

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國 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及子公司
民國 104 年度及 103 年度合併財務報告暨會計師查核報告
目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁 次</u>
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	聲明書	4
四、	會計師查核報告	5 ~ 6
五、	合併資產負債表	7 ~ 8
六、	合併綜合損益表	9
七、	合併權益變動表	10
八、	合併現金流量表	11 ~ 12
九、	合併財務報表附註	13 ~ 73
	(一) 公司沿革	13
	(二) 通過財務報告之日期及程序	13
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13 ~ 15
	(四) 重大會計政策之彙總說明	15 ~ 28
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源	28 ~ 29
	(六) 重要會計項目之說明	29 ~ 58
	(七) 關係人交易	58 ~ 60
	(八) 質押之資產	60

項	目	頁次
(九)	重大或有負債及未認列之合約承諾	60 ~ 65
(十)	重大之災害損失	65
(十一)	重大之期後事項	65
(十二)	其他	66 ~ 70
(十三)	附註揭露事項	70 ~ 71
(十四)	營運部門資訊	71 ~ 73

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 104 年度（自民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：太子建設開發股份有限公司



負 責 人：鄭高輝



中華民國 105 年 3 月 23 日



資誠

會計師查核報告

(105)財審報字第 15001950 號

太子建設開發股份有限公司 公鑒：

太子建設開發股份有限公司及子公司（以下簡稱「太子集團」）民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報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合併財務報表表示意見。民國 104 年度及 103 年度部分採用權益法之投資暨附註十三所揭露之相關資訊，係依此等被投資公司所委任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關聯企業及合資損益之份額分別為新台幣(71,792)仟元及新台幣(3,185)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 575,543 仟元及新台幣 719,679 仟元。又，列入上開合併財務報表之部分子公司，其財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核，因此，本會計師對上開合併財務報表所表示之意見中，有關該等子公司財務報表之金額及附註十三所揭露之相關資訊，係依據其他會計師之查核報告；該等子公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之資產總額分別為新台幣 1,268,402 仟元及新台幣 970,817 仟元，各占合併資產總額之 2.33%及 1.73%，民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之營業收入淨額分別為新台幣 534,463 仟元及新台幣 508,172 仟元，各占合併營業收入淨額之 3.32%及 2.62%。

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



資誠

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。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，第一段所述合併財務報表在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達太子集團民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效與合併現金流量。

太子建設開發股份有限公司已編製民國 104 年度及 103 年度個體財務報表，並經本會計師出具修正式無保留意見之查核報告在案，備供參考。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

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及子公司
合併資產負債表
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)	\$ 3,800,751	7	\$ 2,165,806	4
1110	透過損益按公允價值衡量之金	六(二)及八				
	融資產－流動		479,761	1	238,566	-
1150	應收票據淨額	六(三)	135,230	-	148,412	-
1170	應收帳款淨額	六(四)	1,861,620	3	5,355,359	10
1180	應收帳款－關係人淨額	七	428,646	1	440,429	1
1190	應收建造合約款	六(五)	1,347,958	2	955,890	2
1200	其他應收款	九	69,310	-	285,144	-
130X	存貨	五(二)、六(六)及八	22,209,890	41	20,925,619	37
1410	預付款項		310,651	-	429,857	1
1476	其他金融資產－流動	八	1,973,705	4	2,772,959	5
1479	其他流動資產－其他	六(七)	341,872	1	521,804	1
11XX	流動資產合計		32,959,394	60	34,239,845	61
非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金	六(二)及八				
	融資產－非流動		77,992	-	77,547	-
1523	備供出售金融資產－非流動	六(八)及八	1,564,942	3	1,626,078	3
1543	以成本衡量之金融資產－非流	六(九)及八				
	動		887,529	2	887,529	2
1550	採用權益法之投資	六(十)及八	2,244,485	4	2,182,242	4
1600	不動產、廠房及設備	六(十一)及八	6,742,932	13	6,957,966	12
1760	投資性不動產淨額	六(十二)及八	6,043,827	11	6,075,555	11
1780	無形資產	六(十三)	2,302,523	4	2,362,995	4
1840	遞延所得稅資產	六(三十二)	106,459	-	108,369	-
1920	存出保證金	七及九	627,584	1	537,377	1
1980	其他金融資產－非流動	八	838,030	2	911,988	2
1990	其他非流動資產－其他		80,214	-	83,477	-
15XX	非流動資產合計		21,516,517	40	21,811,123	39
1XXX	資產總計		\$ 54,475,911	100	\$ 56,050,968	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(十四)及八	\$	2,626,373	5	\$ 3,305,584	6
2110	應付短期票券	六(十五)及八		1,648,968	3	2,602,518	5
2150	應付票據			26,699	-	22,027	-
2170	應付帳款			4,198,917	8	4,262,318	8
2190	應付建造合約款	六(五)		505,437	1	350,959	1
2200	其他應付款			1,357,629	3	1,094,813	2
2220	其他應付款項－關係人	七		169,005	-	194,001	-
2230	本期所得稅負債	六(三十二)		96,030	-	125,602	-
2310	預收款項	六(十六)		1,875,462	3	3,037,135	5
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十八)及八		474,592	1	2,111,470	4
2399	其他流動負債－其他			20,647	-	113,307	-
21XX	流動負債合計			12,999,759	24	17,219,734	31
非流動負債							
2530	應付公司債	六(十七)		4,500,000	8	4,500,000	8
2540	長期借款	六(十八)及八		9,430,754	17	7,649,449	14
2550	負債準備－非流動	六(十九)		84,517	-	81,720	-
2570	遞延所得稅負債	六(三十二)		416,005	1	495,328	1
2610	長期應付票據及款項			1,385,984	3	1,457,251	3
2640	淨確定福利負債－非流動	六(二十)		141,075	-	129,391	-
2645	存入保證金			135,719	-	136,547	-
2670	其他非流動負債－其他	六(十)		207,527	1	70,604	-
25XX	非流動負債合計			16,301,581	30	14,520,290	26
2XXX	負債總計			29,301,340	54	31,740,024	57
歸屬於母公司業主之權益							
股本							
3110	普通股股本	六(二十二)		16,233,261	30	16,623,418	30
資本公積							
3200	資本公積	六(二十一)(二十三)		2,260,513	4	1,929,793	3
保留盈餘							
3310	法定盈餘公積	六(二十二)(二十四)(三十二)		1,420,796	3	1,180,924	2
3350	未分配盈餘			3,508,400	6	2,854,738	5
其他權益							
3400	其他權益	六(二十五)		1,409,109	2	1,436,219	3
3500	庫藏股票	六(二十二)	(	1,003)	-	(60,440)	-
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計			24,831,076	45	23,964,652	43
36XX	非控制權益			343,495	1	346,292	-
3XXX	權益總計			25,174,571	46	24,310,944	43
3X2X	負債及權益總計		\$	54,475,911	100	\$ 56,050,968	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及子公司
合併綜合損益表
民國104年及103年12月31日

單位：新台幣仟元

項目	附註	104 年 度			(調 整 後)		
		金	額	%	金	額	%
4000 營業收入	六(二十七)及七	\$	16,108,506	100	\$	19,424,465	100
5000 營業成本	六(六)(三十一)	(	10,933,346)	(68)	(	14,216,886)	(73)
5900 營業毛利			5,175,160	32		5,207,579	27
營業費用	六(三十一)及七						
6100 推銷費用		(	669,420)	(4)	(	636,575)	(3)
6200 管理費用		(	2,054,341)	(13)	(	2,105,710)	(11)
6000 營業費用合計		(	2,723,761)	(17)	(	2,742,285)	(14)
6900 營業利益			2,451,399	15		2,465,294	13
營業外收入及支出							
7010 其他收入	六(二十八)		366,218	3		384,772	2
7020 其他利益及損失	六(二)(二十九)		27,599	-	(	39,614)	-
7050 財務成本	六(六)(三十)	(	335,166)	(2)	(	350,296)	(2)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六(十)		11,610	-		82,945	-
7000 營業外收入及支出合計			70,261	1		77,807	-
7900 稅前淨利			2,521,660	16		2,543,101	13
7950 所得稅費用	六(三十二)	(	288,092)	(2)	(	163,467)	(1)
8200 本期淨利		\$	2,233,568	14	\$	2,379,634	12
其他綜合損益							
不重分類至損益之項目							
8311 確定福利計畫之再衡量數	六(二十)	(\$	12,909)	-	(\$	5,097)	-
8320 採用權益法認列之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		(	1,484)	-	(	1,341)	-
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							
8361 國外營運機構財務報表換算之兌換差額			16	-		2,549	-
8362 備供出售金融資產未實現評價損益	六(八)	(	27,126)	-	(	566,304)	(3)
8360 後續可能重分類至損益之項目總額		(	27,110)	-	(	563,755)	(3)
8300 其他綜合損益(稅後淨額)		(\$	41,503)	-	(\$	567,511)	(3)
8500 本期綜合損益總額		\$	2,192,065	14	\$	1,812,123	9
淨利(損)歸屬於：							
8610 母公司業主		\$	2,237,800	14	\$	2,398,718	12
8620 非控制權益		(	4,232)	-	(	19,084)	-
		\$	2,233,568	14	\$	2,379,634	12
綜合損益總額歸屬於：							
8710 母公司業主		\$	2,196,297	14	\$	1,831,570	9
8720 非控制權益		(	4,232)	-	(	19,447)	-
		\$	2,192,065	14	\$	1,812,123	9
每股盈餘	六(三十三)						
9750 基本		\$		1.38	\$		1.51
9850 稀釋		\$		1.36	\$		1.51

