

太子建設開發股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國 104 年度及 103 年度
(股票代碼 2511)

公司地址：台南市東區中華東路一段 398 號 8 樓
電 話：(06)282-1155

太子建設開發股份有限公司
民國 104 年度及 103 年度個體財務報告暨會計師查核報告
目 錄

項	目	頁次
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	會計師查核報告	4 ~ 5
四、	個體資產負債表	6 ~ 7
五、	個體綜合損益表	8
六、	個體權益變動表	9
七、	個體現金流量表	10 ~ 11
八、	個體財務報表附註	12 ~ 65
	(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 ~ 24
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源	25
	(六) 重要會計科目之說明	26 ~ 51
	(七) 關係人交易	52 ~ 55
	(八) 質押之資產	55
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	56 ~ 59

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	65	
(十四)	部門資訊	65	
九、	重要會計項目明細表	66 ~ 89	



資誠

會計師查核報告

(105)財審報字第 15001951 號

太子建設開發股份有限公司 公鑒：

太子建設開發股份有限公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報表表示意見。太子建設開發股份有限公司民國 104 年度及 103 年度部份採用權益法之投資暨附註十三所揭露之相關資訊，係依此等被投資公司所委任會計師查核之財務報表評價及揭露，本會計師並未查核該等財務報表；民國 104 年度及 103 年度依據其他會計師查核之財務報表採用權益法所認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額分別為新台幣(27,182)仟元及新台幣 13,657 仟元，民國 104 年及 103 年 12 月 31 日其相關之投資淨額分別為新台幣 979,024 仟元及新台幣 1,016,089 仟元。

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



資誠

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，第一段所述個體財務報表在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製，足以允當表達太子建設開發股份有限公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之財務績效與現金流量。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

吳建志 吳建志

會計師

林億彰 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 5 年 3 月 2 3 日

太子建設開發股份有限公司
個體資產負債表
民國104年及103年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產		附註	104 年 12 月 31 日		103 年 12 月 31 日	
			金 額	%	金 額	%
流動資產						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 2,156,890	5	\$ 1,169,212	2
1150	應收票據淨額	六(三)	111,588	-	141,251	-
1170	應收帳款淨額	六(四)及七	826,784	2	4,546,888	10
1200	其他應收款		1,718	-	3,563	-
1210	其他應收款－關係人	七	61,738	-	1,985	-
130X	存貨	五(二)、六(五)、七及八	21,312,926	46	19,349,876	41
1410	預付款項		224,827	-	300,918	1
1476	其他金融資產－流動	八	1,754,990	4	2,592,218	6
1479	其他流動資產－其他	六(六)	297,551	1	507,245	1
11XX	流動資產合計		26,749,012	58	28,613,156	61
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	77,992	-	77,547	-
1523	備供出售金融資產－非流動	六(七)及八	1,542,392	3	1,582,655	4
1543	以成本衡量之金融資產－非流動	六(八)及八	887,529	2	876,043	2
1550	採用權益法之投資	六(九)及八	5,776,478	13	4,382,070	10
1600	不動產、廠房及設備	六(十)及八	596,757	1	590,726	1
1760	投資性不動產淨額	六(十一)及八	6,059,652	13	6,092,180	13
1780	無形資產	六(十二)	2,300,439	5	2,361,692	5
1920	存出保證金	九	493,499	1	414,632	1
1980	其他金融資產－非流動	八	732,638	2	521,166	1
1990	其他非流動資產－其他	七及八	636,640	2	1,102,418	2
15XX	非流動資產合計		19,104,016	42	18,001,129	39
1XXX	資產總計		\$ 45,853,028	100	\$ 46,614,285	100

(續次頁)

太子建設開發股份有限公司
個體資產負債表
民國104年及103年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	104 年 12 月 31 日		103 年 12 月 31 日		
			金	額 %	金	額 %	
流動負債							
2100	短期借款	六(十三)及八	\$	2,264,874	5	\$ 2,945,584	6
2110	應付短期票券	六(十四)及八		1,469,031	3	1,968,082	4
2150	應付票據			11,094	-	10,375	-
2170	應付帳款			2,348,723	5	2,350,078	5
2180	應付帳款－關係人	七		334,393	1	398,718	1
2200	其他應付款			755,605	2	707,048	2
2220	其他應付款項－關係人	七		117,450	-	-	-
2230	本期所得稅負債	六(三十一)		73,174	-	81,079	-
2310	預收款項	六(十五)		1,634,255	4	2,921,247	6
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十七)及八		362,870	1	2,061,470	5
2399	其他流動負債－其他			4,668	-	38,361	-
21XX	流動負債合計			9,376,137	21	13,482,042	29
非流動負債							
2530	應付公司債	六(十六)		4,500,000	10	4,500,000	10
2540	長期借款	六(十七)及八		6,298,156	14	4,367,629	10
2550	負債準備－非流動	六(十八)		84,517	-	81,720	-
2640	淨確定福利負債－非流動	六(十九)		106,714	-	89,596	-
2645	存入保證金			127,471	-	128,646	-
2670	其他非流動負債－其他	六(九)		528,957	1	-	-
25XX	非流動負債合計			11,645,815	25	9,167,591	20
2XXX	負債總計			21,021,952	46	22,649,633	49
權益							
股本							
3110	普通股股本	六(二十一)		16,233,261	35	16,623,418	36
資本公積							
3200	資本公積	六(二十)(二十二)		2,260,513	5	1,929,793	4
保留盈餘							
		六(二十一)(二十三)(三十一)					
3310	法定盈餘公積			1,420,796	3	1,180,924	2
3350	未分配盈餘			3,508,400	8	2,854,738	6
其他權益							
3400	其他權益	六(二十四)		1,409,109	3	1,436,219	3
3500	庫藏股票	六(二十一)	(	1,003)	-	(60,440)	-
3XXX	權益總計			24,831,076	54	23,964,652	51
3X2X	負債及權益總計		\$	45,853,028	100	\$ 46,614,285	100

請參閱後附個體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105年3月23日查核報告。

董事長：鄭高輝

經理人：謝明汎

會計主管：戴大昌

太子建設開發股份有限公司
個體綜合損益表
民國104年及103年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	104 年 度		(調 整 後)	
		金 額	%	金 額	%
4000 營業收入	六(二十六)及七	\$ 8,763,040	100	\$ 10,892,210	100
5000 營業成本	六(五)(十二)(三十)及七	(5,631,118)	(64)	(7,316,468)	(67)
5900 營業毛利		3,131,922	36	3,575,742	33
營業費用	六(三十)				
6100 推銷費用		(518,199)	(6)	(505,719)	(5)
6200 管理費用		(1,007,708)	(12)	(1,083,154)	(10)
6000 營業費用合計		(1,525,907)	(18)	(1,588,873)	(15)
6900 營業利益		1,606,015	18	1,986,869	18
營業外收入及支出					
7010 其他收入	六(二十七)	268,286	3	361,016	3
7020 其他利益及損失	六(二)(二十八)	13,485	-	7,913	-
7050 財務成本	六(五)(二十九)及七	(283,713)	(3)	(276,462)	(2)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	六(九)	842,977	10	421,552	4
7000 營業外收入及支出合計		841,035	10	514,019	5
7900 稅前淨利		2,447,050	28	2,500,888	23
7950 所得稅費用	六(三十一)	(209,250)	(2)	(102,170)	(1)
8200 本期淨利		\$ 2,237,800	26	\$ 2,398,718	22
其他綜合損益(稅後淨額)					
不重分類至損益之項目					
8311 確定福利計畫之再衡量數	六(十九)	(\$ 16,062)	-	(\$ 4,706)	-
8330 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-不重分類至損益之項目		1,669	-	950	-
8310 不重分類至損益之項目總額		(14,393)	-	(3,756)	-
後續可能重分類至損益之項目					
8362 備供出售金融資產未實現評價損益	六(七)	(39,276)	(1)	(557,180)	(5)
8380 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-可能重分類至損益之項目		12,166	-	(6,212)	-
8360 後續可能重分類至損益之項目總額		(27,110)	(1)	(563,392)	(5)
8300 其他綜合損益(稅後淨額)		(\$ 41,503)	(1)	(\$ 567,148)	(5)
8500 本期綜合損益總額		\$ 2,196,297	25	\$ 1,831,570	17
每股盈餘	六(三十二)				
9750 基本		\$ 1.38		\$ 1.51	
9850 稀釋		\$ 1.36		\$ 1.51	
假設子公司對本公司股票之投資不視為庫藏股時之擬制資料：					
本期淨利		\$ 2,177,326		\$ 2,229,435	
每股盈餘					
基本		\$ 1.34		\$ 1.37	

請參閱後附個體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105年3月23日查核報告。

董事長：鄭高輝

經理人：謝明汎

會計主管：戴大昌



太子建設開發股份有限公司

民國104年12月31日

單位：新台幣仟元

附註	年	度	普通股本	資本公積	法定盈餘	盈餘	其他	權	益	庫	藏	股	票	權	益	總	額
103	年	度															
103	年	1月1日															
102	年度	盈餘指撥及分配(註1)：															
		法定盈餘公積															
		現金股利															
		股票股利															
103	年度	淨利	\$ 13,139,241	\$ 521,293	\$ 1,022,243	\$ 1,586,811	\$ 859	\$ 2,000,470	\$ 18,208,759								
103	年度	其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-								
		股份基礎給付交易	-	-	-	-	-	-	-								
		現金增資	-	73,500	-	-	-	-	-								
103	年	12月31日															
104	年	度															
104	年	1月1日															
103	年度	盈餘指撥及分配(註2)：															
		法定盈餘公積															
		現金股利															
104	年度	淨利	\$ 16,623,418	\$ 1,929,793	\$ 1,180,924	\$ 2,854,738	\$ 1,690	\$ 1,434,529	\$ 23,964,652								
104	年度	其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-								
		庫藏股票交易	-	-	-	-	-	-	-								
104	年	12月31日															

註1：員工紅利\$29,753與董監酬勞\$44,629已於綜合損益表中扣除，其與股東會決議之分配數差異，已於民國103年度綜合損益表中迴轉員工紅利\$1,191與董監酬勞\$1,785。
註2：員工紅利\$43,177與董監酬勞\$64,765已於綜合損益表中扣除，其與股東會決議之分配數無差異。

請參閱後附個體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105年3月23日查核報告。



董事長：鄭高輝



經理人：謝明汎



會計主管：戴大昌

太子建設開發股份有限公司
個體現金流量表
民國 104 年及 103 年 10 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	附註	104 年 度	103 年 度
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		\$ 2,447,050	\$ 2,500,888
調整項目			
收益費損項目			
股份基礎給付酬勞成本	六(二十)	-	73,500
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利	六(二)(二十八)		
益		(445)	(447)
呆帳費用轉列收入數	六(三)	-	1,078
沖銷未能收回之款項	六(三)(四)	(3,350)	(2,094)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資	六(九)		
利益之份額		(842,977)	(421,552)
處分及報廢不動產、廠房及設備及投資性不	六(二十八)		
動產損失		4,307	732
折舊費用	六(三十)	113,475	117,069
攤銷費用	六(十二)(三十)	61,253	61,253
利息費用	六(二十九)	283,713	276,462
利息收入	六(二十七)	(7,572)	(12,267)
股利收入	六(二十七)	(134,112)	(209,456)
金融資產減損損失	六(七)(二十八)	-	11,814
處分長期股權投資利益		(469)	-
未實現外幣兌換利益		(14,676)	(22,704)
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			
應收票據		29,859	(42,049)
應收帳款		3,723,258	(1,625,425)
其他應收款		1,574	33,103
其他應收款－關係人		(59,753)	(1,985)
存貨		(1,899,997)	(3,045,859)
預付款項		76,091	37,632
其他流動資產－其他		209,694	201,290
其他非流動資產－其他		340,669	7,150
與營業活動相關之負債之淨變動			
應付票據		719	(2,754)
應付帳款		(1,355)	282,447
應付帳款－關係人		(64,325)	34,017
其他應付款		48,993	76,173
其他應付款項－關係人		117,450	-
預收款項		(1,286,992)	(120,872)
其他流動負債－其他		(33,693)	(37,820)
負債準備－非流動		2,797	2,649
淨確定福利負債－非流動		1,056	(2,712)
營運產生之現金流入(流出)		3,112,242	(1,832,895)
收取之利息		7,843	12,448
收取之股利		270,977	231,057
支付之利息		(284,149)	(274,700)
支付之所得稅		(217,155)	(63,443)
營業活動之淨現金流入(流出)		2,889,758	(1,927,533)

(續次頁)

太子建設開發股份有限公司
個體現金流量表
民國 104 年度及 103 年 10 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	附註	104 年 度	103 年 度
<u>投資活動之現金流量</u>			
其他金融資產－流動減少		\$ 837,228	\$ 489,531
備供出售金融資產－非流動減資退回股款		-	25,000
備供出售金融資產－非流動減少		3,173	-
採權益法之長期股權投資增加		(200,000)	-
採用權益法之投資清算/減資退回股款		14,286	20,117
處分長期股權投資價款		-	451
合併取得之現金		41,683	-
購置不動產、廠房及設備	六(十)	(33,747)	(10,371)
處分不動產、廠房及設備及投資性不動產價款		4,518	429
存出保證金(增加)減少		(78,867)	11,191
其他金融資產－非流動增加		(211,472)	(389,069)
投資活動之淨現金流入		<u>376,802</u>	<u>147,279</u>
<u>籌資活動之現金流量</u>			
短期借款減少		(680,710)	(511,416)
應付短期票券(減少)增加		(499,051)	563,896
償還長期借款		(4,872,170)	(6,747,377)
舉借長期借款		5,104,097	4,419,350
存入保證金減少		(1,175)	(7,748)
發放現金股利	六(二十三)	(1,329,873)	(484,177)
現金增資	六(二十一)	-	4,335,000
籌資活動之淨現金(流出)流入		(2,278,882)	1,567,528
本期現金及約當現金增加(減少)數		987,678	(212,726)
期初現金及約當現金餘額		<u>1,169,212</u>	<u>1,381,938</u>
期末現金及約當現金餘額		<u>\$ 2,156,890</u>	<u>\$ 1,169,212</u>

請參閱後附個體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 105 年 3 月 23 日查核報告。

董事長：鄭高輝



經理人：謝明汎



會計主管：戴大昌



太子建設開發股份有限公司
個體財務報表附註
民國104年度及103年度



單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國 105 年 3 月 23 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

