

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告
民國 105 年及 104 年第三季
(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 105 年及 104 年第三季合併財務報告暨會計師核閱報告
目 錄

項	目	頁 次
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	會計師核閱報告	4 ~ 5
四、	合併資產負債表	6 ~ 7
五、	合併綜合損益表	8
六、	合併權益變動表	9
七、	合併現金流量表	10 ~ 11
八、	合併財務報表附註	12 ~ 69
	(一) 公司沿革	12
	(二) 通過財務報告之日期及程序	12
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	12 ~ 14
	(四) 重大會計政策之彙總說明	14 ~ 17
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源	17 ~ 18
	(六) 重要會計項目之說明	18 ~ 51
	(七) 關係人交易	51 ~ 54
	(八) 質押之資產	54
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	55 ~ 60

項	目	頁次
(十)	重大之災害損失	60
(十一)	重大之期後事項	60
(十二)	其他	61 ~ 66
(十三)	附註揭露事項	67
(十四)	營運部門資訊	67 ~ 69



資誠

會計師核閱報告

(105)財審報字第 16001614 號

太子建設開發股份有限公司 公鑒：

太子建設開發股份有限公司及子公司民國 105 年及 104 年 9 月 30 日之合併資產負債表，民國 105 年及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日、民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表，暨民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係公司管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

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

如合併財務報表附註四（三）所述，列入上開合併財務報表之部分非重要子公司財務報表及附註十三所揭露之相關資訊，未經會計師核閱。該等子公司民國 105 年及 104 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣 10,219,865 仟元及新台幣 10,361,014 仟元，各佔合併資產總額之 20%及 19%；負債總額分別為新台幣 6,342,131 仟元及新台幣 6,152,667 仟元，各佔合併負債總額之 23%及 20%；民國 105 年及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合(損)益分別為新台幣 68,852 仟元、新台幣(75,702)仟元、新台幣 226,055 仟元及新台幣 60,399 仟元，各佔合併綜合(損)益之 44%、(26%)、94%及 11%。另，如合併財務報表附註六（十）所述，採用權益法之投資暨附註十三所揭露之相關資訊，係依據各該被投資公司同期間自編未經會計師核閱之財務報表評價及揭露；民國 105 年及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 105 年

及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之關聯企業及合資(損)益之份額分別為新台幣 28,409 仟元、新台幣(51,426)仟元、新台幣 70,039 仟元及新台幣 17,795 仟元；截至民國 105 年及 104 年 9 月 30 日止，其相關之投資金額分別為新台幣 1,918,021 仟元及新台幣 2,109,089 仟元(含貸餘轉列其他非流動負債-其他分別為新台幣 137,280 仟元及新台幣 110,194 仟元)。

依本會計師核閱結果，除上段所述部分非重要子公司財務報表及採用權益法之投資暨附註十三所揭露之相關資訊，若能取得同期間經會計師核閱之財務報表而可能須作適當調整及揭露之影響外，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反「證券發行人財務報告編製準則」及金融監督管理委員會認可之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」而須作修正之情事。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

吳建志

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 1 1 月 3 日

太子建設開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國 105 年 9 月 30 日及民國 104 年 12 月 31 日、9 月 30 日

(民國 105 年及 104 年 9 月 30 日之合併資產負債表經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

			105 年 9 月 30 日			104 年 12 月 31 日			104 年 9 月 30 日		
資	產	附註	金	額	%	金	額	%	金	額	%
流動資產											
1100	現金及約當現金	六(一)	\$	2,098,837	4	\$	3,800,751	7	\$	2,418,834	4
1110	透過損益按公允價值衡量之	六(二)及									
	金融資產－流動	八		271,989	1		479,761	1		310,845	1
1150	應收票據淨額	六(三)		116,644	-		135,230	-		153,026	-
1170	應收帳款淨額	六(四)		1,138,283	2		1,861,620	3		809,357	1
1180	應收帳款－關係人淨額	七		56,610	-		428,646	1		445,534	1
1190	應收建造合約款	六(五)		1,715,438	3		1,347,958	2		1,363,260	3
1200	其他應收款	九		29,234	-		69,310	-		75,336	-
130X	存貨	五(二)、 六(六)及									
		八		23,458,430	46		22,209,890	41		23,641,646	44
1410	預付款項			382,300	1		310,651	-		538,416	1
1476	其他金融資產－流動	八		1,049,607	2		1,973,705	4		2,099,307	4
1479	其他流動資產－其他	六(七)		440,215	1		341,872	1		512,097	1
11XX	流動資產合計			30,757,587	60		32,959,394	60		32,367,658	60
非流動資產											
1510	透過損益按公允價值衡量之	六(二)及									
	金融資產－非流動	八		178,138	-		77,992	-		77,778	-
1523	備供出售金融資產－非流動	六(八)及									
		八		1,315,933	3		1,564,942	3		1,294,561	3
1543	以成本衡量之金融資產－非	六(九)及									
	流動	八		877,800	2		887,529	2		887,529	2
1550	採用權益法之投資	六(十)及									
		八		2,055,301	4		2,244,485	4		2,219,283	4
1600	不動產、廠房及設備	六(十一)									
		及八		6,575,600	13		6,742,932	13		6,791,234	13
1760	投資性不動產淨額	六(十二)									
		及八		5,976,069	12		6,043,827	11		6,004,222	11
1780	無形資產	六(十三)		2,255,919	4		2,302,523	4		2,317,158	4
1840	遞延所得稅資產	六(三十									
		一)		106,649	-		106,459	-		108,165	-
1920	存出保證金	七及九		602,197	1		627,584	1		632,624	1
1980	其他金融資產－非流動	八		627,271	1		838,030	2		767,185	2
1990	其他非流動資產－其他			85,280	-		80,214	-		89,640	-
15XX	非流動資產合計			20,656,157	40		21,516,517	40		21,189,379	40
1XXX	資產總計		\$	51,413,744	100	\$	54,475,911	100	\$	53,557,037	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105年9月30日及民國104年12月31日、9月30日

(民國105年及104年9月30日之合併資產負債表經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

負債及權益	附註	105年9月30日		104年12月31日		104年9月30日	
		金	%	金	%	金	%
流動負債							
2100 短期借款	六(十四)及八	\$ 2,357,159	5	\$ 2,626,373	5	\$ 3,724,874	7
2110 應付短期票券	六(十五)及八	259,951	-	1,059,811	2	639,834	1
2150 應付票據		169,760	-	26,699	-	128,995	-
2170 應付帳款		2,928,783	6	4,198,917	8	2,973,238	6
2190 應付建造合約款	六(五)	878,085	2	505,437	1	462,228	1
2200 其他應付款		880,878	2	1,357,629	3	977,807	2
2220 其他應付款項－關係人	七	59,456	-	169,005	-	105,728	-
2230 本期所得稅負債		4,439	-	96,030	-	87,427	-
2310 預收款項	六(十六)	2,086,397	4	1,875,462	3	3,127,945	6
2320 一年或一營業週期內到期長期負債	六(十七)(十八)及八	3,633,904	7	474,592	1	596,870	1
2399 其他流動負債－其他		37,762	-	20,647	-	97,605	-
21XX 流動負債合計		13,296,574	26	12,410,602	23	12,922,551	24
非流動負債							
2530 應付公司債	六(十七)	2,500,000	5	4,500,000	8	4,500,000	9
2540 長期借款	六(十八)及八	9,646,791	19	10,019,911	19	10,107,292	19
2550 負債準備－非流動	六(十九)	101,185	-	84,517	-	84,937	-
2570 遞延所得稅負債	六(三十一)	418,224	1	416,005	1	495,468	1
2610 長期應付票據及款項		1,369,905	3	1,385,984	3	1,449,773	3
2640 淨確定福利負債－非流動	六(二十)	96,806	-	141,075	-	134,682	-
2645 存入保證金		146,919	-	135,719	-	146,625	-
2670 其他非流動負債－其他	六(十)	207,715	-	207,527	-	180,726	-
25XX 非流動負債合計		14,487,545	28	16,890,738	31	17,099,503	32
2XXX 負債總計		27,784,119	54	29,301,340	54	30,022,054	56
歸屬於母公司業主之權益							
股本							
3110 普通股股本	六(二十一)	16,233,261	31	16,233,261	30	16,623,418	31
資本公積	六(二十二)						
3200 資本公積		2,260,513	5	2,260,513	4	1,929,793	3
保留盈餘	六(二十三)(三十一)						
3310 法定盈餘公積		1,644,576	3	1,420,796	3	1,420,796	3
3350 未分配盈餘		2,007,745	4	3,508,400	6	2,141,479	4
其他權益	六(二十四)						
3400 其他權益		1,165,282	2	1,409,109	2	1,143,487	2
3500 庫藏股票	六(二十一)	(1,003)	-	(1,003)	-	(60,440)	-
31XX 歸屬於母公司業主之權益合計		23,310,374	45	24,831,076	45	23,198,533	43
36XX 非控制權益		319,251	1	343,495	1	336,450	1
3XXX 權益總計		23,629,625	46	25,174,571	46	23,534,983	44
重大或有負債及未認列之合約承諾	九						
3X2X 負債及權益總計		\$ 51,413,744	100	\$ 54,475,911	100	\$ 53,557,037	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11月3日核閱報告。

董事長：鄭高輝



經理人：謝明汎



會計主管：戴大昌



太子建設開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國105年及104年1月1日至9月30日

(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	105 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日		104 年 7 月 1 日 至 9 月 30 日		105 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日		104 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000 營業收入	六(二十六)及七	\$ 2,458,143	100	\$ 2,299,092	100	\$ 6,567,675	100	\$ 8,030,333	100
5000 營業成本	六(六)(三十)	(1,585,056)	(65)	(1,409,000)	(61)	(4,223,695)	(64)	(5,093,749)	(64)
5900 營業毛利		873,087	35	890,092	39	2,343,980	36	2,936,584	36
營業費用	六(三十)及七								
6100 推銷費用		(61,903)	(3)	(60,665)	(3)	(189,831)	(3)	(241,403)	(3)
6200 管理費用		(577,514)	(23)	(587,664)	(25)	(1,644,310)	(25)	(1,785,397)	(22)
6000 營業費用合計		(639,417)	(26)	(648,329)	(28)	(1,834,141)	(28)	(2,026,800)	(25)
6900 營業利益		233,670	9	241,763	11	509,839	8	909,784	11
營業外收入及支出									
7010 其他收入	六(二十七)	71,592	3	59,835	2	221,398	3	269,008	4
7020 其他利益及損失	六(二)(二十八)	(47,174)	(2)	45,217	2	(33,802)	-	89,712	1
7050 財務成本	六(六)(二十九)	(58,278)	(2)	(76,444)	(3)	(187,648)	(3)	(254,246)	(3)
7060 採用權益法認列之關聯企業 及合資損益之份額	六(十)	28,409	1	(51,426)	(2)	70,039	1	17,795	-
7000 營業外收入及支出合計		(5,451)	-	(22,818)	(1)	69,987	1	122,269	2
7900 稅前淨利		228,219	9	218,945	10	579,826	9	1,032,053	13
7950 所得稅費用	六(三十一)	(52,931)	(2)	(81,489)	(4)	(94,302)	(1)	(185,577)	(2)
8200 本期淨利		\$ 175,288	7	\$ 137,456	6	\$ 485,524	8	\$ 846,476	11
其他綜合損益									
後續可能重分類至損益之項目									
8361 國外營運機構財務報表換算 之兌換差額		(\$ 46)	-	\$ 301	-	(\$ 49)	-	\$ 2	-
8362 備供出售金融資產未實現評 價損益	六(八)	(19,370)	(1)	155,576	7	(243,778)	(4)	(292,734)	(4)
8300 其他綜合損益(淨額)		(\$ 19,416)	(1)	\$ 155,877	7	(\$ 243,827)	(4)	(\$ 292,732)	(4)
8500 本期綜合損益總額		\$ 155,872	6	\$ 293,333	13	\$ 241,697	4	\$ 553,744	7
淨利(損)歸屬於：									
8610 母公司業主		\$ 184,742	7	\$ 146,050	6	\$ 508,784	9	\$ 856,486	11
8620 非控制權益		(9,454)	-	(8,594)	-	(23,260)	(1)	(10,010)	-
		\$ 175,288	7	\$ 137,456	6	\$ 485,524	8	\$ 846,476	11
綜合損益總額歸屬於：									
8710 母公司業主		\$ 165,326	6	\$ 301,927	13	\$ 264,957	4	\$ 563,754	7
8720 非控制權益		(9,454)	-	(8,594)	-	(23,260)	-	(10,010)	-
		\$ 155,872	6	\$ 293,333	13	\$ 241,697	4	\$ 553,744	7
每股盈餘	六(三十二)								
9750 基本		\$ 0.11		\$ 0.09		\$ 0.31		\$ 0.53	
9850 稀釋		\$ 0.11		\$ 0.09		\$ 0.31		\$ 0.53	

