年12月31日</u>	<u>103年9月30日</u>
應收關係人款項：			
一關聯企業	<u>\$ 445,534</u>	<u>\$ 440,429</u>	<u>\$ 460,215</u>

3. 其他應付款

	<u>104年9月30日</u>	<u>103年12月31日</u>	<u>103年9月30日</u>
應付租金：			
一關聯企業	<u>\$ 105,728</u>	<u>\$ 194,001</u>	<u>\$ 129,507</u>

4. 其他

(1)

	<u>104年7月1日 至9月30日</u>	<u>103年7月1日 至9月30日</u>
租金費用：		
一關聯企業	<u>\$ 129,185</u>	<u>\$ 134,255</u>
	<u>104年1月1日 至9月30日</u>	<u>103年1月1日 至9月30日</u>
租金費用：		
一關聯企業	<u>\$ 406,227</u>	<u>\$ 415,105</u>

(2)

	<u>104年9月30日</u>	<u>103年12月31日</u>	<u>103年9月30日</u>
存出保證金：			
一關聯企業	<u>\$ 67,591</u>	<u>\$ 65,695</u>	<u>\$ 67,020</u>

5. 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。

6. 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

	104年7月1日 至9月30日	103年7月1日 至9月30日
薪資及其他短期員工福利	\$ 5,920	\$ 5,944
離職福利	-	-
退職後福利	-	-
其他長期福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 5,920</u>	<u>\$ 5,944</u>
	104年1月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日
薪資及其他短期員工福利	\$ 83,747	\$ 77,783
離職福利	-	-
退職後福利	-	-
其他長期福利	-	-
股份基礎給付	-	35,403
	<u>\$ 83,747</u>	<u>\$ 113,186</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	104年9月30日	103年12月31日	103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」)	\$ 2,866,492	\$ 3,684,947	\$ 3,972,807	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	347,778	238,547	242,827	工程履約保證金及長、短期借款
營建用地	7,441,766	6,300,506	6,888,053	長、短期借款及發行短期票券
在建工程	2,697,647	1,275,593	3,254,719	長、短期借款及發行短期票券
備供出售金融資產	784,152	1,033,280	1,145,686	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	1,567,241	1,120,379	1,512,240	短期借款及發行短期票券
土地	2,729,051	2,729,051	2,730,000	工程履約保證金、長、短期借款及發行短期票券
房屋及建築	2,056,791	2,103,423	2,116,175	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	4,055,619	4,807,921	5,734,437	工程履約保證金、長、短期借款及發行短期票券
	<u>\$ 25,121,963</u>	<u>\$ 23,869,073</u>	<u>\$ 28,172,370</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：

	104 年 9 月 30 日		103 年 12 月 31 日		103 年 9 月 30 日	
公司名稱	總額	動用額	總額	動用額	總額	動用額
日華金典國際酒店(股)公司	\$ 2,000,000	\$ 1,734,883	\$ 2,000,000	\$ 1,773,973	\$ 2,000,000	\$ 1,775,337
大成工程(股)公司	1,900,000	-	1,900,000	160,256	1,900,000	276,226
	<u>\$ 3,900,000</u>	<u>\$ 1,734,883</u>	<u>\$ 3,900,000</u>	<u>\$ 1,934,229</u>	<u>\$ 3,900,000</u>	<u>\$ 2,051,563</u>

2. 子公司對本公司之背書保證明細如下：

	104 年 9 月 30 日		103 年 12 月 31 日		103 年 9 月 30 日	
公司名稱	總額	動用額	總額	動用額	總額	動用額
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	2,086,198	2,500,000	2,086,198	2,500,000	830,889
大成工程(股)公司	927,889	-	927,889	-	927,889	-
王子水電企業(股)公司	900,000	638,763	900,000	638,763	900,000	638,763
	<u>\$ 6,138,778</u>	<u>\$ 4,535,850</u>	<u>\$ 6,138,778</u>	<u>\$ 4,535,850</u>	<u>\$ 6,138,778</u>	<u>\$ 3,280,541</u>