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（以下簡稱「2013 年版 IFRSs」）編製財務報告，本公司適用上述 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。本公司對於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。本公司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。本公司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。經評估該準則對本公司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」	待國際會計準則理事會決定
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
國際財務報導準則第16號「租賃」	民國108年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	民國105年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	民國106年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失遞延所得稅資產之認列」	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

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

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司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

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

(一)遵循聲明

本個體財務報告係依據「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二)編製基礎

1. 除下列重要項目外，本個體財務報告係按歷史成本編製：

- (1) 按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債(包括衍生工具)。
- (2) 按公允價值衡量之備供出售金融資產。
- (3) 按公允價值衡量之現金交割股份基礎給付協議之負債。
- (4) 按退休基金資產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，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個體財務報告之重大假設及估計之項目，請參閱附註五說明。

(三)外幣換算

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

1. 外幣交易及餘額

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

因調整而產生之換算差額認列為當期損益。

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

- (4) 所有兌換損益於損益表之「其他利益及損失」列報。

2. 國外營運機構之換算

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

- A. 表達於每一資產負債表之資產及負債係以該資產負債表日之收盤匯率換算；
- B. 表達於每一綜合損益表之收益及費損係以當期平均匯率換算；及
- C. 所有因換算而產生之兌換差額認列為其他綜合損益。

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

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

(四) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

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

本公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

3. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

(1) 預期將於正常營業週期中清償者。

(2) 主要為交易目的而持有者。

(3) 預期於資產負債表日後 12 個月內到期清償者。

(4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(五) 約當現金

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

(六) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產係指持有供交易之金融資產。金融資產若在取得時主要係為短期內出售，則分類為持有供交易之金融資產。
2. 本公司對於符合交易慣例之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 透過損益按公允價值衡量之金融資產，於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本則認列為當期損益。續後按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於當期損益。

(七) 備供出售金融資產

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

(八) 應收款

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

(九)金融資產減損

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

他綜合損益重分類至當期損益。屬債務工具投資者，當其公允價值於後續期間增加，且該增加能客觀地連結至減損損失認列後發生之事項，則該減損損失於當期損益迴轉。屬權益工具投資者，其已認列於損益之減損損失不得透過當期損益迴轉。認列及迴轉減損損失之金額係藉由備抵帳戶調整資產之帳面金額。

(十) 金融資產之除列

本公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

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

(十一) 存貨

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

(十二) 建造合約

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

(十三) 採用權益法之投資/子公司及關聯企業

1. 子公司指本公司有權主導其財務及營運政策之所有個體(包括特殊目的個體)，一般係直接或間接持有其超過 50%表決權之股份。本公司對子公司之投資於個體財務報告採權益法評價。
2. 本公司與子公司間交易所產生之未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
3. 本公司對子公司取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對子公司所認列之損失份額等於或超過在該子公司之權益時，本公司繼續按持股比例認列損失。

4. 對子公司持股之變動若未導致喪失控制(與非控制權益之交易)，係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列為權益。
5. 當本公司喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。
6. 關聯企業指所有本公司對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其 20%以上表決權之股份。本公司對關係企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
7. 本公司對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對任一關聯企業之損失份額等於或超過其他該關聯企業之權益(包括任何其他無擔保之應收款)，本公司不認列進一步之損益，除非本公司對該關聯企業發生法定義務，推定義務或已代其支付款項。
8. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本公司將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
9. 本公司與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以銷除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
10. 關聯企業增發新股時，若本公司未按比例認購或取得，致使投資比例發生變動但仍對其有重大影響，該股權淨值變動之增減數係調整「資本公積」及「採用權益法之投資」。若致使投資比例下降者，除上述調整外，與該所有權權益之減少有關而先前已認列於其他綜合損益之利益或損失，且該利益或損失於處分相關資產或負債時須被重分類至損益者，依減少比例重分類至損益。
11. 當本公司喪失對關聯企業之重大影響，對原關聯企業之剩餘投資係按公允價值重新衡量，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。
12. 當本公司處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理與本公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益。

益，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。

13. 當本公司處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，將與該關聯企業有關之資本公積轉列損益；如仍對該關聯企業有重大影響，則按處分比例轉列損益。
14. 依「證券發行人財務報告編製準則」規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益應與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，個體財務報告業主權益應與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

(十四) 不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本公司，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。
4. 本公司於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

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

(十五) 營業租賃(出租人/承租人)

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

(十六) 投資性不動產

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

(十七) 無形資產

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

(十八) 非金融資產減損

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

(十九) 借款

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

(二十) 應付帳款及票據

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

(二十一) 金融負債之除列

本公司於合約所載之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(二十二) 金融資產及負債之互抵

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

(二十三) 金融負債

應付公司債

本公司發行之普通應付公司債，於原始認列時按公允價值扣除交易成

本後之金額衡量，與贖回價值間之差額認列為應付公司債溢折價，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷後成本於債券流通期間內認列為當期損益，作為「財務成本」之調整項目。

(二十四) 負債準備

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

(二十五) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

(1) 確定提撥計畫

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

(2) 確定福利計畫

A. 確定福利計畫下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現率係使用資產負債表日與確定福利計畫之貨幣及期間一致之政府公債（於資產負債表日）之市場殖利率。

B. 確定福利計畫產生之再衡量數於發生當期認列於其他綜合損益，並表達於保留盈餘。

C. 前期服務成本之相關費用立即認列為損益。

3. 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。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一收盤價。

(二十六) 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勵數量予以調整，直至最終認列金額係以既得日既得數量認列。

(二十七) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 本公司依據在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵 10% 之所得稅，俟盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列 10% 之未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於個體資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業個體）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。若投資子公司及關聯企業產生之暫時性差異，本公司可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。
6. 因購置設備或技術、研究發展支出及股權投資等而產生之未使用所得稅抵減遞轉後期部分，係在很有可能未來課稅所得以供未使用

所得稅抵減使用之範圍內，認列遞延所得稅資產。

(二十八)股本

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

(二十九)股利分配

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

(三十)收入認列

1. 銷貨收入

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

2. 服務特許權收入

本公司提供之服務特許權合約，請參閱附註四(三十一)之說明。

(三十一)服務特許權協議

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源

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

1. 金融資產－權益投資之減損

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

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

2. 投資性不動產

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

(二)重要會計估計及假設

存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。若本公司評估資產負債表日存貨之淨變現價值低於成本，則將存貨成本沖減至淨變現價值。

民國 104 年 12 月 31 日，本公司存貨之帳面金額為 \$21,312,926。

六、重要會計科目之說明

(一)現金及約當現金

現金：	104年12月31日	103年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 2,548	\$ 3,397
支票存款及活期存款	1,954,342	1,165,815
	<u>1,956,890</u>	<u>1,169,212</u>
約當現金：		
附買回債券	200,000	-
	<u>\$ 2,156,890</u>	<u>\$ 1,169,212</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 本公司持有之附買回債券，因其變現性高，故分類為約當現金。
3. 有關本公司將現金及約當現金提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	104年12月31日	103年12月31日
非流動項目：		
持有供交易之金融資產		
受益憑證	\$ 76,000	\$ 76,000
持有供交易之金融資產評價調整	1,992	1,547
	<u>\$ 77,992</u>	<u>\$ 77,547</u>

1. 本公司持有供交易之金融資產於民國104年度及103年度認列之淨利益分別計\$445及\$447。
2. 有關本公司將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(三)應收票據淨額

	104年12月31日	103年12月31日
應收票據	\$ 111,932	\$ 141,791
減：備抵呆帳	(344)	(540)
	<u>\$ 111,588</u>	<u>\$ 141,251</u>

1. 本公司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	- (	1,078)
沖銷未能收回之款項	(196)	(2,085)
12月31日餘額	<u>\$ 344</u>	<u>\$ 540</u>

3. 本公司並未持有作為應收票據擔保之擔保品。

(四) 應收帳款淨額

	104年12月31日	103年12月31日
應收帳款	\$ 830,527	\$ 4,553,785
減：備抵呆帳	(3,743)	(6,897)
	<u>\$ 826,784</u>	<u>\$ 4,546,888</u>

1. 本公司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。應收帳款主要分為二大類別：

(1) 銷售房地款：主要係向銀行收取銷售客戶之貸款。

(2) 旅宿部門應收款項：主要係收取信用卡款項。

2. 已逾期但未減損之金融資產之帳齡分析如下：

	104年12月31日	103年12月31日
60天內	\$ -	\$ -
61-120天	-	-
121-180天	63	15
181天以上	1,085	1,066
	<u>\$ 1,148</u>	<u>\$ 1,081</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	\$ 6,897	\$ 6,906
沖銷未能收回之款項	(3,154)	(9)
12月31日餘額	<u>\$ 3,743</u>	<u>\$ 6,897</u>

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

4. 本公司並未持有作為應收帳款擔保之擔保品。

(五)存貨

	104 年 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 11,833,606	(\$ 65,372)	\$ 11,768,234
在建工程	2,457,025	-	2,457,025
待出售房地產	5,963,865	(49,432)	5,914,433
預付土地購置款	223,700	-	223,700
預付房地款	947,991	-	947,991
商品	1,543	-	1,543
	<u>\$ 21,427,730</u>	<u>(\$ 114,804)</u>	<u>\$ 21,312,926</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	\$ 10,347,996	(\$ 65,372)	\$ 10,282,624
在建工程	2,407,057	-	2,407,057
待出售房地產	4,428,753	(51,446)	4,377,307
預付土地購置款	1,770,640	-	1,770,640
預付房地款	510,880	-	510,880
商品	1,368	-	1,368
	<u>\$ 19,466,694</u>	<u>(\$ 116,818)</u>	<u>\$ 19,349,876</u>

1. 本公司民國 104 年度及 103 年度認列為費損之存貨成本分別為 \$5,631,118 及 \$7,316,468，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 \$2,014 及 \$21,758。

2. 有關本公司將存貨提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

3. 本公司利息資本化情形如下：

	104年度	103年度
利息資本化前之利息總額	\$ 424,018	\$ 456,925
資本化利息之金額	\$ 140,305	\$ 180,463
資本化利率	2.51%-3.20%	2.52%-3.25%

4. 主要存貨明細：

(1) 在建房地

台北分公司	104年12月31日	103年12月31日
太子雲鼎(新莊副都心案)	\$ 1,736,845	\$ 1,501,814
林口力行段1209地號等	1,376,328	1,322,911
太子馥3(桃園青山段446地號)	1,131,432	971,180
W太子(新店區行政段883地號等)	962,064	945,978
八里中庄段222及211-1地號等	685,665	-
中壢市雙嶺段1449地號等	328,796	297,100
太子華威(士林區芝山段602地號等)	106,680	48,855
太子馥2(桃園青溪段462地號)	-	1,230,016
其他	-	30
	\$ 6,327,810	\$ 6,317,884
台中分公司	104年12月31日	103年12月31日
平欣段694地號等	\$ 862,840	\$ 858,448
太子玉鼎(惠禮段195地號)	707,080	620,697
雲世紀(國安段12-16地號)	698,401	294,659
草屯段特A755地號等	250,571	249,147
清水武秀段1037、1038及1040地號等	195,947	195,758
新富寮段1096、1098及1108地號等	159,160	-
青峰錦(土庫段8-2地號等)	-	575,092
海晏(太和段29地號)	-	489,564
雲世紀A(國安段12-12地號)	-	403,567
其他	21,900	7,909
	\$ 2,895,899	\$ 3,694,841

<u>台南分公司</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
金華段1361地號	\$ 688,190	\$ 687,232
太子峰雲(新營段841-9地號)	564,433	485,101
君峰會(裕民段681-8地號)	266,825	183,812
善駕段939地號等	148,499	-
慶安段296及297地號等	95,703	-
北安段56-10地號等	-	62,073
花博5(和館段34、34-1地號等)	-	51,010
其他	3,524	7,364
	<u>\$ 1,767,174</u>	<u>\$ 1,476,592</u>
<u>高雄分公司</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
仁武新後港西段42地號等(太子雲B區)	\$ 378,865	\$ 3,736
仁武新後港西段52地號等(太子雲D區)	416,940	-
仁武新後港西段88地號實驗住宅	73,050	-
楠梓一小段158地號等	28,177	-
	<u>\$ 897,032</u>	<u>\$ 3,736</u>
在建房地合計	<u>\$ 11,887,915</u>	<u>\$ 11,493,053</u>

(2)營建用地

<u>台北分公司</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
中壢普仁段720地號等	\$ 140,156	\$ 140,156
其他	5,978	6,274
	<u>\$ 146,134</u>	<u>\$ 146,430</u>
<u>台中分公司</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
松觀段164地號等	\$ 176,296	\$ 176,296
霧峰段霧峰小段365~855地號等	175,661	175,661
土庫段9-7地號等	55,167	-
松昌段557地號等	19,912	19,912
後壠子段133-004地號	19,513	19,513
太平段112-54地號等	11,941	11,941
其他	20,446	24,134
	<u>\$ 478,936</u>	<u>\$ 427,457</u>

台南分公司	104年12月31日	103年12月31日
善中段1468、1475及1476地號等	\$ 234,699	\$ 234,699
學中段679地號等	50,798	50,798
永康頂安段879地號等	28,610	28,610
北安段54-3地號等	15,344	15,344
慶安段373地號等	15,139	15,139
保安段882地號等	10,325	10,325
仁武新後港西段69及70地號等	-	112,876
善駕段939地號等	-	108,111
慶安段297地號等	-	78,928
其他	14,550	19,360
	<u>\$ 369,465</u>	<u>\$ 674,190</u>

高雄分公司	104年12月31日	103年12月31日
仁武新後港西段53地號等	\$ 986,221	\$ -
仁武新後港西段30及52-74地號	408,037	-
鳥松區大華段434及436地號	13,923	13,923
	<u>\$ 1,408,181</u>	<u>\$ 13,923</u>
營建用地合計	<u>\$ 2,402,716</u>	<u>\$ 1,262,000</u>

(3)待出售房地產

台北分公司	104年12月31日	103年12月31日
太子潭美	\$ 2,270,855	\$ 2,458,201
太子馥2	641,311	-
台北信義	106,741	178,874
太子龍邸(三)	42,432	42,432
太子大第	12,446	12,657
太子國寶	5,738	5,738
中央公園	-	56,530
其他	546	546
	<u>\$ 3,080,069</u>	<u>\$ 2,754,978</u>

<u>台中分公司</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
青峰錦	\$ 516,970	\$ -
雲世紀A	452,895	-
海晏	64,657	-
太子馥	39,528	67,815
景雲見	13,418	458,590
雲世紀B	-	441,774
雲世紀C	-	374,356
其他	10,889	10,889
	<u>\$ 1,098,357</u>	<u>\$ 1,353,424</u>