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11月3日核閱報告。

董事長：鄭高輝



經理人：謝明汎



會計主管：戴大昌





太子建設開發股份有限公司及子公司

民國105年及104年1月1日至9月30日
(僅經會計師查核)

單位：新台幣仟元

附註	歸屬	於	母 公 司				業 他 主 之 權				計	非 控 制 權 益	權 益 總 額
			保 留 盈 餘	公 盈 餘	其 他 權 益	備 供 出 售 未 實 融 資 產 損 益	庫 藏 股 票	總 計	總 計	總 計			
	普通股本	資本公積	法定盈餘	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	融資產損益	庫藏股票	總計	總計	總計			
104年1月1日至9月30日	\$ 16,623,418	\$ 1,929,793	\$ 1,180,924	\$ 2,854,738	\$ 1,690	\$ 1,434,529	(\$ 60,440)	\$ 23,964,652	\$ 346,292	\$ 24,310,944			
103年度盈餘指標及分配：													
	現金股利												
104年1月1日至9月30日													
105年1月1日至9月30日													



董事長：鄭高輝



經理人：謝明汎

~9~

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11月3日核閱報告。



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105年及104年1月1日至9月30日

(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單位：新台幣仟元

	附註	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		\$ 579,826	\$ 1,032,053
調整項目			
收益費損項目			
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失(利益)	六(二)(二十八)	7,626 (	110,175)
呆帳費用轉列收入數	六(三)	- (	196)
沖銷未能收回之款項	六(三)(四)	(344) (	2,043)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	六(十)	(70,039) (	17,795)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失		2,425	2,065
處分投資性不動產損失		1,251	3,371
折舊費用	六(三十)	265,603	267,131
攤銷費用	六(十三)(三十)	46,637	46,367
利息費用	六(二十九)	186,748	253,346
利息收入	六(二十七)	(4,211) (	5,531)
股利收入	六(二十七)	(118,461) (	161,097)
未實現外幣兌換損失(利益)		19,392 (	12,825)
與營業活動相關之資產/負債變動數			
與營業活動相關之資產之淨變動			
透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動		200,000	37,665
應收票據		18,930 (	4,418)
應收帳款		723,337	4,548,045
應收帳款—關係人		372,036 (	5,105)
應收建造合約款		(367,480) (	407,370)
其他應收款		40,076	211,033
存貨		(1,248,561) (	2,735,660)
預付款項		(71,649) (	108,559)
其他流動資產—其他		(98,343)	9,707
透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動		(100,000)	-
其他非流動資產—其他		(5,445) (	6,163)
與營業活動相關之負債之淨變動			
應付票據		143,061	106,968
應付帳款		(1,270,134) (	1,289,080)
應付建造合約款		372,648	111,269
其他應付款		(495,585) (	134,524)
其他應付款項—關係人		(109,549) (	88,273)
預收款項		210,935	90,810
其他流動負債—其他		17,115 (	15,702)
負債準備—非流動		16,668	3,217
淨確定福利負債—非流動		(44,269)	5,291
其他非流動負債—其他		(74) (	72)
營運產生之現金(流出)流入		(779,830)	1,623,750
收取之利息		4,211	4,306
收取之股利		356,881	202,137
支付之利息		(167,914) (	214,295)
支付之所得稅		(183,864) (	185,577)
營業活動之淨現金(流出)流入		(770,516)	1,430,321

(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105年及104年1月1日至9月30日
(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單位：新台幣仟元

附註	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
<u>投資活動之現金流量</u>		
其他金融資產－流動減少	\$ 924,098	\$ 673,652
備供出售金融資產－非流動減少	5,231	33,927
以成本衡量之金融資產減資退回股款	9,729	-
採用權益法之投資減資退回股款	-	30,057
取得不動產、廠房及設備 六(十一)	(35,989)	(37,833)
處分不動產、廠房及設備價款	52	43
處分投資性不動產價款	2,148	1,075
無形資產增加 六(十三)	(33)	(530)
存出保證金減少(增加)	25,387	(95,247)
其他金融資產－非流動減少	210,759	144,803
投資活動之淨現金流入	1,141,382	749,947
<u>籌資活動之現金流量</u>		
短期借款(減少)增加	(269,214)	419,290
應付短期票券減少	(799,860)	(1,463,433)
償還長期借款	(6,866,981)	(4,709,735)
舉借長期借款	7,653,173	5,153,727
長期應付票據及款項減少	(16,079)	(7,478)
存入保證金增加	11,200	10,078
發放現金股利 六(二十三)	(1,785,659)	(1,329,873)
非控制權益變動數	(984)	168
籌資活動之淨現金流出	(2,074,404)	(1,927,256)
合併匯率影響數	1,624	16
本期現金及約當現金(減少)增加數	(1,701,914)	253,028
期初現金及約當現金餘額	3,800,751	2,165,806
期末現金及約當現金餘額	\$ 2,098,837	\$ 2,418,834

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11月3日核閱報告。

董事長：鄭高輝



經理人：謝明汎



會計主管：戴大昌



太子建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國 105 年及 104 年第三季
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國 105 年 11 月 3 日提報董事會後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

無。

- (二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 106 年適用之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10號、第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表之例外規定」	民國105年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得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16號及第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	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「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	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週期之年度改善	民國103年7月1日
2011-2013週期之年度改善	民國103年7月1日
2012-2014週期之年度改善	民國105年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與經營結果並無重大影響。

(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之民國 106 年適用之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2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	民國107年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「屬國際財務報導準則第4號之保險合約適用國際財務報導準則第9號『金融工具』之方法」	民國107年1月1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15號之修正「國際財務報導準則第15號『客戶合約之收入』之闡釋」	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

除下列所述者外，本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與經營結果並無重大影響，相關影響金額待評估完成時予以揭露：

1. 國際財務報導準則第9號「金融工具」

- (1) 金融資產債務工具按企業之經營模式及合約現金流量特性判斷，可分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及按攤銷後成本衡量之金融資產；金融資產權益工具分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產，除非企業作不可撤銷之選擇將非交易目的之權益工具的公允價值認列於其他綜合損益。

(2)金融資產債務工具之減損評估應採預期損失模式，於每一資產負債表日評估該工具之信用風險是否有顯著增加，以適用 12 個月之預期信用損失或存續期間之預期信用損失(於發生減損前之利息收入按資產帳面總額估計)；或是否業已發生減損，於發生減損後之利息收入按提列備抵呆帳後之帳面淨額估計。

2. 國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」

國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」取代國際會計準則第 11 號「建造合約」、國際會計準則第 18 號「收入」以及其相關解釋及解釋公告。按準則規定收入應於客戶取得對商品或勞務之控制時認列，當客戶已具有主導資產之使用並取得該資產之幾乎所有剩餘效益之能力時表示客戶取得對商品或勞務之控制。

此準則之核心原則為「企業認列收入以描述對客戶所承諾之商品或勞務之移轉，該收入之金額反映該等商品或勞務換得之預期有權取得之對價」。企業按核心原則認列收入時需運用下列五步驟來決定收入認列的時點及金額：

步驟 1：辨認客戶合約。

步驟 2：辨認合約中之履約義務。

步驟 3：決定交易價格。

步驟 4：將交易價格分攤至合約中之履約義務。

步驟 5：於（或隨）企業滿足履約義務時認列收入。

此外，準則亦包括一套整合性之揭露規定，該等規定將使企業對財務報表使用者提供有關客戶合約所產生之收入與現金流量之性質、金額、時間及不確定性之綜合資訊。

3. 國際財務報導準則第 16 號「租賃」

國際財務報導準則第 16 號「租賃」取代國際會計準則第 17 號「租賃」及其相關解釋及解釋公告。此準則規定承租人應認列使用權資產及租賃負債(除租賃期間短於 12 個月或低價值標的資產之租賃外)；出租人會計處理仍相同，按營業租賃及融資租賃兩種類型處理，僅增加相關揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

重大會計政策除遵循聲明、編製基礎、合併基礎及新增部分說明如下，餘與民國 104 年度合併財務報表附註四相同。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一)遵循聲明

1. 本合併財務報告係依據「證券發行人財務報告編製準則」與金管會認可之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製。
2. 本合併財務報告應併同民國 104 年度合併財務報告閱讀。

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：

- (1) 按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債(包括衍生工具)。
- (2) 按公允價值衡量之備供出售金融資產。
- (3) 按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。

2. 編製符合金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請參閱附註五說明。

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則：

本合併財務報告之編製原則與民國 104 年度合併財務報告相同。

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司 名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			民國105年 9月30日	民國104年 12月31日	
太子建設開發(股)公司	太子物業管理顧問(股)公司	房屋買賣仲介	100.00	100.00	註2
	誠實投資控股(股)公司	一般投資業	100.00	100.00	
	太子建設投資(股)公司	海外投資業務	100.00	100.00	註2
	太陽生物科技(股)公司	防黴劑之進出口業務	-	100.00	註2、8
	東豐企業(股)公司	房屋之委託興建及銷售	100.00	100.00	註2
	日華金典國際酒店(股)公司	觀光旅館業	50.00	50.00	註1、2
	時代國際飯店(股)公司	一般旅館業	100.00	100.00	註2
	金義興合板(股)公司	合板之製造及加工	99.65	99.65	註2、4
	太子實業(股)公司	住宅及大樓開發等業務	100.00	100.00	註2
	太子地產(股)公司	不動產買賣及租賃	99.65	99.65	註2、4
太子物業管理顧問(股)公司	太子公寓大廈管理維護(股)公司	公寓大廈管理	100.00	100.00	註2
	太子保全(股)公司	保全業務	100.00	100.00	註2
誠實投資控股(股)公司	大成工程(股)公司	營造工程	100.00	100.00	
	王子水電企業(股)公司	電力及自來水承裝	100.00	100.00	註2
	誠實營造(股)公司	營造工程	100.00	100.00	註2
大成工程(股)公司	大成國際(汶萊)公司	海外投資業務	-	100.00	註2、7
大成國際(汶萊)公司	Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp.	營造工程	-	100.00	註2、6

投資公司 名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所持股權百分比	說明
			民國104年 9月30日	
太子建設開發(股)公司	太子物業管理顧問(股)公司	房屋買賣仲介	100.00	註2
	誠實投資控股(股)公司	一般投資業	100.00	
	太子建設投資(股)公司	海外投資業務	100.00	註2
	太陽生物科技(股)公司	防微劑之進出口業務	100.00	註2、8
	太子大成投資(股)公司	一般投資業	-	註2、3
	東豐企業(股)公司	房屋之委託興建及銷售	100.00	註2
	日華金典國際酒店(股)公司	觀光旅館業	50.00	註1、2
	時代國際飯店(股)公司	一般旅館業	100.00	註2
	金義興合板(股)公司	合板之製造及加工	99.65	註2、4
	Early Success Investments Ltd.	海外投資業務	100.00	註2、5
	太子實業(股)公司	住宅及大樓開發等業務	100.00	註2
	太子地產(股)公司	不動產買賣及租賃	99.65	註2、4
太子物業管理顧問(股)公司	太子公寓大廈管理維護(股)公司	公寓大廈管理	100.00	註2
	太子保全(股)公司	保全業務	100.00	註2
誠實投資控股(股)公司	大成工程(股)公司	營造工程	100.00	
	王子水電企業(股)公司	電力及自來水承裝	100.00	註2
	誠實營造(股)公司	營造工程	100.00	註2
太子大成投資(股)公司	Prince Capital Inc.	海外投資業務	100.00	註2、3、5
大成工程(股)公司	大成國際(汶萊)公司	海外投資業務	100.00	註2、7
Prince Capital Inc.	Prince Ventures USA Inc.	海外投資業務	100.00	註2、5
大成國際(汶萊)公司	Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp.	營造工程	100.00	註2、6

註1：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2：因不符合重要子公司之定義，其民國105年及104年9月30日之財務報告均未經會計師核閱。

