

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 106 年及 105 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 106 年及 105 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 ~ 70
	(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 ~ 15
	(四) 重大會計政策之彙總說明	15 ~ 18
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	18
	(六) 重要會計項目之說明	19 ~ 51
	(七) 關係人交易	52 ~ 55
	(八) 質押之資產	55
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	56 ~ 60

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	60	
(十一)	重大之期後事項	60	
(十二)	其他	60 ~ 67	
(十三)	附註揭露事項	67 ~ 68	
(十四)	部門資訊	68 ~ 70	

會計師核閱報告

(106)財審報字第 17001639 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 106 年及 105 年 9 月 30 日之合併資產負債表，民國 106 年及 105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日、民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表，暨民國 106 年及 105 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暨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 106 年及 105 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣 10,052,444 仟元及新台幣 10,219,865 仟元，各佔合併資產總額之 21%及 20%；負債總額分別為新台幣 5,901,085 仟元及新台幣 6,342,131 仟元，各佔合併負債總額之 24%及 23%；民國 106 年及 105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益分別為新台幣 12,202 仟元、新台幣 68,852 仟元、新台幣 176,563 仟元及新台幣 226,055 仟元，各佔合併綜合損益總額之 7%、44%、33%及 94%。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 106 年及 105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之關聯企業及合資利益之份額分別為新台幣 18,076 仟



資誠

元、新台幣 28,409 仟元、新台幣 35,979 仟元及新台幣 70,039 仟元；截至民國 106 年及 105 年 9 月 30 日止，其相關之投資金額分別為新台幣 1,694,814 仟元及新台幣 1,918,021 仟元(含貸餘轉列其他非流動負債-其他分別為新台幣 138,536 仟元及新台幣 137,280 仟元)。

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

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

吳建志

會計師

王國華

吳建志
王國華



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1030027246 號

前財政部證券暨期貨管理委員會

核准簽證文號：(87)台財證(六)第 68790 號

中 華 民 國 1 0 6 年 1 1 月 7 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106年9月30日及民國105年12月31日、9月30日

(民國106年及105年9月30日之合併資產負債表業經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

			106 年 9 月 30 日			105 年 12 月 31 日			105 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)	\$	2,709,897	6	\$	4,648,915	9	\$	2,098,837	4
1110	透過損益按公允價值衡量之	六(二)及									
	金融資產—流動	八		720,595	2		664,151	1		271,989	1
1150	應收票據淨額	六(三)		109,080	-		102,339	-		116,644	-
1170	應收帳款淨額	六(四)		540,777	1		822,457	2		1,138,283	2
1180	應收帳款—關係人淨額	七		52,592	-		22,660	-		56,610	-
1190	應收建造合約款	六(五)		810,511	2		1,058,750	2		1,715,438	3
1200	其他應收款			140,095	-		21,466	-		29,234	-
130X	存貨	六(六)及									
		八		21,733,303	45		22,270,854	44		23,458,430	46
1410	預付款項			192,638	-		222,435	-		382,300	1
1476	其他金融資產—流動	八		1,124,125	2		925,921	2		1,049,607	2
1479	其他流動資產—其他	六(七)		337,641	1		299,327	1		440,215	1
11XX	流動資產合計			28,471,254	59		31,059,275	61		30,757,587	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		78,381	-		78,253	-		178,138	-
1523	備供出售金融資產—非流動	六(八)及									
		八		1,051,246	2		1,212,673	2		1,315,933	3
1543	以成本衡量之金融資產—非	六(九)及									
	流動	八		855,030	2		877,800	2		877,800	2
1550	採用權益法之投資	六(十)及									
		八		1,833,350	4		2,029,496	4		2,055,301	4
1600	不動產、廠房及設備	六(十一)									
		及八		6,447,395	13		6,513,554	13		6,575,600	13
1760	投資性不動產淨額	六(十二)									
		及八		5,890,066	12		5,957,293	12		5,976,069	12
1780	無形資產	六(十三)		2,195,090	5		2,240,916	4		2,255,919	4
1840	遞延所得稅資產			123,799	-		104,535	-		106,649	-
1920	存出保證金	七及九		635,218	1		567,979	1		602,197	1
1980	其他金融資產—非流動	八		726,882	2		564,213	1		627,271	1
1990	其他非流動資產—其他			81,264	-		78,857	-		85,280	-
15XX	非流動資產合計			19,917,721	41		20,225,569	39		20,656,157	40
1XXX	資產總計		\$	48,388,975	100	\$	51,284,844	100	\$	51,413,744	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106年9月30日及民國105年12月31日、9月30日