<u>台南分公司</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
花博5	\$ 1,625,272	\$ -
統帥天廈(三)	28,376	28,376
站前LV	19,725	19,725
太子盛世	19,572	19,572
太子WIN-I別墅	-	61,350
太子WIN-W會館(A)	-	10,439
太子龍	-	1,081
其他	2,188	11,961
	<u>\$ 1,695,133</u>	<u>\$ 152,504</u>

<u>高雄分公司</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
太子花漾	\$ 79,875	\$ 156,111
太子大第	10,431	11,736
	<u>\$ 90,306</u>	<u>\$ 167,847</u>
待出售房地產合計	<u>\$ 5,963,865</u>	<u>\$ 4,428,753</u>

(4) 預付土地購置款

<u>台北分公司</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31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>		
仁武新後港西段20地號等	\$ 223,700	\$ -
仁武區霞海段978地號等	-	1,685,715
其他	-	2,665
	<u>\$ 223,700</u>	<u>\$ 1,688,380</u>
預付土地購置合計	<u>\$ 223,700</u>	<u>\$ 1,770,640</u>

(5) 預付房地款

	104年12月31日	103年12月31日
台糖國安段	\$ 651,397	\$ 252,098
台糖楠梓段	258,794	62,940
太子雲鼎	37,800	37,800
台糖和館段	-	158,042
	<u>\$ 947,991</u>	<u>\$ 510,880</u>

上述仁武區霞海段 978 地號等土地經重劃後為新後港西段 20~144-1 地號等。

(六) 其他流動資產

項 目	104年12月31日	103年12月31日
遞延代銷佣金	<u>\$ 297,551</u>	<u>\$ 507,245</u>

(七) 備供出售金融資產

項 目	104年12月31日	103年12月31日
非流動項目：		
上市櫃公司股票	\$ 106,684	\$ 109,857
興櫃公司股票	-	558
非上市櫃公司股票	29,594	26,850
	136,278	137,265
備供出售金融資產評價調整	1,406,114	1,445,390
	<u>\$ 1,542,392</u>	<u>\$ 1,582,655</u>

1. 本公司於民國 104 年度及 103 年度因公允價值變動認列於其他綜合損失之金額分別為\$27,126 及\$565,941。
2. 部分備供出售金融資產之公允價值大幅下跌至低於本公司之原始投資成本，經評估後，本公於民國 103 年度認列\$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. 有關本公司將備供出售金融資產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(八) 以成本衡量之金融資產

項 目	104年12月31日	103年12月31日
非流動項目：		
非上市櫃公司股票	<u>\$ 887,529</u>	<u>\$ 876,043</u>

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

2. 有關本公司將以成本衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(九)採用權益法之投資

1. 採用權益法之投資餘額明細如下：

子公司及關聯企業名稱	104年12月31日		103年12月31日	
	金額	比率	金額	比率
太子地產(股)公司(註1)	\$ 1,497,188	99.65%	\$ -	-
統一開發(股)公司	1,365,037	30.00%	1,311,431	30.00%
誠實投資控股(股)公司	904,767	100.00%	463,520	100.00%
時代國際飯店(股)公司	488,834	100.00%	360,569	100.00%
太子建設投資公司	408,008	100.00%	345,454	100.00%
日華金典國際酒店(股)公司	338,669	50.00%	345,108	50.00%
耕頂興業(股)公司	326,189	30.00%	326,959	30.00%
太子物業管理顧問(股)公司	270,318	100.00%	257,096	100.00%
明大企業(股)公司	166,887	20.00%	151,132	20.00%
金義興合板(股)公司(註1、2)	-	99.65%	673,989	99.65%
東豐企業(股)公司(註2)	-	100.00%	73,589	100.00%
其他(零星未超過2%)	10,581	-	73,223	-
	<u>\$ 5,776,478</u>		<u>\$ 4,382,070</u>	

註1：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。

註2：截至民國104年12月31日止，對金義興合板(股)公司及東豐企業(股)公司之投資餘額分別為(\$503,466)及(\$25,491)已為負數，故轉列其他非流動負債\$528,957。

2. 子公司

有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國104年度合併財務報表附註四、(三)。

3. 關聯企業

(1) 本公司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12月31日	103年12月31日
流動資產	\$	315,715	\$ 1,157,049
非流動資產		9,622,107	9,209,813
流動負債	(	3,627,239)	(2,898,391)
非流動負債	(	1,760,396)	(3,097,036)
淨資產總額	\$	<u>4,550,187</u>	<u>\$ 4,371,435</u>
占關聯企業淨資產之份額	\$	<u>1,365,037</u>	<u>\$ 1,311,431</u>

綜合損益表

		統一開發(股)公司	
		104年度	103年度
收入	\$	<u>1,066,653</u>	<u>\$ 1,073,558</u>
繼續經營單位本期淨利	\$	<u>221,365</u>	<u>\$ 226,607</u>
本期綜合損益總額	\$	<u>221,365</u>	<u>\$ 226,607</u>

(2) 本公司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 年及 103 年 12 月 31 日，本公司個別不重大關聯企業之帳面金額合計分別為\$493,076 及\$478,091。

		104年度	103年度
繼續經營單位本期淨利	\$	<u>276,233</u>	<u>\$ 203,338</u>
本期綜合損益總額	\$	<u>276,233</u>	<u>\$ 203,338</u>

- 民國 104 年度及 103 年度本公司採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額分別為\$842,977 及\$421,552。
- 本公司對部分採用權益法之投資係依該等公司所委任會計師查核之財務報告評價而得，民國 104 年度及 103 年度採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額分別為 (\$27,182)及\$13,657，民國 104 年及 103 年 12 月 31 日採用權益法之投資餘額分別為\$979,024 及\$1,016,089。

民國 104 年度及 103 年度依各被投資公司委任之會計師查核簽證之明細：
太子物業管理顧問(股)公司、耕頂興業(股)公司、太子建設投資公司、東
豐企業(股)公司、Early Success Investments Limited(註 1)及太陽生
物科技(股)公司(註 2)。

註 1：Early Success Investments Limited 於民國 104 年 12 月 14 日辦
理解散清算，故民國 104 年度未出具會計師查核報告。

註 2：太陽生物科技(股)公司於民國 103 年度間辦理歇業，故民國 104 年
度及 103 年度未出具會計師查核報告。

6. 有關本公司將採用權益法之投資提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(十)不動產、廠房及設備

1. 帳面價值資訊如下：

	104年12月31日	103年12月31日
土地	\$ 191,884	\$ 191,884
房屋及建築	310,533	318,692
電腦通訊設備	14,340	17,909
運輸設備	4,397	3,822
辦公設備	49,493	57,502
租賃改良	25,648	-
其他設備	462	765
未完工程	-	152
	<u>\$ 596,757</u>	<u>\$ 590,726</u>

2. 本期變動情形如下：

成 本	104 年				度
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 191,884	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 191,884
房屋及建築	438,331	-	-	-	438,331
電腦通訊設備	57,556	1,948	-	-	59,504
運輸設備	9,567	1,200	-	-	10,767
辦公設備	171,640	4,219	-	-	175,859
租賃改良	47,000	-	-	26,532	73,532
其他設備	1,943	-	(29)	-	1,914
未完工程	152	26,380	-	(26,532)	-
	<u>\$ 918,073</u>	<u>\$ 33,747</u>	<u>(\$ 29)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 951,791</u>

成 本	103		年		度	
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額	
土地	\$ 122,657	\$ -	\$ -	\$ 69,227	\$ 191,884	
房屋及建築	401,309	-	-	37,022	438,331	
電腦通訊設備	51,119	6,437	-	-	57,556	
運輸設備	9,567	1,000 (	1,000)	-	9,567	
辦公設備	168,868	2,782 (	10)	-	171,640	
租賃改良	47,000	-	-	-	47,000	
其他設備	1,963	- (	20)	-	1,943	
未完工程	-	152	-	-	152	
	<u>\$ 802,483</u>	<u>\$ 10,371</u>	<u>(\$ 1,030)</u>	<u>\$ 106,249</u>	<u>\$ 918,073</u>	

累 計 折 舊	104		年		度	
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額	
房屋及建築	\$ 119,639	\$ 8,159	\$ -	\$ -	\$ 127,798	
電腦通訊設備	39,647	5,517	-	-	45,164	
運輸設備	5,745	625	-	-	6,370	
辦公設備	114,138	12,228	-	-	126,366	
租賃改良	47,000	884	-	-	47,884	
其他設備	1,178	274	-	-	1,452	
	<u>\$ 327,347</u>	<u>\$ 27,687</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 355,034</u>	

累 計 折 舊	103		年		度	
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額	
房屋及建築	\$ 111,460	\$ 8,179	\$ -	\$ -	\$ 119,639	
電腦通訊設備	34,313	5,334	-	-	39,647	
運輸設備	5,596	720 (	571)	-	5,745	
辦公設備	98,223	15,916 (	1)	-	114,138	
租賃改良	47,000	-	-	-	47,000	
其他設備	903	275	-	-	1,178	
	<u>\$ 297,495</u>	<u>\$ 30,424</u>	<u>(\$ 572)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 327,347</u>	

3. 有關本公司將不動產、廠房及設備提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(十一)投資性不動產

1. 帳面價值資訊如下：

	104年12月31日	103年12月31日
土地	\$ 265,550	\$ 203,494
出租資產-土地	2,567,486	2,567,621
出租資產-房屋	3,226,616	3,321,065
	<u>\$ 6,059,652</u>	<u>\$ 6,092,180</u>

2. 本期變動情形如下：

成 本	104		年		度
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 203,494	\$ -	\$ -	\$ 62,056	\$ 265,550
出租資產-土地	2,567,621	-	(135)	-	2,567,486
出租資產-房屋	3,977,875	-	(10,337)	-	3,967,538
	<u>\$ 6,748,990</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 10,472)</u>	<u>\$ 62,056</u>	<u>\$ 6,800,574</u>

成 本	103		年		度
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 203,494	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 203,494
出租資產-土地	3,179,810	-	-	(612,189)	2,567,621
出租資產-房屋	3,989,216	-	(8,440)	(2,901)	3,977,875
	<u>\$ 7,372,520</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 8,440)</u>	<u>(\$ 615,090)</u>	<u>\$ 6,748,990</u>

累計折舊	104		年		度
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
出租資產-房屋	\$ 656,810	\$ 85,788	(\$ 1,676)	\$ -	\$ 740,922

累計折舊	103		年		度
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
出租資產-房屋	\$ 578,291	\$ 86,645	(\$ 7,737)	(\$ 389)	\$ 656,810

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	104年度	103年度
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 294,612</u>	<u>\$ 299,476</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>\$ 157,872</u>	<u>\$ 165,200</u>
當期末產生租金收入之投資性不動 產所發生之直接營運費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

4. 本公司持有之投資性不動產於民國 104 年度及 103 年度之公允價值分別為\$12,948,124 及\$12,952,561，該等公允價值係由本公司管理階層採用類似不動產交易價格之市場證據及參酌公告現值等資訊評估而得。

5. 有關本公司將投資性不動產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(十二) 無形資產

1. 帳面價值資訊如下：

	104年12月31日	103年12月31日
服務特許權	\$ 2,300,439	\$ 2,361,692

2. 本期變動情形如下：

成本	104 年 度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372

成本	103 年 度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372

累計攤銷	104 年 度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 506,680	\$ 61,253	\$ -	\$ -	\$ 567,933

累計攤銷	103 年 度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 445,427	\$ 61,253	\$ -	\$ -	\$ 506,680

3. 無形資產攤銷明細如下：

	104年度	103年度
營業成本-攤銷費用	\$ 61,253	\$ 61,253

(十三) 短期借款

	104年12月31日	103年12月31日
銀行擔保借款	\$ 505,000	\$ 1,580,000
銀行信用借款	1,759,874	1,365,584
	\$ 2,264,874	\$ 2,945,584
利率區間	1.92%~2.51%	1.95%~2.51%

上述短期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十四) 應付短期票券

	104年12月31日	103年12月31日
商業本票	\$ 1,469,600	\$ 1,970,000
減：未攤銷折價	(569)	(1,918)
	<u>\$ 1,469,031</u>	<u>\$ 1,968,082</u>
利率區間	<u>0.55%~1.25%</u>	<u>0.79%~1.20%</u>

1. 上述商業本票係由票券金融公司保證發行。

2. 上述應付短期票券之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十五) 預收款項

項 目	104年12月31日	103年12月31日
預收房地款	\$ 1,475,394	\$ 2,728,482
預收租金	158,054	192,055
其他預收款	807	710
	<u>\$ 1,634,255</u>	<u>\$ 2,921,247</u>

(十六) 應付公司債

	104年12月31日	103年12月31日
101年第一次有擔保 普通公司債	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000
102年第一次有擔保 普通公司債	2,500,000	2,500,000
	<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。

(十七) 長期借款

	104年12月31日	103年12月31日
銀行擔保借款	\$ 6,391,026	\$ 6,019,099
銀行信用借款	270,000	410,000
	6,661,026	6,429,099
減：一年內到期部份	(362,870)	(2,061,470)
	<u>\$ 6,298,156</u>	<u>\$ 4,367,629</u>
到期日區間	<u>105.06.24~116.11.02</u>	<u>104.03.18~116.11.02</u>
利率區間	<u>2.16%~3.16%</u>	<u>2.29%~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。

(十八) 負債準備-汰換成本

	104年度	103年度
1月1日餘額	\$ 81,720	\$ 79,071
本期新增之負債準備	30,394	27,210
本期使用之負債準備	(27,597)	(24,561)
12月31日餘額	<u>\$ 84,517</u>	<u>\$ 81,720</u>

(十九) 退休金

1. (1) 本公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國 94 年 7 月 1 日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員

工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前6個月之平均薪資計算，15年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過15年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以45個基數為限。本公司按月就薪資總額2%提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。另本公司於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額，本公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。

(2) 資產負債表認列之金額如下：

	104年12月31日	103年12月31日
確定福利義務現值	(\$ 111,723)	(\$ 93,186)
計畫資產公允價值	5,009	3,590
淨確定福利負債	(\$ 106,714)	(\$ 89,596)