註3：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4：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5：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 6：Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp. 已於民國 105 年 5 月辦理清算完成。

註 7：大成國際(汶萊)公司已於民國 105 年 8 月辦理清算完成。

註 8：太陽生物科技(股)公司已於民國 105 年 9 月辦理清算完成。

3. 未列入合併財務報表之子公司：

無此情事。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：

無此情事。

5. 重大限制：

無此情事。

6. 對本集團具重大性之非控制權益之子公司：

本集團之非控制權益不具重大性，故不適用。

(四) 員工福利

退休金－確定福利計畫

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

(五) 所得稅

期中期間之所得稅費用以估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前損益計算之，並配合前述政策揭露相關資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源

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

(一) 會計政策採用之重要判斷

本期無重大變動，請參閱民國 104 年度合併財務報表附註五。

(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 105 年 9 月 30 日，本集團存貨之帳面金額為\$23,458,430。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 9,860	\$ 8,989	\$ 63,476
支票存款及活期存款	1,426,722	2,861,201	2,037,358
定期存款	172,600	590,561	318,000
附買回債券	489,655	340,000	-
	<u>\$ 2,098,837</u>	<u>\$ 3,800,751</u>	<u>\$ 2,418,834</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。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
流動項目：			
持有供交易之金融資產			
上市櫃公司股票	\$ 264,520	\$ 264,520	\$ 264,520
受益憑證	-	200,000	-
	264,520	464,520	264,520
持有供交易之金融資產評價調整	7,469	15,241	46,325
	<u>\$ 271,989</u>	<u>\$ 479,761</u>	<u>\$ 310,845</u>

項 目	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
非流動項目：			
持有供交易之金融資產			
受益憑證	\$ 176,000	\$ 76,000	\$ 76,000
持有供交易之金融資產評價調整	2,138	1,992	1,778
	<u>\$ 178,138</u>	<u>\$ 77,992</u>	<u>\$ 77,778</u>

1. 本集團持有供交易之金融資產於民國 105 年及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之淨(損)益分別計(\$27,920)、(\$281)、(\$7,626)及\$110,175。

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

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
應收票據	\$ 116,644	\$ 135,574	\$ 153,370
減：備抵呆帳	-	(344)	(344)
	<u>\$ 116,644</u>	<u>\$ 135,230</u>	<u>\$ 153,026</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：

	105年度	104年度
1月1日	\$ 344	\$ 540
減損損失迴轉	-	(196)
沖銷未能收回之款項	(344)	-
9月30日	<u>\$ -</u>	<u>\$ 344</u>

本集團係考量個別客戶應收票據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。

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

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
應收帳款	\$ 1,142,387	\$ 1,865,724	\$ 814,359
減：備抵呆帳	(4,104)	(4,104)	(5,002)
	<u>\$ 1,138,283</u>	<u>\$ 1,861,620</u>	<u>\$ 809,357</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：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
60天內	\$ 3,211	\$ 620	\$ 28,167
61-120天	305	414	2,578
121-180天	42	108	526
181天以上	1,803	1,895	3,326
	<u>\$ 5,361</u>	<u>\$ 3,037</u>	<u>\$ 34,597</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：

	105年度	104年度
1月1日	\$ 4,104	\$ 7,045
沖銷未能收回之款項	-	(2,043)
9月30日	<u>\$ 4,104</u>	<u>\$ 5,002</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

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
已發生之總成本及已認列之利潤(減除已認列之損失)	\$ 21,403,318	\$ 19,550,455	\$ 25,272,502
減：工程進度請款金額	(20,565,965)	(18,707,934)	(24,371,470)
進行中合約淨資產負債狀況	<u>\$ 837,353</u>	<u>\$ 842,521</u>	<u>\$ 901,032</u>
列報為：			
應收建造合約款	\$ 1,715,438	\$ 1,347,958	\$ 1,363,260
應付建造合約款	(878,085)	(505,437)	(462,228)
	<u>\$ 837,353</u>	<u>\$ 842,521</u>	<u>\$ 901,032</u>

民國 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日，建造合約相關之工程保留款分別為\$947,018、\$1,384,110 及\$1,142,006，工程進行前所收取之預收款均為\$719,619。

(六) 存貨

	105 年 9 月 30 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 12,380,092	(\$ 65,372)	\$ 12,314,720
在建工程	4,041,071	-	4,041,071
待出售房地產	5,398,497	(49,432)	5,349,065
預付土地購置款	227,447	-	227,447
預付房地款	1,482,349	-	1,482,349
商品	43,778	-	43,778
	<u>\$ 23,573,234</u>	<u>(\$ 114,804)</u>	<u>\$ 23,458,430</u>

	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>

	104 年 9 月 30 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 12,252,091	(\$ 65,372)	\$ 12,186,719
在建工程	3,831,703	-	3,831,703
待出售房地產	4,393,321	(49,432)	4,343,889
預付土地購置款	1,466,664	-	1,466,664
預付房地款	1,766,196	-	1,766,196
商品	46,475	-	46,475
	<u>\$ 23,756,450</u>	<u>(\$ 114,804)</u>	<u>\$ 23,641,646</u>

1. 本集團民國 105 年及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列為費損之存貨成本分別為\$1,585,056、\$1,409,000、\$4,223,695 及\$5,093,749，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\$0、\$0、\$0 及\$2,014。
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：

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日
利息資本化前之利息總額	<u>\$ 115,247</u>	<u>\$ 117,728</u>
資本化利息之金額	<u>\$ 57,269</u>	<u>\$ 41,584</u>
資本化利率	<u>0.89%~3.93%</u>	<u>1.52%~2.95%</u>

	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
利息資本化前之利息總額	<u>\$ 330,262</u>	<u>\$ 357,016</u>
資本化利息之金額	<u>\$ 143,514</u>	<u>\$ 103,670</u>
資本化利率	<u>0.89%~3.93%</u>	<u>1.52%~3.20%</u>

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>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
太子雲鼎(新莊副都心案)	\$ 1,864,682	\$ 1,736,845	\$ 1,663,459
林口力行段1209地號等	1,434,463	1,376,328	1,349,642
太子馥3(桃園青山段446地號)	1,370,882	1,131,432	1,056,191
W太子(新店區行政段883地號等)	963,636	962,064	961,506
八里中庄段222及211-1地號等	686,428	685,665	685,665
中壢市雙嶺段1449地號等	366,471	328,796	307,657
太子華威(士林區芝山段602地號等)	178,797	106,680	61,732
	<u>\$ 6,865,359</u>	<u>\$ 6,327,810</u>	<u>\$ 6,085,852</u>
<u>台中分公司</u>	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
雲世紀特A(國安段12-16地號)	\$ 1,102,650	\$ 698,401	\$ 577,205
平欣段694地號等	886,577	862,840	863,581
太子玉鼎(惠禮段195地號)	814,190	707,080	686,036
草屯段755地號等	281,665	250,571	250,106
清水武秀段1037、1038及1040地號等	206,233	195,947	195,947
新富寮段1096、1097、1098及1108地號等	168,240	159,160	159,937
雲世紀A(國安段12-12地號)	-	-	673,817
青峰錦(土庫段8-2地號等)	-	-	732,743
海晏(太和段29地號)	-	-	635,255
其他	75,210	21,900	29,093
	<u>\$ 3,534,765</u>	<u>\$ 2,895,899</u>	<u>\$ 4,803,720</u>
<u>台南分公司</u>	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
金華段1361地號	\$ 688,194	\$ 688,190	\$ 687,247
太子峰雲(新營段841-9地號)	632,406	564,433	524,317
君峰會(裕民段681-8地號)	326,700	266,825	237,034
善駕段939地號等	152,246	148,499	143,979
慶安段296及297地號等	125,617	95,703	-
花博5(和館段34、34-1地號等)	-	-	512,653
其他	3,524	3,524	9,920
	<u>\$ 1,928,687</u>	<u>\$ 1,767,174</u>	<u>\$ 2,115,150</u>

<u>高雄分公司</u>	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
仁武新後港西段42地號等(太子雲B區)	\$ 379,133	\$ 378,865	\$ 30,976
仁武新後港西段69地號等 (太子雲C區透天)	137,214	-	-
仁武新後港西段88地號實驗住宅	72,929	73,050	-
仁武新後港西段69-148地號 (太子雲C區大樓)	71,779	-	-
楠梓段一小段158地號等 (太子學)	59,026	28,177	35,907
仁武新後港西段90地號 (太子雲E區)	4	-	-
仁武新後港西段52地號等(太子雲D區)	-	416,940	-
	<u>\$ 720,085</u>	<u>\$ 897,032</u>	<u>\$ 66,883</u>
在建房地合計	<u>\$ 13,048,896</u>	<u>\$ 11,887,915</u>	<u>\$ 13,071,605</u>

(2)營建用地

<u>台北分公司</u>	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
中壢普仁段720地號等	\$ 140,156	\$ 140,156	\$ 140,156
其他	5,978	5,978	5,978
	<u>\$ 146,134</u>	<u>\$ 146,134</u>	<u>\$ 146,134</u>
<u>台中分公司</u>	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
松觀段164地號等	\$ 176,296	\$ 176,296	\$ 176,296
霧峰段霧峰小段365~855地號等	175,661	175,661	175,661
土庫段9-7地號等	55,167	55,167	-
松昌段577地號等	19,912	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	11,941
其他	18,780	20,446	26,322
	<u>\$ 477,270</u>	<u>\$ 478,936</u>	<u>\$ 410,132</u>

<u>台南分公司</u>	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
善中段1468、1475及1476地號等	\$ 234,699	\$ 234,699	\$ 234,699
學中段679地號等	50,798	50,798	50,798
永康頂安段879地號等	28,610	28,610	28,610
北安段54-3地號等	15,344	15,344	15,344
慶安段373地號等	15,139	15,139	15,139
保安段882地號等	10,325	10,325	10,325
仁武新後港西段52地號等	-	-	829,021
仁武新後港西段69及70地號等	-	-	112,876
慶安段297地號等	-	-	79,660
北安段56-10地號等	-	-	62,056
其他	14,550	14,550	18,833
	<u>\$ 369,465</u>	<u>\$ 369,465</u>	<u>\$ 1,457,361</u>
<u>高雄分公司</u>	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
仁武新後港西段53地號等	\$ 987,079	\$ 986,221	\$ -
仁武新後港西段30及52-74地號	407,357	408,037	-
鳥松區大華段434及436地號	13,923	13,923	13,923
	<u>\$ 1,408,359</u>	<u>\$ 1,408,181</u>	<u>\$ 13,923</u>
營建用地合計	<u>\$ 2,401,228</u>	<u>\$ 2,402,716</u>	<u>\$ 2,027,550</u>

(3)待出售房地產

<u>台北分公司</u>	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
太子潭美	\$ 2,270,855	\$ 2,270,855	\$ 2,270,855
太子馥2	501,042	641,311	1,717,469
台北信義	106,741	106,741	106,741
太子龍邸(三)	42,432	42,432	42,432
太子大第	12,446	12,446	12,446
太子國寶	5,738	5,738	5,738
中央公園	-	-	33,689
其他	546	546	546
	<u>\$ 2,939,800</u>	<u>\$ 3,080,069</u>	<u>\$ 4,189,916</u>

<u>台中分公司</u>	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
青峰錦	\$ 451,667	\$ 516,970	\$ -
太子馥	27,417	39,528	39,528
景雲見	13,418	13,418	13,418
雲世紀A	10,138	452,895	-
海晏	-	64,657	-
雲世紀B	-	-	28,431
雲世紀C	-	-	6,617
其他	10,889	10,889	10,889
	<u>\$ 513,529</u>	<u>\$ 1,098,357</u>	<u>\$ 98,883</u>
<u>台南分公司</u>	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
花博5	\$ 1,372,351	\$ 1,625,272	\$ -
統帥天廈(三)	28,376	28,376	28,376
站前LV	19,725	19,725	19,725
太子盛世	19,572	19,572	19,572
太子WIN-W會館(A)	-	-	7,402
其他	2,188	2,188	2,188
	<u>\$ 1,442,212</u>	<u>\$ 1,695,133</u>	<u>\$ 77,263</u>
<u>高雄分公司</u>	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
太子雲D區	\$ 486,691	\$ -	\$ -
太子花漾	81,242	79,875	79,875
太子大第	10,431	10,431	10,431
	<u>\$ 578,364</u>	<u>\$ 90,306</u>	<u>\$ 90,306</u>
待出售房地產合計	<u>\$ 5,473,905</u>	<u>\$ 5,963,865</u>	<u>\$ 4,456,368</u>
(4)預付土地購置款			
<u>台南分公司</u>	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
仁武新後港西段20地號等	\$ 227,447	\$ 223,700	\$ -
仁武區霞海段978地號等	-	-	1,466,664
預付土地購置合計	<u>\$ 227,447</u>	<u>\$ 223,700</u>	<u>\$ 1,466,664</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)預付房地款