(民國106年及105年9月30日之合併資產負債表係經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

負債及權益	附註	106年9月30日		105年12月31日		105年9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
流動負債							
2100 短期借款	六(十四)及八	\$ 430,000	1	\$ 2,275,659	5	\$ 2,357,159	5
2110 應付短期票券	六(十五)及八	200,000	-	489,694	1	259,951	-
2150 應付票據		40,117	-	57,872	-	169,760	-
2170 應付帳款		2,112,730	4	2,961,923	6	2,928,783	6
2190 應付建造合約款	六(五)	263,582	1	223,082	-	878,085	2
2200 其他應付款		754,875	2	1,155,972	2	880,878	2
2220 其他應付款項—關係人	七	616,916	1	701,520	1	59,456	-
2230 本期所得稅負債		1,579	-	185,206	-	4,439	-
2310 預收款項	六(十六)	1,366,282	3	1,387,455	3	2,086,397	4
2320 一年或一營業週期內到期長期負債	六(十七)(十八)及八	2,489,178	5	3,322,904	7	3,633,904	7
2399 其他流動負債—其他		60,605	-	50,716	-	37,762	-
21XX 流動負債合計		8,335,864	17	12,812,003	25	13,296,574	26
非流動負債							
2530 應付公司債	六(十七)	4,500,000	9	2,500,000	5	2,500,000	5
2540 長期借款	六(十八)及八	10,365,000	22	9,797,068	19	9,646,791	19
2550 負債準備—非流動	六(十九)	116,088	-	75,207	-	101,185	-
2570 遞延所得稅負債		345,839	1	345,839	1	418,224	1
2610 長期應付票據及款項		765,057	2	711,106	2	1,369,905	3
2640 淨確定福利負債—非流動	六(二十)	86,148	-	91,109	-	96,806	-
2645 存入保證金		145,905	-	135,350	-	146,919	-
2670 其他非流動負債—其他	六(十)	188,201	-	189,869	-	207,715	-
25XX 非流動負債合計		16,512,238	34	13,845,548	27	14,487,545	28
2XXX 負債總計		24,848,102	51	26,657,551	52	27,784,119	54
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	33	16,233,261	31	16,233,261	31
資本公積	六(二十二)						
3200 資本公積		2,260,513	5	2,260,513	5	2,260,513	5
保留盈餘	六(二十三)(三十一)						
3310 法定盈餘公積		1,805,495	4	1,644,576	3	1,644,576	3
3350 未分配盈餘		2,037,782	4	3,101,014	6	2,007,745	4
其他權益	六(二十四)						
3400 其他權益		897,354	2	1,058,270	2	1,165,282	2
3500 庫藏股票	六(二十一)	(1,003)	-	(1,003)	-	(1,003)	-
31XX 歸屬於母公司業主之權益合計		23,233,402	48	24,296,631	47	23,310,374	45
36XX 非控制權益		307,471	1	330,662	1	319,251	1
3XXX 權益總計		23,540,873	49	24,627,293	48	23,629,625	46
重大或有負債及未認列之合約承諾	九						
3X2X 負債及權益總計		\$ 48,388,975	100	\$ 51,284,844	100	\$ 51,413,744	100