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

(二) 已簽約但尚未發生之資本支出：

	<u>104年9月30日</u>	<u>103年12月31日</u>	<u>103年9月30日</u>
不動產、廠房及設備	\$ <u>12,155</u>	\$ <u>337,710</u>	\$ <u>82,078</u>

(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提供營運期間履約保證金\$30,000。截至民國104年9月30日、103年12月31日及103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 104 年 9 月 30 日、103 年 12 月 31 日及 103 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。

(八)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。

- (九)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)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地號等之土地，由本公司提供資金並買回台糖公司所分得之房地計\$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。本公司業已由銀行提供保證之履約保證金連帶保證書金額如下：

	<u>104年9月30日</u>	<u>103年12月31日</u>	<u>103年9月30日</u>
台中市西屯區國安段12-12地號 及601-1地號等	<u>\$ 181,090</u>	<u>\$ 181,090</u>	<u>\$ 181,090</u>

- (十一)本公司於民國103年1月20日、103年2月10日及103年12月27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、台南市安南區和館段34地號及高雄市楠梓區楠梓段一小段158地號等5筆之土地，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\$638,763、\$830,889及\$1,255,300，並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、\$83,080及\$125,540，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：

	104年9月30日	103年12月31日	103年9月30日
台中市西屯區國安段591-1地號	\$ 63,880	\$ 63,880	\$ 63,880
台南市安南區和館段34地號	\$ 83,100	\$ 83,100	\$ 83,100
高雄市楠梓區楠梓段一小段158地號等5筆	\$ 125,600	\$ -	\$ -

- (十二) 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 104 年 9 月 30 日、103 年 12 月 31 日及 103 年 9 月 30 日止，履約保證金餘額如下：

	104年9月30日	103年12月31日	103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

- (十三) 子公司大成工程(股)公司截至民國 104 年 9 月 30 日、103 年 12 月 31 日及 103 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\$651,240、\$780,581 及\$805,611。

- (十四) 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(以下簡稱長榮公司)所組成之聯合承攬體，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公司請求返還全部代墊之金額，該項金額截至民國 103 年 12 月 31 日止，表列其他應收款計\$221,100。由於聯合承攬體間之契約約定具爭議事項，故大成工程向中華民國仲裁協會提出仲裁聲請，並業於民國 104 年 3 月 27 日取得仲裁判斷書，長榮公司應給付大成工程總計\$169,765，以及加計自民國 102 年 12 月 17 日起算至清償日止，按週年 5%計算之利息。嗣仲裁庭於民國 104 年 6 月 15 日更正長榮公司應給付之金額為\$201,427；又，民國 104 年 6 月 18 日大成工程與長榮公司達成協議，由長榮公司給付\$195,000，雙方撤回撤銷仲裁判斷之訴訟或強制執行之聲請。因此，大成工程已於民國 104 年上半年度沖銷相關其他應收款並認列損失計\$26,100(表列其他利益及損失項下)。

大成工程業已於民國 104 年 6 月 30 日收到上述長榮公司支付\$195,000 之款項，本件爭議已告確定結案。

(十五)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。

(十六)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金。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104年及103年1月1日至9月30日之稅前淨利將分別減少或增加\$13,840及\$13,626。

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104年及103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分別增加或減少\$34,052及\$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\$16,396及\$25,933。

(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. 本集團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104年及103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。

	104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	\$ 3,784,616	\$ -	\$ -
應付短期票券	1,229,600	-	-
應付票據	128,995	-	-
應付帳款	2,047,211	46,374	879,653
其他應付款	1,077,736	5,709	90
存入保證金	83,252	32,908	30,465
應付公司債	65,350	2,104,100	2,538,750
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	623,235	3,708,445	7,673,194

		103年12月31日		
		1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>				
短期借款	\$	3,347,853	\$ -	\$ -
應付短期票券		2,605,000	-	-
應付票據		22,027	-	-
應付帳款		2,043,595	1,479,166	739,557
其他應付款		1,287,066	1,638	110
存入保證金		90,482	14,355	31,710
應付公司債		65,350	2,119,617	2,535,521
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)		2,195,189	2,301,089	6,218,921
		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