(3) 淨確定福利負債之變動如下：

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債
104年度			
1月1日餘額	(\$ 93,186)	\$ 3,590	(\$ 89,596)
當期服務成本	(522)	-	(522)
利息(費用)收入	(1,864)	72	(1,792)
	(95,572)	3,662	(91,910)
再衡量數：			
財務假設變動影響數	(3,526)	-	(3,526)
經驗調整	(12,625)	89	(12,536)
	(16,151)	89	(16,062)
提撥退休基金	-	1,258	1,258
12月31日餘額	(\$ 111,723)	\$ 5,009	(\$ 106,714)
	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債
103年度			
1月1日餘額	(\$ 94,114)	\$ 6,512	(\$ 87,602)
當期服務成本	(504)	-	(504)
利息(費用)收入	(1,895)	144	(1,751)
	(96,513)	6,656	(89,857)
再衡量數：			
經驗調整	(4,706)	-	(4,706)
提撥退休基金	-	948	948
支付退休金	8,033	(4,014)	4,019
12月31日餘額	(\$ 93,186)	\$ 3,590	(\$ 89,596)

(4)有關退休金之精算假設彙總如下：

	104年度	103年度
折現率	1.70%	2.00%
未來薪資增加率	1.50%	1.50%

對於未來死亡率之假設係採台灣壽險業第五回經驗生命表。

因採用之主要精算假設變動而影響之確定福利義務現值分析如下：

	折現率		未來薪資增加率	
	增加1.00%	減少1.00%	增加1.00%	減少1.00%
104年12月31日				
對確定福利義務現值之影響	(\$ 11,175)	\$ 12,970	\$ 11,645	(\$ 10,299)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨退休金負債所採用的方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

(5)本公司於民國 105 年度預計支付予退休計畫之提撥金為\$874。

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

(2)民國 104 年度及 103 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$7,499 及\$8,123。

(二十)股份基礎給付-員工獎酬

1.民國 104 年度本公司未發生股份基礎給付情事。

2.民國 103 年度本公司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.本公司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	價格	波動率	續期間	股利	利率	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。

4.民國 103 年度本公司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。

(二十一)股本

1. 本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：(單位：仟股)

	104年度	103年度
期初股數	1,622,671	1,274,253
股票股利	-	48,418
現金增資	-	300,000
期末股數	1,622,671	1,622,671

2. 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。
3. 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。
4. 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。本公司業於民國 104 年 11 月 18 日經主管機關核准減資及辦理資本變更登記完成。
5. 截至民國 104 年 12 月 31 日止，本公司額定資本總額為 \$20,000,000，實收資本額則為 \$16,233,261，分為 1,623,326 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 104 年度及 103 年度持有本公司股票，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 仟股及 39,671 仟股，每股平均帳面價值均為新台幣 1.52 元，每股公允價值分別為新台幣 9.40 元及新台幣 12.70 元。

(二十二)資本公積

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

公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

104 年 度	資 本 公 積			合 計
	發行溢價	庫藏股票交易	其他	
104年1月1日餘額	\$ 1,408,500	\$ 514,061	\$ 7,232	\$ 1,929,793
庫藏股票交易	(33,058)	363,778	-	330,720
104年12月31日餘額	\$ 1,375,442	\$ 877,839	\$ 7,232	\$ 2,260,513

103 年 度	資 本 公 積				合 計
	發行溢價	庫藏股票交易	員工認股權	其他	
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12月31日餘額	\$1,408,500	\$ 514,061	\$ -	\$ 7,232	\$1,929,793

(二十三)保留盈餘

1. 依本公司章程規定，董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求，並衡量以盈餘支應資金需求之必要性，以決定盈餘保留或分配之數額及以現金方式分配股東股息或紅利之金額。本公司每年決算如有盈餘，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。
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. 民國 104 年及 103 年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 105 年 3 月 23 日經董事會提議對民國 104 年度之盈餘分派每普通股股利 1.1 元，股利總計\$1,785,659。
4. 有關員工酬勞(紅利)及董監酬勞資訊，請參閱附註六、(三十)之說明。

(二十四) 其他權益項目

	備供出售投資	外幣換算	庫藏股票	合計
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	(27,126)	-	-	(27,126)
庫藏股票交易	-	-	59,437	59,437
外幣換算差異數：				
一集團	-	16	-	16
104年12月31日	<u>\$ 1,407,403</u>	<u>\$ 1,706</u>	<u>(\$ 1,003)</u>	<u>\$ 1,408,090</u>
	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	(565,941)	-	-	(565,941)
外幣換算差異數：				
一集團	-	2,549	-	2,549
103年12月31日	<u>\$ 1,434,529</u>	<u>\$ 1,690</u>	<u>(\$ 60,440)</u>	<u>\$ 1,375,779</u>

(二十五) 資產負債到期分析

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

	12個月內	12個月後	合計
<u>104年12月31日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 37,603	\$ 671	\$ 38,274
應收帳款淨額	854,336	3,722	858,058
存貨	8,904,870	12,406,513	21,311,383
	<u>\$ 9,796,809</u>	<u>\$ 12,410,906</u>	<u>\$ 22,207,715</u>
負債			
應付票據	\$ 11,094	\$ -	\$ 11,094
應付帳款(含關係人)	2,016,244	596,364	2,612,608
	<u>\$ 2,027,338</u>	<u>\$ 596,364</u>	<u>\$ 2,623,702</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	\$ 123,188	\$ 247	\$ 123,435
應收帳款淨額	4,536,347	6,876	4,543,223
存貨	7,105,888	12,242,620	19,348,508
	<u>\$ 11,765,423</u>	<u>\$ 12,249,743</u>	<u>\$ 24,015,166</u>
負債			
應付票據	\$ 10,375	\$ -	\$ 10,375
應付帳款(含關係人)	1,677,564	1,002,592	2,680,156
	<u>\$ 1,687,939</u>	<u>\$ 1,002,592</u>	<u>\$ 2,690,531</u>

(二十六)營業收入

	104年度	103年度
營建收入	\$ 8,030,232	\$ 10,148,543
租金收入	356,161	369,454
服務特許權收入		
-營運服務收入	373,279	370,142
其他收入	3,368	4,071
	<u>\$ 8,763,040</u>	<u>\$ 10,892,210</u>

(二十七)其他收入

	104年度	103年度
利息收入	\$ 7,572	\$ 12,267
股利收入	134,112	209,456
其他收入	126,602	139,293
	<u>\$ 268,286</u>	<u>\$ 361,016</u>

(二十八)其他利益及損失

	104年度	103年度
淨外幣兌換利益	\$ 14,676	\$ 22,704
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	445	447
處分及報廢不動產、廠房及設備(含投資性不動產)損失	(4,307)	(732)
金融資產減損損失	-	(11,814)
其他	2,671	(2,692)
	<u>\$ 13,485</u>	<u>\$ 7,913</u>

(二十九)財務成本

	104年度	103年度
利息費用：		
銀行借款	\$ 91,341	\$ 82,580
商業本票	30,373	39,537
普通公司債	123,953	126,138
背書保證	36,345	27,289
其他	1,701	918
	<u>\$ 283,713</u>	<u>\$ 276,462</u>

(三十)費用性質之額外資訊

	104	年	度
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 1,351	\$ 484,465	\$ 485,816
勞健保費用	-	17,208	17,208
退休金費用	-	9,813	9,813
其他員工福利費用	-	29,336	29,336
	<u>\$ 1,351</u>	<u>\$ 540,822</u>	<u>\$ 542,173</u>
折舊費用	<u>\$ 85,788</u>	<u>\$ 27,687</u>	<u>\$ 113,475</u>
攤銷費用	<u>\$ 61,253</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 61,253</u>
	103	年	度
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 2,242	\$ 572,942	\$ 575,184
勞健保費用	-	19,740	19,740
退休金費用	-	10,378	10,378
其他員工福利費用	-	28,901	28,901
	<u>\$ 2,242</u>	<u>\$ 631,961</u>	<u>\$ 634,203</u>
折舊費用	<u>\$ 86,645</u>	<u>\$ 30,424</u>	<u>\$ 117,069</u>
攤銷費用	<u>\$ 61,253</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 61,253</u>

1. 依本公司章程規定，本公司於分派盈餘時，應分派員工紅利不得少於本期可分配數 2%，董事監察人酬勞為本期可分配數 3%。

惟依民國 104 年 5 月 20 日公司法修訂後之規定，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及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。本公司已於民國 105 年 3 月 23 日經董事會通過章程修正議案，依修正後章程規定，本公司依當年度獲利狀況扣除累積虧損後，如尚有餘額，應提撥員工酬勞不低於 2%，董事及監察人酬勞不高於 3%。此章程修正案將提民國 105 年股東會決議。

2. 本公司民國 104 年度及 103 年度員工酬勞(紅利)估列金額分別為 \$244,705 及 \$43,177；董監酬勞估列金額分別為 \$83,250 及 \$64,765，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 104 年度之員工酬勞及董監酬勞係依該年度之獲利情況，以章程所定之成數為基礎估列，估列金額與董事會決議金額一致，員工酬勞將採現金之方式發放。

民國 103 年度之員工紅利及董監酬勞係依該年度之稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，以 2%及 3%為基礎估列，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。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 年度財務報告認列之金額一致。

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

(三十一)所得稅

1. 所得稅費用

(1)所得稅費用組成部分：

	104年度	103年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	(\$ 23,311)	(\$ 12,407)
未分配盈餘加徵10%所得稅	82,522	45,978
以前年度所得稅低(高)估	11,785	(1,619)
土地增值稅計入當期所得稅	138,254	70,218
當期所得稅總額	209,250	102,170
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	-	-
所得稅費用	\$ 209,250	\$ 102,170

(2)所得稅費用與會計利潤關係：

	104年度	103年度
稅前淨利按法定稅率計算所得稅	\$ 415,999	\$ 425,151
按稅法規定調整認列項目影響數	(380,099)	(403,988)
未分配盈餘加徵10%所得稅	82,522	45,978
投資抵減之所得稅影響數	(59,211)	(33,570)
以前年度所得稅低(高)估數	11,785	(1,619)
土地增值稅	138,254	70,218
所得稅費用	<u>\$ 209,250</u>	<u>\$ 102,170</u>

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

104年12月31日			
抵減項目	尚未抵減餘額	未認列遞延 所得稅資產部分	最後抵減年度
應募	\$ 21,578	\$ 21,578	105年

103年12月31日			
抵減項目	尚未抵減餘額	未認列遞延 所得稅資產部分	最後抵減年度
應募	\$ 77,883	\$ 77,883	105年

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

	104年12月31日	103年12月31日
87年度以後	<u>\$ 3,508,400</u>	<u>\$ 2,854,738</u>

6. 民國 104 年及 103 年 12 月 31 日，本公司股東可扣抵稅額帳戶餘額分別為 \$53,573 及 \$9,524，民國 103 年度盈餘分配之稅額扣抵比率為 1.81%，民國 104 年度盈餘分配之預計稅額扣抵比率為 3.19%。由於本公司得分配股東之可扣抵稅額，應以股息紅利分配日之股東可扣抵稅額帳戶之餘額為計算基礎，是以本公司股東於受配屬民國 87 年度以後之盈餘時，所適用之稅額扣抵比率，尚須調整股利或盈餘分配日前，本公司依所得稅法規定可能產生之各項扣抵稅額。

(三十二) 每股盈餘

	104	年	度
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 2,237,800	1,622,671	\$ 1.38
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 2,237,800	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	27,220	
屬於普通股股東之本期淨利加 潛在普通股之影響	\$ 2,237,800	1,649,891	\$ 1.36

	103	年	度
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 2,398,718	1,586,268	\$ 1.51
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 2,398,718	1,586,268	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工分紅	-	3,510	
屬於普通股股東之本期淨利加 潛在普通股之影響	\$ 2,398,718	1,589,778	\$ 1.51

(三十三) 現金流量補充資訊

不影響現金流量之投資及籌資活動：

	104年度	103年度
1. 投資性不動產轉列營建用地	\$ -	\$ 612,189
2. 投資性不動產轉列待出售房地產	\$ -	\$ 2,512
3. 待出售房地產轉列不動產、廠房及設備	\$ -	\$ 106,249
4. 營建用地轉列投資性不動產	\$ 62,056	\$ -
5. 合併取得備供出售金融資產-非流動	\$ 2,186	\$ -
6. 合併取得以成本衡量之金融資產-非流動	\$ 11,486	\$ -

七、關係人交易

(一)關係人之名稱與本公司之關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 本 公 司 之 關 係</u>
誠實投資控股(股)公司	係本公司之子公司
太子物業管理顧問(股)公司	係本公司之子公司
東豐企業(股)公司	係本公司之子公司
時代國際飯店(股)公司	係本公司之子公司
太子實業(股)公司	係本公司之子公司
太子地產(股)公司(簡稱太子地產)	係本公司之子公司
金義興合板(股)公司(簡稱金義興)	係本公司之子公司
日華金典國際酒店(股)公司(簡稱日華金典)	係本公司之子公司
大成工程(股)公司(簡稱大成工程)	係誠實投資之子公司
王子水電企業(股)公司(簡稱王子水電)	係誠實投資之子公司
誠實營造(股)公司(簡稱誠實營造)	係誠實投資之子公司
太子保全(股)公司(簡稱太子保全)	係太子物業之子公司
太子公寓大廈管理維護(股)公司(簡稱太子公寓)	係太子物業之子公司
統一開發(股)公司	係本公司之關聯企業
台南紡織(股)公司	係本公司之其他關係人
統一超商(股)公司	係本公司之其他關係人
鄭高輝	係本公司之董事長
謝明汎	係本公司之總經理

其他具有實質控制關係之關係人於民國 104 年度與本公司無重大交易者，其名稱及關係請參閱附註十三之轉投資事業相關資訊。

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨

(1)租金收入

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
一其他關係人	\$ 47,334	\$ 46,206
一子公司	3,115	1,630
	<u>\$ 50,449</u>	<u>\$ 47,836</u>

係以議價方式決定租金，並按月收取。

2. 進貨

(1) 本公司民國 104 年度及 103 年度由關係人承包工程或向關係人進貨金額明細如下：

	104年度	103年度
工程發包：		
—子公司	\$ 1,275,486	\$ 1,254,029
勞務購買：		
—子公司	10,828	28,126
商品購買：		
—子公司	13,232	14,837
營建用地：		
—子公司(註)	829,021	-
	<u>\$ 2,128,567</u>	<u>\$ 1,296,992</u>

註：本公司於民國 104 年 8 月 3 日向金義興購入仁武新後港西段 52 地號等土地，總價款為\$829,021，部分價款係以應收債權抵付。

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

(2) 截至民國 104 年及 103 年 12 月 31 日止，本公司與誠實營造已簽訂而尚未結案之營建工程合約價款分別為\$1,709,505 及\$1,623,540，已支付工程款分別為\$232,839 及\$315,971，尚待未來履約支付金額為\$1,476,666 及\$1,307,569。