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：羅智先



經理人：謝明汎



會計主管：戴大昌



太子建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表
民國106年及105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	106年7月1日 至9月30日		105年7月1日 至9月30日		106年1月1日 至9月30日		105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	\$ 4,120,739	100	\$ 2,458,143	100	\$ 7,886,445	100	\$ 6,567,675	100
5000 營業成本	六(六)(十三)(三十)	(3,157,812)	(77)	(1,585,056)	(65)	(5,398,176)	(68)	(4,223,695)	(64)
5900 營業毛利		962,927	23	873,087	35	2,488,269	32	2,343,980	36
營業費用	六(十三)(三十)及七								
6100 推銷費用		(48,942)	(1)	(61,903)	(3)	(194,889)	(3)	(189,831)	(3)
6200 管理費用		(597,798)	(15)	(577,514)	(23)	(1,660,061)	(21)	(1,644,310)	(25)
6000 營業費用合計		(646,740)	(16)	(639,417)	(26)	(1,854,950)	(24)	(1,834,141)	(28)
6900 營業利益		316,187	7	233,670	9	633,319	8	509,839	8
營業外收入及支出									
7010 其他收入	六(二十七)	74,020	2	71,592	3	198,045	3	221,398	3
7020 其他利益及損失	六(二)(二十八)	(16,934)	-	(47,174)	(2)	(17,886)	-	(33,802)	-
7050 財務成本	六(六)(二十九)	(33,807)	(1)	(58,278)	(2)	(129,202)	(2)	(187,648)	(3)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六(十)	18,076	-	28,409	1	35,979	-	70,039	1
7000 營業外收入及支出合計		41,355	1	(5,451)	-	86,936	1	69,987	1
7900 稅前淨利		357,542	8	228,219	9	720,255	9	579,826	9
7950 所得稅費用	六(三十一)	(11,286)	-	(52,931)	(2)	(22,433)	-	(94,302)	(1)
8200 本期淨利		\$ 346,256	8	\$ 175,288	7	\$ 697,822	9	\$ 485,524	8
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)	-	\$ -	-	(\$ 49)	-
8362 備供出售金融資產未實現評價損益	六(八)	(170,920)	(4)	(19,370)	(1)	(160,916)	(2)	(243,778)	(4)
8360 後續可能重分類至損益之項目總額		(170,920)	(4)	(19,416)	(1)	(160,916)	(2)	(243,827)	(4)
8300 其他綜合損益(淨額)		(\$ 170,920)	(4)	(\$ 19,416)	(1)	(\$ 160,916)	(2)	(\$ 243,827)	(4)
8500 本期綜合損益總額		\$ 175,336	4	\$ 155,872	6	\$ 536,906	7	\$ 241,697	4
淨利(損)歸屬於：									
8610 母公司業主		\$ 358,594	8	\$ 184,742	7	\$ 721,013	9	\$ 508,784	9
8620 非控制權益		(12,338)	-	(9,454)	-	(23,191)	-	(23,260)	(1)
		\$ 346,256	8	\$ 175,288	7	\$ 697,822	9	\$ 485,524	8
綜合損益總額歸屬於：									
8710 母公司業主		\$ 187,674	4	\$ 165,326	6	\$ 560,097	7	\$ 264,957	4
8720 非控制權益		(12,338)	-	(9,454)	-	(23,191)	-	(23,260)	-
		\$ 175,336	4	\$ 155,872	6	\$ 536,906	7	\$ 241,697	4
每股盈餘	六(三十二)								
9750 基本		\$ 0.22		\$ 0.11		\$ 0.44		\$ 0.31	
9850 稀釋		\$ 0.22		\$ 0.11		\$ 0.44		\$ 0.31	

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：羅智先



經理人：謝明汎



會計主管：戴大昌





太子建設股份有限公司及其子公司

中華民國106年1月30日
(僅經核閱本報財務報表)

單位：新台幣仟元

附註	歸屬	於	母 公 司					業 主 之 權			非控制權益	權 益 總 額	
			保 留 盈 餘	公 盈 餘	餘	其 他 權 益	備 出 售 金 融 資 產 未 損 現 之 兌 換 差 額	庫 藏 股 票	總 計				
105 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日													
105 年 1 月 1 日餘額													
104 年度盈餘指撥及分配：													
法定盈餘公積													
現金股利													
105 年 1 月至 9 月淨利													
105 年 1 月至 9 月其他綜合損益													
非控制權益變動數													
105 年 9 月 30 日餘額													
106 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日													
106 年 1 月 1 日餘額													
105 年度盈餘指撥及分配：													
法定盈餘公積													
現金股利													
106 年 1 月至 9 月淨利													
106 年 1 月至 9 月其他綜合損益													
106 年 9 月 30 日餘額													



董事長：羅智先

經理人：謝明汎

會計主管：戴大昌

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。



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106年及105年1月1日至9月30日
(僅供參考，本表一般不經審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	附註	106年1月1日 至9月30日	105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		\$ 720,255	\$ 579,826
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利益	六(二)(二十八)	(16,488)	7,626
提列呆帳費用	六(四)	665	-
呆帳費用轉列收入數	六(四)	(17)	-
沖銷未能收回之款項	六(三)	-	(344)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	六(十)	(35,979)	(70,039)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失		5,115	2,425
處分投資性不動產損失		805	1,251
折舊費用	六(三十)	263,171	265,603
攤銷費用	六(十三)(三十)	46,690	46,637
利息費用	六(二十九)	128,302	186,748
利息收入	六(二十七)	(5,701)	(4,211)
股利收入	六(二十七)	(121,752)	(118,461)
未實現外幣兌換損失		28,912	19,392
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		(40,084)	200,000
應收票據		(6,741)	18,930
應收帳款		281,032	723,337
應收帳款—關係人		(29,932)	372,036
應收建造合約款		248,239	(367,480)
其他應收款		(118,629)	40,076
存貨		537,476	(1,248,561)
預付款項		29,797	(71,649)
其他流動資產—其他		(38,314)	(98,343)
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		(2,407)	(5,445)
與營業活動相關之負債之淨變動			
應付票據		(17,755)	143,061
應付帳款		(849,193)	(1,270,134)
應付建造合約款		40,500	372,648
其他應付款		(420,700)	(495,585)
其他應付款項—關係人		(84,604)	(109,549)
預收款項		(21,173)	210,935
其他流動負債—其他		9,889	17,115
負債準備—非流動		40,881	16,668
淨確定福利負債—非流動		(4,961)	(44,269)
其他非流動負債—其他		(2,858)	(74)
營運產生之現金流入(流出)		564,441	(779,830)
收取之利息		5,701	4,211
收取之股利		326,541	356,881
支付之利息		(108,699)	(167,914)
支付之所得稅		(225,324)	(183,864)
營業活動之淨現金流入(流出)		562,660	(770,516)