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及子公司

民國104年及105年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	歸屬	於	業 主 之 權 益					非控制權益	權 益 總 額
			保 留 盈 餘	其 他 權 益	備 出 售 金 融 資 產 未 實 現 損 益	庫 藏 股 票	總 計		
普通股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	融 資 損 益				
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 年度淨利	-	-	-	2,398,718	-	-	2,398,718	(19,084)	2,379,634
103 年度其他綜合損益	-	-	-	(3,756)	2,549	(565,941)	(567,148)	(363)	(567,511)
股份基礎給付交易	-	73,500	-	-	-	-	73,500	-	73,500
現金增資	3,000,000	1,335,000	-	-	-	-	4,335,000	-	4,335,000
103 年 12 月 31 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
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)	-	-	(1,329,873)	-	(1,329,873)
104 年度淨利	-	-	-	2,237,800	-	-	2,237,800	(4,232)	2,233,568
104 年度其他綜合損益	-	-	-	(14,393)	16	(27,126)	(41,503)	-	(41,503)
庫藏股票交易	(390,157)	330,720	-	-	-	-	59,437	-	-
非控制權益變動數	-	-	-	-	-	-	-	1,435	1,435
104 年 12 月 31 日餘額	\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 1,420,796	\$ 3,508,400	\$ 1,706	\$ 1,407,403	\$ 24,831,076	\$ 343,495	\$ 25,174,571

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、林德彰會計師民國105年3月23日查核報告。



董事長：鄭高輝



經理人：謝明況



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			
合併稅前淨利		\$ 2,521,660	\$ 2,543,101
調整項目			
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)		
提列(迴轉)呆帳費用	六(三)(四)	(79,305)	16,988
沖銷未能收回之款項	六(三)(四)	(230)	(929)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	六(十)	(3,367)	(2,635)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失		(11,610)	(82,945)
處分投資性不動產損失		2,833	4,853
折舊費用	六(三十一)	4,278	703
攤銷費用	六(十三)(三十一)	357,071	352,793
利息費用	六(三十)	61,844	63,391
利息收入	六(二十八)	333,965	349,041
股利收入	六(二十八)	(8,896)	(7,838)
金融資產減損損失	六(二十八)	(169,518)	(227,474)
未實現外幣兌換利益	六(八)(二十九)	-	12,053
與營業活動相關之資產/負債變動數		(14,676)	(22,704)
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		(162,335)	-
應收票據		13,378	(41,730)
應收帳款		3,496,680	(1,618,362)
應收帳款—關係人		11,783	342,974
應收建造合約款		(392,068)	(141,894)
其他應收款		214,741	22,587
存貨		(1,346,494)	(3,003,086)
預付款項		119,206	103,198
其他流動資產—其他		179,932	203,784
其他非流動資產—其他		3,263	36,573
與營業活動相關之負債之淨變動			
應付票據		4,672	(53,305)
應付帳款		(63,401)	107,504
應付建造合約款		154,478	82,468
其他應付款		260,236	58,256
其他應付款項—關係人		(24,996)	(60,598)
預收款項		(1,161,673)	(133,593)
其他流動負債—其他		(92,660)	14,291
負債準備—非流動		2,797	2,649
長期應付票據及款項		(9,928)	3,313
淨確定福利負債—非流動		(2,709)	(7,247)
其他非流動負債—其他		(95)	(177)
營運產生之現金流入(流出)		4,199,316	(1,010,497)
收取之利息		9,989	6,816
收取之股利		210,558	249,074
支付之利息		(331,385)	(348,091)
支付之所得稅		(395,077)	(100,264)
營業活動之淨現金流入(流出)		3,693,401	(1,202,962)

(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		\$ 799,254	\$ 372,915
備供出售金融資產－非流動減少		31,473	1,756
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		56,808	30,361
取得不動產、廠房及設備	六(十一)	(58,695)	(112,414)
處分不動產、廠房及設備及投資性不動產價款		4,582	4,880
取得投資性不動產	六(十二)	(1,084)	(3,288)
無形資產增加	六(十三)	(1,372)	(1,370)
存出保證金增加		(90,207)	(1,056)
其他金融資產－非流動減少(增加)		73,958	(431,420)
投資活動之淨現金流入(流出)		814,717	(114,636)
<u>籌資活動之現金流量</u>			
短期借款減少		(679,211)	(779,416)
應付短期票券(減少)增加		(953,550)	458,857
償還長期借款		(4,959,670)	(6,759,877)
舉借長期借款		5,104,097	4,559,058
長期應付票據及款項減少		(61,339)	(10,770)
存入保證金減少		(828)	(7,581)
發放現金股利	六(二十四)	(1,329,873)	(484,177)
現金增資	六(二十二)	-	4,335,000
非控制權益變動數		1,435	-
籌資活動之淨現金(流出)流入		(2,878,939)	1,311,094
合併匯率影響數		5,766	3,580
本期現金及約當現金增加(減少)數		1,634,945	(2,924)
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		\$ 3,800,751	\$ 2,165,806

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及子公司

合併財務報表附註

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

- (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 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
國際財務報導解釋第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

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

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

(一)遵循聲明

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

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

(三)合併基礎

1. 合併財務報告編製原則：

- (1) 本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受本集團控制之個體(包括結構型個體)，當本集團暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本集團即控制該個體。子公司自本集團取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。
- (2) 集團內公司間之交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
- (3) 損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。
- (4) 對子公司持股之變動若未導致喪失控制(與非控制權益之交易)，係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列於權益。
- (5) 當集團喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司 名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			民國104年 12月31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	
	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	
	太陽生物科技(股)公司	防黴劑之進出口 業務	100.00	100.00	
	太子大成投資(股)公司	一般投資業	-	99.97	註1
	東豐企業(股)公司	房屋之委託興建 及銷售	100.00	100.00	

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 12月31日	民國103年 12月31日	
太子建設開發 (股)公司	日華金典國際酒店 (股)公司	觀光旅館業	50.00	50.00	註2
	時代國際飯店(股)公司	一般旅館業	100.00	100.00	
	金義興合板(股)公司	合板之製造及加工	99.65	99.65	註3
	Early Success Investments Ltd.	海外投資業務	-	100.00	註4
	太子實業(股)公司	住宅及大樓開發 等業務	100.00	100.00	
太子物業管理 顧問(股)公司	太子地產(股)公司	不動產買賣及租賃	99.65	-	註3
	太子公寓大廈管理維 護(股)公司	公寓大廈管理	100.00	100.00	
	太子保全(股)公司	保全業務	100.00	100.00	
誠實投資控股 (股)公司	大成工程(股)公司	營造工程	100.00	100.00	
	王子水電企業(股)公司	電力及自來水 承裝	100.00	100.00	
	誠實營造(股)公司	營造工程	100.00	100.00	
太子大成投資 (股)公司	Prince Capital Inc.	海外投資業務	-	100.00	註1、註4
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5
Prince Capital Inc.	Prince Ventures USA Inc.	海外投資業務	-	100.00	註4
大成國際 (汶萊)公司	Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp.	營造工程	100.00	100.00	註5

註 1：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 2：本集團未直接或間接持有日華金典國際酒店(股)公司超過半數有表決權股份，惟因本集團對該公司之財務及營運擁有控制能力，故予以納入合併個體。