(3) 截至民國 104 年及 103 年 12 月 31 日止，本公司與大成工程已簽訂而尚未結案之營建工程合約價款分別為\$259,621 及\$745,320，已支付工程款分別為\$121,373 及\$20,770，尚待未來履約支付金額為\$138,248 及\$724,550。

(4) 截至民國 104 年及 103 年 12 月 31 日止，本公司與王子水電已簽訂而尚未結案之營建工程合約價款分別為\$489,411 及\$575,521，已支付工程款分別為\$24,500 及\$78,750，尚待未來履約支付金額為\$464,911 及\$496,771。

3. 預付土地購置款(表列「存貨」)

	104年12月31日	103年12月31日
子公司	\$ -	\$ 260,727

4. 其他資產

- (1) 本公司於民國 95 年 6 月 20 日與勤美(股)公司(以下簡稱甲方)共同向日華資產管理(股)公司(以下簡稱乙方)簽訂債權讓與契約書，本公司與甲方各有 50%之權利義務，約定買賣價金為\$4,200,000，本公司與甲方各出資\$2,100,000 以取得台中金典酒店大樓其全部抵押債權、及其擔保物權、其他從屬權利等，本公司與甲方同意於本件標的完成物權化之同時支付\$1,000,000 作為乙方受託協助將債權物權化之成本及報酬，如相關債權物權化之成本超過\$1,000,000 時由乙方自行負擔。本公司須於民國 95 年 6 月 30 日前給付乙方\$300,000，並於簽約日預先共同開立票據\$1,800,000 予乙方，於民國 95 年 7 月 15 日前支付完畢，該債權並已於民國 95 年 8 月 2 日過戶完成。前述債權款項合計\$5,200,000，本公司與甲方各 50%，本公司已支付全部價款。又，本公司與甲方共同出資成立日華金典國際酒店(股)公司，所投入股本中之\$450,000 係由前述債權款項撥付投入。
- (2) 本公司與勤美(股)公司分別出資 50%共同成立日華金典國際酒店(股)公司(以下簡稱甲方)，於民國 95 年 11 月 1 日與中港金典國際酒店(股)公司(以下簡稱乙方)簽訂「特定資產讓與協議書」，雙方約定甲方須支付予乙方之員工年資、貨款及相關稅捐。上述甲方應支付款項\$352,310 係由其原始設立之股款支應。
- 上述債權\$2,375,000 原為本公司對乙方之應收債權，因民國 95 年 12 月乙方與甲方共同簽署「特定資產讓與協議書」後，本公司之應收債權將轉為對甲方之債權。茲後甲方於民國 96 年 6 月償還本公司\$1,800,000，截至民國 104 年及 103 年 12 月 31 日止，本公司對日華金典之應收債權均為\$575,000。
- (3) 本公司歷次對日華金典國際酒店(股)公司之股本投資明細如下：
- | | | |
|------|----|----------------|
| 95年度 | \$ | 225,000 |
| 97年度 | | 105,000 |
| 98年度 | | 615,000 |
| 99年度 | | 30,000 |
| 合計 | \$ | <u>975,000</u> |
- (4) 本公司於民國 96 年 1 月 16 日購入金義興之股權 99.65%，截至民國 104 年及 103 年 12 月 31 日止，本公司對金義興之應收債權金額分別為\$0 及\$465,778。
- (5) 本公司代太子地產支付有關興建太子雲建案之款項及代收該建案預售之款項，截至民國 104 年 12 月 31 日分別為\$60,680(表列其他應收款-關係人)及\$117,450(表列其他應付款項-關係人)。

5. 應付帳款

	104年12月31日	103年12月31日
子公司	\$ 334,393	\$ 398,718

6. 租金費用

	104年度	103年度
關聯企業	\$ 29,349	\$ 24,868

7. 關係人間背書保證及財務支援承諾，請參閱附註九(一)之說明。

8. 本公司部分長、短期借款已由董事長及總經理以個人信用提供擔保。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	104年度	103年度
薪資及其他短期員工福利	\$ 140,260	\$ 150,972
離職福利	-	-
退職後福利	-	-
其他長期福利	-	-
股份基礎給付	-	35,403
	\$ 140,260	\$ 186,375

八、質押之資產

本公司之資產提供擔保明細如下：

資產項目	104年12月31日	103年12月31日	擔保用途
質押定期、活期及支票存款（表列「其他金融資產-流動」及「其他金融資產-非流動」）	\$ 2,487,628	\$ 3,113,384	為客戶爭取更高額度之貸款而轉存、履約保證、長、短期借款
透過損益按公允價值衡量之金融資產	77,992	77,547	長期借款
營建用地	6,974,863	4,762,059	長、短期借款及發行短期票券
在建工程	2,133,843	1,918,634	長、短期借款及發行短期票券
備供出售金融資產	1,028,798	1,033,280	短期借款及發行短期票券
以成本衡量之金融資產	575,426	575,426	短期借款及發行短期票券
採用權益法之投資	1,582,560	1,120,379	短期借款及發行短期票券
土地	91,782	91,782	長、短期借款及發行短期票券
房屋及建築	217,972	227,274	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	4,012,058	4,772,476	長、短期借款及發行短期票券
其他雜項資產（表列「其他非流動資產-其他」）	575,000	1,047,928	長期借款
	\$ 19,757,922	\$ 18,740,169	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)本公司間背書保證明細及財務支援承諾如下：

1. 本公司對子公司之背書保證明細如下：

公 司 名 稱	104 年 12 月 31 日		103 年 12 月 31 日	
	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	\$ 1,708,520	\$ 2,000,000	\$ 1,773,973
大成工程(股)公司	1,900,000	-	1,900,000	160,256
	<u>\$ 3,900,000</u>	<u>\$ 1,708,520</u>	<u>\$ 3,900,000</u>	<u>\$ 1,934,229</u>

2. 子公司對本公司之背書保證明細如下：

公 司 名 稱	104 年 12 月 31 日		103 年 12 月 31 日	
	總 額 度	動 用 額 度	總 額 度	動 用 額 度
太子地產(股)公司	\$ 2,500,000	\$ 2,086,198	\$ -	\$ -
東豐企業(股)公司	1,810,889	1,810,889	1,810,889	1,810,889
大成工程(股)公司	927,889	-	927,889	-
王子水電企業(股)公司	900,000	638,763	900,000	638,763
金義興合板(股)公司	-	-	2,500,000	2,086,198
	<u>\$ 6,138,778</u>	<u>\$ 4,535,850</u>	<u>\$ 6,138,778</u>	<u>\$ 4,535,850</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：

	104年12月31日	103年12月31日
不動產、廠房及設備	<u>\$ 952</u>	<u>\$ 322,248</u>

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

- (四)本公司向關係人進貨之承諾事項，請參閱附註七(二)之說明。

- (五)本公司(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 104 年及 103 年 12 月 31 日，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畫用地之所有權或使用權，並以設定地上權方式交由甲方使用，甲方應於契約簽訂後三年內取得使用執照，本契約之學生宿舍及其機車位自營運開始日起算得營運三十五年；其餘自本計畫動工之日起算為期五十年，向學生收取宿舍租金及其他各項設施之費用，且於契約屆滿時需將資產移轉予乙方。

2. 甲方需於簽訂合約之同時，支付履約保證金\$50,000，並依合約約定分期返還。截至民國 104 年及 103 年 12 月 31 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畫收支合計表為準計算之。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份有限公司合作於台中市西屯區國安段興建住宅大樓所需之資金。另，本公司應於授信期間屆滿日一次全額清償本授信之所有未清償本金餘額。惟於本建案下建物完工銷售時或辦理買受人之分戶貸款時，借款人應以銷售價金至少 70%(含)之金額清償本授信已動用未清償本金餘額。
- (十) 本公司與兆豐國際商業銀行(股)公司等 3 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 10.6 億。本授信案項目包括中期(擔保)放款額度及發行商業本票保證，提供購置台中市太平區平欣段 694、706、708 與 709 地號等四筆土地之資金及興建地上住宅大樓所需之工程款。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。

(十一)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12月31日</u>	<u>103年12月31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>

(十二)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：

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

(十三)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 年及 103 年 12 月 31 日止，履約保證金餘額如下：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
台北市士林區芝山段一小段602地號	\$ <u>350,000</u>	\$ <u>350,000</u>
台北市士林區芝山段一小段572地號	\$ <u>19,570</u>	\$ <u>19,570</u>

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

無此情形。

十二、其他

(一)資本管理

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

(二)金融工具

1. 金融工具公允價值資訊

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

2. 財務風險管理政策

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

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

3. 重大財務風險之性質及程度

(1) 市場風險

匯率風險

本公司係跨國營運，主要之貨幣為新台幣及美金。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。本公司管理階層已訂定政策，規定公司內各公司管理相對其功能性貨幣之匯率風險。公司內各公司應透過公司財務部就其整體匯率風險進行管理。

匯率風險對本公司並無顯著影響。

利率風險

本公司之利率風險來自短期借款及長期借款。按浮動利率發行之借款使本公司承受現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金及約當現金抵銷。按固定利率發行之借款則使本公司承受公允價值利率風險。本公司按浮動利率計算之借款係以新台幣計價，若借款利率增加或減少0.1%基點，在所有其他因素維持不變之情況下，民國104年度及103年度之稅前淨利將分別減少或增加\$8,926及\$9,375。

價格風險

本公司投資之權益工具，其價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。惟本公司業已設置停損點，故預期不致發生重大之價格風險。若該等權益工具價格上升或下跌10%，而其他所有因素維持不變之情況下，對民國104年度及103年度之稅前淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將均增加或減少\$7,600；對於股東權益之影響因分類為備供出售之權益工具之利益或損失將分別增加或減少\$13,808及\$13,727。

(2)信用風險

- A. 信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險。主要信用風險來自現金及存放於銀行與金融機構之存款，並包括尚未收現之應收帳款。
- B. 本公司應收款項主要係預售房地期間向客戶收取之期款，因該帳款係屬公司完工交屋前之預售房地款性質，因此經評估並無重大之信用風險。
- C. 民國104年度及103年度，管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。

(3)流動性風險

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

	104 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	\$ 2,300,197	\$ -	\$ -
應付短期票券	1,469,600	-	-
應付票據	11,094	-	-
應付帳款(含關係人)	2,086,752	596,364	-
其他應付款	873,055	-	-
存入保證金	71,941	20,138	35,393
應付公司債	65,350	2,104,100	2,500,000
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	373,334	3,190,480	3,995,400

	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	\$ 2,975,206	\$ -	\$ -
應付短期票券	1,970,000	-	-
應付票據	10,375	-	-
應付帳款(含關係人)	1,746,204	1,002,592	-
其他應付款	707,048	-	-
存入保證金	89,882	7,111	31,653
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)	2,085,480	2,054,646	3,015,626

(三)公允價值資訊

1. 本公司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。本公司以成本衡量之投資性不動產的公允價值資訊請詳附註六、(十一)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。本公司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。本公司投資之無活絡市場之權益工具投資皆屬之。

3. 民國 104 年及 103 年 12 月 31 日以公允價值衡量之金融及非金融工具，本公司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：				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 77,992	\$ -	\$ -	\$ 77,992
備供出售金融資產				
權益證券	1,349,835	-	192,557	1,542,392
	<u>\$ 1,427,827</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 192,557</u>	<u>\$ 1,620,384</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：				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 77,547	\$ -	\$ -	\$ 77,547
備供出售金融資產				
權益證券	1,310,004	-	272,651	1,582,655
	<u>\$ 1,387,551</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 272,651</u>	<u>\$ 1,660,202</u>

4. 本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

(1) 本公司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：

	<u>上市(櫃)公司股票</u>	<u>開放型基金</u>
市場報價	收盤價	淨值

(2) 本公司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公司信用品質。

5. 民國 104 年及 103 年度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 年度第三等級之變動：

權益證券	104年度	103年度
1月1日	\$ 272,651	\$ 267,633
減資退回股款	- (	25,000)
認列於其他綜合損益之利益或損失(註)	(80,094)	30,018
12月31日	\$ 192,557	\$ 272,651

註：帳列備供出售金融資產未實現評價損益。

7. 民國 104 年度及 103 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

8. 本公司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12月31日 公允價值	評價技術	重大不可觀察 輸入值	區間 (加權平均)	輸入值與 公允價值關係
非衍生權益工具：					
非上市上櫃 公司股票	\$ 192,557	淨資產價值法	淨資產價值法	N/A	淨資產價值愈高， 公允價值愈高

10. 本公司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	29,594 ±1%	\$ -	\$ -	\$ 296	(\$ 296)		

103年12月31日

	輸入值	變動	認列於損益		認列於其他綜合損益	
			有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產						
權益工具	27,408	±1%	\$ -	\$ -	\$ 274	(\$ 274)

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：本期無此情事。
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、部門資訊

不適用。

太子建設開發股份有限公司

資金貸與他人

民國104年1月1日至12月31日

附表一

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

編號	貸出資金 之公司	貸與對象	往來項目	是否 為關 係人	本期 最高金額	期末餘額	實際動支 金額	利率區間	資金貸 與性質	業務 往來金額	有短期融通 資金必要之 原因	提列備抵 呆帳金額	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	大成工程(股)公司	其他應收 款-關係人	是	\$ 200,000	\$ -	\$ -	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	\$ -	-	\$ -	500,000	\$ 9,932,430	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	3,500	11,500	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	-	-	30,000	81,696	註3
2	時代國際飯店 (股)公司	太子建設開發(股) 公司	其他應收 款-關係人	是	200,000	200,000	-	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	-	-	300,751	300,751	註4

註1：編號欄之說明如下：

(1). 發行人填0。

(2). 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：本公司資金貸與他人作業程序規定資金貸放總額及對單一對象之限額：