(三)公允價值資訊

1. 本集團非以公允價值衡量之金融資產及金融負債之公允價值資訊請參閱附註十二、(二)1.說明。本集團以成本衡量之投資性不動產的公允價值資訊請參閱附註六、(十二)說明。
2. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。本集團投資之上市櫃股票投資及受益憑證的公允價值皆屬之。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。本集團投資之無活絡市場之權益工具投資皆屬之。

3. 民國 104 年 9 月 30 日、103 年 12 月 31 日及 103 年 9 月 30 日以公允價值衡量之金融及非金融工具，本集團依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

<u>104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>
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 388,623	\$ -	\$ -	\$ 388,623
備供出售金融資產				
權益證券	1,059,949	-	234,612	1,294,561
	<u>\$ 1,448,572</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 234,612</u>	<u>\$ 1,683,184</u>
<u>103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>
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 316,113	\$ -	\$ -	\$ 316,113
備供出售金融資產				
權益證券	1,349,481	-	276,597	1,626,078
	<u>\$ 1,665,594</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 276,597</u>	<u>\$ 1,942,191</u>
<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>
資產				
重複性公允價值				
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	1,478,150	-	163,934	1,642,084
	<u>\$ 1,779,984</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 163,934</u>	<u>\$ 1,943,918</u>

4. 本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

- (1) 本集團採用市場報價作為公允價輸入值(即第一等級)者，依工具之特性分列如下：

	上市(櫃)公司股票	開放型基金
市場報價	收盤價	淨值

(2)本集團將信用風險評價調整納入金融工具及非金融工具公允價值計算考量，以分別反映交易對手信用風險及本集團信用品質。

5.民國104年及103年1月1日至9月30日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6.下表列示民國104年及103年1月1日至9月30日第三等級之變動：

	104年度	103年度
	非衍生權益工具	非衍生權益工具
1月1日	\$ 276,597	\$ 285,365
認列於其他綜合損益之利益或損失(註)	(41,985)	(96,431)
減資退還股款	-	(25,000)
9月30日	\$ 234,612	\$ 163,934
期末持有資產及負債之當期包含於 損益之未實現利益或損失變動數	\$ -	\$ -

註：帳列備供出售金融資產未實現評價損益。

7.民國104年及103年1月1日至9月30日無自第三等級轉入及轉出之情形。

8.本集團對於公允價值歸類於第三等級之評價流程係由財會部門負責進行金融工具之獨立公允價值驗證，藉獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資源一致以及代表可執行價格，並定期檢視評價結果及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。

9.有關屬第三等級公允價值衡量項目所使用評價模型之重大不可觀察輸入值之量化資訊及重大不可觀察輸入值變動之敏感度分析說明如下：

	104年9月30日	重大不可	區間	輸入值與
	公允價值	評價技術	觀察輸入值 (加權平均)	公允價值關係
非衍生權益工具：				
非上市上櫃 公司股票	\$ 234,612	淨資產價值法	淨資產價值	N/A 淨資產價值愈高， 公允價值愈高。

10.本集團經審慎評估選擇採用之評價模型及評價參數，因此對公允價值衡量係屬合理，惟當使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之

結果不同。針對分類為第三等級之金融資產及金融負債，若評價參數變動，則對本期損益或其他綜合損益之影響如下：

		104年9月30日					
				認列於損益		認列於其他綜合損益	
	輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動	
金融資產							
權益工具	44,561	±1%	\$ -	\$ -	\$ 446	(\$ 446)	
		103年12月31日					
				認列於損益		認列於其他綜合損益	
	輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動	
金融資產							
權益工具	44,041	±1%	\$ -	\$ -	\$ 440	(\$ 440)	
		103年9月30日					
				認列於損益		認列於其他綜合損益	
	輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動	
金融資產							
權益工具	46,190	±1%	\$ -	\$ -	\$ 462	(\$ 462)	

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：請詳附表一。
2. 為他人背書保證：請詳附表二。
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）：請詳附表三。
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：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：請詳附表四。
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：本期無此情事。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表五。
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：請詳附表六。

9.從事衍生工具交易：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：請詳附表七。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：請詳附表八。