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

註 5：大成國際(汶萊)公司及 Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp. 現正辦理解散程序中。

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) 外幣換算

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

1. 外幣交易及餘額

- (1) 外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。
- (2) 外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。
- (3) 外幣非貨幣性資產及負債餘額，屬透過損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過其他綜合損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目；屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。
- (4) 所有兌換損益於損益表之「其他利益及損失」列報。

2. 國外營運機構之換算

- (1) 功能性貨幣與表達貨幣不同之所有集團個體、關聯企業及聯合協議，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。惟當本集團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。惟當本集團即使仍保留對前子公司之部分權益，但已喪失對國外營運機構屬子公司之控制，則係以處分對國外營運機構之全部權益處理。

(五)資產負債區分流動及非流動之分類標準

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

本集團將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

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

本集團將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(六)約當現金

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

(七)透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 透過損益按公允價值衡量之金融資產係指持有供交易之金融資產。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. 本集團對於符合交易慣例之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 透過損益按公允價值衡量之金融資產，於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本則認列為當期損益。續後按公允價值衡量，其公允價值之

變動認列於當期損益。

(八) 備供出售金融資產

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

(九) 應收款

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

(十) 金融資產減損

1. 本集團於每一資產負債表日，評估是否已經存在減損之任何客觀證據，顯示某一或一組金融資產於原始認列後發生一項或多項事項（即「損失事項」），且該損失事項對一金融資產或一組金融資產之估計未來現金流量具有能可靠估計之影響。
2. 本集團用以決定是否存在減損損失之客觀證據的政策如下：
 - (1) 發行人或債務人之重大財務困難；
 - (2) 違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付；
 - (3) 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
 - (4) 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. 本集團經評估當已存在減損之客觀證據，且已發生減損損失時，按以下各類別處理：
 - (1) 以攤銷後成本衡量之金融資產
係以該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利

率折現之現值間之差額，認列減損損失於當期損益。當後續期間減損損失金額減少，且該減少能客觀地與認列減損後發生之事項相連結，則先前認列之減損損失在未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本之限額內於當期損益迴轉。認列及迴轉減損損失之金額係藉由備抵帳戶調整資產之帳面金額。

(2) 以成本衡量之金融資產

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

(3) 備供出售金融資產

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

(十一) 金融資產之除列

本集團於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

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

(十二) 存貨

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

(十三) 建造合約

1. 依國際會計準則第 11 號「建造合約」之定義，建造合約係指為建造一項資產而特別議定之合約。當建造合約之結果能可靠估計，且該合約很有可能獲利時，採完工百分比法於合約期間按合約完成程度認列合

約收入，合約成本於發生之期間認列為費用。完成程度參照每份合約至報導期間結束日已發生之合約成本，占該合約之估計總成本之百分比計算。當總合約成本很可能超過總合約收入時，立即將預期損失認列為費用。當建造合約之結果無法可靠估計時，僅在已發生合約成本很有可能回收之範圍內認列合約收入。

2. 合約工作之變更、求償及獎勵金就客戶已同意且能可靠衡量之範圍包括於合約收入中。
3. 本集團對因合約工作應向客戶收取之帳款總額，即在建合約中已發生成本加計已認列利潤（減除已認列損失）超過工程進度請款金額部分，表達為資產，帳列應收建造合約款。若在建合約中工程進度請款金額超過已發生成本加已認列利潤（減除已認列損失）之合計數，表達為負債，帳列應付建造合約款。
4. 依國際財務報導解釋第 15 號「不動產建造之協議」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素；或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用國際會計準則第 11 號「建造合約」之規定。本集團對於不符合「建造合約」定義之預售屋買賣合約係依國際會計準則第 18 號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。對於符合「建造合約」定義之交易則依國際會計準則第 11 號之規定認列合約收入。

(十四) 採用權益法之投資/關聯企業

1. 關聯企業指所有本集團對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其 20% 以上表決權之股份。本集團對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
2. 本集團對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本集團對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益（包括任何其他無擔保之應收款），本集團不認列進一步之損失，除非本集團對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。
3. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本集團將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
4. 本集團與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以銷除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
5. 關聯企業增發新股時，若本集團未按比例認購或取得，致使投資比例發生變動但仍對其有重大影響，該股權淨值變動之增減數係調整「資本公積」及「採用權益法之投資」。若致使投資比例下降者，除上述調整外，與該所有權權益之減少有關而先前已認列於其他綜合損益之利

益或損失，且該利益或損失於處分相關資產或負債時須被重分類至損益者，依減少比例重分類至損益。

6. 當集團喪失對關聯企業之重大影響，對原關聯企業之剩餘投資係按公允價值重新衡量，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。
7. 當集團處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。
8. 當集團處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，將與該關聯企業有關之資本公積轉列損益；如仍對該關聯企業有重大影響，則按處分比例轉列損益。

(十五) 不動產、廠房及設備

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

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

(十六) 營業租賃(出租人/承租人)

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

(十七) 投資性不動產

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

(十八) 無形資產

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

(十九) 非金融資產減損

本集團於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減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。

(二十) 借款

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

(二十一) 應付帳款及票據

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

(二十二) 金融負債之除列

本集團於合約所載之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(二十三) 金融資產及負債之互抵

當有法律上可執行之權利將所認列之金融資產及負債金額抵銷，且意

圖以淨額基礎交割或同時實現資產及清償負債時，始可將金融資產及金融負債互抵，並於資產負債表中以淨額表達。

(二十四) 金融負債

應付公司債

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

(二十五) 負債準備

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

(二十六) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

(1) 確定提撥計畫

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

(2) 確定福利計畫

A. 確定福利計畫下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值。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。

(二十七)員工股份基礎給付

以權益交割之股份基礎給付協議係於給與日以所給與權益商品之公允價值衡量所取得之員工勞務，於既得期間認列為酬勞成本，並相對調整權益。權益商品之公允價值應反映市價既得條件及非既得條件之影響。認列之酬勞成本係隨著預期將符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整，直至最終認列金額係以既得日既得數量認列。

(二十八)所得稅

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

併辦理營利事業所得稅結算申報及未分配盈餘加徵百分之十營利事業所得稅申報，並按比例分攤因採連結稅制致影響各子公司之當期所得稅費用(利益)、遞延所得稅及應付所得稅(應收退稅款)金額。

(二十九)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。

(三十)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。

(三十一)收入認列

1. 銷貨收入

本集團主要係經營國民住宅及商業大樓等之委託興建、銷售及租賃等業務。商品銷售於商品交付予買方、銷貨金額能可靠衡量且未來經濟效益很有可能流入企業時認列收入。當與所有權相關之重大風險與報酬已移轉予顧客，本集團對商品既不持續參與管理亦未維持有效控制且顧客根據銷售合約接受商品，或有客觀證據顯示所有接受條款均已符合時，商品交付方屬發生。委託營造廠興建預售房地專案，如附註四(十三)之說明，係依國際會計準則第18號「收入」對商品銷售之規範認列銷貨收入，因此本集團於完成過戶及實際交屋時結轉成本並認列損益，惟資產負債表日前僅實際交屋(或僅實際完成所有權移轉)，但相關風險報酬業已移轉者亦認列銷貨收入。

2. 勞務收入

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

3. 建造合約收入

本集團提供之建造合約服務，請參閱附註四(十三)之說明。

4. 服務特許權收入

本集團提供之服務特許權合約，請參閱附註四(三十二)之說明。

(三十二)服務特許權協議

1. 本集團與國立台灣大學(授予人)簽訂提供公共服務之基礎建設合約，由本集團建造提供公共服務之基礎建設且自建造完成後提供長興校區44年又6個月暨水源校區44年又4個月之營運服務，營運期間屆滿後該提供公共服務之基礎建設將無償移轉予國立台灣大學。本集團依據合約所提供之建造及營運服務之已收或應收對價，參照其相對公允價值予以分攤，並分別依國際會計準則第11號「建造合約」

及國際會計準則第 18 號「收入」之規定認列相關收入。

2. 依據服務特許權協議提供建造或升級服務之成本，按國際會計準則第 11 號「建造合約」之規定處理。
3. 授予人所提供之已收或應收之對價按公允價值認列，並按合約約定授予人提供予營運者對價之方式決定認列為無形資產。

(三十三)營運部門

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源

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

本集團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。本集團評估個別權益投資之公允價值低於其成本的時間及金額，以及被投資者之財務健全情況和短期業務前景，包括產業及部門績效、技術變遷以及營運及融資現金流量等因素。