(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106年及105年1月1日至9月30日
 (僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

附註	106年1月1日 至9月30日	105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(增加)減少	(\$ 198,204)	\$ 924,098
備供出售金融資產－非流動減少	511	5,231
以成本衡量之金融資產減資退回股款	22,770	9,729
取得不動產、廠房及設備	六(十一) (138,417)	(35,989)
處分不動產、廠房及設備價款	616	52
處分投資性不動產價款	2,171	2,148
無形資產增加	六(十三) (864)	(33)
存出保證金(增加)減少	(67,239)	25,387
其他金融資產－非流動(增加)減少	(162,669)	210,759
投資活動之淨現金(流出)流入	(541,325)	1,141,382
<u>籌資活動之現金流量</u>		
短期借款減少	(1,845,659)	(269,214)
應付短期票券減少	(289,694)	(799,860)
償還公司債	(2,000,000)	-
發行公司債	2,000,000	-
償還長期借款	(4,703,724)	(6,866,981)
舉借長期借款	6,437,930	7,653,173
長期應付票據及款項增加(減少)	53,951	(16,079)
存入保證金增加	10,555	11,200
發放現金股利	六(二十三) (1,623,326)	(1,785,659)
非控制權益變動數	-	(984)
籌資活動之淨現金流出	(1,959,967)	(2,074,404)
合併匯率影響數	(386)	1,624
本期現金及約當現金減少數	(1,939,018)	(1,701,914)
期初現金及約當現金餘額	4,648,915	3,800,751
期末現金及約當現金餘額	\$ 2,709,897	\$ 2,098,837

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：羅智先



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106年及105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月起在臺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106年11月7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

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財務績效並無重大影響。

(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 107 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
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	民國106年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失遞延所得稅資產之認列」	民國106年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉換」	民國107年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易及預收付對價」	民國107年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」	民國107年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	民國106年1月1日
2014-2016週期之年度改善-國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」	民國107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財務績效並無重大影響，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信用損失模式，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。應收帳款(不包含重大財務組成部分)應按存續期間之預期信用損失衡量備抵損失。

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. 國際會計準則第 40 號之修正「投資性不動產之轉換」

此修正釐清僅於用途改變時，始能轉入投資性不動產或從投資性不動產轉出。不動產用途是否改變應考量該不動產是否仍符合投資性不動產之定義及是否有證據證明用途改變，若僅管理階層使用該不動產之意圖改變，不足以作為支持用途改變之證據。此外，該修正新增證明用途改變之例，包括建造中或開發中之不動產(無須已完工之不動產)，開始轉供自用時可從投資性不動產轉換為自用不動產及於租賃開始日可將存貨轉換為投資性不動產。

(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號之修正「具有負補償之提前還款選擇權」	民國108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16號「租賃」	民國108年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國110年1月1日
國際會計準則第28號之修正「關聯企業與合資之長期權益」	民國108年1月1日
國際財務報導解釋第23號「不確定性之所得稅處理」	民國108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財務績效並無重大影響，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。

2. 國際會計準則第28號之修正「關聯企業與合資之長期權益」

此修正釐清實質上構成企業對關聯企業或合資淨投資之一部分之任何長期權益，應先適用國際財務報導準則第9號，再適用國際會計準則第28號認列損失之相關規定。

3. 國際財務報導解釋第23號「不確定性之所得稅處理」

此解釋釐清當所得稅處理存有不確定性時，企業應依據此解釋決定課稅所得（課稅損失）、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用所得稅抵減及稅率，依國際會計準則第12號「所得稅」之規定認列及衡量其當期與遞延所得稅資產/負債。

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105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105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 105 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
			106年9月30日	105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
	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
	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
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

投資公司 名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比	說明
			105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
	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
	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
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

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 106 年及 105 年 9 月 30 日之財務報告均未經會計師核閱。

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-確定提撥計畫

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、估計及假設不確定性之主要來源

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

收入認列

工程收入係採完工百分比法於合約期間按合約完工程度認列，工程成本於發生之期間認列為費用。完工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。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 120,150	\$ 172,942	\$ 9,860
支票存款及活期存款	2,341,327	3,318,600	1,426,722
定期存款	148,420	217,293	172,600
附買回債券	100,000	940,080	489,655
	<u>\$ 2,709,897</u>	<u>\$ 4,648,915</u>	<u>\$ 2,098,837</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	106年9月30日	105年12月31日	105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	440,084	400,000	-
	<u>704,604</u>	<u>664,520</u>	<u>264,520</u>
持有供交易之金融資產評價調整	15,991	(369)	7,469
	<u>\$ 720,595</u>	<u>\$ 664,151</u>	<u>\$ 271,989</u>
非流動項目：			
持有供交易之金融資產			
受益憑證	\$ 76,000	\$ 76,000	\$ 176,000
持有供交易之金融資產評價調整	2,381	2,253	2,138
	<u>\$ 78,381</u>	<u>\$ 78,253</u>	<u>\$ 178,138</u>