	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
台糖楠梓段	\$ 786,213	\$ 258,794	\$ 188,472
台糖國安段	658,336	651,397	1,157,542
太子雲鼎	37,800	37,800	37,800
台糖和館段	-	-	382,382
	<u>\$ 1,482,349</u>	<u>\$ 947,991</u>	<u>\$ 1,766,196</u>

5. 重要工程資訊揭露：

(1) 民國 105 年 9 月 30 日明細如下：

工程合約	工程合約總價	估計總成本	已完工比例	已認列累積(損)益
南紡夢時代	\$ 4,842,473	\$ 4,742,532	99.08%	\$ 99,022
潮州車站新建工程	4,387,764	4,218,233	97.87%	165,920
曾文水庫	3,178,480	2,862,176	99.94%	316,114
西濱130K房裡大安線工程	2,056,675	1,969,427	54.47%	47,524
桃園機場捷運-CU03標	1,626,304	1,564,057	100.00%	62,247
三寶北投大業-新建工程	1,630,427	1,551,397	75.12%	59,367
高鐵彰化聯外道路改善計劃	1,255,059	1,198,581	98.86%	55,834

(2) 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

(3)民國 104 年 9 月 30 日明細如下：

工程合約	工程合約總價	估計總成本	已完工比例	已認列累積(損)益
南紡夢時代	\$ 5,029,591	\$ 4,898,454	89.59%	\$ 117,486
市府轉運站BOT	4,785,639	4,677,757	99.86%	107,731
潮州車站新建工程	4,217,480	4,049,711	97.08%	162,870
曾文水庫	3,161,533	2,850,708	99.00%	307,717
西濱130K房裡大安線工程	2,058,381	1,969,741	29.03%	25,732
桃園機場捷運-CU03標	1,627,671	1,558,409	100.00%	69,262
三寶北投大業-新建工程	1,521,905	1,430,405	34.56%	31,622
高鐵彰化聯外道路改善計劃	1,210,476	1,156,005	57.04%	31,070

(七) 其他流動資產

項 目	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
遞延代銷佣金	\$ 402,274	\$ 324,072	\$ 474,932
其他	37,941	17,800	37,165
	<u>\$ 440,215</u>	<u>\$ 341,872</u>	<u>\$ 512,097</u>

(八) 備供出售金融資產

項目	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
非流動項目：			
上市櫃公司股票	\$ 118,198	\$ 121,852	\$ 119,398
非上市櫃公司股票	42,984	44,561	44,561
	161,182	166,413	163,959
備供出售金融資產評價調整	1,154,751	1,398,529	1,130,602
	<u>\$ 1,315,933</u>	<u>\$ 1,564,942</u>	<u>\$ 1,294,561</u>

1. 本集團於民國 105 年及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日因公允價值變動認列於其他綜合(損)益之金額分別為 (\$19,370)、\$155,576、(\$243,778)及(\$292,734)。

2. 有關本集團將備供出售金融資產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(九) 以成本衡量之金融資產

項 目	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
非流動項目：			
非上市櫃公司股票	<u>\$ 877,800</u>	<u>\$ 887,529</u>	<u>\$ 887,529</u>

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

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

(十)採用權益法之投資

關聯企業名稱	105 年 9 月 30 日		104 年 12 月 31 日		104 年 9 月 30 日	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
耕頂興業(股)公司	\$ 324,631	30.00%	\$ 326,189	30.00%	\$ 333,687	30.00%
統一開發(股)公司	1,209,786	30.00%	1,365,037	30.00%	1,344,783	30.00%
PPG Investment Inc.	14,858	27.27%	13,621	27.27%	14,531	27.27%
Queen Holdings Ltd.	367,484	27.27%	372,751	27.27%	359,659	27.27%
明大企業(股)公司	138,542	20.00%	166,887	20.00%	166,623	20.00%
日華資產管理(股)公司(註)	-	45.21%	-	45.21%	-	45.21%
	<u>\$ 2,055,301</u>		<u>\$ 2,244,485</u>		<u>\$ 2,219,283</u>	

註：截至民國105年9月30日、104年12月31日及104年9月30日止，對日華資產管理(股)公司之投資帳面餘額已為負數，故分別轉列其他非流動負債\$137,280、\$137,018及\$110,194。

關聯企業

1. 本集團重大關聯企業之基本資訊如下：

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

2. 本集團重大關聯企業之彙總性財務資訊如下：

資產負債表

	統一開發(股)公司		
	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
流動資產	\$ 265,865	\$ 315,715	\$ 356,546
非流動資產	9,285,351	9,622,107	9,731,621
流動負債	(3,482,658)	(3,627,239)	(3,398,385)
非流動負債	(2,035,938)	(1,760,396)	(2,207,173)
淨資產總額	<u>\$ 4,032,620</u>	<u>\$ 4,550,187</u>	<u>\$ 4,482,609</u>
占關聯企業淨資產之份額	<u>\$ 1,209,786</u>	<u>\$ 1,365,037</u>	<u>\$ 1,344,783</u>

綜合損益表

	統一開發(股)公司	
	105年7月1日至9月30日	104年7月1日至9月30日
收入	\$ 215,159	\$ 247,796
繼續經營單位本期淨利	\$ 10,049	\$ 43,952
本期綜合損益總額	<u>\$ 10,049</u>	<u>\$ 43,952</u>

統一開發(股)公司		
	105年1月1日至9月30日	104年1月1日至9月30日
收入	\$ 697,237	\$ 770,955
繼續經營單位本期淨利	\$ 76,432	\$ 153,786
本期綜合損益總額	\$ 76,432	\$ 153,786

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 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日，本集團個別不重大關聯企業之帳面金額合計分別為 \$708,235、\$742,430 及 \$764,306。

	105年7月1日至9月30日	104年7月1日至9月30日
繼續經營單位本期淨利	\$ 108,813	(\$ 179,432)
本期綜合損益總額	\$ 108,813	(\$ 179,432)

	105年1月1日至9月30日	104年1月1日至9月30日
繼續經營單位本期淨利	\$ 184,242	\$ 66,584
本期綜合損益總額	\$ 184,242	\$ 66,584

4. 本集團上開投資標的均未有公開報價。

5. 本集團於期中財務報告對採用權益法之投資係依各該公司同期間自編未經會計師核閱之財務報告評價而得，民國 105 年及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日所認列關聯企業(損)益之份額分別為 \$28,409、(\$51,426)、\$70,039 及 \$17,795，民國 105 年及 104 年 9 月 30 日採用權益法之投資餘額分別為 \$1,918,021 及 \$2,109,089。另民國 104 年 12 月 31 日部份採用權益法之投資係依各該公司委任之其他會計師查核而得，其相關採用權益法之投資為 \$575,543。

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：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
土地	\$ 2,858,947	\$ 2,858,947	\$ 2,858,947
房屋及建築	3,268,132	3,391,429	3,432,698
機器設備	7,296	8,373	8,732
電腦通訊設備	11,641	15,605	17,183
運輸設備	3,866	4,788	3,818
辦公設備	334,749	366,507	381,924
租賃改良	24,653	25,648	-
其他設備	62,427	66,339	67,444
未完工程及待驗設備	3,889	5,296	20,488
	<u>\$ 6,575,600</u>	<u>\$ 6,742,932</u>	<u>\$ 6,791,234</u>

2. 本期變動情形如下：

成 本	105年1月1日至9月30日				
	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	4,445,929	1,471 (	197)	3,819	4,451,022
機器設備	14,476	-	-	-	14,476
電腦通訊設備	61,662	257	-	-	61,919
運輸設備	12,657	- (	1,000)	-	11,657
辦公設備	800,944	24,635 (	17,554)	5,538	813,563
租賃改良	73,533	-	-	-	73,533
其他設備	91,935	2,055 (	2,178)	21	91,833
未完工程及待驗設備	5,296	7,571	- (	8,978)	3,889
	<u>\$ 8,365,379</u>	<u>\$ 35,989</u>	<u>(\$ 20,929)</u>	<u>\$ 400</u>	<u>\$ 8,380,839</u>

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

105年1月1日至9月30日					
累 計 折 舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
房屋及建築	\$ 1,054,500	\$ 128,587	(\$ 197)	\$ -	\$ 1,182,890
機器設備	6,103	1,077	-	-	7,180
電腦通訊設備	46,057	4,221	-	-	50,278
運輸設備	7,869	728	(806)	-	7,791
辦公設備	434,437	61,824	(17,447)	-	478,814
租賃改良	47,885	995	-	-	48,880
其他設備	25,596	3,812	(2)	-	29,406
	<u>\$ 1,622,447</u>	<u>\$ 201,244</u>	<u>(\$ 18,452)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,805,239</u>

104年1月1日至9月30日					
累 計 折 舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
房屋及建築	\$ 907,885	\$ 127,915	(\$ 23,326)	\$ -	\$ 1,012,474
機器設備	4,667	1,077	-	-	5,744
電腦通訊設備	39,987	4,410	-	-	44,397
運輸設備	7,396	462	(218)	-	7,640
辦公設備	353,979	64,914	(3,747)	-	415,146
租賃改良	47,000	-	-	-	47,000
其他設備	20,428	3,846	-	-	24,274
	<u>\$ 1,381,342</u>	<u>\$ 202,624</u>	<u>(\$ 27,291)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,556,675</u>

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：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
土地	\$ 265,550	\$ 265,550	\$ 203,494
出租資產-土地	2,592,157	2,592,206	2,592,235
出租資產-房屋	3,118,362	3,186,071	3,208,493
	<u>\$ 5,976,069</u>	<u>\$ 6,043,827</u>	<u>\$ 6,004,222</u>

2. 本期變動情形如下：

105年1月1日至9月30日					
成 本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 265,550	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 265,550
出租資產-土地	2,592,206	- (49)		-	2,592,157
出租資產-房屋	3,932,498	- (4,036)		-	3,928,462
	<u>\$ 6,790,254</u>	<u>\$ - (\$ 4,085)</u>		<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,786,169</u>
104年1月1日至9月30日					
成 本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 203,494	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 203,494
出租資產-土地	2,592,342	- (71)	(36)		2,592,235
出租資產-房屋	3,941,750	- (5,259)	(2,768)		3,933,723
	<u>\$ 6,737,586</u>	<u>\$ - (\$ 5,330)</u>	<u>(\$ 2,804)</u>		<u>\$ 6,729,452</u>
105年1月1日至9月30日					
累計折舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
出租資產-房屋	\$ 746,427	\$ 64,359	(\$ 686)	\$ -	\$ 810,100
104年1月1日至9月30日					
累計折舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
出租資產-房屋	\$ 662,031	\$ 64,507	(\$ 884)	(\$ 424)	\$ 725,230

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 73,870</u>	<u>\$ 91,769</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>\$ 40,190</u>	<u>\$ 39,849</u>
當期未產生租金收入之投資性不動 產所發生之直接營運費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
投資性不動產之租金收入	\$ 218,770	\$ 279,412
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	\$ 114,735	\$ 116,098
當期末產生租金收入之投資性不動 產所發生之直接營運費用	\$ -	\$ -

4. 本集團持有之投資性不動產於民國 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日之公允價值分別為\$12,885,406、\$12,932,299 及 \$12,885,493，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：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
服務特許權	\$ 2,254,499	\$ 2,300,439	\$ 2,315,752
電腦軟體成本	1,420	1,870	1,120
商標及專利權	-	214	286
	<u>\$ 2,255,919</u>	<u>\$ 2,302,523</u>	<u>\$ 2,317,158</u>