當個別權益投資公允價值低於其成本之情況係屬大幅度或持久性時，本集團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「以成本衡量之金融資產」者，將於當期損益認列減損損失。

2. 投資性不動產

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

(二)重要會計估計及假設

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。若本集團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，本集團存貨之帳面金額為\$22,209,890。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	104年12月31日	103年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 8,989	\$ 55,943
支票存款及活期存款	2,861,201	1,642,033
定期存款	590,561	387,825
附買回債券	340,000	80,005
	<u>\$ 3,800,751</u>	<u>\$ 2,165,806</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. 本集團持有之附買回債券，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12月31日	103年12月31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
受益憑證	200,000	37,665
	<u>464,520</u>	<u>302,185</u>
持有供交易之金融資產		
評價調整	15,241	(63,619)
	<u>\$ 479,761</u>	<u>\$ 238,566</u>
非流動項目：		
持有供交易之金融資產		
受益憑證	\$ 76,000	\$ 76,000
持有供交易之金融資產		
評價調整	1,992	1,547
	<u>\$ 77,992</u>	<u>\$ 77,547</u>

1. 本集團持有供交易之金融資產於民國 104 年度及 103 年度認列之淨(損)益分別計\$79,305及(\$16,988)。

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12月31日	103年12月31日
應收票據	\$ 135,574	\$ 148,952
減：備抵呆帳	(344)	(540)
	<u>\$ 135,230</u>	<u>\$ 148,412</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	-	(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12月31日	103年12月31日
應收帳款	\$ 1,865,724	\$ 5,362,404
減：備抵呆帳	(4,104)	(7,045)
	<u>\$ 1,861,620</u>	<u>\$ 5,355,359</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12月31日	103年12月31日
60天內	\$ 30,121	\$ 37,257
61-120天	696	2,996
121-180天	108	866
181天以上	1,895	1,836
	<u>\$ 32,820</u>	<u>\$ 42,955</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	\$ 7,045	\$ 7,446
提列減損損失	230	149
沖銷未能收回之款項	(3,171)	(550)
12月31日	<u>\$ 4,104</u>	<u>\$ 7,045</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12月31日	103年12月31日
已發生之總成本及已認列之利潤(減除已認列之損失)	\$ 19,550,455	\$ 24,567,420
減：工程進度請款金額	(18,707,934)	(23,962,489)
進行中合約淨資產負債狀況	<u>\$ 842,521</u>	<u>\$ 604,931</u>
列報為：		
應收建造合約款	\$ 1,347,958	\$ 955,890
應付建造合約款	(505,437)	(350,959)
	<u>\$ 842,521</u>	<u>\$ 604,931</u>

民國104年及103年12月31日，建造合約相關之工程保留款分別為\$1,384,110及\$1,517,237，工程進行前所收取之預收款均為\$719,619。

(六)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	\$ 12,765,560	(\$ 65,372)	\$ 12,700,188
在建工程	2,457,025	-	2,457,025
待出售房地產	5,882,639	(49,432)	5,833,207
預付土地購置款	223,700	-	223,700
預付房地款	947,991	-	947,991
商品	47,779	-	47,779
	<u>\$ 22,324,694</u>	<u>(\$ 114,804)</u>	<u>\$ 22,209,890</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>

1. 本集團民國 104 年度及 103 年度認列為費損之存貨成本分別為\$10,933,346 及 \$14,216,886，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年度	103年度
利息資本化前之利息總額	\$ 478,106	\$ 535,576
資本化利息之金額	\$ 144,141	\$ 186,535
資本化利率	1.61%~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

<u>台北分公司</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
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
	<u>\$ 6,327,810</u>	<u>\$ 6,317,884</u>
<u>台中分公司</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
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
雲世紀特A(國安段12-16地號)	698,401	294,659
草屯段755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
	<u>\$ 2,895,899</u>	<u>\$ 3,694,841</u>
<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	-
	\$	897,032	\$ 3,736
在建房地合計	\$	11,887,915	\$ 11,493,053
(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
	\$	146,134	\$ 146,430
<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
	\$	478,936	\$ 427,457
<u>台南分公司</u>		<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
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
	\$	369,465	\$ 674,190
<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
	\$	1,408,181	\$ 13,923
營建用地合計	\$	2,402,716	\$ 1,262,000

(3)待出售房地產

<u>台北分公司</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
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

	104年12月31日	103年12月31日
<u>台北分公司</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。

5. 重要工程資訊揭露：

(1) 民國 104 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	\$ 4,842,473	\$ 4,742,532	97.51%	\$ 97,452
潮州車站新建工程	4,274,219	4,104,868	97.55%	165,202
曾文水庫	3,178,480	2,862,176	99.37%	314,311
西濱130K房裡大安線工程	2,058,381	1,969,484	34.69%	30,838
桃園機場捷運-CU03標	1,631,685	1,570,640	99.36%	60,654
三寶北投大業-新建工程	1,599,813	1,515,723	46.70%	39,270
高鐵彰化聯外道路改善計劃	1,210,476	1,156,005	70.82%	38,576

(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

(七) 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	\$ 324,072	\$ 507,245
其他	17,800	14,559
	<u>\$ 341,872</u>	<u>\$ 521,804</u>

(八) 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	\$ 121,852	\$ 153,845
興櫃公司股票	-	3,940
非上市櫃公司股票	44,561	40,101
	166,413	197,886
備供出售金融資產評價調整	1,398,529	1,428,192
	<u>\$ 1,564,942</u>	<u>\$ 1,626,078</u>

1. 本集團於民國 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集團之原始投資成本，經評估後，本集團於民國 103 年度認列\$12,053 之減損損失，其中自權益重分類至當期損益之金額為\$12,053。
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>\$ 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 12 月 31 日		103 年 12 月 31 日	
	金額	比率	金額	比率
耕頂興業(股)公司	\$ 326,189	30.00%	\$ 326,959	30.00%
統一開發(股)公司	1,365,037	30.00%	1,311,431	30.00%
PPG Investment Inc.	13,621	27.27%	17,859	27.27%
Queen Holdings Ltd.	372,751	27.27%	338,663	27.27%
明大企業(股)公司	166,887	20.00%	151,132	20.00%
日華資產管理(股)公司(註)	-	45.21%	36,198	45.21%
	<u>\$ 2,244,485</u>		<u>\$ 2,182,242</u>	

註：截至民國104年12月31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\$137,018。

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	\$ 1,066,653	\$ 1,073,558
繼續經營單位本期淨利	\$ 221,365	\$ 226,607
本期綜合損益總額	\$ 221,365	\$ 226,607

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 年及 103 年 12 月 31 日，本集團個別不重大關聯企業之帳面金額合計分別為\$742,430 及\$870,811。

	104年度	103年度
繼續經營單位本期淨利	\$ 56,593	\$ 435,881
本期綜合損益總額	\$ 56,593	\$ 435,881

4. 本集團上開投資標的均未有公開報價。

5. 民國 104 年度及 103 年度本集團採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額分別為\$11,610 及\$82,945。

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：

	104年12月31日	103年12月31日
土地	\$ 2,858,947	\$ 2,858,947
房屋及建築	3,391,429	3,557,664
機器設備	8,373	9,809
電腦通訊設備	15,605	19,727
運輸設備	4,788	4,333
辦公設備	366,507	434,321
租賃改良	25,648	-
其他設備	66,339	70,571
未完工程及待驗設備	5,296	2,594
	<u>\$ 6,742,932</u>	<u>\$ 6,957,966</u>