1. 本集團持有供交易之金融資產於民國 106 年及 105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 106 年及 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之淨(損)益分別計(\$9,610)、(\$27,920)、\$16,488 及(\$7,626)。

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

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
應收票據	\$ 109,080	\$ 102,339	\$ 116,644
減：備抵呆帳	-	-	-
	<u>\$ 109,080</u>	<u>\$ 102,339</u>	<u>\$ 116,644</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：

	106年	105年
1月1日	\$ -	\$ 344
沖銷未能收回之款項	-	(344)
9月30日	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</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

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
應收帳款	\$ 545,723	\$ 826,755	\$ 1,142,387
減：備抵呆帳	(4,946)	(4,298)	(4,104)
	<u>\$ 540,777</u>	<u>\$ 822,457</u>	<u>\$ 1,138,283</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：

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
60天內	\$ 6,466	\$ 3,943	\$ 3,211
61-120天	244	536	305
121-180天	-	35	42
181天以上	<u>1,435</u>	<u>1,809</u>	<u>1,803</u>
	<u>\$ 8,145</u>	<u>\$ 6,323</u>	<u>\$ 5,361</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：

	106年	105年
1月1日	\$ 4,298	\$ 4,104
提列減損損失	665	-
減損損失迴轉	(17)	-
9月30日	<u>\$ 4,946</u>	<u>\$ 4,104</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

	106年9月30日	105年12月31日	105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)	\$ 14,069,655	\$ 18,283,104	\$ 21,403,318
減：工程進度請款金額	(13,522,726)	(17,447,436)	(20,565,965)
進行中合約淨資產負債狀況	<u>\$ 546,929</u>	<u>\$ 835,668</u>	<u>\$ 837,353</u>
列報為：			
應收建造合約款	\$ 810,511	\$ 1,058,750	\$ 1,715,438
應付建造合約款	(263,582)	(223,082)	(878,085)
	<u>\$ 546,929</u>	<u>\$ 835,668</u>	<u>\$ 837,353</u>

民國 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 9 月 30 日，建造合約相關之工程保留款分別為\$392,395、\$618,729 及\$947,018，工程進行前所收取之預收款分別為\$0、\$719,619 及\$719,619。

(六) 存貨

	106 年 9 月 30 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 11,317,865	(\$ 64,249)	\$ 11,253,616
在建工程	5,445,600	-	5,445,600
待出售房地產	3,894,707	(39,330)	3,855,377
預付土地購置款	187,027	-	187,027
預付房地款	945,903	-	945,903
商品	45,780	-	45,780
	<u>\$ 21,836,882</u>	<u>(\$ 103,579)</u>	<u>\$ 21,733,303</u>

	105 年 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 12,602,184	(\$ 65,372)	\$ 12,536,812
在建工程	3,691,313	-	3,691,313
待出售房地產	4,964,820	(49,229)	4,915,591
預付土地購置款	132,652	-	132,652
預付房地款	954,027	-	954,027
商品	40,459	-	40,459
	<u>\$ 22,385,455</u>	<u>(\$ 114,601)</u>	<u>\$ 22,270,854</u>

	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>

1. 本集團民國 106 年及 105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 106 年及 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列為費損之存貨成本分別為\$3,157,812、\$1,585,056、\$5,398,176 及\$4,223,695，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\$2,143、\$0、\$11,022 及\$0。

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：

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日
利息資本化前之利息總額	\$ 97,106	\$ 115,247
資本化利息之金額	\$ 63,599	\$ 57,269
資本化利率	0.76%~2.57%	0.89%~3.93%

	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
利息資本化前之利息總額	\$ 318,995	\$ 330,262
資本化利息之金額	\$ 190,693	\$ 143,514
資本化利率	0.41%~3.84%	0.89%~3.93%