(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	104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	\$ 4,967,773	\$ 2,513,809	\$ 548,751		\$ 8,030,333
內部營業收入-淨額	793,729	-	1,142,292	(1,936,021)	-
部門收入合計	5,761,502	2,513,809	1,691,043		8,030,333
成本及費用	(5,372,340)	(2,175,400)	(746,566)	1,173,757	(7,120,549)
部門損益	389,162	338,409	944,477		909,784
其他收入	264,591	7,951	25,995	(29,529)	269,008
其他利益及損失	52,369	156	(23,289)	60,476	89,712
財務成本	(233,692)	(48,018)	(266)	27,730	(254,246)
採用權益法之關聯企業					
及合資損益之份額	527,994	-	(79,123)	(431,076)	17,795
繼續營業單位稅前淨利	1,000,424	298,498	867,794		1,032,053
所得稅費用	(99,432)	(30,323)	(22,577)	(33,245)	(185,577)
本期淨利	\$ 900,992	\$ 268,175	\$ 845,217		\$ 846,476
部門資產	\$ 48,111,400	\$ 7,449,198	\$ 2,267,100	(\$ 4,579,910)	\$ 53,247,788

103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	\$ 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	\$ 48,828,502	\$ 7,488,306	\$ 2,633,737	(\$ 4,449,349)	\$ 54,501,196

(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)。

太子建設開發(股)公司
資金貸與他人

民國104年1月1日至9月30日

附表一

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

編號 (註1)	貸出資金 之公司	貸與對象 大成工程(股)公司	往來項目 其他應收 款-關係人	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	有短期融通 資金必要之 原因	提列備抵 呆帳金額	擔保品		對個別對象 資金貸與限 額	資金貸與 總限額	備註
												名稱	價值			
0	太子建設開發(股)公司			是	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ -	2.7	短期融 通資金 必要	營運週轉	\$ -	無	\$ -	\$ 500,000	\$ 9,300,214	註2
1	太子保全(股)公司	太子物業管理顧問 (股)公司	其他應收 款-關係人	是	15,000	15,000	10,000	2.7	短期融 通資金 必要	營運週轉	-	無	-	30,000	77,060	註3

註1：編號欄之說明如下：

(1)發行人填0。

(2)撥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：依太子保全(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淨值40%，惟屬短期融通資金性質單一企業限額不超過\$30,000。

太子建設開發(股)公司

為他人背書保證

民國104年1月1日至9月30日

附表二

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額	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 額估最近期財務 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		屬對大陸地 區背書保證	備註
		公司名稱	關係 (註2)								保證	保證		
0	太子建設開發(股)公司	大成工程(股)公司	3	\$ 4,650,107	\$ 1,900,000	\$ 1,900,000	\$ -	\$ -	8	\$ 11,625,267	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	4,650,107	2,000,000	2,000,000	1,734,883	-	9	11,625,267	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	-	672	4,000,000	N	Y	N	註5
2	至平水電企業(股)公司	太子建設開發(股)公司	4	1,000,000	900,000	900,000	638,763	-	980	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	2,086,198	-	749	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	-	-	94	3,000,000	N	Y	N	註8
5	太子公寓大廈管理維護 (股)公司	太子保全(股)公司	3	20,000	20,000	20,000	10,000	-	28	50,000	N	N	N	註9

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，標示種類即可：

(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)母子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。

(4)對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。

(5)基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。

(6)因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

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

註4：本公司背書保證作業程序規定背書保證金額累計不超過本公司最近財務報表淨值之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：依至平水電企業(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。

註9：依太子公寓大廈管理維護(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\$20,000，累計不超過\$50,000。

太子建設開發(股)公司
太子建設開發(股)公司、關係企業及合資控制部分)
期末持有有價證券情形 (不含金融資產公司、關係企業及合資控制部分)
民國104年1月1日至10月30日