2. 本期變動情形如下：

104年度					
成本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 2,858,947	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,858,947
房屋及建築	4,465,549	3,809	(23,429)	-	4,445,929
機器設備	14,476	-	-	-	14,476
電腦通訊設備	59,714	1,948	-	-	61,662
運輸設備	11,729	1,200	(272)	-	12,657
辦公設備	788,300	18,529	(6,273)	388	800,944
租賃改良	47,000	-	-	26,533	73,533
其他設備	90,999	3,586	(2,817)	167	91,935
未完工程及待驗設備	2,594	29,623	-	(26,921)	5,296
	<u>\$ 8,339,308</u>	<u>\$ 58,695</u>	<u>(\$ 32,791)</u>	<u>\$ 167</u>	<u>\$ 8,365,379</u>
103年度					
成本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 2,790,924	\$ -	(\$ 1,204)	\$ 69,227	\$ 2,858,947
房屋及建築	4,355,227	27,406	(28,642)	111,558	4,465,549
機器設備	14,286	190	-	-	14,476
電腦通訊設備	52,016	8,004	(306)	-	59,714
運輸設備	11,587	1,142	(1,000)	-	11,729
辦公設備	785,304	70,076	(95,601)	28,521	788,300
租賃改良	47,000	-	-	-	47,000
其他設備	95,208	4,418	(9,498)	871	90,999
未完工程及待驗設備	105,344	1,178	-	(103,928)	2,594
	<u>\$ 8,256,896</u>	<u>\$ 112,414</u>	<u>(\$ 136,251)</u>	<u>\$ 106,249</u>	<u>\$ 8,339,308</u>
104年度					
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	\$ 170,044	(\$ 23,429)	\$ -	\$ 1,054,500
機器設備	4,667	1,436	-	-	6,103
電腦通訊設備	39,987	6,070	-	-	46,057
運輸設備	7,396	691	(218)	-	7,869
辦公設備	353,979	86,705	(6,247)	-	434,437
租賃改良	47,000	885	-	-	47,885
其他設備	20,428	5,168	-	-	25,596
	<u>\$ 1,381,342</u>	<u>\$ 270,999</u>	<u>(\$ 29,894)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,622,447</u>

103年度					
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	\$ 167,157	(\$ 28,642)	\$ -	\$ 907,885
機器設備	3,255	1,412	-	-	4,667
電腦通訊設備	34,673	5,620	(306)	-	39,987
運輸設備	7,182	785	(571)	-	7,396
辦公設備	363,515	85,830	(95,366)	-	353,979
租賃改良	47,000	-	-	-	47,000
其他設備	17,003	5,058	(1,633)	-	20,428
	<u>\$ 1,241,998</u>	<u>\$ 265,862</u>	<u>(\$ 126,518)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,381,342</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12月31日	103年12月31日
土地	\$ 265,550	\$ 203,494
出租資產-土地	2,592,206	2,592,342
出租資產-房屋	3,186,071	3,279,719
	<u>\$ 6,043,827</u>	<u>\$ 6,075,555</u>

2. 本期變動情形如下：

104年度					
成 本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 203,494	\$ -	\$ -	\$ 62,056	\$ 265,550
出租資產-土地	2,592,341	-	(135)	-	2,592,206
出租資產-房屋	3,941,751	1,084	(10,337)	-	3,932,498
	<u>\$ 6,737,586</u>	<u>\$ 1,084</u>	<u>(\$ 10,472)</u>	<u>\$ 62,056</u>	<u>\$ 6,790,254</u>

103年度					
成 本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 1,741,924	\$ -	\$ -	(\$ 1,538,430)	\$ 203,494
出租資產-土地	3,204,530	-	-	(612,189)	2,592,341
出租資產-房屋	3,949,804	3,288	(8,440)	(2,901)	3,941,751
	<u>\$ 8,896,258</u>	<u>\$ 3,288</u>	<u>(\$ 8,440)</u>	<u>(\$ 2,153,520)</u>	<u>\$ 6,737,586</u>

104年度					
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	\$ 86,072	(\$ 1,676)	\$ -	\$ 746,427

103年度					
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	\$ 86,931	(\$ 7,737)	(\$ 389)	\$ 662,031

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	\$ 295,085	\$ 299,911
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	\$ 157,872	\$ 165,200
當期末產生租金收入之投資性不動產		
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 年及 103 年 12 月 31 日之公允價值分別為\$12,932,299 及\$12,935,936，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12月31日	103年12月31日
服務特許權	\$ 2,300,439	\$ 2,361,692
電腦軟體成本	1,870	803
商標及專利權	214	500
	<u>\$ 2,302,523</u>	<u>\$ 2,362,995</u>

2. 本期變動情形如下：

		104年度				
成	本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權		\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372
電腦軟體成本		19,559	1,372	(17,169)	-	3,762
商標及專利權		3,139	-	-	-	3,139
		<u>\$ 2,891,070</u>	<u>\$ 1,372</u>	<u>(\$ 17,169)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,875,273</u>

		103年度				
成	本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權		\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372
電腦軟體成本		18,189	1,370	-	-	19,559
商標及專利權		3,139	-	-	-	3,139
		<u>\$ 2,889,700</u>	<u>\$ 1,370</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,891,070</u>

		104年度				
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	\$ 61,253	\$ -	\$ -	\$ 567,933
電腦軟體成本		18,756	305	(17,169)	-	1,892
商標及專利權		2,639	286	-	-	2,925
		<u>\$ 528,075</u>	<u>\$ 61,844</u>	<u>(\$ 17,169)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 572,750</u>

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
電腦軟體成本	16,902	1,854	-	-	18,756
商標及專利權	2,355	284	-	-	2,639
	<u>\$ 464,684</u>	<u>\$ 63,391</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 528,075</u>

3. 無形資產攤銷明細如下：

	104年度	103年度
營業成本	\$ 61,253	\$ 61,253
管理費用	591	2,138
	<u>\$ 61,844</u>	<u>\$ 63,391</u>

(十四) 短期借款

	104年12月31日	103年12月31日
銀行信用借款	\$ 635,000	\$ 1,623,084
銀行擔保借款	1,991,373	1,682,500
	<u>\$ 2,626,373</u>	<u>\$ 3,305,584</u>
利率區間	<u>1.92%~2.51%</u>	<u>1.92%~2.59%</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

	104年12月31日	103年12月31日
商業本票	\$ 1,649,600	\$ 2,605,000
減：未攤銷折價	(632)	(2,482)
	<u>\$ 1,648,968</u>	<u>\$ 2,602,518</u>
利率區間	<u>0.55%~2.25%</u>	<u>0.79%~2.48%</u>

1. 上述商業本票係由銀行及票券金融公司保證發行。

2. 上述應付短期票券之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十六) 預收款項

項 目	104年12月31日	103年12月31日
預收房地款	\$ 1,592,844	\$ 2,728,482
預收租金	158,283	192,169
其他預收款	124,335	116,484
	<u>\$ 1,875,462</u>	<u>\$ 3,037,135</u>

(十七) 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	<u>2,500,000</u>	<u>2,500,000</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

	104年12月31日	103年12月31日
銀行擔保借款	\$ 9,635,346	\$ 9,313,419
銀行信用借款	<u>270,000</u>	<u>447,500</u>
	9,905,346	9,760,919
減：一年內到期部份	(<u>474,592</u>)	(<u>2,111,470</u>)
	<u>\$ 9,430,754</u>	<u>\$ 7,649,449</u>
到期日區間	<u>105.06.24~116.11.2</u>	<u>104.3.18~116.11.2</u>
利率區間	<u>1.74%~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

	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>

(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。另本公司及國內子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	(\$ 199,398)	(\$ 180,831)
計畫資產公允價值	58,323	51,440
淨確定福利負債	<u>(\$ 141,075)</u>	<u>(\$ 129,391)</u>

- (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	(\$ 180,831)	\$ 51,440	(\$ 129,391)
當期服務成本	(1,667)	-	(1,667)
利息(費用)收入	(3,552)	1,424	(2,128)
	<u>(186,050)</u>	<u>52,864</u>	<u>(133,186)</u>
再衡量數：			
財務假設變動影響	(5,280)	-	(5,280)
經驗調整	(8,068)	439	(7,629)
	<u>(13,348)</u>	<u>439</u>	<u>(12,909)</u>
提撥退休基金	-	5,020	5,020
12月31日餘額	<u>(\$ 199,398)</u>	<u>\$ 58,323</u>	<u>(\$ 141,075)</u>

	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	(\$ 183,336)	\$ 53,987	(\$ 129,349)
當期服務成本	(1,558)	-	(1,558)
利息(費用)收入	(3,773)	1,225	(2,548)
	(188,667)	55,212	(133,455)
再衡量數：			
經驗調整	(5,097)	-	(5,097)
提撥退休基金	-	5,142	5,142
支付退休金	12,933	(8,914)	4,019
12月31日餘額	(\$ 180,831)	\$ 51,440	(\$ 129,391)

(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%	1.80%~2.00%
未來薪資增加率	1.50%~2.00%	1.50%~2.00%
對於未來死亡率之假設母體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 (\$ 18,167) \$ 20,951 \$ 18,629 (\$ 16,569)

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)本集團於民國 105 年度預計支付予退休計畫之提撥金為\$4,561。

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

(2)民國 104 年度及 103 年度，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$60,853 及\$68,720。