1. 資金貸放總額：本公司淨值40%。

2. 單一對象限額：

(1)有業務往來者：每一公司不得超過新台幣15億元整，惟不得超過業務往來金額。

(2)有短期融通資金之必要者：每一公司不得超過新台幣5億元整。

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放總額及對單一對象之限額：

1. 資金貸放總額：本公司淨值40%。

2. 單一對象限額：

(1)有業務往來者：每一公司不得超過新台幣2,000萬元整，惟不得超過業務往來金額。

(2)有短期融通資金之必要者：每一公司不得超過新台幣3,000萬元整。

註4：時代國際飯店(股)公司資金貸與他人作業程序規定資金貸放總額及對單一對象之限額：

1. 資金貸放總額：本公司淨值30%。

2. 單一對象限額：

(1)有業務往來者：每一公司不得超過業務往來金額。

(2)有短期融通資金之必要者：每一公司不得超過本公司淨值30%。

太子建設開發股份有限公司
為他人背書保證

民國104年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

編號	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		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
		關係	公司名稱	關係					金額	金額			保證	保證	保證	保證		
0	太子建設開發(股)公司	大成工程(股)公司	大成工程(股)公司	3	\$ 4,966,215	\$ 1,900,000	\$ 1,900,000	\$ -	\$ -	-	8%	\$ 12,415,538	Y	N	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	日華金典國際酒店 (股)公司	6	4,966,215	2,000,000	2,000,000	1,708,520	-	-	8%	12,415,538	Y	N	N	N	註3、 4	
1	東豐企業(股)公司	太子建設開發(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	-	-	1062%	4,000,000	N	Y	Y	N	註5	
2	王子水電企業(股)公司	太子建設開發(股)公司	太子建設開發(股)公司	4	1,000,000	900,000	900,000	638,763	-	-	834%	2,000,000	N	Y	Y	N	註6	
3	太子地產(股)公司	太子建設開發(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	-	-	182%	5,000,000	N	Y	Y	N	註7	
4	大成工程(股)公司	太子建設開發(股)公司	太子建設開發(股)公司	4	1,500,000	927,889	927,889	-	-	-	135%	3,000,000	N	Y	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	太子保全(股)公司	3	20,000	20,000	20,000	10,000	-	-	29%	50,000	N	N	N	N	註9	
6	太子物業管理顧問 (股)公司	太子保全(股)公司	太子保全(股)公司	3	56,000	56,000	56,000	10,000	-	-	33%	120,000	N	N	N	N	註10	

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限額不超過本公司最近財務報告淨值20%。

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

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

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

註7：依太子地產(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。

註10：依太子物業管理顧問(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\$6,000，累計不超過\$120,000。

太子建設開發股份有限公司
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）
民國104年12月31日

附表三

單位：新台幣元
(除特別註明者外)

有價證券名稱		持有之公司		有價證券種類及名稱		與有價證券發行人之關係		帳列科目		股數	帳面金額	持股比例	市價	備註
類別及名稱		太子建設開發(股)公司		南齊化學工業(股)公司		無		備供出售金融資產-非流動		6,534,922	\$ 158,799	註1	\$ 24.30	上市公司、註3
股票	股票	台灣神隆(股)公司		台灣神隆(股)公司		無 <td colspan="2">備供出售金融資產-非流動</td> <td>21,825,001<td>1,174,185<th>註1</th><td>53.80</td><th>上市公司、註4</th></td></td>		備供出售金融資產-非流動		21,825,001 <td>1,174,185<th>註1</th><td>53.80</td><th>上市公司、註4</th></td>	1,174,185 <th>註1</th> <td>53.80</td> <th>上市公司、註4</th>	註1	53.80	上市公司、註4
股票	股票	新寶利隆(股)公司		新寶利隆(股)公司		無 <td colspan="2">備供出售金融資產-非流動</td> <td>127,249<td>13,361<th>註1</th><td>105.00</td><th>上櫃公司</th></td></td>		備供出售金融資產-非流動		127,249 <td>13,361<th>註1</th><td>105.00</td><th>上櫃公司</th></td>	13,361 <th>註1</th> <td>105.00</td> <th>上櫃公司</th>	註1	105.00	上櫃公司
股票	股票	易成生醫科技(股)公司		易成生醫科技(股)公司		無 <td colspan="2">備供出售金融資產-非流動</td> <td>85,535<td>2,237<th>註1</th><td>26.15</td><th>上市公司</th></td></td>		備供出售金融資產-非流動		85,535 <td>2,237<th>註1</th><td>26.15</td><th>上市公司</th></td>	2,237 <th>註1</th> <td>26.15</td> <th>上市公司</th>	註1	26.15	上市公司
股票	股票	基固國際生醫(股)公司		基固國際生醫(股)公司		無 <td colspan="2">備供出售金融資產-非流動</td> <td>34,441<td>1,217<th>註1</th><td>35.35</td><th>上市公司</th></td></td>		備供出售金融資產-非流動		34,441 <td>1,217<th>註1</th><td>35.35</td><th>上市公司</th></td>	1,217 <th>註1</th> <td>35.35</td> <th>上市公司</th>	註1	35.35	上市公司
股票	股票	全球創藥投資(股)公司		全球創藥投資(股)公司		無 <td colspan="2">備供出售金融資產-非流動</td> <td>1,311<td>36<th>註1</th><td>27.20</td><th>上櫃公司</th></td></td>		備供出售金融資產-非流動		1,311 <td>36<th>註1</th><td>27.20</td><th>上櫃公司</th></td>	36 <th>註1</th> <td>27.20</td> <th>上櫃公司</th>	註1	27.20	上櫃公司
股票	股票	萬通藥業金融(股)公司		萬通藥業金融(股)公司		無 <td colspan="2">備供出售金融資產-非流動</td> <td>1,400,000<td>13,383<th>註1</th><td>9.56<th></th></td></td></td>		備供出售金融資產-非流動		1,400,000 <td>13,383<th>註1</th><td>9.56<th></th></td></td>	13,383 <th>註1</th> <td>9.56<th></th></td>	註1	9.56 <th></th>	
股票	股票	創園科技(股)公司		創園科技(股)公司		無 <td colspan="2">備供出售金融資產-非流動</td> <td>48,672<td>793<th>註1</th><td>16.29<th></th></td></td></td>		備供出售金融資產-非流動		48,672 <td>793<th>註1</th><td>16.29<th></th></td></td>	793 <th>註1</th> <td>16.29<th></th></td>	註1	16.29 <th></th>	
股票	股票	南科聯合興業(股)公司		南科聯合興業(股)公司		無 <td colspan="2">備供出售金融資產-非流動</td> <td>344,488<td>1,970<th>註1</th><td>5.72<th></th></td></td></td>		備供出售金融資產-非流動		344,488 <td>1,970<th>註1</th><td>5.72<th></th></td></td>	1,970 <th>註1</th> <td>5.72<th></th></td>	註1	5.72 <th></th>	
股票	股票	全景軟體(股)公司		全景軟體(股)公司		無 <td colspan="2">備供出售金融資產-非流動</td> <td>1,198,956<td>16,572<th>註1</th><td>13.82<th></th></td></td></td>		備供出售金融資產-非流動		1,198,956 <td>16,572<th>註1</th><td>13.82<th></th></td></td>	16,572 <th>註1</th> <td>13.82<th></th></td>	註1	13.82 <th></th>	
股票	股票	統一國際開發(股)公司		統一國際開發(股)公司		無 <td colspan="2">備供出售金融資產-非流動</td> <td>167,700<td>157,668<th>註1</th><td>940.18<th></th></td></td></td>		備供出售金融資產-非流動		167,700 <td>157,668<th>註1</th><td>940.18<th></th></td></td>	157,668 <th>註1</th> <td>940.18<th></th></td>	註1	940.18 <th></th>	
股票	股票	長茂科技(股)公司		長茂科技(股)公司		無 <td colspan="2">備供出售金融資產-非流動</td> <td>119,075<td>1,808<th>註1</th><td>15.19<th></th></td></td></td>		備供出售金融資產-非流動		119,075 <td>1,808<th>註1</th><td>15.19<th></th></td></td>	1,808 <th>註1</th> <td>15.19<th></th></td>	註1	15.19 <th></th>	
股票	股票	創品科技(股)公司		創品科技(股)公司		無 <td colspan="2">備供出售金融資產-非流動</td> <td>35,589<td>363<th>註1</th><td>10.21<th></th></td></td></td>		備供出售金融資產-非流動		35,589 <td>363<th>註1</th><td>10.21<th></th></td></td>	363 <th>註1</th> <td>10.21<th></th></td>	註1	10.21 <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">以成本衡量之金融資產-非流動</td> <td>1,680,000<td>46,009<th>註1</th><td>60.70<th>註5</th></td></td></td>		以成本衡量之金融資產-非流動		1,680,000 <td>46,009<th>註1</th><td>60.70<th>註5</th></td></td>	46,009 <th>註1</th> <td>60.70<th>註5</th></td>	註1	60.70 <th>註5</th>	註5
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">以成本衡量之金融資產-非流動</td> <td>87,745,770<td>841,520<th>註1</th><td>10.64<th></th></td></td></td>		以成本衡量之金融資產-非流動		87,745,770 <td>841,520<th>註1</th><td>10.64<th></th></td></td>	841,520 <th>註1</th> <td>10.64<th></th></td>	註1	10.64 <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">以成本衡量之金融資產-非流動</td> <td>759,024<td>-<th>註1</th><td>註2<th></th></td></td></td>		以成本衡量之金融資產-非流動		759,024 <td>-<th>註1</th><td>註2<th></th></td></td>	- <th>註1</th> <td>註2<th></th></td>	註1	註2 <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">以成本衡量之金融資產-非流動</td> <td>1,211,228<td>-<th>註1</th><td>註2<th></th></td></td></td>		以成本衡量之金融資產-非流動		1,211,228 <td>-<th>註1</th><td>註2<th></th></td></td>	- <th>註1</th> <td>註2<th></th></td>	註1	註2 <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">以成本衡量之金融資產-非流動</td> <td>3,076<td>-<th>註1</th><td>註2<th></th></td></td></td>		以成本衡量之金融資產-非流動		3,076 <td>-<th>註1</th><td>註2<th></th></td></td>	- <th>註1</th> <td>註2<th></th></td>	註1	註2 <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">以成本衡量之金融資產-非流動</td> <td>12,645<td>-<th>註1</th><td>註2<th></th></td></td></td>		以成本衡量之金融資產-非流動		12,645 <td>-<th>註1</th><td>註2<th></th></td></td>	- <th>註1</th> <td>註2<th></th></td>	註1	註2 <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">以成本衡量之金融資產-非流動</td> <td>27,933<td>-<th>註1</th><td>註2<th></th></td></td></td>		以成本衡量之金融資產-非流動		27,933 <td>-<th>註1</th><td>註2<th></th></td></td>	- <th>註1</th> <td>註2<th></th></td>	註1	註2 <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">以成本衡量之金融資產-非流動</td> <td>17,280<td>-<th>註1</th><td>註2<th></th></td></td></td>		以成本衡量之金融資產-非流動		17,280 <td>-<th>註1</th><td>註2<th></th></td></td>	- <th>註1</th> <td>註2<th></th></td>	註1	註2 <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">以成本衡量之金融資產-非流動</td> <td>341,745<td>-<th>註1</th><td>6.79<th></th></td></td></td>		以成本衡量之金融資產-非流動		341,745 <td>-<th>註1</th><td>6.79<th></th></td></td>	- <th>註1</th> <td>6.79<th></th></td>	註1	6.79 <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">以成本衡量之金融資產-非流動</td> <td>1,846<td>-<th>註1</th><td>註2<th></th></td></td></td>		以成本衡量之金融資產-非流動		1,846 <td>-<th>註1</th><td>註2<th></th></td></td>	- <th>註1</th> <td>註2<th></th></td>	註1	註2 <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">以成本衡量之金融資產-非流動</td> <td>41,343<td>-<th>註1</th><td>註2<th></th></td></td></td>		以成本衡量之金融資產-非流動		41,343 <td>-<th>註1</th><td>註2<th></th></td></td>	- <th>註1</th> <td>註2<th></th></td>	註1	註2 <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動</td> <td>6,301,406<td>77,992<th>註1</th><td>12.38<th>註6</th></td></td></td>		透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		6,301,406 <td>77,992<th>註1</th><td>12.38<th>註6</th></td></td>	77,992 <th>註1</th> <td>12.38<th>註6</th></td>	註1	12.38 <th>註6</th>	註6
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">約當現金-附買回債券</td> <td>-<td>100,000<th>註1</th><td>-<th></th></td></td></td>		約當現金-附買回債券		- <td>100,000<th>註1</th><td>-<th></th></td></td>	100,000 <th>註1</th> <td>-<th></th></td>	註1	- <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">約當現金-附買回債券</td> <td>-<td>50,000<th>註1</th><td>-<th></th></td></td></td>		約當現金-附買回債券		- <td>50,000<th>註1</th><td>-<th></th></td></td>	50,000 <th>註1</th> <td>-<th></th></td>	註1	- <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">約當現金-附買回債券</td> <td>-<td>50,000<th>註1</th><td>-<th></th></td></td></td>		約當現金-附買回債券		- <td>50,000<th>註1</th><td>-<th></th></td></td>	50,000 <th>註1</th> <td>-<th></th></td>	註1	- <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動</td> <td>11,512,781<td>279,761<th>註1</th><td>24.30<th>註7</th></td></td></td>		透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動		11,512,781 <td>279,761<th>註1</th><td>24.30<th>註7</th></td></td>	279,761 <th>註1</th> <td>24.30<th>註7</th></td>	註1	24.30 <th>註7</th>	註7
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">備供出售金融資產-非流動</td> <td>349,990<td>1,750<th>註1</th><td>5.72<th></th></td></td></td>		備供出售金融資產-非流動		349,990 <td>1,750<th>註1</th><td>5.72<th></th></td></td>	1,750 <th>註1</th> <td>5.72<th></th></td>	註1	5.72 <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">備供出售金融資產-非流動</td> <td>1,344,624<td>12,000<th>註1</th><td>13.82<th></th></td></td></td>		備供出售金融資產-非流動		1,344,624 <td>12,000<th>註1</th><td>13.82<th></th></td></td>	12,000 <th>註1</th> <td>13.82<th></th></td>	註1	13.82 <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">約當現金-附買回債券</td> <td>-<td>30,000<th>註1</th><td>-<th></th></td></td></td>		約當現金-附買回債券		- <td>30,000<th>註1</th><td>-<th></th></td></td>	30,000 <th>註1</th> <td>-<th></th></td>	註1	- <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">約當現金-附買回債券</td> <td>-<td>50,000<th>註1</th><td>-<th></th></td></td></td>		約當現金-附買回債券		- <td>50,000<th>註1</th><td>-<th></th></td></td>	50,000 <th>註1</th> <td>-<th></th></td>	註1	- <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">備供出售金融資產-非流動</td> <td>600<td>20<th>註1</th><td>USD 1.00<th></th></td></td></td>		備供出售金融資產-非流動		600 <td>20<th>註1</th><td>USD 1.00<th></th></td></td>	20 <th>註1</th> <td>USD 1.00<th></th></td>	註1	USD 1.00 <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">備供出售金融資產-非流動</td> <td>655,424<td>6,161<th>註1</th><td>9.40<th></th></td></td></td>		備供出售金融資產-非流動		655,424 <td>6,161<th>註1</th><td>9.40<th></th></td></td>	6,161 <th>註1</th> <td>9.40<th></th></td>	註1	9.40 <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">備供出售金融資產-非流動</td> <td>122,201<td>1,735<th>註1</th><td>14.20<th></th></td></td></td>		備供出售金融資產-非流動		122,201 <td>1,735<th>註1</th><td>14.20<th></th></td></td>	1,735 <th>註1</th> <td>14.20<th></th></td>	註1	14.20 <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">備供出售金融資產-非流動</td> <td>167,829<td>4,078<th>註1</th><td>24.30<th></th></td></td></td>		備供出售金融資產-非流動		167,829 <td>4,078<th>註1</th><td>24.30<th></th></td></td>	4,078 <th>註1</th> <td>24.30<th></th></td>	註1	24.30 <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">備供出售金融資產-非流動</td> <td>47,968<td>1,367<th>註1</th><td>28.50<th></th></td></td></td>		備供出售金融資產-非流動		47,968 <td>1,367<th>註1</th><td>28.50<th></th></td></td>	1,367 <th>註1</th> <td>28.50<th></th></td>	註1	28.50 <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">備供出售金融資產-非流動</td> <td>179,283<td>1,600<th>註1</th><td>13.82<th></th></td></td></td>		備供出售金融資產-非流動		179,283 <td>1,600<th>註1</th><td>13.82<th></th></td></td>	1,600 <th>註1</th> <td>13.82<th></th></td>	註1	13.82 <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動</td> <td>13,678,487<td>200,000<th>註1</th><td>14.62<th></th></td></td></td>		透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動		13,678,487 <td>200,000<th>註1</th><td>14.62<th></th></td></td>	200,000 <th>註1</th> <td>14.62<th></th></td>	註1	14.62 <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">約當現金-附買回債券</td> <td>-<td>30,000<th>註1</th><td>-<th></th></td></td></td>		約當現金-附買回債券		- <td>30,000<th>註1</th><td>-<th></th></td></td>	30,000 <th>註1</th> <td>-<th></th></td>	註1	- <th></th>	
股票	股票	捷誠科技(股)公司		捷誠科技(股)公司		無 <td colspan="2">約當現金-附買回債券</td> <td>-<td>30,000<th>註1</th><td>-<th></th></td></td></td>		約當現金-附買回債券		- <td>30,000<th>註1</th><td>-<th></th></td></td>	30,000 <th>註1</th> <td>-<th></th></td>	註1	- <th></th>	