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

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	單位：新台幣千元			
					股數	帳面金額	持股比例	公允價值(元)
太子建設開發(股)公司	股票	中華化學工業股份有限公司	無	債供出售金融資產-非流動	6,534,922	\$ 176,443	111	27.00
	股票	台灣神農股份有限公司	無	債供出售金融資產-非流動	21,825,001	851,175	111	39.00
太子建設開發(股)公司	股票	新普科技股份有限公司	無	債供出售金融資產-非流動	127,249	13,488	111	106.00
	股票	廣貿網路股份有限公司	無	債供出售金融資產-非流動	85,535	2,126	111	24.85
太子建設開發(股)公司	股票	易成生醫科技股份有限公司	無	債供出售金融資產-非流動	34,441	1,030	111	29.90
	股票	基因國際生醫股份有限公司	無	債供出售金融資產-非流動	1,311	34	111	26.00
太子建設開發(股)公司	股票	全球創業投資股份有限公司	無	債供出售金融資產-非流動	1,400,000	13,062	111	9.33
	股票	萬通商業金融股份有限公司	無	債供出售金融資產-非流動	48,672	775	111	15.92
太子建設開發(股)公司	股票	創國科技股份有限公司	無	債供出售金融資產-非流動	344,488	2,028	111	5.89
	股票	南科聯合興業股份有限公司	無	債供出售金融資產-非流動	1,198,956	15,886	111	13.25
太子建設開發(股)公司	股票	南科聯合興業股份有限公司	無	債供出售金融資產-非流動	167,700	189,639	111	1,130.82
	股票	全聚豐股份有限公司	無	債供出售金融資產-非流動	116,741	1,294	111	11.08
太子建設開發(股)公司	股票	南科聯合興業股份有限公司	無	債供出售金融資產-非流動	55,920	373	111	6.68
	股票	統一能源開發股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	1,680,000	46,009	111	62.48
太子建設開發(股)公司	股票	統一能源開發股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	87,745,770	841,520	111	11.00
	股票	嘉誠創業投資股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	759,024	-	111	11.00
太子建設開發(股)公司	股票	長茂科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	3,076	-	111	11.00
	股票	寶茂科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	12,845	-	111	11.00
太子建設開發(股)公司	股票	傑倫科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	27,933	-	111	11.00
	股票	東茂科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	17,280	-	111	11.00
太子建設開發(股)公司	股票	捷誠科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	341,745	-	111	11.00
	股票	捷誠科技股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	1,846	-	111	11.00
太子建設開發(股)公司	股票	兆豐國際證券投資信託基金	無	以成本衡量之金融資產-非流動	41,343	-	111	11.00
	股票	兆豐國際證券投資信託基金	無	以成本衡量之金融資產-非流動	6,301,406	77,778	111	12.36
太子建設開發(股)公司	股票	南華化學工業股份有限公司	無	債供出售金融資產-非流動	11,512,781	310,845	111	27.00
	股票	南華化學工業股份有限公司	無	債供出售金融資產-非流動	349,990	2,062	111	5.89
太子建設開發(股)公司	股票	南華化學工業股份有限公司	無	債供出售金融資產-非流動	1,344,624	17,817	111	13.25
	股票	南華化學工業股份有限公司	無	債供出售金融資產-非流動	600	20	111	11.00
太子建設開發(股)公司	股票	太子建設開發(股)公司	本公司	債供出售金融資產-非流動	655,424	8,324	111	9.93
	股票	太子建設開發(股)公司	本公司	債供出售金融資產-非流動	120,992	2,250	111	13.90
太子建設開發(股)公司	股票	南華化學工業股份有限公司	無	債供出售金融資產-非流動	163,736	2,636	111	27.00
	股票	南華化學工業股份有限公司	無	債供出售金融資產-非流動	47,968	825	111	21.40
太子建設開發(股)公司	股票	南華化學工業股份有限公司	無	債供出售金融資產-非流動	179,283	1,600	111	13.25
	股票	南華化學工業股份有限公司	無	債供出售金融資產-非流動	-	-	111	-

註1：持票比率未達5%。
註2：尚未取得自內附財務報表，故無法列示股權淨值。
註3：提供4,098,451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6,301,406股為借款之擔保品。
註7：提供10,000,000股為借款之擔保品。