(二十一)股份基礎給付-員工獎酬

1. 民國 104 年度本集團未發生股份基礎給付情事。

2. 民國 103 年度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% (註)	0.19 年	-	0.40%	2.45 元

註：係以給與日前本公司最近一年度股票價格計算預期價格波動性推估而得。

4. 民國 103 年度本集團現金增資保留員工認購之股份基礎給付交易產生之薪資費用為 \$73,500。

(二十二) 股本

1. 本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：(單位：仟股)

	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 年及 103 年 12 月 31 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。

(二十三) 資本公積

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

資 本 公 積					
104 年 度	庫 藏				合 計
	發行溢價	股票交易	其他		
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
12月31日餘額	<u>\$ 1,375,442</u>	<u>\$ 877,839</u>	<u>\$ 7,232</u>		<u>\$ 2,260,513</u>

資 本 公 積					
103 年 度	庫 藏		員 工	其他	合 計
	發行溢價	股票交易	認股權		
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
12月31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

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新台幣 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>庫藏股票</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 (	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>\$ 1,408,106</u>
	<u>備供出售投資</u>	<u>外幣換算</u>	<u>庫藏股票</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 (	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：

	<u>12個月內</u>	<u>12個月後</u>	<u>合計</u>
<u>104年12月31日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 44,980	\$ 671	\$ 45,651
應收帳款淨額 (含關係人)	1,582,837	597,393	2,180,230
存貨	8,635,309	13,526,802	22,162,111
應收建造合約款	931,727	416,231	1,347,958
	<u>\$ 11,194,853</u>	<u>\$ 14,541,097</u>	<u>\$ 25,735,950</u>
負債			
應付票據	\$ 11,094	\$ -	\$ 11,094
應付帳款	2,510,158	1,529,999	4,040,157
應付建造合約款	406,921	98,516	505,437
	<u>\$ 2,928,173</u>	<u>\$ 1,628,515</u>	<u>\$ 4,556,688</u>
	<u>12個月內</u>	<u>12個月後</u>	<u>合計</u>
<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>

(二十七)營業收入

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
銷貨收入	\$ 11,683,972	\$ 13,506,415
勞務收入	502,615	507,754
建造合約收入	3,548,640	5,040,154
服務特許權收入		
—營運服務收入	373,279	370,142
	<u>\$ 16,108,506</u>	<u>\$ 19,424,465</u>

(二十八) 其他收入

	104年度	103年度
利息收入	\$ 8,896	\$ 7,838
股利收入	169,518	227,474
其他收入	187,804	149,460
	<u>\$ 366,218</u>	<u>\$ 384,772</u>

(二十九) 其他利益及損失

	104年度	103年度
透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨(損)益	\$ 79,305	(\$ 16,988)
淨外幣兌換(損)益	18,168	23,460
仲裁支出及賠償損失等(註1)	(56,278)	-
金融資產減損損失(註2)	-	(12,053)
其他	(13,596)	(34,033)
	<u>\$ 27,599</u>	<u>(\$ 39,614)</u>

註1：請參閱附註九(十五)之說明。

註2：請參閱附註六(八)之說明。

(三十) 財務成本

	104年度	103年度
利息費用：		
銀行借款	\$ 171,706	\$ 174,035
商業本票	36,603	47,313
普通公司債	123,953	126,138
其他	1,703	1,555
其他財務支出	1,201	1,255
	<u>\$ 335,166</u>	<u>\$ 350,296</u>

(三十一)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	\$ 790,765	\$ 813,870	\$ 1,604,635
勞健保費用	64,300	61,452	125,752
退休金費用	30,200	34,448	64,648
其他員工福利費用	15,572	51,552	67,124
	<u>\$ 900,837</u>	<u>\$ 961,322</u>	<u>\$ 1,862,159</u>
折舊費用	<u>\$ 86,072</u>	<u>\$ 270,999</u>	<u>\$ 357,071</u>
攤銷費用	<u>\$ 61,253</u>	<u>\$ 591</u>	<u>\$ 61,844</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	\$ 902,957	\$ 909,338	\$ 1,812,295
勞健保費用	71,843	64,358	136,201
退休金費用	25,695	47,131	72,826
其他員工福利費用	12,430	48,884	61,314
	<u>\$ 1,012,925</u>	<u>\$ 1,069,711</u>	<u>\$ 2,082,636</u>
折舊費用	<u>\$ 86,931</u>	<u>\$ 265,862</u>	<u>\$ 352,793</u>
攤銷費用	<u>\$ 61,253</u>	<u>\$ 2,138</u>	<u>\$ 63,391</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，董事會決議配發金額與估列金額一致，

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。

(三十二)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	\$ 110,958	\$ 50,659
未分配盈餘加徵10%所得稅	85,214	47,785
以前年度所得稅低(高)估	31,079 (	4,909)
土地增值稅計入當期所得稅	138,254	70,218
當期所得稅總額	365,505	163,753
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(77,413)	(286)
遞延所得稅總額	(77,413)	(286)
所得稅費用	\$ 288,092	\$ 163,467

(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	\$ 428,682	\$ 432,327
按稅法規定調整認列項目影響數	(301,656)	(348,384)
未分配盈餘加徵10%所得稅	85,214	47,785
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	31,079 (	4,909)
土地增值稅	138,254	70,218
課稅損失之所得稅影響數	(34,270)	-
所得稅費用	\$ 288,092	\$ 163,467

2. 因暫時性差異而產生之各遞延所得稅資產及負債金額如下：

104 年 度				
	1月1日	認列於損益	認列於其他 綜合淨利	12月31日
暫時性差異：				
遞延所得稅資產：				
租金直線法調整	\$ 106,693	(\$ 1,702)	\$ -	\$ 104,991
退休金	1,268	(54)	-	1,214
職工福利	408	(154)	-	254
	<u>\$ 108,369</u>	<u>(\$ 1,910)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 106,459</u>
暫時性差異：				
遞延所得稅負債：				
土地增值稅準備	\$ 495,328	(\$ 79,323)	\$ -	\$ 416,005
	<u>\$ 495,328</u>	<u>(\$ 79,323)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 416,005</u>
103 年 度				
	1月1日	認列於損益	認列於其他 綜合淨利	12月31日
暫時性差異：				
遞延所得稅資產：				
租金直線法調整	\$ 106,334	\$ 359	\$ -	\$ 106,693
退休金	1,137	131	-	1,268
職工福利	612	(204)	-	408
	<u>\$ 108,083</u>	<u>\$ 286</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 108,369</u>
暫時性差異：				
遞延所得稅負債：				
土地增值稅準備	\$ 495,328	\$ -	\$ -	\$ 495,328
	<u>\$ 495,328</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 495,328</u>

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

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

4. 本集團尚未使用之課稅損失之有效期限及未認列遞延所得稅資產相關金額如下：

104年12月31日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延 所得稅資產部分	最後抵扣 年 度
100年度以前	核定數	\$ 2,297,232	\$ 2,297,232	110年
101年度	申報數	12,976	12,976	111年
102年度	申報數	220,453	220,453	112年
103年度	申報數	37,676	37,676	113年
104年度	申報數	16,571	16,571	114年
		<u>\$ 2,584,908</u>	<u>\$ 2,584,908</u>	

103年12月31日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延 所得稅資產部分	最後抵扣 年 度
100年度以前	核定數	\$ 2,259,959	\$ 2,259,959	110年
101年度	申報數	12,976	12,976	111年
102年度	申報數	168,281	168,281	112年
103年度	申報數	37,676	37,676	113年
		<u>\$ 2,478,892</u>	<u>\$ 2,478,892</u>	

5. 本公司因參與教育部辦理之「國立台灣大學長興街暨水源校區學生宿舍 BOT 案」，經教育部核定為重大公共建設，符合「民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法」規定，得享受連續五年(於民國 103 年 12 月到期)免徵營利事業所得稅之獎勵。
6. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 102 年度。
7. 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>

8. 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。

(三十三) 每股盈餘

	104年度		
	<u>稅後金額</u>	<u>加權平均流通 在外股數(仟股)</u>	<u>每股盈餘 (元)</u>
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 2,237,800	1,622,671	\$ 1.38
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 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	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股之 影響	\$ 2,237,800	1,649,891	\$ 1.36
	103年度		
	<u>稅後金額</u>	<u>加權平均流通 在外股數(仟股)</u>	<u>每股盈餘 (元)</u>
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 2,398,718	1,586,268	\$ 1.51
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 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	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股之 影響	\$ 2,398,718	1,589,778	\$ 1.51