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股為借株之擔保品。
註4：提供17,276,000股為借株之擔保品。
註5：提供60,000,000股為借株之擔保品。
註6：提供6,301,406股為借株之擔保品。
註7：提供10,000,000股為借株之擔保品。

太子建設開發股份有限公司

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12月31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	借款支付情形	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	-	-	-	\$ -	依市場行情	營業所需
本公司	仁武區霞海段978地號等	102/06/14(註2)	註3	1,107,567	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
本公司	台中西屯區西安段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	-	-	-	-	依市場行情	營業所需
本公司	高雄市仁武區新後港西段52地號等77筆	104/9/7(註1)	829,021	829,021	金義興合板(股)有限公司	關係人	非關係人	非關係人	64年2月至66年10月	5,810	歐亞不動產估價師聯合事務所估價	營業所需

註1：係實際過戶日。

註2：係為簽約日。

註3：係購買重劃區抵償地自北側起算67.13%部份之面積，預計借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。

太子建設開發股份有限公司

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12月31日

附表五

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

交易情形			交易條件與一般交易不同之情形及原因			應收(付)票據、帳款				
進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	佔總進(銷)貨之比率		授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	備註
			進	銷						
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	\$ 809,291	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	(\$ 155,795)	(6%)
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	402,039	5%	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	(169,724)	(6%)
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	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	-	-
大成工程(股)公司	台南紡織(股)公司	其他關係人	(銷貨)	(380,908)	(11%)	按約定付款	與一般交易之比較尚屬合理	與一般交易之比較尚屬合理	404,326	17%
誠實營造(股)公司	明大企業(股)公司	關聯企業	(銷貨)	(140,777)	(15%)	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	22,670	1%

太子建設開發股份有限公司

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12月31日

附表六

單位：新台幣仟元
(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		提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式	後收回金額	後收回金額	
太子建設開發(股)公司	日華金典國際酒店(股)公司	本公司之子公司	其他資產-應收債權	-	\$ -	-	\$ -	\$ -	-
王子水電企業(股)公司	太子建設開發(股)公司	本公司之子公司	\$ 575,000 應收帳款	1.96	-	-	56,149	-	-
大成工程(股)公司	台南紡織(股)公司	其他關係人	\$ 169,724 應收帳款	0.93	-	-	28,331	-	-
			\$ 404,326						

太子建設開發股份有限公司

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12月31日

附表七

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

交易往來情形

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率
0	太子建設開發(股)公司	大成工程(股)公司	母子公司	在建工程	121,373	-	0.22%
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	402,039	-	2.50%
0	太子建設開發(股)公司	王子水電企業(股)公司	母子公司	應付帳款	169,724	依雙方合約約定	0.31%
0	太子建設開發(股)公司	誠實營造(股)公司	母子公司	進貨	809,291	依雙方合約約定	5.02%
0	太子建設開發(股)公司	誠實營造(股)公司	母子公司	應付帳款	155,795	-	0.29%
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	232,839	-	0.43%
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	5.15%
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	1,708,520	依背書保證作業程序	3.14%
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	太子地產(股)公司	母子公司	其他應付款	117,450	-	0.22%
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	3.32%
2	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%
3	太子地產(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	3.83%

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欄註明，編號之填寫方法如下：

(1). 母子公司填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；子公司對子公司之交易，若其子公司已揭露，則另一子公司無須重複揭露)：

(1). 母子公司對子公司。

(2). 子公司對母公司。

(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，以期未餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以全年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僅列示母子公司交易金額達新台幣一億元者。

太子建設開發股份有限公司

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12月31日

附表八

單位：新台幣仟元
(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		被投資公司本期		備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	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	\$ 1,146,925	\$ 1,381,950	97,504,758	100%	\$ 904,767	\$ 242,797	註1、2、12
	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%	270,318	15,887	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%	326,189	27,476	註4
	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%	408,008	47,764	註2
	太陽生物科技(股)公司	台灣	防銹劑之進出口業務	1,000	1,000	100,000	100%	1,007	1	註2
	太子大成投資(股)公司	台灣	一般投資業	-	198,940	-	-	-	7,606	註6
	東豐企業(股)公司	台灣	房屋建造及銷售	876,431	876,431	17,300,000	100%	(25,491)	(119,249)	註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%	1,365,037	67,647	註5
	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%	338,669	(6,439)	註2
	時代國際飯店(股)公司	台灣	一般旅館業	600,000	600,000	73,830,000	100%	488,834	224,565	註2
	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%	(503,466)	(10,416)	註2、9
	Early Success Investments Ltd.	英屬維京群島	海外投資業務	-	33,018	-	-	-	940	註2、7
	明大企業(股)公司	台灣	不動產買賣	127,400	127,400	9,202,249	20%	166,887	15,755	
	太子實業(股)公司	台灣	住宅及大樓開發等業務	10,000	10,000	1,000,000	100%	(9,574)	(41)	註2
誠實投資控股(股)公司	太子地產(股)公司	台灣	不動產買賣及租賃	470,784	-	11,208,632	99.65%	1,497,188	330,149	註2、10
	大成工程(股)公司	台灣	營造工程	856,566	1,191,591	90,497,528	100%	673,091	179,717	- 註2、3、11
	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%	98,872	12,001	- 註2、3
大成工程(股)公司	誠實營造(股)公司	台灣	營造工程	208,027	108,027	20,100,000	100%	278,556	31,430	- 註2、3、13
	大成國際(汶萊)公司	汶萊	海外投資業務	9,464	9,316	323,000	100%	4,613	(70)	- 註2、3、8

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		本期認列之投資	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	損益		
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%	\$ 13,621	\$ 17,330	\$ -	註3
	Queen Holdings Ltd.	英屬維京群島	海外投資業務	122,034	122,034	2,730	27.27%	372,751	59,241	-	註3
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	-	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%	71,487	1,902	-	註2、3
	太子保全(股)公司	台灣	保全業務	159,611	159,611	13,172,636	100%	201,459	11,828	-	註2、3
東豐企業(股)公司	日華資產管理(股)公司	台灣	住宅及大樓開發租賃業	305,480	362,288	21,644,062	45.21%	(137,018)	(257,477)	-	註3
Prince Capital, Inc.	Prince Ventures USA Inc.	英屬維京群島	海外投資業務	-	20,511	-	100%	-	-	-	註6、7
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%	4,479	(24)	-	註2、3、8

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：Early Success Investments Ltd.、Prince Capital Inc.、Prince Ventures USA Inc.已於民國104年12月辦理清算完成。

註8：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9：金義興合板(股)公司於民國104年9月辦理減資分派\$112,480，計消除已發行股份11,248仟股。

註10：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。

註11：大成工程(股)公司於民國104年8月辦理減資\$435,025，計消除已發行股份43,502仟股；於民國104年12月辦理增資\$100,000，計發行10,000仟股。

註12：誠實投資(股)公司於民國104年9月辦理減資\$435,025，計消除已發行股份43,502仟股；於民國104年12月辦理增資\$200,000，計發行20,000仟股。

註13：誠實營造(股)公司於民國104年12月辦理增資\$100,000，計發行10,000仟股。

太子建設開發股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額
庫存現金及週轉金		\$ 2,548
支票存款		1,538,419
活期存款-新台幣存款		415,920
-美金存款	USD104.01元；兌換率32.87	3
約當現金-附買回債券		<u>200,000</u>
		<u>\$ 2,156,890</u>

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司

存貨明細表

民國 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	淨變現價值	
營建用地		\$ 11,833,606	\$ 12,612,767	註
在建工程		2,457,025	2,732,095	註
待出售房地產		5,963,865	8,252,068	註
預付土地購置款		223,700	223,700	註
預付房地款		947,991	947,991	註
商品		<u>1,543</u>	<u>1,543</u>	註
		21,427,730	<u>\$ 24,770,164</u>	
減：備抵存貨跌價損失		(<u>114,804</u>)		
		<u>\$ 21,312,926</u>		

註：以淨變現價值為市價。

太子建設開發股份有限公司
在建工程變動明細表
民國104年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

工程名稱	期初餘額	投入成本	利息資本化	完工轉出	期末餘額
太子護2(桃園青溪段462地號)	\$ 579,969	\$ 524,050	\$ 11,686	(\$ 1,115,705)	\$ -
太子雲鼎(新莊副都心案)	257,355	224,855	10,175	-	492,385
太子華威(士林區芝山段602地號等)	34,036	56,989	836	-	91,861
太子護3(桃園青山段446地號)	63,033	133,077	27,175	-	223,285
林口力行段1209地號等	11,322	50,030	3,387	-	64,739
中壢市雙嶺段1449地號等	5,687	30,885	811	-	37,383
W太子(新店區行政段883地號等)	3,427	227,284	-	-	230,711
八里中庄段222及211-1地號等	-	11,750	-	-	11,750
雲世紀A區(國安段12-12地號)	403,568	751,554	13,694	(1,168,816)	-
雲世紀特A區(國安段12-16地號)	294,659	389,933	13,810	-	698,402
青峰錦(土庫段8-2地號等)	178,545	448,854	12,032	(639,431)	-
海晏(太和段29地號)	298,413	355,349	9,757	(663,519)	-
太子玉鼎(惠禮段195地號)	72,767	67,964	18,420	-	159,151
W時代(國安段591-1地號)	7,902	13,946	45	-	21,893
金華段1361地號	76,067	959	-	-	77,026
君峰會(裕民段681-8地號)	13,363	78,789	4,224	-	96,376
花博5(和館段34、341-1地號等)	51,010	841,127	6,841	(898,978)	-
太子峰雲(新營段841-9地號)	34,701	71,920	7,412	-	114,033
慶安段296及297地號等	3,840	12,203	-	-	16,043
太子雲D區(仁武新後港西段52地號等)	-	66,889	-	-	66,889
楠梓段一小段158地號等	-	28,177	-	-	28,177
其他	17,393	9,528	-	-	26,921
	<u>\$ 2,407,057</u>	<u>\$ 4,396,112</u>	<u>\$ 140,305</u>	<u>(\$ 4,486,449)</u>	<u>\$ 2,457,025</u>

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
其他流動資產-其他明細表
民國 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額
遞延代銷佣金	雲世紀特A區(國安段12-16地號)	\$ 147,549
	太子華威(士林區芝山段602地號等)	36,100
	太子馥3(桃園青山段446地號)	28,259
	君峰會(裕民段681-8地號)	24,081
	太子雲D區(仁武新後港西段52地號等)	22,308
	W時代(國安段591-1地號)	19,280
	其他(零星未超過5%)	<u>19,974</u>
		<u>\$ 297,551</u>

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
備供出售金融資產-非流動變動明細表
民國104年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

名 稱	期 初 餘 額		本 期 增 加		本 期 減 少		期 末 餘 額		提供擔保或 質押情形	備 註
	仟股數	公平價值	仟股數	金 額	仟股數	金 額	仟股數	公平價值		
南帝化學工業(股)公司	6,375	\$ 102,646	160	\$ 56,153	-	\$ -	6,535	\$ 158,799	註1	上市公司
新普科技(股)公司	127	20,042	-	-	-	(6,681)	127	13,361	無	上櫃公司
宏捷科技(股)公司	198	8,234	-	-	(198)	(8,234)	-	-	無	上櫃公司
關貿網路(股)公司	86	2,391	-	-	-	(154)	86	2,237	無	上市公司
易威生醫科技(股)公司 (原：紅電醫學科技(股)公司)	34	1,450	-	-	-	(233)	34	1,217	無	上櫃公司
基因國際生醫(股)公司	1	49	-	-	-	(13)	1	36	無	上櫃公司
台灣神陸(股)公司	20,986	1,175,192	839	-	-	(1,007)	21,825	1,174,185	註2	上市公司
全球創業投資(股)公司	1,400	14,581	-	-	-	(1,198)	1,400	13,383	無	
萬通票券金融(股)公司	49	753	-	40	-	-	49	793	無	
創圓科技(股)公司	279	1,770	65	200	-	-	344	1,970	無	
南美特科技(股)公司	1,199	13,416	-	3,156	-	-	1,199	16,572	無	
南科聯合興業(股)公司	168	242,131	-	-	-	(84,463)	168	157,668	無	
全景軟體(股)公司	-	-	119	1,808	-	-	119	1,808	無	
琦景科技(股)公司	-	-	56	363	(20)	-	36	363	無	
		<u>\$ 1,582,655</u>		<u>\$ 61,720</u>		<u>(\$ 101,983)</u>		<u>\$ 1,542,392</u>		