2. 本期變動情形如下：

105年1月1日至9月30日					
成 本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372
電腦軟體成本	3,762	33	-	-	3,795
商標及專利權	3,139	-	-	-	3,139
	<u>\$ 2,875,273</u>	<u>\$ 33</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,875,306</u>
104年1月1日至9月30日					
成 本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372
電腦軟體成本	19,559	530	(17,169)	-	2,920
商標及專利權	3,139	-	-	-	3,139
	<u>\$ 2,891,070</u>	<u>\$ 530</u>	<u>(\$ 17,169)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,874,431</u>
105年1月1日至9月30日					
累計攤銷	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 567,933	\$ 45,940	\$ -	\$ -	\$ 613,873
電腦軟體成本	1,892	483	-	-	2,375
商標及專利權	2,925	214	-	-	3,139
	<u>\$ 572,750</u>	<u>\$ 46,637</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 619,387</u>

累計攤銷	104年1月1日至9月30日				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 506,680	\$ 45,940	\$ -	\$ -	\$ 552,620
電腦軟體成本	18,756	213	(17,169)	-	1,800
商標及專利權	2,639	214	-	-	2,853
	<u>\$ 528,075</u>	<u>\$ 46,367</u>	<u>(\$ 17,169)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 557,273</u>

3. 無形資產攤銷明細如下：

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日
營業成本	\$ 15,314	\$ 15,314
管理費用	244	161
	<u>\$ 15,558</u>	<u>\$ 15,475</u>
	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
營業成本	\$ 45,940	\$ 45,940
管理費用	697	427
	<u>\$ 46,637</u>	<u>\$ 46,367</u>

(十四) 短期借款

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
銀行信用借款	\$ 2,305,659	\$ 1,991,373	\$ 2,044,874
銀行擔保借款	51,500	635,000	1,680,000
	<u>\$ 2,357,159</u>	<u>\$ 2,626,373</u>	<u>\$ 3,724,874</u>
利率區間	<u>1.60%~2.10%</u>	<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

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
商業本票	\$ 260,000	\$ 1,060,000	\$ 640,000
減：未攤銷折價	(49)	(189)	(166)
	<u>\$ 259,951</u>	<u>\$ 1,059,811</u>	<u>\$ 639,834</u>
利率區間	<u>1.09%~1.61%</u>	<u>0.55%~2.25%</u>	<u>0.56%~2.46%</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	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
預收房地款	\$ 1,786,160	\$ 1,592,844	\$ 2,814,605
預收租金	166,649	158,283	192,041
其他預收款	133,588	124,335	121,299
	<u>\$ 2,086,397</u>	<u>\$ 1,875,462</u>	<u>\$ 3,127,945</u>

(十七) 應付公司債

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
101年第一次有擔保 普通公司債	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000
102年第一次有擔保 普通公司債	2,500,000	2,500,000	2,500,000
	4,500,000	4,500,000	4,500,000
減：一年內到期部份	(2,000,000)	-	-
	<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

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
銀行擔保借款	\$ 8,922,861	\$ 9,635,346	\$ 9,695,281
銀行信用借款	320,000	270,000	420,000
	9,242,861	9,905,346	10,115,281
減：一年內到期部份	(1,633,904)	(474,592)	(596,870)
	7,608,957	9,430,754	9,518,411
商業本票	2,039,600	589,600	589,600
減：未攤銷折價	(1,766)	(443)	(719)
	2,037,834	589,157	588,881
合計	\$ 9,646,791	\$ 10,019,911	\$ 10,107,292
到期日區間	106.3.18~116.11.2	105.06.24~116.11.2	104.11.23~116.11.2
利率區間	1.82%~3.00%	1.74%~3.16%	1.80%~3.00%

1.有關長期借款之限制條款，請參閱附註九之說明。

2.上述商業本票係本集團與金融機構簽訂聯合授信合約，本集團得於授信期間內循環動用授信額度發行商業本票，請參閱附註九(十)~(十二)之說明。

3.上述長期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十九)負債準備-汰換成本

	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
1月1日餘額	\$ 84,517	\$ 81,720
本期新增之負債準備	27,891	22,625
本期使用之負債準備	(11,223)	(19,408)
9月30日餘額	\$ 101,185	\$ 84,937

(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，本公司及國內子公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。

(2)民國 105 年及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為\$948、\$949、\$2,842 及\$2,845。

(3)本集團於民國 106 年度預計支付予退休計畫之提撥金為\$3,788。

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按月退休金或一次退休金方式領取。

(2)民國 105 年及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日，本集團依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$17,373、\$18,093、\$49,242 及\$46,255。

(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)

	105年	104年
1月1日暨9月30日股數	1,622,671	1,622,671

2. 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。

- 截至民國 105 年 9 月 30 日止，本公司額定資本總額為\$20,000,000，實收資本額則為\$16,233,261，分為 1,623,326 仟股(均為普通股)，每股面額新台幣 10 元。
- 本公司之子公司—太子公寓大廈管理維護(股)公司於民國 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日持有本公司股票，其持有之目的係為維持本公司之股東權益，持有之股數均為 655 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 10.25 元、新台幣 9.40 元及新台幣 9.93 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。

資 本 公 積				
庫藏				
105 年 度	發行溢價	股票交易	其他	合計
1月1日暨9月30日餘額	\$ 1,375,442	\$ 877,839	\$ 7,232	\$ 2,260,513
資 本 公 積				
庫藏				
104 年 度	發行溢價	股票交易	其他	合計
1月1日暨9月30日餘額	\$ 1,408,500	\$ 514,061	\$ 7,232	\$ 1,929,793

(二十三)保留盈餘

- 依本公司章程規定，董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求，並衡量以盈餘支應資金需求之必要性，以決定盈餘保留或分配之數額及以現金方式分配股東股息或紅利之金額。本公司每年決算如有盈餘，除依法提繳營利事業所得稅、彌補以往年度虧損外，如尚有餘額，應先提法定盈餘公積百分之十，但法定盈餘公積已達公司資本總額時，不在此限，並依法

提列或迴轉特別盈餘公積後，為本期可分配數，再加計上年度累積未分配盈餘後，為累積可分配盈餘，股東股息及紅利應為累積可分配盈餘之 50%至 100%，現金股利比率不低於當年度股東股息及紅利分配總額之 30%；除分配股息外，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會決議後分派之。

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 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列為分配與業主之股利分別為 \$1,785,659 (每股新台幣 1.1 元) 及 \$1,329,873 (每股新台幣 0.8 元)。民國 105 年 6 月 21 日經股東會決議對民國 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。

(二十四) 其他權益項目

	備供出售投資	外幣換算	合計
105年1月1日	\$ 1,407,403	\$ 1,706	\$ 1,409,109
備供出售投資：			
一公允價值損失	(243,778)	-	(243,778)
外幣換算差異數：			
一集團	-	(49)	(49)
105年9月30日	\$ 1,163,625	\$ 1,657	\$ 1,165,282
	備供出售投資	外幣換算	合計
104年1月1日	\$ 1,434,529	\$ 1,690	\$ 1,436,219
備供出售投資			
一公允價值損失	(292,734)	-	(292,734)
外幣換算差異數			
一集團	-	2	2
104年9月30日	\$ 1,141,795	\$ 1,692	\$ 1,143,487

(二十五) 資產負債到期分析

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

	<u>12個月內</u>	<u>12個月後</u>	<u>合計</u>
<u>105年9月30日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 43,749	\$ 4,630	\$ 48,379
應收帳款淨額 (含關係人)	715,278	344,537	1,059,815
存貨	6,881,539	16,533,113	23,414,652
應收建造合約款	<u>647,124</u>	<u>1,068,314</u>	<u>1,715,438</u>
	<u>\$ 8,287,690</u>	<u>\$ 17,950,594</u>	<u>\$ 26,238,284</u>
負債			
應付票據	\$ 33,967	\$ 11,456	\$ 45,423
應付帳款	2,167,117	671,598	2,838,715
應付建造合約款	<u>759,966</u>	<u>118,119</u>	<u>878,085</u>
	<u>\$ 2,961,050</u>	<u>\$ 801,173</u>	<u>\$ 3,762,223</u>
	<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	<u>931,727</u>	<u>416,231</u>	<u>1,347,958</u>
	<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	<u>406,921</u>	<u>98,516</u>	<u>505,437</u>
	<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>104年9月30日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 62,773	\$ 884	\$ 63,657
應收帳款淨額 (含關係人)	252,876	853,498	1,106,374
存貨	8,517,786	15,077,385	23,595,171
應收建造合約款	<u>855,530</u>	<u>507,730</u>	<u>1,363,260</u>
	<u>\$ 9,688,965</u>	<u>\$ 16,439,497</u>	<u>\$ 26,128,462</u>
負債			
應付票據	\$ 8,130	\$ -	\$ 8,130
應付帳款	1,949,460	925,797	2,875,257
應付建造合約款	<u>397,759</u>	<u>64,469</u>	<u>462,228</u>
	<u>\$ 2,355,349</u>	<u>\$ 990,266</u>	<u>\$ 3,345,615</u>

(二十六) 營業收入

	<u>105年7月1日 至9月30日</u>	<u>104年7月1日 至9月30日</u>
銷貨收入	\$ 1,410,833	\$ 1,726,599
勞務收入	141,704	102,848
建造合約收入	819,026	377,814
服務特許權收入		
—營運服務收入	<u>86,580</u>	<u>91,831</u>
	<u>\$ 2,458,143</u>	<u>\$ 2,299,092</u>
	<u>105年1月1日 至9月30日</u>	<u>104年1月1日 至9月30日</u>
銷貨收入	\$ 3,749,043	\$ 4,830,846
勞務收入	402,143	375,033
建造合約收入	2,140,577	2,547,635
服務特許權收入		
—營運服務收入	<u>275,912</u>	<u>276,819</u>
	<u>\$ 6,567,675</u>	<u>\$ 8,030,333</u>

(二十七) 其他收入

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日
利息收入	\$ 176	\$ 824
股利收入	55,765	43,343
其他收入	15,651	15,668
	<u>\$ 71,592</u>	<u>\$ 59,835</u>
	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
利息收入	\$ 4,211	\$ 5,531
股利收入	118,461	161,097
其他收入	98,726	102,380
	<u>\$ 221,398</u>	<u>\$ 269,008</u>

(二十八) 其他利益及損失

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日
透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨損失	(\$ 27,920)	(\$ 281)
淨外幣兌換(損失)利益	(13,875)	22,059
其他	(5,379)	23,439
	<u>(\$ 47,174)</u>	<u>\$ 45,217</u>
	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨(損失)利益	(\$ 7,626)	\$ 110,175
淨外幣兌換(損失)利益	(19,392)	12,825
仲裁支出及賠償損失等(註)	-	(26,100)
其他	(6,784)	(7,188)
	<u>(\$ 33,802)</u>	<u>\$ 89,712</u>

註：請參閱附註九(十七)之說明。

(二十九) 財務成本

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日
利息費用：		
銀行借款	\$ 17,348	\$ 37,885
商業本票	8,514	5,853
普通公司債	31,848	32,104
其他	268	302
其他財務支出	300	300
	<u>\$ 58,278</u>	<u>\$ 76,444</u>
	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
利息費用：		
銀行借款	\$ 72,611	\$ 138,102
商業本票	19,396	21,040
普通公司債	92,640	92,670
其他	2,101	1,534
其他財務支出	900	900
	<u>\$ 187,648</u>	<u>\$ 254,246</u>

(三十) 費用性質之額外資訊

	105年7月1日至9月30日		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 222,995	\$ 142,348	\$ 365,343
勞健保費用	18,225	15,791	34,016
退休金費用	9,666	8,655	18,321
其他員工福利費用	2,371	6,860	9,231
	<u>\$ 253,257</u>	<u>\$ 173,654</u>	<u>\$ 426,911</u>
折舊費用	<u>\$ 21,394</u>	<u>\$ 66,664</u>	<u>\$ 88,058</u>
攤銷費用	<u>\$ 15,314</u>	<u>\$ 244</u>	<u>\$ 15,558</u>

	104年7月1日至9月30日		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 229,228	\$ 124,393	\$ 353,621
勞健保費用	17,236	15,010	32,246
退休金費用	11,104	7,938	19,042
其他員工福利費用	2,319	10,085	12,404
	<u>\$ 259,887</u>	<u>\$ 157,426</u>	<u>\$ 417,313</u>
折舊費用	<u>\$ 21,439</u>	<u>\$ 66,645</u>	<u>\$ 88,084</u>
攤銷費用	<u>\$ 15,313</u>	<u>\$ 162</u>	<u>\$ 15,475</u>