(三十四)營業租賃

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，給付依約定比率按營業額抽成計算。民國104年度及103年度均認列\$387,246之租金費用。另因不可取消合約之未來最低租賃給付總額如下：

	104年12月31日	103年12月31日
不超過1年	\$ 400,563	\$ 397,174
超過1年但不超過5年	2,034,162	2,023,995
超過5年	5,977,475	6,388,205
	<u>\$ 8,412,200</u>	<u>\$ 8,809,374</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年度	103年度
1. 投資性不動產轉列營建用地	\$ -	\$ 2,150,619
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. 商品存貨轉列不動產、廠房及設備	\$ 167	\$ -
5. 營建用地轉列投資性不動產	\$ 62,056	\$ -

七、關係人交易

(一)與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨

(1)

	104年度	103年度
工程發包：		
— 關聯企業	\$ 152,071	\$ 318,364
— 其他關係人	388,903	2,214,044
	<u>\$ 540,974</u>	<u>\$ 2,532,408</u>

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年及103年12月31日，本集團承攬關係企業營建工程案之情形如下：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
關聯企業：		
已簽約而尚未結案之營建合約總價	\$ 5,435,312	\$ 5,680,215
已收取工程款	(4,972,256)	(5,331,850)
尚待未來履約收取工程款	<u>\$ 463,056</u>	<u>\$ 348,365</u>
	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
其他關係人：		
已簽約而尚未結案之營建合約總價	\$ 5,427,516	\$ 5,393,477
已收取工程款	(5,042,157)	(4,551,072)
尚待未來履約收取工程款	<u>\$ 385,359</u>	<u>\$ 842,405</u>
(2)		
	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
租金收入：		
一關聯企業	<u>\$ 47,334</u>	<u>\$ 46,206</u>
係以議價方式決定租金，並按月收取。		
2. 應收帳款		
	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
應收關係人款項：		
一關聯企業	<u>\$ 428,646</u>	<u>\$ 440,429</u>
3. 其他應付款		
	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
應付租金：		
一關聯企業	<u>\$ 169,005</u>	<u>\$ 194,001</u>
4. 其他		
(1)		
	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
租金費用：		
一關聯企業	<u>\$ 562,571</u>	<u>\$ 568,926</u>
(2)		
	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
存出保證金：		
一關聯企業	<u>\$ 66,266</u>	<u>\$ 65,695</u>
5. 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。

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
	<u>\$ 140,260</u>	<u>\$ 186,375</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」)	\$ 2,811,735	\$ 3,684,947	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	320,992	238,547	工程履約保證金及長、短期借款
營建用地	6,974,863	6,300,506	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	2,729,051	2,729,051	工程履約保證金、長、短期借款及發行短期票券
房屋及建築	2,042,803	2,103,423	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	4,047,218	4,807,921	工程履約保證金、長、短期借款及發行短期票券
	<u>\$ 24,247,289</u>	<u>\$ 24,512,114</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)本集團間背書保證明細及財務支援承諾如下：

1. 本公司對子公司之背書保證明細如下：

公 司 名 稱	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. 子公司對子公司之背書保證明細如下：

背書保證者	被背書保證對象	104 年 12 月 31 日		103 年 12 月 31 日	
公 司 名 稱	公 司 名 稱	總 額 度	動 用 額 度	總 額 度	動 用 額 度
太子公寓大廈管理維護(股)公司	太子保全(股)公司	\$ 20,000	\$ 10,000	\$ -	\$ -
太子物業管理顧問(股)公司	太子保全(股)公司	56,000	10,000	-	-
		<u>\$ 76,000</u>	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

4. 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>\$ 9,517</u>	<u>\$ 337,710</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：

	104年12月31日	103年12月31日
台中市西屯區國安段12-12地號及601-1地號等	\$ 181,090	\$ 181,090

- (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：

	104年12月31日	103年12月31日
台中市西屯區國安段591-1地號	\$ 63,880	\$ 63,880
台南市安南區和館段34地號	\$ 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：

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

- (十四)子公司大成工程(股)公司截至民國 104 年及 103 年 12 月 31 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 \$572,960 及 \$780,581。

- (十五)針對子公司大成工程(股)公司(以下簡稱大成工程)與宏義工程股份有限公司及長榮國際機電股份有限公司(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。另公司與業主達成之和解協議，尚包含代業主墊付國稅局和解款稅金\$30,178。該退稅案已申請逾 2 年且經評估退稅之可能性不大，故已於民國 104 年度沖銷相關其他應收款，並認列損失\$30,178(表列其他利益及損失項下)。

另，因大成工程業已代聯合承攬體支付和解金，故大成工程向長榮公司請求返還全部代墊之金額共\$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 年度沖銷相關其他應收款，並認列損失\$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。

(十六)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。

(十七)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 102 年 10 月 9 日與合作金庫商業銀行股份有限公司等 5 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份有限公司(以下簡稱太子建設)及勤美股份有限公司(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，則額度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) 暫停借款人動用本合約授信額度全部或一部之權利。(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、費用及其他依合約應付之款項全部或部分提前即日到期。(4) 通知擔保品管理銀行就本票為付款之請求。(5) 通知擔保品管理銀行行使抵押權。(6) 行使合約轉讓之權益，或逕行行使法律、本合約或其相關合約文件所賦予額度管理銀行、擔保品管理銀行及授信銀行之其他權利。(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、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年度及103年度之稅前淨利將分別減少或增加\$12,532及\$13,067。

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分別增加或減少\$54,052及\$37,819；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\$16,641及\$19,789。

(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	\$ 2,659,883	\$ -	\$ -
應付短期票券	1,649,600	-	-
應付票據	26,692	7	-
應付帳款	2,668,918	654,635	875,364
其他應付款(含關係人)	1,520,467	5,461	706
存入保證金	72,591	27,678	35,450
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)	487,551	3,489,212	6,858,565

	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(含關係人)	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

(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 年及 103 年 12 月 31 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	\$ 557,753	\$ -	\$ -	\$ 557,753
備供出售金融資產				
權益證券	1,364,796	-	200,146	1,564,942
	<u>\$ 1,922,549</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 200,146</u>	<u>\$ 2,122,695</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>

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：

	<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 年度及 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 年度及 103 年度第三等級之變動：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
	<u>非衍生權益工具</u>	<u>非衍生權益工具</u>
1月1日	\$ 276,597	\$ 285,365
認列於其他綜合損益之利益或損失(註)	(76,451)	16,232
減資退還股款	-	(25,000)
12月31日	<u>\$ 200,146</u>	<u>\$ 276,597</u>

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12月31日	重大不可觀察輸入值	區間	輸入值與公允價值關係
	公允價值	評價技術	(加權平均)	
非衍生權益工具：				
非上市上櫃公司股票	\$ 200,146	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	44,561	±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)	