太子建設開發(股)公司

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

民國104年1月1日至9月30日

附表四

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

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	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			價格決定之參考依據	取得目的及 使用情形	其他約定 事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額		
本公司	新北市八里區中庄段222地號	104/03/03(註1)	\$ 664,098	\$ 664,098	新北市政府	非關係人	-	-	-	\$ -	-	無
本公司	仁武區海線978地號等	102/06/14(註2)	註3	1,107,567	高雄市仁武區霞海段自辦市地重劃區重劃會	非關係人	-	-	-	-	營業所需	無
本公司	台中市西屯區國安段12-12、12-13地號	99/12/20(註2)	1,061,724	1,061,724	台灣糖業(股)公司	非關係人	-	-	-	-	營業所需	無
本公司	高雄市仁武區新後港西段52地號等77筆	104/08/03(註2)	829,021	829,021	金義興合板(股)公司	關係人	非關係人	非關係人	64年2月至 66年10月	5,810	營業所需	無

註1：係實際過戶日。

註2：係為簽約日。

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(佔67.13%)、全區工程費用(佔67.13%)及重劃會為支付前述相關費用而自本公司借款所產生之利息。

太子建設開發(股)公司

與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上

民國104年1月1日至9月30日

附表五

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

交易條件與一般交易不同之情 形及原因											
交易情形			估總進(銷)貨 之比率			應收(付)票據、帳款			估總應收 (付)票據、 帳款之比率		
進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	進(銷)貨	金額	之比率	授信期間	單價	授信期間	與一般交易之 比較尚屬合理	餘額	帳款之比率
太子建設開發(股)公司	誠實營造(股)公司	本公司之子公司	進貨	\$ 520,623	10%	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	(\$ 21,381)	(1%)	
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	219,904	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	(58,205)	(3%)	
太子建設開發(股)公司	金義興合板(股)公司	本公司之子公司	進貨	829,021	16%	按約定付款	與一般交易之 比較尚屬合理	與一般交易之 比較尚屬合理	(2,768)	(0%)	
大成工程(股)公司	台南紡織(股)公司	聯屬公司	(銷貨)	(167,596)	(7%)	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	421,558	30%	

太子建設開發(股)公司

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

民國104年1月1日至9月30日

附表六

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

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	-	\$ -	-	\$ -	-
大成工程(股)公司	台南紡織(股)公司	聯屬公司	應收帳款	0.40	-	-	2,715	-
			\$ 421,558	0.40	-	-	2,715	-

太子建設開發(股)公司
母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
民國104年1月1日至9月30日

附表七

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

交易往來情形					估合併總營收或總資產之比率		
編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	科目	金額	交易條件	
0	太子建設開發(股)公司	王子水電企業(股)公司	母子公司	進貨	219,304	依雙方合約約定	2.74%
0	太子建設開發(股)公司	誠實營造(股)公司	母子公司	進貨	520,623	依雙方合約約定	6.48%
0	太子建設開發(股)公司	金義興合板(股)公司	母子公司	進貨	829,021	依雙方合約約定	10.32%
0	太子建設開發(股)公司	誠實營造(股)公司	母子公司	在建工程	641,900	-	1.21%
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	1,734,883	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	1.08%
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	3.40%
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	1.20%
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	2,086,198	依背書保證作業程序	3.92%

註1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號註明，編號之填寫方法如下：

(1). 母公司填0。

(2). 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可(若係母子公司間或各子公司間之同一筆交易，則無須重複揭露。如：母子公司對子公司之交易，若母公司已揭露，則子公司部分無須重複揭露)：

(1). 母子公司。

(2). 母子公司對子公司。

(3). 子公司對子公司。

註3：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註4：本表之重要交易往來情形得由公司依重大性原則決定是否須列示。

太子建設開發(股)公司

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)