	105年1月1日至9月30日		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 668,265	\$ 396,008	\$ 1,064,273
勞健保費用	54,022	44,051	98,073
退休金費用	28,530	23,554	52,084
其他員工福利費用	6,292	28,357	34,649
	<u>\$ 757,109</u>	<u>\$ 491,970</u>	<u>\$ 1,249,079</u>
折舊費用	<u>\$ 64,359</u>	<u>\$ 201,244</u>	<u>\$ 265,603</u>
攤銷費用	<u>\$ 45,940</u>	<u>\$ 697</u>	<u>\$ 46,637</u>

	104年1月1日至9月30日		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 669,339	\$ 428,933	\$ 1,098,272
勞健保費用	52,331	40,582	92,913
退休金費用	26,805	22,295	49,100
其他員工福利費用	6,369	34,348	40,717
	<u>\$ 754,844</u>	<u>\$ 526,158</u>	<u>\$ 1,281,002</u>
折舊費用	<u>\$ 64,507</u>	<u>\$ 202,624</u>	<u>\$ 267,131</u>
攤銷費用	<u>\$ 45,940</u>	<u>\$ 427</u>	<u>\$ 46,367</u>

1. 依本公司章程規定，應以當年度獲利狀況不低於百分之二分派員工酬勞及應以當年度獲利狀況之不高於百分之三分派董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。

員工酬勞得以股票或現金為之，且發給股票或現金之對象，得包括符合一定條件之從屬公司員工。

前項所稱之當年度獲利狀況係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益。

2. 本公司民國 105 年及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日員工酬勞估列金額分別為\$23,091、\$2,227、\$56,072 及\$15,149；董事酬勞估列金額分別為\$7,856、\$3,341、\$19,076 及\$22,724，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之員工酬勞及董事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。

經股東會決議之民國 104 年度及 103 年度員工酬勞及董事酬勞與民國 104 年度及 103 年度財務報告認列之金額一致。

本公司董事會通過之員工酬勞及董事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：

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	(\$ 1,889)	\$ 15,858
投資抵減之所得稅影響數	-	(2,454)
以前年度所得稅低估	2,868	18,693
土地增值稅計入當期所得稅	51,323	49,392
當期所得稅總額	52,302	81,489
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	5,903	14,508
虧損扣抵	(5,274)	(14,508)
遞延所得稅總額	629	-
所得稅費用	\$ 52,931	\$ 81,489

	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 33,712	\$ 62,261
未分配盈餘加徵	21,397	82,522
投資抵減之所得稅影響數	(24,113)	(54,070)
以前年度所得稅低估	7,836	37,831
土地增值稅計入當期所得稅	53,441	56,689
當期所得稅總額	92,273	185,233
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	13,445	23,455
虧損扣抵	(11,416)	(23,111)
遞延所得稅總額	2,029	344
所得稅費用	\$ 94,302	\$ 185,577

2. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 103 年度。

3. 未分配盈餘相關資訊

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
87年度以後	\$ 2,007,745	\$ 3,508,400	\$ 2,141,479

4. 民國 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日，本公司股東可扣抵稅額帳戶餘額分別為\$82,244、\$53,573及\$24,972，民國 104 年度盈餘分配之稅額扣抵比率為 4.74%，民國 105 年度盈餘分配之預計稅額扣抵比率為 2.34%。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

105年7月1日至9月30日			
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 184,742	1,622,671	\$ 0.11
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 184,742	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	-	2,524	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股之 影響	\$ 184,742	1,625,195	\$ 0.11
104年7月1日至9月30日			
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 146,050	1,622,671	\$ 0.09
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 146,050	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	-	267	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股之 影響	\$ 146,050	1,622,938	\$ 0.09

105年1月1日至9月30日			
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 508,784	1,622,671	\$ 0.31
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 508,784	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	-	6,128	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股之 影響	\$ 508,784	1,628,799	\$ 0.31
104年1月1日至9月30日			
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 856,486	1,622,671	\$ 0.53
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 856,486	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	-	1,819	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股之 影響	\$ 856,486	1,624,490	\$ 0.53

(三十三)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105年及104年7月1日至9月30日暨105年及104年1月1日至9月30日均認列\$96,811及\$290,434之租金費用。另因不可取消合約之未來最低租賃給付總額如下：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
不超過1年	\$ 403,105	\$ 400,563	\$ 399,716
超過1年但不超過5年	2,039,563	2,034,162	2,031,620
超過5年	5,669,110	5,977,475	6,080,158
	<u>\$ 8,111,778</u>	<u>\$ 8,412,200</u>	<u>\$ 8,511,494</u>

(三十四) 現金流量補充資訊

不影響現金流量之投資及籌資活動：

	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
1. 商品存貨轉列不動產、廠房及設備	\$ 21	\$ 167
2. 投資性不動產轉列待出售房地	\$ -	\$ 2,380
3. 其他資產轉列不動產、廠房及設備	\$ 379	\$ -

七、關係人交易

(一) 與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨

(1)

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日
工程發包：		
— 關聯企業	\$ 40,561	\$ 23,811
— 其他關係人	70,696	70,647
	<u>\$ 111,257</u>	<u>\$ 94,458</u>
	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
工程發包：		
— 關聯企業	\$ 96,492	\$ 84,044
— 其他關係人	143,330	168,888
	<u>\$ 239,822</u>	<u>\$ 252,932</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105年9月30日、104年12月31日及104年9月30日，本集團承攬關係人營建工程案之情形如下：

	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
關聯企業：			
已簽約而尚未結案之營建合約總價	\$ 526,979	\$ 5,435,312	\$ 5,680,215
已收取工程款	(427,836)	(4,972,256)	(5,448,043)
尚待未來履約收取工程款	<u>\$ 99,143</u>	<u>\$ 463,056</u>	<u>\$ 232,172</u>
	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
其他關係人：			
已簽約而尚未結案之營建合約總價	\$ 5,075,733	\$ 5,427,516	\$ 5,617,505
已收取工程款	(4,869,689)	(5,030,549)	(4,886,286)
尚待未來履約收取工程款	<u>\$ 206,044</u>	<u>\$ 396,967</u>	<u>\$ 731,219</u>

(2)

	<u>105年7月1日 至9月30日</u>	<u>104年7月1日 至9月30日</u>
租金收入：		
一其他關係人	<u>\$ 11,574</u>	<u>\$ 11,365</u>
	<u>105年1月1日 至9月30日</u>	<u>104年1月1日 至9月30日</u>
租金收入：		
一其他關係人	<u>\$ 36,129</u>	<u>\$ 35,417</u>

係以議價方式決定租金，並按月收取。

2. 應收帳款

	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
應收關係人款項：			
一關聯企業	\$ 9,174	\$ 22,670	\$ 22,358
一其他關係人	<u>47,436</u>	<u>405,976</u>	<u>423,176</u>
	<u>\$ 56,610</u>	<u>\$ 428,646</u>	<u>\$ 445,534</u>

3. 其他應付款

	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
應付租金：			
一關聯企業	<u>\$ 59,456</u>	<u>\$ 169,005</u>	<u>\$ 105,728</u>

4. 其他

(1)

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日
租金費用：		
— 關聯企業	\$ 108,095	\$ 145,537
— 其他關係人	1,649	2,747
	<u>\$ 109,744</u>	<u>\$ 148,284</u>
	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
租金費用：		
— 關聯企業	\$ 360,287	\$ 403,480
— 其他關係人	4,946	2,747
	<u>\$ 365,233</u>	<u>\$ 406,227</u>

(2)

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
存出保證金：			
— 關聯企業	<u>\$ 68,156</u>	<u>\$ 66,266</u>	<u>\$ 67,591</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

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 64,823	\$ 6,031
退職後福利	-	-
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 64,823</u>	<u>\$ 6,031</u>
	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 92,772	\$ 19,054
退職後福利	-	-
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 92,772</u>	<u>\$ 19,054</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	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日	擔保用途
質押定期、活期及支票存款 (表列「其他金融資產-流動」 及「其他金融資產-非流動」)	\$ 1,676,878	\$ 2,811,735	\$ 2,866,492	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	303,138	320,992	347,778	工程履約保證金及長、短期借款
營建用地	7,808,509	6,974,863	7,441,766	長、短期借款及發行短期票券
在建工程	3,303,269	2,133,843	2,697,647	長、短期借款及發行短期票券
待出售房地產	2,270,855	-	-	發行長期票券
備供出售金融資產	836,586	1,028,798	784,152	短期借款及發行短期票券
以成本衡量之金融資產	575,426	575,426	575,426	短期借款及發行短期票券
採用權益法之投資	1,425,600	1,582,560	1,567,241	短期借款及發行短期票券
土地	2,729,051	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	2,004,276	2,042,803	2,056,791	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	3,860,782	4,047,218	4,055,619	工程履約保證金、長、短期借款及發 行短期票券
	<u>\$ 26,794,370</u>	<u>\$ 24,247,289</u>	<u>\$ 25,121,963</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：

	105 年 9 月 30 日		104 年 12 月 31 日		104 年 9 月 30 日	
公 司 名 稱	總 額 度	動 用 額 度	總 額 度	動 用 額 度	總 額 度	動 用 額 度
日華金典國際酒店(股)公司	\$ 2,000,000	\$ 1,694,430	\$ 2,000,000	\$ 1,708,520	\$ 2,000,000	\$ 1,734,883
大成工程(股)公司	1,900,000	-	1,900,000	-	1,900,000	-
太子地產(股)公司	2,500,000	780,000	-	-	-	-
	<u>\$ 6,400,000</u>	<u>\$ 2,474,430</u>	<u>\$ 3,900,000</u>	<u>\$ 1,708,520</u>	<u>\$ 3,900,000</u>	<u>\$ 1,734,883</u>

2. 子公司對本公司之背書保證明細如下：

	105 年 9 月 30 日		104 年 12 月 31 日		104 年 9 月 30 日	
公 司 名 稱	總 額 度	動 用 額 度	總 額 度	動 用 額 度	總 額 度	動 用 額 度
太子地產(股)公司	\$ 2,500,000	\$ 2,035,309	\$ 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	-	927,889	-
王子水電企業(股)公司	900,000	638,763	900,000	638,763	900,000	638,763
金義興合板(股)公司	-	-	-	-	2,500,000	2,086,198
	<u>\$ 4,327,889</u>	<u>\$ 2,674,072</u>	<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	105 年 9 月 30 日		104 年 12 月 31 日		104 年 9 月 30 日	
公 司 名 稱	公 司 名 稱	總 額 度	動 用 額 度	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	\$ 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	56,000	10,000	-	-
		<u>\$ 76,000</u>	<u>\$ 20,000</u>	<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：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
不動產、廠房及設備	<u>\$ 5,170</u>	<u>\$ 9,517</u>	<u>\$ 12,155</u>

(三)營業租賃協議：

請參閱附註六(三十三)之說明。

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

(五)本公司(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 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日止，本公司業已提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書均為\$30,000。
3. 甲方應自乙方設定地上權之日起，依合約約定之計算方式向乙方繳納土地租金，並於各部分營運開始日後第三年起，依甲方所收取之宿舍租金及其他各項設施費用之 0.5%向乙方繳納營運權利金。
4. 限制條款如下：
 - (1)興建期間，以自有資金投資於本計畫總建設經費比率不得低於 30%。
 - (2)營運期間應維持股東權益佔總資產之比例不得低於 25%，流動資產佔流動負債之比例不得低於 100%。
 - (3)依契約取得之權利，除依合約規定，且經乙方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

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

1. 依合約約定，乙方應負責取得本計劃用地之所有權或使用權，並以設定地上權方式交由甲方使用，甲方應於契約簽訂後三年內取得使用執照，本契約之學生宿舍及其機車位自營運開始日起算得營運三十五年；其餘自本計畫動工之日起算為期五十年，向學生收取宿舍租金及其他各項設施之費用，且於契約屆滿時需將資產移轉予乙方。
2. 甲方需於簽訂合約之同時，支付履約保證金\$50,000，並依合約約定分期返還。截至民國 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日止，本公司業已提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書均為\$20,000。

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

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

(七) 本公司與兆豐國際商業銀行(股)公司等 7 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 21.6 億。本授信案項目包括長期(擔保)放款額度及應收保證款(擔保)額度，提供本公司為興建台大長興街暨水源校區學生宿舍所需之資金。另，於本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。上述比率與標準以本公司經會計師查核簽證之年度財務報告為準計算之。若違反上述規定時，本公司應於次年度 10 月底前以現金增資或其他方式改善之，如經管理銀行認定完成改善，則不視為違反承諾。但於本公司之財務狀況不符上述任一標準時，本公司應自管理銀行通知之日起至其完成改善或取得聯合授信銀行團豁免之日止，就本合約項下之未清償本金餘額改按本合約所定之貸款利率再加計年利率 0.25%之利率浮動計息。