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>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年9月30日</u>
太子馥3(桃園青山段446地號)	\$ 1,649,918	\$ 1,438,248	\$ 1,370,882
林口力行段1209地號等	1,591,119	1,515,855	1,434,463
W太子(新店區行政段883地號等)	1,008,666	950,762	963,636
八里中庄段222及211-1地號等	687,058	686,428	686,428
中壢市雙嶺段1449地號等	556,128	447,678	366,471
太子華威(士林區芝山段602地號等)	488,872	269,237	178,797
太子信義(新莊副都心案)	-	2,022,377	1,864,682
	<u>\$ 5,981,761</u>	<u>\$ 7,330,585</u>	<u>\$ 6,865,359</u>
<u>台中分公司</u>	<u>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年9月30日</u>
平欣段694地號等	\$ 990,382	\$ 897,690	\$ 886,577
太子玉鼎(惠禮段195地號)	989,020	855,004	814,190
太子郡(草屯段755地號等)	410,870	320,984	281,665
W時代(國安段591-1地號)	272,033	139,576	-
新富寮段1096、1097、1098及1108地號等	268,050	184,609	168,240
清水武秀段1037、1038及1040地號等	207,034	206,249	206,233
雲世紀特A(國安段12-16地號)	-	-	1,102,650
其他	7	7	75,210
	<u>\$ 3,137,396</u>	<u>\$ 2,604,119</u>	<u>\$ 3,534,765</u>
<u>台南分公司</u>	<u>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年9月30日</u>
太子峰雲(新營段841-9地號)	\$ 820,095	\$ 665,265	\$ 632,406
金華段1361地號	688,217	688,200	688,194
太子君峰會(裕民段681-8地號)	505,025	375,447	326,700
慶安段296及297地號等	200,086	156,124	125,617
善駕段939地號等	153,396	152,384	152,246
其他	3,738	3,524	3,524
	<u>\$ 2,370,557</u>	<u>\$ 2,040,944</u>	<u>\$ 1,928,687</u>

<u>高雄分公司</u>	<u>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年9月30日</u>
太子雲C區透天(仁武新後港西段69地號等)	\$ 566,884	\$ 265,807	\$ 137,214
太子學(楠梓一小段158地號等)	427,287	125,629	59,026
太子雲B區(仁武新後港西段42地號等)	379,133	379,133	379,133
太子雲C區大樓(仁武新後港西段69-148地號等)	378,963	161,013	71,779
仁武新後港西段88地號實驗住宅	72,929	72,929	72,929
太子雲E區(仁武新後港西段90地號)	4	4	4
	<u>\$ 1,825,200</u>	<u>\$ 1,004,515</u>	<u>\$ 720,085</u>
在建房地合計	<u>\$ 13,314,914</u>	<u>\$ 12,980,163</u>	<u>\$ 13,048,896</u>

(2)營建用地

<u>台北分公司</u>	<u>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105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>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年9月30日</u>
霧峰段霧峰小段365~855地號等	\$ 175,661	\$ 175,661	\$ 175,661
松觀段164地號等	137,697	176,296	176,296
土庫段9-7地號等	55,167	55,167	55,167
松昌段557地號等	19,912	19,912	19,912
後壠子段133-004地號	19,513	19,513	19,513
太平段112-54地號等	11,941	11,941	11,941
其他	18,780	18,780	18,780
	<u>\$ 438,671</u>	<u>\$ 477,270</u>	<u>\$ 477,270</u>

<u>台南分公司</u>	<u>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105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373-377地號	15,139	15,139	15,139
保安段882地號等	10,325	10,325	10,325
其他	14,550	14,550	14,550
	<u>\$ 369,465</u>	<u>\$ 369,465</u>	<u>\$ 369,465</u>
<u>高雄分公司</u>	<u>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年9月30日</u>
仁武新後港西段53地 號等	\$ 968,071	\$ 987,079	\$ 987,079
仁武新後港西段30及 52-74地號	407,357	407,357	407,357
鳥松區大華段434及 436地號	13,923	13,923	13,923
	<u>\$ 1,389,351</u>	<u>\$ 1,408,359</u>	<u>\$ 1,408,359</u>
營建用地合計	<u>\$ 2,343,621</u>	<u>\$ 2,401,228</u>	<u>\$ 2,401,228</u>

(3)待出售房地產

<u>台北分公司</u>	<u>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年9月30日</u>
太子信義(新莊副都心案)	\$ 2,082,334	\$ -	\$ -
太子馥2	138,911	287,735	501,042
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
太子潭美	-	2,270,855	2,270,855
台北信義	-	-	106,741
其他	546	546	546
	<u>\$ 2,282,407</u>	<u>\$ 2,619,752</u>	<u>\$ 2,939,800</u>
<u>台中分公司</u>	<u>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年9月30日</u>
青峰錦	\$ 224,058	\$ 403,492	\$ 451,667
太子馥	27,417	27,417	27,417
雲世紀特A	-	292,529	-
景雲見	-	13,418	13,418
雲世紀A	-	-	10,138
其他	10,889	10,889	10,889
	<u>\$ 262,364</u>	<u>\$ 747,745</u>	<u>\$ 513,529</u>