註1：提供4,088仟股為借款之擔保品。

註2：提供17,276仟股為借款之擔保品。

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
以成本衡量之金融資產-非流動變動明細表
民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

名 稱	期 初 餘 額		本 期 增 加		本 期 減 少		期 末 餘 額		提供擔保 或質押情形
	仟股數	帳面價值	仟股數	金 額	仟股數	金 額	仟股數	帳面價值	
統一能源開發(股)公司	1,190	\$ 34,523	490	\$ 11,486	-	\$ -	1,680	\$ 46,009	無
統一國際開發(股)公司	87,746	841,520	-	-	-	-	87,746	841,520	註
嘉誠創投(股)公司	759	-	-	-	-	-	759	-	無
嘉華創投(股)公司	1,211	-	-	-	-	-	1,211	-	無
長茂科技(股)公司	3	-	-	-	-	-	3	-	無
創晶科技(股)公司	13	-	-	-	-	-	13	-	無
寶茂科技(股)公司	28	-	-	-	-	-	28	-	無
傑倫科技(股)公司	17	-	-	-	-	-	17	-	無
泉茂科技(股)公司	342	-	-	-	-	-	342	-	無
威竣科技(股)公司	2	-	-	-	-	-	2	-	無
捷誠科技(股)公司	41	-	-	-	-	-	41	-	無
		\$ 876,043		\$ 11,486		\$ -		\$ 887,529	

註：提供60,000仟股為借款之擔保品。

太子建設開發股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國104年1月1日至12月31日

單位：新台幣千元

被投資公司	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額		市價或股權淨值		提供擔保及質押情形	備註
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	金額	單價(元)	總值		
誠實投資控股(股)公司	121,007	\$ 463,520	20,000	\$ 441,247	(43,502)	\$ -	97,505	\$ 904,767	10.86	\$ 1,059,383	無	
太子物業管理顧問(股)公司	17,147	257,096	-	13,222	-	-	17,147	270,318	16.42	281,590	無	
掛頂興業(股)公司	18,000	326,959	-	-	-	(770)	18,000	326,189	18.12	326,189	註1	
太子建設投資公司	0.4	345,454	-	62,554	-	-	0.4	408,008	1,077,855.00	431,142	無	
太陽生物科技(股)公司	100	1,005	-	2	-	-	100	1,007	10.07	1,007	無	
太子大成投資(股)公司	12,270	49,612	-	-	(12,270)	(49,612)	-	-	-	-	無	
東豐企業(股)公司	17,300	73,589	-	-	-	(99,080)	17,300	(25,491)	1.47	(25,491)	無	註5
統一開發(股)公司	108,000	1,311,431	-	53,606	-	-	108,000	1,365,037	12.64	1,365,037	註2	
日華金典國際酒店(股)公司	97,500	345,108	-	-	-	(6,439)	97,500	338,669	3.47	338,669	無	
時代國際飯店(股)公司	64,200	360,569	9,630	128,265	-	-	73,830	488,834	6.62	488,834	無	
金義興合板(股)公司	151	673,989	3,787	-	-	(1,177,455)	3,938	(503,466)	1.61	6,340	無	註3、5
Early Success Investments Ltd.	1,555	12,991	-	-	(1,555)	(12,991)	-	-	-	-	無	註4
明大企業(股)公司	7,025	151,132	2,177	15,755	-	-	9,202	166,887	15.92	146,536	無	
太子實業(股)公司	1,000	9,615	-	-	-	(41)	1,000	9,574	9.57	9,574	無	
太子地產(股)公司	-	-	11,209	1,497,188	-	-	11,209	1,497,188	122.00	1,367,535	無	註3
		\$ 4,382,070		\$ 2,211,839		(\$ 1,346,388)		5,247,521				
								528,957				
								\$ 5,776,478				

加：表列其他非流動負債

註1：提供12,000仟股為借款之擔保品。

註2：提供108,000仟股為借款之擔保品。

註3：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。

註4：Early Success Investments Limited於民國104年12月14日辦理解散清算，故民國104年度未出具會計師查核報告。

註5：截至民國104年12月31日止，對金義興合板(股)公司及東豐企業(股)公司之投資餘額分別為(\$503,466)及(\$25,491)已為負債，故轉列其他非流動負債\$528,957。

太子建設開發股份有限公司
不動產、廠房及設備變動明細表
民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

「不動產、廠房及設備」相關資訊請參閱附註六(十)。

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表
民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

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

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
投資性不動產變動明細表
民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

「投資性不動產」相關資訊請參閱附註六(十一)。

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
投資性不動產累計折舊變動明細表
民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

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

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
無形資產變動明細表
民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

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

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
非流動資產－其他明細表
民國 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>摘</u>	<u>要</u>	<u>金</u>	<u>額</u>	<u>備</u>	<u>註</u>
其他資產-其他		日華金典國際酒店(股)公司債權		\$	575,000		
		畫作等			61,640		
				\$	<u>636,640</u>		

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司

短期借款明細表

民國104年12月31日

單位：新台幣仟元

債權人名稱	摘要	金額	契約期間	利率	融資額度(註2)	抵押或擔保	備註
聯邦銀行	抵押借款	\$ 300,000	104.01.27-105.01.27	2.00%	300,000	註1	
日盛銀行	抵押借款	155,000	104.06.30-105.05.30	2.10%	155,000	註1	
法國巴黎	抵押借款	50,000	104.04.30-105.04.30	2.10%	50,000	註1	
		<u>505,000</u>					
兆豐銀行	信用借款	1,329,874	104.08.19-105.08.19	2.51%	1,438,000		
台灣企銀	信用借款	250,000	104.06.10-105.06.10	1.96%	250,000		
台中商銀	信用借款	100,000	104.08.12-105.08.12	1.92%	100,000		
上海商銀	信用借款	80,000	104.10.08-105.10.04	2.00%	80,000		
		<u>1,759,874</u>					
		<u>\$ 2,264,874</u>					

註1：請參閱附註八之說明。

註2：部份係與應付短期票券及長期借款共同使用融資額度。

太子建設開發股份有限公司
應付短期票券明細表
民國 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	保 證	機 構	契 約	期 限	利 率	金 額	抵押或擔保	備 註
商業本票								
	國際票券金融公司		104.11.11-105.01.29	1.04%	\$	500,000	註	
	中華票券金融公司		104.12.07-105.01.07	0.55%		480,000	註	
	兆豐票券金融公司		104.09.18-105.01.15	1.25%		89,600	註	
	兆豐票券金融公司		104.12.07-105.01.07	0.94%		200,000	註	
	兆豐票券金融公司		104.12.11-105.01.11	0.94%		200,000	註	
						1,469,600		
					(	569)		
					\$	1,469,031		
					減：未攤銷折價			

註：請參閱附註八之說明。

太子建設開發股份有限公司

其他應付款明細表

民國 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>摘</u>	<u>要</u>	<u>金</u>	<u>額</u>	<u>備</u>	<u>註</u>
應付員工酬勞及董監酬勞				\$	327,955		
應付廣告費					199,977		
應付薪資獎金					78,424		
其他(零星未超過5%)					<u>149,249</u>		
				\$	<u>755,605</u>		

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司

預收款項明細表

民國 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

<u>項 目</u>	<u>摘 要</u>	<u>金 額</u>	<u>備 註</u>
預收房地款	雲世紀特A區(國安段12-16地號)	\$ 558,946	
	太子馥2(桃園青溪段462地號)	223,469	
	雲世紀A區(國安段12-12地號)	189,676	
	太子馥3(桃園青山段446地號)	92,655	
	太子雲鼎(新莊副都心案)	74,394	
	其他(零星未超過5%)	<u>336,254</u>	
		1,475,394	
預收租金		158,054	
其他預收款		<u>807</u>	
		<u>\$ 1,634,255</u>	

太子建設開發股份有限公司

應付公司債明細表

民國 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

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

(註)請參閱附註六(十六)應付公司債之說明。

太子建設開發股份有限公司

長期借款明細表

民國 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

債權人	性質	借款金額	契約期間	利率	抵押或擔保	備註
兆豐銀行與聯貸銀行等	抵押借款	\$ 1,380,000	96.01.09-116.01.09	2.30%	註	依合約約定還款條件分期清償
台灣銀行	抵押借款	100,000	104.06.30-106.06.30	2.75%	註	到期一次償還
台灣銀行	抵押借款	800,000	101.04.27-106.04.27	2.50%	註	到期一次償還
兆豐銀行	抵押借款	596,379	98.05.04-116.11.02	2.16%	註	依合約約定還款條件分期清償
兆豐銀行	抵押借款	494,000	103.04.16-106.04.16	2.76%	註	在契約期間於額度內循環動用，到期一次償還
國泰世華	抵押借款	320,000	100.07.29-107.07.29	2.58%	註	到期一次償還
台灣銀行	抵押借款	40,000	102.11.28-106.11.28	3.16%	註	在契約期間於額度內循環動用，到期一次償還
東亞銀行	信用借款	90,000	102.06.24-105.06.24	2.44%	無	依合約約定還款條件分期清償
東亞銀行	信用借款	180,000	103.12.09-106.12.08	2.49%	無	依合約約定還款條件分期清償
彰化銀行	抵押借款	219,950	103.08.22-107.08.22	2.43%	註	到期一次償還
華泰商業銀行	抵押借款	128,500	104.03.18-106.03.18	2.68%	註	依合約約定還款條件分期清償
台灣銀行	抵押借款	335,250	103.08.05-106.06.27	2.76%	註	到期一次償還
兆豐銀行	抵押借款	79,500	103.10.06-106.10.06	2.61%	註	到期一次償還
台灣銀行	抵押借款	386,000	104.06.30-108.06.30	2.65%	註	到期一次償還
台灣銀行	抵押借款	185,000	104.06.30-108.06.30	2.85%	註	到期一次償還
兆豐銀行	抵押借款	357,147	104.09.18-107.09.18	2.65%	註	在契約期間於額度內循環動用，到期一次償還
土地銀行	抵押借款	840,000	104.04.02-109.04.02	2.45%	註	到期一次償還
元大銀行	抵押借款	129,300	104.08.13-107.08.13	2.93%	註	到期一次償還
減：一年內到期部分		6,661,026				
		(362,870)				
		\$ 6,298,156				

註：請參閱附註八之說明。

太子建設開發股份有限公司

營業收入明細表

民國104年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額			
		土 地	房 屋	合 計	
營建收入					
銷售房地收入					
全部完工法					
	太子瓏2	\$ 1,102,273	\$ 859,034	\$	1,961,307
	雲世紀A	667,640	954,275		1,621,915
	海晏	466,510	666,579		1,133,089
	青峰錦	380,570	362,497		743,067
	景雲見	315,290	366,925		682,215
	雲世紀B	221,820	316,963		538,783
	雲世紀C	188,630	269,482		458,112
	太子潭美	185,647	95,203		280,850
	台北信義	160,480	71,924		232,404
	花博5	83,030	52,884		135,914
	太子花漾	59,100	38,107		97,207
	太子WIN-I別墅	49,190	46,781		95,971
	中央公園	37,361	47,190		84,551
	其他	80,751	30,609		111,360
		\$ 3,998,292	\$ 4,178,453	\$	8,176,745
				(	146,513)
銷貨退回及折讓					
營建收入合計					8,030,232
租金收入					356,161
服務特許權收入					373,279
其他營業收入					3,368
				\$	8,763,040

太子建設開發股份有限公司

營業成本明細表

民國104年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額			
		土 地	房 屋	合 計	
營業成本					
銷售房地成本					
全部完工法					
	雲世紀A	\$ 410,491	\$ 818,113	\$	1,228,604
	太子穀2	430,705	688,853		1,119,558
	海晏	178,875	611,137		790,012
	青峰錦	170,080	293,759		463,839
	景雲見	188,683	255,818		444,501
	雲世紀B	165,909	266,802		432,711
	雲世紀C	141,475	223,658		365,133
	太子潭美	94,326	93,020		187,346
	花博5	60,750	49,353		110,103
	太子花漾	45,249	35,858		81,107
	台北信義	35,645	36,488		72,133
	太子WIN-I別墅	21,285	48,488		69,773
	中央公園	25,323	32,072		57,395
	其他	27,158	33,659		60,817
		\$ 1,995,954	\$ 3,487,078		5,483,032
	減：存貨回升利益			(	2,014)
營建成本合計					5,481,018
其他營業成本					150,100
				\$	5,631,118

太子建設開發股份有限公司
營業費用明細表
民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>摘</u>	<u>要</u>	<u>金</u>	<u>額</u>	<u>備</u>	<u>註</u>
推銷費用	廣 告 費			\$	518,199		
管理及總務費用	薪 資 支 出				494,278		
	稅 捐				151,736		
	水 電 費				45,908		
	其他費用(零星未超過5%)				315,786		
					<u>1,007,708</u>		
				\$	<u>1,525,907</u>		

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
財務成本明細表
民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

本期發生之財務成本相關明細，請參閱附註六(二十九)。

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司

本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總明細表

民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	104 年度			103 年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計	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	\$ 1,351	\$ 484,465	\$ 485,816	\$ 2,242	\$ 572,942	\$ 575,184
勞健保費用	-	17,208	17,208	-	19,740	19,740
退休金費用	-	9,813	9,813	-	10,378	10,378
其他員工福利費用	-	29,336	29,336	-	28,901	28,901
	\$ 1,351	\$ 540,822	\$ 542,173	\$ 2,242	\$ 631,961	\$ 634,203
折舊費用	\$ 85,788	\$ 27,687	\$ 113,475	\$ 86,645	\$ 30,424	\$ 117,069
攤銷費用	\$ 61,253	-	\$ 61,253	\$ 61,253	-	\$ 61,253

註：截至104年及103年12月31日止，本公司員工人數分別為229人及243人。

高雄市會計師公會會員印鑑證明書 高市公證字第

112

號

會員姓名：(1) 吳建志

(2) 林億彰

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

事務所地址：高雄市新興區 800 民族二路 95 號 22 樓

事務所電話：07-2373116

事務所統一編號：03932533

會員證書字號：(1) 高市會證字第 919 號

委託人統一編號：72058206

(2) 高市會證字第 303 號

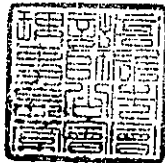
印鑑證明書用途：辦理太子建設開發股份有限公司

104 年度 (自民國 104 年 1 月 1 日至

104 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證

簽名式 (一)	吳建志	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	林億彰	存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：王祈婷