(八) 本公司另與兆豐國際商業銀行(股)公司簽訂授信合約，申請授信總額度為新台幣 7.85 億。本授信案項目包括長期(擔保)放款額度及應收保證款(擔保)額度，提供本公司為興建暨營運成大學生宿舍及校友會館所需之資金。另，於本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。上述流動比率及負債比率與標準以本公司經會計師查核簽證之年度財務報告為準計算之，本金利息保障倍數以本公司自編之相關計劃收支核計表為準計算之。若違反上述規定時，本公司應於次年度 10 月底前以現金增資或其他方式改善之，如經授信銀行認定完成改善，則不視為違反承諾。但於本公司之財務狀況不符上述任一標準時，本公司應自授信銀行通知之日起至其完成改善或取得授信銀行豁免之日止，就本合約項下之未清償本金餘額改按本合約所定之貸款利率再加計年利率 0.25%之利率浮動計息。

(九) 本公司與台灣銀行(股)公司等 10 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 20 億。本授信案之授信項目為中期(擔保)放款額度，提供本公司與台糖(股)公司合作於台中市西屯區國安段興建住宅大樓所

需之資金。另，本公司應於授信期間屆滿日一次全額清償本授信之所有未清償本金餘額。惟於本建案下建物完工銷售時或辦理買受人之分戶貸款時，借款人應以銷售價金至少 70%(含)之金額清償本授信已動用未清償本金餘額。因前述案場已屆完工階段，業於民國 105 年 1 月提前清償完畢。

- (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)本公司與中國信託商業銀行(股)公司等 6 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 億。本授信案之授信項目為中期(擔保)商業本票保證額度，以潭美辦公大樓作為擔保品，提供本公司支應營運週轉金。其發行之商業本票之發行天期應為 90 天，但於已發行之商業本票之發行天期內所發行之商業本票，其到期日應與該已發行之商業本票之到期日一致，於授信期限內得循環動用，並於到期日一次清償。
- (十二)本公司與台灣銀行(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 30.45 億。本授信案之授信項目為中期應收保證款(擔保)額度及中期商業本票保證(擔保)額度，台灣銀行及全國農業金庫提供之中期應收保證款(擔保)額度 25.45 億係供本公司申請公司債之銀行保證；國際票券提供之中期商業本票保證(擔保)額度 5 億係供本公司償還金融機構借款暨改善財務結構，得依其個別承諾額度，每年與本公司辦理續約 1 年，並訂定「商業本票保證、買入契約書」等類似授信文件。另，不論公司債持有人是否已領取款項，本項銀行之保證責任於債務人將應付款項匯交還本代理機構後解除。
- (十三)本公司於民國 96 年 5 月 18 日與台灣糖業(股)公司(以下簡稱台糖公司)為合作興建房屋，由台糖公司提供台中市西屯區國安段 12-12 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：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
台中市西屯區國安段12-12地號及601-1地號等(註)	\$ -	\$ 181,090	\$ 181,090

註：該工案業於民國105年8月份取得使用執照，故履約保證金於當月份返還。

(十四)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：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
台中市西屯區國安段591-1地號	\$ 63,880	\$ 63,880	\$ 63,880
台南市安南區和館段34地號(註)	\$ -	\$ 83,100	\$ 83,100
高雄市楠梓區楠梓段一小段158地號等5筆	\$ 125,600	\$ 125,600	\$ 125,600

註：該工業業於民國104年11月完工，履約保證金於民國105年2月返還。

(十五)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 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日止，履約保證金餘額如下：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
台北市士林區芝山段一小段602地號	\$ 350,000	\$ 350,000	\$ 350,000
台北市士林區芝山段一小段572地號	\$ 19,570	\$ 19,570	\$ 19,570

(十六)子公司大成工程(股)公司截至民國 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日止，為承包工程之工程履約、保固及租賃而開立之履約保證書分別為\$397,716、\$572,960 及\$651,240。

(十七)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。

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。

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。

(十八)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。

(十九)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、其他金融資產、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、長期應付票據及款項及存入保證金）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(不包含商業本票)。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105年及104年1月1日至9月30日之稅前淨利將分別減少或增加\$11,600及\$13,840。

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105年及104年1月1日至9月30日之稅前淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將分別增加或減少\$44,052及\$34,052；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\$16,118及\$16,396。

(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105年及104年1月1日至9月30日，管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。

(3)流動性風險

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

		105年9月30日		
		1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>				
短期借款	\$ 2,380,442	\$ -	\$ -	
應付短期票券	260,000	-	-	
應付票據	158,304	-	-	11,456
應付帳款	2,257,031	49,925	621,827	
其他應付款(含關係人)	934,155	5,006	1,173	
存入保證金	82,990	30,422	33,507	
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	2,065,350	2,577,500	-	
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	1,650,733	7,159,368	3,192,629	
長期應付票據及款項	-	751,025	618,880	
		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	1,060,000	-	-	
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	7,448,165	
長期應付票據及款項	-	767,104	618,880	
		104年9月30日		
		1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>				
短期借款	\$ 3,784,616	\$ -	\$ -	
應付短期票券	640,000	-	-	
應付票據	128,995	-	-	
應付帳款	2,047,211	46,374	879,653	
其他應付款	1,077,736	5,709	90	
存入保證金	83,252	32,908	30,465	
應付公司債	65,350	2,104,100	2,538,750	
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	623,235	4,298,045	7,673,194	
長期應付票據及款項	-	820,965	628,808	

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

<u>105年9月30日</u>	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
資產				
<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	\$ 450,127	\$ -	\$ -	\$ 450,127
備供出售金融資產				
權益證券	<u>1,160,738</u>	<u>-</u>	<u>155,195</u>	<u>1,315,933</u>
	<u>\$ 1,610,865</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 155,195</u>	<u>\$ 1,766,060</u>
<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	\$ 557,753	\$ -	\$ -	\$ 557,753
備供出售金融資產				
權益證券	<u>1,364,796</u>	<u>-</u>	<u>200,146</u>	<u>1,564,942</u>
	<u>\$ 1,922,549</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 200,146</u>	<u>\$ 2,122,695</u>

104年9月30日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡 量之金融資產				
權益證券	\$ 388,623	\$ -	\$ -	\$ 388,623
備供出售金融資產				
權益證券	1,059,949	-	234,612	1,294,561
	<u>\$ 1,448,572</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 234,612</u>	<u>\$ 1,683,184</u>

4. 本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

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

	上市(櫃)公司股票	開放型基金
市場報價	收盤價	淨值
(2) 本集團將信用風險評價調整納入金融工具及非金融工具公允價值計算考量，以分別反映交易對手信用風險及本集團信用品質。		

5. 民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6. 下表列示民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日第三等級之變動：

	105年	104年
	非衍生權益工具	非衍生權益工具
1月1日	\$ 200,146	\$ 276,597
認列於其他綜合損益之利益或損失(註) (	44,951)	(41,985)
9月30日	<u>\$ 155,195</u>	<u>\$ 234,612</u>

註：帳列備供出售金融資產未實現評價損益。

7. 民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日無自第三等級轉入及轉出之情形。

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

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

	105年9月30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	\$ 155,195	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。
	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	\$ 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。
	104年9月30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	\$ 234,612	淨資產價值法	淨資產價值	N/A	淨資產價值愈高， 公允價值愈高。

10. 本集團經審慎評估選擇採用之評價模型及評價參數，因此對公允價值衡量係屬合理，惟當使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融資產及金融負債，若評價參數變動，則對本期損益或其他綜合損益之影響如下：

		105年9月30日					
				認列於損益		認列於其他綜合損益	
		輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產							
權益工具	42,984	±1%	\$ -	\$ -	\$ 430	(\$ 430)	
		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)	
		104年9月30日					
				認列於損益		認列於其他綜合損益	
		輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產							
權益工具	44,561	±1%	\$ -	\$ -	\$ 446	(\$ 446)	

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：請詳附表四。
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：請詳附表五。
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：請詳附表六。
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：請詳附表七。
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：請詳附表八。

(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）：請詳附表九。

(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：

105年1月1日至9月30日					
項 目	營建部門	旅宿部門	其 他	沖銷及調整	合 計
外部營業收入-淨額	\$ 3,660,497	\$ 2,338,821	\$ 568,357	\$ -	\$ 6,567,675
內部營業收入-淨額	748,210	-	47,607	(795,817)	-
部門收入合計	4,408,707	2,338,821	615,964		6,567,675
成本及費用	(4,412,729)	(2,054,783)	(462,431)	872,107	(6,057,836)
部門損益	(4,022)	284,038	153,533		509,839
其他收入	226,522	5,969	19,075	(30,168)	221,398
其他利益及損失	(34,326)	(189)	713		(33,802)
財務成本	(162,175)	(43,935)	(2,440)	20,902	(187,648)
採用權益法之關聯企業					
及合資損益之份額	377,315	-	16,773	(324,049)	70,039
繼續營業單位稅前淨利	403,314	245,883	187,654		579,826
所得稅費用	(66,680)	(25,042)	(2,580)		(94,302)
本期淨利	\$ 336,634	\$ 220,841	\$ 185,074		\$ 485,524
部門資產	\$ 46,631,312	\$ 7,260,754	\$ 2,343,534	(\$ 4,821,856)	\$ 51,413,744
104年1月1日至9月30日					
項 目	營建部門	旅宿部門	其 他	沖銷及調整	合 計
外部營業收入-淨額	\$ 4,967,773	\$ 2,513,809	\$ 548,751	\$ -	\$ 8,030,333
內部營業收入-淨額	793,729	-	1,142,292	(1,936,021)	-
部門收入合計	5,761,502	2,513,809	1,691,043		8,030,333
成本及費用	(5,372,340)	(2,175,400)	(746,566)	1,173,757	(7,120,549)
部門損益	389,162	338,409	944,477		909,784
其他收入	264,591	7,951	25,995	(29,529)	269,008
其他利益及損失	52,369	156	(23,289)	60,476	89,712
財務成本	(233,692)	(48,018)	(266)	27,730	(254,246)
採用權益法之關聯企業					
及合資損益之份額	527,994	-	(79,123)	(431,076)	17,795
繼續營業單位稅前淨利	1,000,424	298,498	867,794		1,032,053
所得稅費用	(99,432)	(30,323)	(22,577)	(33,245)	(185,577)
本期淨利	\$ 900,992	\$ 268,175	\$ 845,217		\$ 846,476
部門資產	\$ 48,420,649	\$ 7,449,198	\$ 2,267,100	(\$ 4,579,910)	\$ 53,557,037

(四) 部門損益及資產之調節資訊

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

太子建設開發股份有限公司

資金貸與他人

民國105年1月1日至9月30日

附表一

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

編號 (註1)	貸出資金 之公司	貸與對象	往來項目	是否 為關 係人	本期 最高金額	期末餘額	實際動支 金額	利率區間	資金貸 與性質	業務 往來金額	有短期融通 資金必要之 原因	提列備抵 呆帳金額	擔保品 名稱	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	\$ -	無	\$ 500,000	\$ 9,324,150	註2
1	太子保全 (股)公司	太子物業管理顧 問(股)公司	其他應收款- 關係人	是	15,000	15,000	11,500	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	無	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	-	-	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	無	300,751	300,751	註4

註1：編號欄之說明如下：

(1). 本公司輸入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105年1月1日至9月30日

附表二

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 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
		公司名稱	關係(註2)								Y	N	Y	N		
0	太子建設開發(股)公司	大成工程(股)公司	3	\$ 4,662,075	\$ 1,900,000	\$ 1,900,000	\$ -	\$ -	8%	\$ 11,655,187	Y	N	Y	N	N	註3
0	太子建設開發(股)公司	太子地產(股)公司	2	4,662,075	2,500,000	2,500,000	780,000	-	11%	11,655,187	Y	N	Y	N	N	註3
0	太子建設開發(股)公司	日華金典國際酒店 (股)公司	6	4,662,075	2,000,000	2,000,000	1,694,430	-	9%	11,655,187	Y	N	Y	N	N	註3
1	集豐企業(股)公司	太子建設開發(股)公司	4	2,000,000	1,810,889	-	-	-	-	4,000,000	N	Y	Y	N	N	註4
2	王平永電企業(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	Y	N	N	註5
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	2,035,309	-	182%	5,000,000	N	Y	Y	N	N	註6
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	Y	N	N	註7
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	N	N	註8
6	太子物業管理顧問 (股)公司	太子保全(股)公司	2	56,000	56,000	56,000	10,000	-	33%	120,000	N	N	N	N	N	註9