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、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年度				
	營建部門	旅宿部門	其 他	沖銷及調整	合 計
外部營業收入-淨額	\$ 11,578,873	\$ 3,447,203	\$ 1,082,430	\$ -	\$ 16,108,506
內部營業收入-淨額	<u>1,262,640</u>	<u>-</u>	<u>885,033</u>	(2,147,673)	<u>-</u>
部門收入合計	12,841,513	3,447,203	1,967,463		16,108,506
成本及費用	(11,394,730)	(2,943,106)	(1,049,533)	1,730,262	(13,657,107)
部門損益	<u>1,446,783</u>	<u>504,097</u>	<u>917,930</u>		<u>2,451,399</u>
其他收入	328,161	8,081	464,599	(434,623)	366,218
其他利益及損失	(9,595)	(2,326)	(20,955)	60,475	27,599
財務成本	(308,054)	(63,615)	(373)	36,876	(335,166)
採用權益法之關聯企業					
及合資損益之份額	<u>842,977</u>	<u>-</u>	(99,611)	(731,756)	<u>11,610</u>
繼續營業單位稅前淨利	2,300,272	446,237	1,261,590		2,521,660
所得稅費用	(210,276)	(47,380)	(27,619)	(2,817)	(288,092)
本期淨利	<u>\$ 2,089,996</u>	<u>\$ 398,857</u>	<u>\$ 1,233,971</u>		<u>\$ 2,233,568</u>
部門資產	<u>\$ 49,716,149</u>	<u>\$ 7,461,278</u>	<u>\$ 2,670,001</u>	(\$ 5,366,741)	<u>\$ 54,480,687</u>
項 目	103年度				
	營建部門	旅宿部門	其 他	沖銷及調整	合 計
外部營業收入-淨額	\$ 15,188,696	\$ 3,496,351	\$ 739,418	\$ -	\$ 19,424,465
內部營業收入-淨額	<u>1,270,039</u>	<u>-</u>	<u>64,259</u>	(1,334,298)	<u>-</u>
部門收入合計	16,458,735	3,496,351	803,677		19,424,465
成本及費用	(14,723,134)	(2,999,933)	(598,172)	1,362,068	(16,959,171)
部門損益	<u>1,735,601</u>	<u>496,418</u>	<u>205,505</u>		<u>2,465,294</u>
其他收入	407,291	10,534	31,454	(64,507)	384,772
其他利益及損失	(193,301)	(1,739)	(45,965)	201,391	(39,614)
財務成本	(316,545)	(65,010)	(1)	31,260	(350,296)
採用權益法之關聯企業					
及合資損益之份額	<u>421,552</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	(338,607)	<u>82,945</u>
繼續營業單位稅前淨利	2,054,598	440,203	190,993		2,543,101
所得稅費用	(103,110)	(49,987)	(10,370)	-	(163,467)
本期淨利	<u>\$ 1,951,488</u>	<u>\$ 390,216</u>	<u>\$ 180,623</u>		<u>\$ 2,379,634</u>
部門資產	<u>\$ 50,936,218</u>	<u>\$ 7,576,215</u>	<u>\$ 2,601,053</u>	(\$ 5,062,518)	<u>\$ 56,050,968</u>

(四) 部門損益及資產之調節資訊

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

(五) 產品別及勞務別之資訊

本集團營運決策者係以產品別之角度經營業務，有關產品別資訊請參閱附註六(二十七)及十四(三)。

(六) 地區別資訊

本集團主要營運地區均在台灣境內，並無來自其他地區之外部客戶收入。

(七) 重要客戶資訊

本集團民國 104 年度及 103 年度重要客戶資訊如下：

	104年度		103年度	
	收入	部門	收入	部門
甲公司	\$ 280,850	營建部門	\$ 2,915,465	營建部門

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 名稱	擔保品 價值	對個別對象 資金貸與限 額	資金貸與 總限額	備註
0	太子建設開發 (股)公司	大成工程(股)公司	其他應收 款-關係人	是	\$ 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 金額		累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額	屬子公司對 屬子公司背書 保證		屬對大陸地 區背書保證	備註
		公司名稱	關係	\$	\$	\$	\$	\$	\$	%	\$	Y	N	N	
0	太子建設開發(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	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	4,966,215	2,000,000	2,000,000	1,708,520	-	-	8%	12,415,538	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	-	-	1062%	4,000,000	N	Y	N	註5
2	王子水電企業(股)公司	太子建設開發(股)公司	4	1,000,000	900,000	900,000	638,763	-	-	834%	2,000,000	N	Y	N	註6
3	太子地產(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	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	-	-	-	135%	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	-	-	29%	50,000	N	N	N	註9
6	太子物業管理顧問 (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	註10

註1：編號欄之說明如下：

(1). 發行人類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). 基於承接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\$5,000,000，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\$56,000，累計不超過\$120,000。

民國104年12月31日

附表三

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

有價證券種類		與有價證券發行人之關係		有價證券種類及名稱		期		本	
持有之公司	類名名稱					股數	帳面金額	持股比例	市價
太子建設開發(股)公司	股票	南帝化學工業(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	6,534,922	\$	158,799	註1	24.30
	股票	台灣神隆(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	21,825,001	\$	1,174,185	註1	53.80
	股票	新美科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	127,249		13,361	註1	105.00
	股票	開賢網路科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	85,535		2,237	註1	26.15
	股票	奇威生醫科技(股)公司(原：紅電醫學科技)	無	備供出售金融資產-非流動	34,441		1,217	註1	35.35
	股票	基固國際生醫(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	1,311		36	註1	27.20
	股票	萬通鼎泰金融(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	1,400,000		13,383	註1	9.56
	股票	創園科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	48,672		793	註1	16.29
	股票	南科聯合興業(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	344,488		1,970	註1	5.72
	股票	南科聯合興業(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	1,198,956		16,572	註1	13.82
	股票	全華軟體(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	167,700		157,668	註1	940.18
	股票	瑞豐科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	119,075		1,808	註1	15.19
	股票	瑞豐科技(股)公司	無	備供出售金融資產-非流動	35,589		363	註1	10.21
	股票	統一能源開發(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	1,680,000		46,009	註1	60.70
	股票	統一國際開發(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	87,748,770		841,520	註1	10.64
	股票	長茂科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	759,024		-	註2	註5
	股票	長茂科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	1,211,228		-	註2	註5
	股票	長茂科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	3,076		-	註2	註5
	股票	寶隆科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	27,933		-	註2	註5
	股票	寶隆科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	17,280		-	註2	註5
	股票	寶隆科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	341,745		-	註2	註5
	股票	寶隆科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	1,848		-	註2	註5
	股票	寶隆科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	41,343		-	註2	註5
	股票	寶隆科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	6,301,406		77,992	註1	12.38
	股票	寶隆科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	-		100,000	註1	註6
	股票	寶隆科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	-		50,000	註1	-
	股票	寶隆科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	-		50,000	註1	-
	股票	寶隆科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	11,512,781		279,761	註1	24.30
	股票	寶隆科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	349,990		1,750	註1	5.72
	股票	寶隆科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	1,344,624		12,000	註1	13.82
	股票	寶隆科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	-		30,000	註1	-
	股票	寶隆科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	-		50,000	註1	-
	股票	寶隆科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	600		20	註1	USD 1.00
	股票	寶隆科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	655,424		6,161	註1	9.40
	股票	寶隆科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	122,201		1,735	註1	14.20
	股票	寶隆科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	187,829		4,078	註1	24.30
	股票	寶隆科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	47,968		1,387	註1	28.50
	股票	寶隆科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	179,283		1,600	註1	13.82
	股票	寶隆科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	13,678,487		200,000	註1	14.62
	股票	寶隆科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	-		30,000	註1	-
	股票	寶隆科技(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	-		30,000	註1	-

註1：持股比例未達5%。
註2：尚未取得自編財務報告，故無法列示賬簿淨值。
註3：提供4,088,451股為借款之擔保品。
註4：提供17,276,000股為借款之擔保品。
註5：提供60,000,000股為借款之擔保品。
註6：提供6,301,406單位為借款之擔保品。
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	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	與關係人之關係			
本公司	新北市八里區中丘段229地號	104/03/03(註1)	\$ 664,098	\$ 664,098	新北市政府	非關係人	-	-	-	營業所需	無
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	無
本公司	台中西屯區國安段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	-	-	依市場行情	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	104/9/7(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	5,810 歐亞不動產估價師聯合事務所估價	營業所需	無

註1：係實際過戶日。

註2：係為簽約日。

註3：係購買重劃區抵償地自北側起算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、公園預定地地主折還補償費(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。

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

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

附表五第1頁

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	迴轉率	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：新台幣仟元
(除特別註明者外)

交易往來情形						佔合併總營收或總資產	
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	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	依雙方合約約定	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	依雙方合約約定	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	-	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，若其一子公司已揭露，則另一子公司無須重複揭露)：

(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一萬元者。

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		被投資公司本期		本期認列之投資	
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	損益	損益	備註
太子建設開發 (股)公司	誠實投資控股(股)公司	台灣	一般投資業	\$ 1,146,925	\$ 1,381,950	97,504,758	100%	\$ 904,767	\$ 224,836	\$ 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	12,138	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	91,588	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	47,764	註2
	太陽生物科技(股)公司	台灣	防霉劑之進出口業務	1,000	1,000	100,000	100%	1,007	1	1	註2
	太子大成投資(股)公司	台灣	一般投資業	-	198,940	-	-	-	7,606	6,141	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)	(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	221,302	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	(16,239)	(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	224,565	註2
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%	(503,466)	779,515	(10,416)	註2、9
	Early Success Investments Ltd.	英屬維京群島	海外投資業務	-	33,018	-	-	-	940	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	184,644	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)	(41)	註2
	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	331,309	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
	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		本期認列之投資損益	備註
				本期末	去年底	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：金義興合振(股)公司於民國104年9月辦理減資分割\$112,480，計消除已發行股份11,248仟股。

註10：係金義興合振(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。