民國104年1月1日至9月30日

附表八

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

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 股數	比率	被投資公司本期 本期認列之投資		
				本期期末	去年年底			帳面金額	損益	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	\$ 946,925	\$ 1,381,950	77,504,758	100%	\$ 837,844	\$ 330,725	\$ 373,089
	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%	274,464	16,137	17,367
	排頂興業(股)公司	台灣	飯店業務之經營	120,000	120,000	18,000,000	30%	333,687	112,426	33,728
	太子建設投資公司	英屬維京群島	管理顧問	140,413	140,413	428	100%	395,523	37,478	37,478
	太陽生物科技(股)公司	台灣	防黴劑之進出口業務	1,000	1,000	100,000	100%	1,005	1	1
	太子大成投資(股)公司	台灣	一般投資業	-	198,940	-	0%	-	7,606	6,141
	東豐企業(股)公司	台灣	房屋建造及銷售	876,431	876,431	17,300,000	100%	(32,805)	(127,614)	(127,614)
	統一開發(股)公司	台灣	經營及大樓開承租賃業務	1,080,000	1,080,000	108,000,000	30%	1,344,783	153,786	47,392
	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%	332,375	(25,468)	(12,734)
	時代國際飯店(股)公司	台灣	一般旅館業	600,000	600,000	73,830,000	100%	412,760	148,492	148,492
誠實投資控股(股)公司	金義興合板(股)公司	台灣	合板之製造及加工	165,410	636,194	3,938,168	99.65%	(782,187)	778,184	(11,741)
	Early Success Investments Ltd.	英屬維京群島	海外投資業務	-	33,018	-	0%	-	936	940
	明大企業(股)公司	台灣	不動產買賣	127,400	127,400	7,024,618	20%	166,623	183,324	15,491
	太子實業(股)公司	台灣	住宅及大樓開發業務	10,000	10,000	1,000,000	100%	9,580	(35)	(35)
	太子地產(股)公司	台灣	不動產買賣及租賃	470,784	-	11,208,632	99.65%	1,496,435	-	-
	大成工程(股)公司	台灣	營造工程	756,566	1,191,591	80,497,528	100%	703,054	300,500	-
	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%	98,061	11,190	-
	誠實營造(股)公司	台灣	營造工程	108,027	108,027	10,100,000	100%	166,229	19,118	-
	大成國際(波策)公司	波策	海外投資業務	9,316	9,316	318,000	100%	4,503	(17)	-
	PPG Investment Inc.	美國	海外投資業務	56,945	56,945	273	27.27%	14,531	(18,219)	-
太子建設投資公司	Queen Holdings Ltd.	英屬維京群島	海外投資業務	122,034	122,034	2,730	27.27%	359,659	32,166	-

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		股數	期末持有		被投資公司本期		備註
				本期期末	去年年底		比率	帳面金額	損益	損益	
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	1	100%	\$ -	-	\$ -	註6、7
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%	74,899	2,446	-	註2、3
東豐企業(股)公司	太子保全(股)公司 日華資產管理(股)公司	台灣 台灣	保全業務 住宅及大樓間 發租營業	159,611 332,231	159,611 362,288	13,172,636 24,318,992	100% 45.21%	202,986 (110,194)	13,333 1,064	-	註2、3 註3
Prince Capital, Inc.	Prince Ventures USA Inc.	英屬維京群島	海外投資業務	-	20,511	1	100%	-	-	-	註6、7
大成國際(波萊)公司	Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp.	越南	營造工程	9,440	9,440	-	100%	1,397 (	24)	-	註2、3、7

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。

註4：提供12,000仟股為借款之擔保品。

註5：提供108,000仟股為借款之擔保品。

註6：本公司已於民國104年5月與子公司太子大成投資(股)公司進行合併，以本公司為存續公司，太子大成投資(股)公司於合併後消滅。

註7：Prince Capital Inc.、Prince Ventures USA Inc.、Early Success、大成國際(波萊)公司及Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp. 現正辦理解散程序中。

註8：金義興合板(股)公司於104年9月辦理減資分割新台幣112,480仟元，計消除已發行股份11,248仟股。

註9：大成工程(股)公司於104年8月辦理減資新台幣435,025仟元，計消除已發行股份43,502仟股。

註10：誠實投資(股)公司於104年9月辦理減資新台幣435,025仟元，計消除已發行股份43,502仟股。

註11：係金義興合板(股)公司於民國104年9月1日辦理土地分割成立之新公司。