註1：編號欄之說明如下：

(1). 本公司輸入0。

(2). 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號，同一公司編碼應相同。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係如下：

(1). 有業務關係之公司。

(2). 直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。

(3). 母子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。

(4). 對公司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%，累計不超過本公司最近財務報告淨值50%。

註4：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5：依王平永電企業(股)公司背書保證作業程序規定對單一企業背書保證限額不超過\$1,000,000，累計不超過\$2,000,000。

註6：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7：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8：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9：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。

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105年9月30日

附表三

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

有價證券種類		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		類別科目		股數	帳面金額	持股比例	市價	備註
股票	債券	股票	債券	股票	債券	股票	債券	股票	債券		\$			
太子建設開發(股)公司		南華化學工業(股)公司		南華化學工業(股)公司		無		備供出售金融資產-非流動		6,961,668	154,388	註1	22.50	上市公司、註3
		台灣神農(股)公司		台灣神農(股)公司		無		備供出售金融資產-非流動		22,698,001	978,284	註1	43.10	上市公司、註4
		新泰科技(股)公司		新泰科技(股)公司		無		備供出售金融資產-非流動		1,400,000	13,107	註1	103.00	上市公司
		全球創業投資(股)公司		全球創業投資(股)公司		無		備供出售金融資產-非流動		48,672	814	註1	9.46	
		萬通泰泰金融(股)公司		萬通泰泰金融(股)公司		無		備供出售金融資產-非流動		344,488	1,735	註1	16.71	
		創園科技(股)公司		創園科技(股)公司		無		備供出售金融資產-非流動		1,318,851	13,637	註1	5.04	
		南科聯合豐泰(股)公司		南科聯合豐泰(股)公司		無		備供出售金融資產-非流動		10,000	107,345	註1	11.86	
		南科聯合豐泰(股)公司		南科聯合豐泰(股)公司		無		備供出售金融資產-非流動		119,075	1,383	註1	10,734.50	
		全豐牧欄(股)公司		全豐牧欄(股)公司		無		備供出售金融資產-非流動		35,589	140	註1	11.62	
		統一能源開發(股)公司		統一能源開發(股)公司		無		以成本衡量之金融資產-非流動		1,380,000	36,280		3.93	
		統一國際開發(股)公司		統一國際開發(股)公司		無		以成本衡量之金融資產-非流動		87,745,770	841,520		35.06	註5
		嘉誠創業投資(股)公司		嘉誠創業投資(股)公司		無		以成本衡量之金融資產-非流動		759,024	-	註1	10.73	
		嘉誠創業投資(股)公司		嘉誠創業投資(股)公司		無		以成本衡量之金融資產-非流動		1,211,228	-	註1	註2	
		長茂科技(股)公司		長茂科技(股)公司		無		以成本衡量之金融資產-非流動		3,076	-	註1	註2	
		寶茂科技(股)公司		寶茂科技(股)公司		無		以成本衡量之金融資產-非流動		12,645	-	註1	註2	
		傑倫科技(股)公司		傑倫科技(股)公司		無		以成本衡量之金融資產-非流動		27,933	-	註1	註2	
		東茂科技(股)公司		東茂科技(股)公司		無		以成本衡量之金融資產-非流動		17,280	-	註1	註2	
		威茂科技(股)公司		威茂科技(股)公司		無		以成本衡量之金融資產-非流動		341,745	-	註1	註2	
		捷茂科技(股)公司		捷茂科技(股)公司		無		以成本衡量之金融資產-非流動		1,846	-	註1	註2	
		花豐國際貿易管理市場基金		花豐國際貿易管理市場基金		無		以成本衡量之金融資產-非流動		41,343	-	註1	註2	
		統一證券投資信託市場基金		統一證券投資信託市場基金		無		透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		6,301,406	78,138		12.41	註6
		兆豐證券金融(股)公司		兆豐證券金融(股)公司		無		透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		6,044,561	100,000		16.55	
		南華化學工業(股)公司		南華化學工業(股)公司		無		均當現金-附買回債券		-	100,022		-	
		創園科技(股)公司		創園科技(股)公司		無		均當現金-附買回債券		-	180,021		-	
		南華化學工業(股)公司		南華化學工業(股)公司		無		透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動		12,088,420	271,989	註1	22.50	註7
		南華化學工業(股)公司		南華化學工業(股)公司		無		備供出售金融資產-非流動		349,990	1,763	註1	5.04	
		南華化學工業(股)公司		南華化學工業(股)公司		無		備供出售金融資產-非流動		1,479,086	19,287	註1	11.86	
		南華化學工業(股)公司		南華化學工業(股)公司		無		均當現金-附買回債券		-	30,000		-	
		南華化學工業(股)公司		南華化學工業(股)公司		無		均當現金-附買回債券		-	80,012		-	
		南華化學工業(股)公司		南華化學工業(股)公司		無		均當現金-附買回債券		-	99,600		-	
		南華化學工業(股)公司		南華化學工業(股)公司		無		均當現金-附買回債券		-	19		USD 1.00	
		南華化學工業(股)公司		南華化學工業(股)公司		無		備供出售金融資產-非流動		655,424	6,161	註1	10.25	
		南華化學工業(股)公司		南華化學工業(股)公司		無		備供出售金融資產-非流動		122,201	1,735	註1	14.20	
		南華化學工業(股)公司		南華化學工業(股)公司		無		備供出售金融資產-非流動		176,220	4,078	註1	22.50	
		南華化學工業(股)公司		南華化學工業(股)公司		無		備供出售金融資產-非流動		47,968	1,367	註1	27.30	
		南華化學工業(股)公司		南華化學工業(股)公司		無		備供出售金融資產-非流動		197,211	1,600	註1	11.86	

註1：持服比率未達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4,088仟股為借款之擔保品。
註4：提供17,276仟股為借款之擔保品。
註5：提供60,000仟股為借款之擔保品。
註6：提供6,301仟股為借款之擔保品。
註7：提供10,000仟股為借款之擔保品。

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

附表四

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

[illegible]

註1：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註2：有價證券帳列採用權益法之投資者，須填寫該二欄，餘得免填。

註3：累計買進、賣出金額應按市價分開計算是否達三億元或實收資本額百分之二十。

註4：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

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105年1月1日至9月30日

附表五

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

取得不動產之 公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			價格決定之參考依 據	取得目的及 使用情形	其他約定事 項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額		
本公司	仁武區苑海段978地號等	102/06/14(註1)	註2	\$ 1,115,071	高雄市仁武區 霞海自辦市地 重劃區重劃會	非關係人	-	-	-	\$ -	營業所需	無
本公司	楠梓段一小段158地號等	103/11/07(註3)	\$ 1,255,309	794,651	台灣糖業(股) 公司	非關係人	-	-	-	-	依市場行情 營業所需	無

註1：係為簽約日。

註2：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。

註3：係103.11.07簽約，本期支付價款\$535,857，截至105.09.30止已支付計\$794,651。

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105年1月1日至9月30日

附表六

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

進(銷)貨之公司		交易對象名稱	關係	進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	與一般交易之比較尚屬合理	授信期間	與一般交易之比較尚屬合理	應收(付)票據、帳款之比率	備註
太子建設開發(股)公司	誠實營造(股)公司	誠實營造(股)公司	本公司之子公司	進貨	\$ 317,419	14%	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	按約定付款	與一般交易之比較尚屬合理	(2%)	
太子建設開發(股)公司	王子水電企業(股)公司	王子水電企業(股)公司	本公司之子公司	進貨	181,950	8%	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	按約定付款	與一般交易之比較尚屬合理	(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105年9月30日

附表七

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

\$ 575,000

\$

-

-

\$

-

\$

-

太子建設開發股份有限公司

母子公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

民國105年1月1日至9月30日

附表八

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

交易往來情形					佔合併總營收或總資產之比率		
編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	科目	金額	交易條件	
0	太子建設開發(股)公司	大成工程(股)公司	母子公司	在建工程	121,373	依雙方合約約定	0.24%
0	太子建設開發(股)公司	王子水電(股)公司	母子公司	進貨	181,950	依雙方合約約定	2.77%
0	太子建設開發(股)公司	誠實營造(股)公司	母子公司	進貨	317,419	依雙方合約約定	4.83%
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	416,639		0.81%
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	1,694,430	依背書保證作業程序	3.30%
0	太子建設開發(股)公司	太子建設開發(股)公司	母子公司	其他資產-應收債權	575,000	依債權購買契約	1.12%
0	太子建設開發(股)公司	太子地產(股)公司	母子公司	背書保證	780,000	依背書保證作業程序	1.52%
1	王子水電企業(股)公司	太子建設開發(股)公司	子公司對母公司	背書保證	638,763	依背書保證作業程序	1.24%
2	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	2,035,309	依背書保證作業程序	3.96%

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，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註4：本表之重要交易往來情形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105年1月1日至9月30日

附表九

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 比率	帳面金額	被投資公司本期		備註
				本期期末	去年底	股數			損益	損益	
太子建設開發 (股)公司	誠實投資控股(股)公司	台灣	一般投資業	\$ 1,146,925	\$ 1,146,925	97,504,758	100%	\$ 1,030,189	\$ 104,312	\$ 118,171	註1、2
	太子物業管理顧問 (股)公司	台灣	管理顧問	181,000	181,000	17,146,580	100%	286,620	15,329	16,302	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%	324,631	84,807	25,441	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%	423,274	35,305	35,305	註2
	太陽生物科技(股)公司	台灣	防腐劑之進出口業務	-	1,000	-	-	-	23)	23)	註2、9
	東豐企業(股)公司	台灣	房屋建造及銷售	746,431	876,431	4,300,000	100%	(151,206)	4,284	4,284	註2、8
	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%	1,209,786	76,432	22,949	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%	315,418	(46,501)	(23,250)	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%	405,563	122,729	122,729	註2
	金義興合板(股)公司	台灣	合板之製造及加工	165,410	165,410	3,938,168	99.65%	(448,857)	(13)	54,609	註2
	明大企業(股)公司	台灣	不動產買賣	127,400	127,400	9,202,249	20%	138,542	37,546	4,875	
	太子實業(股)公司	台灣	住宅及大樓開發 業務	10,000	10,000	1,000,000	100%	9,536	(37)	37)	註2
	太子地產(股)公司	台灣	不動產買賣及租賃	470,784	470,784	11,208,632	99.65%	1,212,932	(2,692)	(4,041)	註1、2
誠實投資控股(股)公司	大成工程(股)公司	台灣	營造工程	856,566	856,566	90,497,528	100%	769,809	74,734	-	註2、3
	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%	121,068	13,825	-	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	208,027	20,100,000	100%	293,370	13,059	-	註2、3
	大成國際(波萊)公司	汶萊	海外投資業務	-	9,464	-	-	(4,029)	(4,029)	-	註2、3、7

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%	\$ 14,858	\$ 6,959	-
	Queen Holdings Ltd.	英屬維京群島	海外投資業務	122,034	122,034	2,730	27.27%	367,484	55,510	-
太子物業管理顧問(股)公司	太子公寓大廈管理維護(股)公司	台灣	公寓大廈管理	67,853	67,853	3,000,000	100%	74,485	2,998	-
	太子保全(股)公司	台灣	保全業務	159,611	159,611	13,172,636	100%	214,503	13,044	-
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	305,480	21,644,062	45.21%	(137,280)	(579)	-
大成國際(汶萊)公司	Ta Chen Construction & Engineering (Vietnam) Corp.	越南	營造工程	-	9,440	-	-	-	-	-

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：Ta Chen Construction & Engineering(Vietnam) Corp. 已於民國105年5月辦理清算完成。

註7：大成國際(汶萊)公司已於民國105年8月辦理清算完成。

註8：東豐企業(股)公司於民國105年4月辦理減資\$130,000，計消除已發行股份13,000仟股。

註9：太陽生物科技(股)公司已於民國105年9月辦理清算完成。