<u>台南分公司</u>	<u>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年9月30日</u>
花博5	\$ 1,076,548	\$ 1,273,009	\$ 1,372,351
站前LV	19,725	19,725	19,725
太子盛世	7,284	19,572	19,572
統帥天廈(三)	104	28,376	28,376
其他	2,188	2,188	2,188
	<u>\$ 1,105,849</u>	<u>\$ 1,342,870</u>	<u>\$ 1,442,212</u>
<u>高雄分公司</u>	<u>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年9月30日</u>
太子雲D區	\$ 194,991	\$ 222,345	\$ 486,691
太子花漾	81,294	81,242	81,242
太子大第	9,125	9,777	10,431
	<u>\$ 285,410</u>	<u>\$ 313,364</u>	<u>\$ 578,364</u>
待出售房地產合計	<u>\$ 3,936,030</u>	<u>\$ 5,023,731</u>	<u>\$ 5,473,905</u>
(4)預付土地購置款			
	<u>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年9月30日</u>
<u>台南分公司</u>			
仁武新後港西段20 地號等	<u>\$ 187,027</u>	<u>\$ 132,652</u>	<u>\$ 227,447</u>
(5)預付房地款			
	<u>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年9月30日</u>
台糖楠梓段	\$ 786,213	\$ 786,213	\$ 786,213
台糖國安段	159,690	95,814	658,336
太子信義(新莊副都心案)	-	72,000	37,800
	<u>\$ 945,903</u>	<u>\$ 954,027</u>	<u>\$ 1,482,349</u>

5. 重要工程資訊揭露：

(1) 民國 106 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
潮州車站新建工程	\$ 4,365,197	\$ 4,202,403	99.93%	\$ 162,680
西濱130K房裡大安線工程	2,056,675	1,969,427	87.82%	76,621
桃園機場捷運-CU03標	1,606,884	1,561,636	100.00%	45,248
三寶北投大業-新建工程	1,627,610	1,551,397	91.66%	69,857
高鐵彰化聯外道路改善計劃	1,255,059	1,201,603	100.00%	53,456

(2) 民國 105 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	\$ 4,799,021	\$ 4,707,073	100.00%	\$ 91,948
潮州車站新建工程	4,368,825	4,197,138	99.44%	170,726
西濱130K房裡大安線工程	2,056,675	1,969,427	64.47%	56,249
桃園機場捷運-CU03標	1,609,366	1,564,057	99.66%	45,155
三寶北投大業-新建工程	1,627,610	1,551,397	85.42%	65,101
高鐵彰化聯外道路改善計劃	1,255,059	1,198,581	99.86%	56,399

(3)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

(七) 其他流動資產

項 目	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
遞延代銷佣金	\$ 307,477	\$ 292,538	\$ 402,274
其他	30,164	6,789	37,941
	<u>\$ 337,641</u>	<u>\$ 299,327</u>	<u>\$ 440,215</u>

(八) 備供出售金融資產

項 目	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
非流動項目：			
上市櫃公司股票	\$ 116,176	\$ 116,685	\$ 118,198
非上市櫃公司股票	44,601	44,603	42,984
	160,777	161,288	161,182
備供出售金融資產評價調整	890,469	1,051,385	1,154,751
	<u>\$ 1,051,246</u>	<u>\$ 1,212,673</u>	<u>\$ 1,315,933</u>

1. 本集團於民國 106 年及 105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 106 年及 105 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失之金額分別為 \$170,920、\$19,370、\$160,916 及 \$243,778。

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	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
非流動項目：			
非上市櫃公司股票	<u>\$ 855,030</u>	<u>\$ 877,800</u>	<u>\$ 877,800</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	106 年 9 月 30 日		105 年 12 月 31 日		105 年 9 月 30 日	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
耕頂興業(股)公司	\$ 302,425	30.00%	\$ 320,555	30.00%	\$ 324,631	30.00%
統一開發(股)公司	1,108,145	30.00%	1,229,770	30.00%	1,209,786	30.00%
PPG Investment Inc.	13,156	27.27%	12,974	27.27%	14,858	27.27%
Queen Holdings Ltd.	380,549	27.27%	390,856	27.27%	367,484	27.27%
明大企業(股)公司	29,075	20.00%	75,341	20.00%	138,542	20.00%
日華資產管理(股)公司(註)	-	45.21%	-	45.21%	-	45.21%
	<u>\$1,833,350</u>		<u>\$2,029,496</u>		<u>\$2,055,301</u>	

註：截至民國106年9月30日、105年12月31日及105年9月30日止，對日華資產管理(股)公司之投資帳面餘額因已為負數，故分別轉列其他非流動負債\$138,536、\$137,346及\$137,280。

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		
	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
流動資產	\$ 225,420	\$ 265,427	\$ 265,865
非流動資產	8,864,696	9,127,538	9,285,351
流動負債	(3,602,380)	(3,319,592)	(3,482,658)
非流動負債	(1,793,920)	(1,974,139)	(2,035,938)
淨資產總額	<u>\$ 3,693,816</u>	<u>\$ 4,099,234</u>	<u>\$ 4,032,620</u>
占關聯企業淨資產之份額	<u>\$ 1,108,145</u>	<u>\$ 1,229,770</u>	<u>\$ 1,209,786</u>

綜合損益表

	統一開發(股)公司	
	106年7月1日至9月30日	105年7月1日至9月30日
收入	\$ 215,870	\$ 215,159
繼續經營單位本期淨利	\$ 12,649	\$ 10,049
其他綜合損益(稅後淨額)	-	-
本期綜合損益總額	<u>\$ 12,649</u>	<u>\$ 10,049</u>

統一開發(股)公司		
	106年1月1日至9月30日	105年1月1日至9月30日
收入	\$ 667,305	\$ 697,237
繼續經營單位本期淨利	\$ 51,782	\$ 76,432
其他綜合損益(稅後淨額)	-	-
本期綜合損益總額	\$ 51,782	\$ 76,432

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 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 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 \$586,669、\$662,380 及 \$708,235。

	106年7月1日至9月30日	105年7月1日至9月30日
繼續經營單位本期淨利	\$ 49,568	\$ 108,813
其他綜合損益(稅後淨額)	-	-
本期綜合損益總額	\$ 49,568	\$ 108,813

	106年1月1日至9月30日	105年1月1日至9月30日
繼續經營單位本期淨利	\$ 73,151	\$ 184,242
其他綜合損益(稅後淨額)	-	-
本期綜合損益總額	\$ 73,151	\$ 184,242

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 106 年及 105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 106 年及 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日所認列關聯企業利益之份額分別為 \$18,076、\$28,409、\$35,979 及 \$70,039，民國 106 年及 105 年 9 月 30 日採用權益法之投資餘額分別為 \$1,694,814 及 \$1,918,021。另民國 105 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 \$587,039。

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：

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
土地	\$ 2,865,610	\$ 2,865,610	\$ 2,858,947
房屋及建築	3,096,894	3,212,229	3,268,132
機器設備	6,213	6,937	7,296
電腦通訊設備	7,146	10,474	11,641
運輸設備	5,137	3,766	3,866
辦公設備	283,143	320,805	334,749
租賃改良	23,327	24,323	24,653
其他設備	58,213	61,353	62,427
未完工程及待驗設備	101,712	8,057	3,889
	<u>\$ 6,447,395</u>	<u>\$ 6,513,554</u>	<u>\$ 6,575,600</u>

2. 本期變動情形如下：

106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	\$ 2,865,610	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,865,610
房屋及建築	4,456,675	14,331 (	9,301)	1,564	4,463,269
機器設備	14,476	363	-	10	14,849
電腦通訊設備	62,147	207 (	1,654)	-	60,700
運輸設備	11,803	2,800 (	1,000)	-	13,603
辦公設備	814,179	13,819 (	22,711)	8,914	814,201
租賃改良	73,533	-	-	-	73,533
其他設備	91,943	2,431 (	2,253)	398	92,519
未完工程及待驗設備	8,057	104,466	- (	10,811)	101,712
	<u>\$ 8,398,423</u>	<u>\$ 138,417</u>	<u>(\$ 36,919)</u>	<u>\$ 75</u>	<u>\$ 8,499,996</u>

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	\$ 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>

106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	\$ 1,244,446	\$ 129,292	(\$ 7,363)	\$ -	\$ 1,366,375
機器設備	7,539	1,097	-	-	8,636
電腦通訊設備	51,673	3,505	(1,624)	-	53,554
運輸設備	8,037	818	(389)	-	8,466
辦公設備	493,374	59,460	(21,776)	-	531,058
租賃改良	49,210	996	-	-	50,206
其他設備	30,590	3,752	(36)	-	34,306
	<u>\$ 1,884,869</u>	<u>\$ 198,920</u>	<u>(\$ 31,188)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,052,601</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>

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：

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
土地	\$ 265,550	\$ 265,550	\$ 265,550
出租資產-土地	2,592,093	2,592,149	2,592,157
出租資產-房屋	3,032,423	3,099,594	3,118,362
	<u>\$ 5,890,066</u>	<u>\$ 5,957,293</u>	<u>\$ 5,976,069</u>

2. 本期變動情形如下：

106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	2,592,149	-	(56)	-	2,592,093
出租資產-房屋	3,928,100	-	(3,790)	-	3,924,310
	<u>\$6,785,799</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 3,846)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$6,781,953</u>

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>\$ -</u>	<u>(\$ 4,085)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$6,786,169</u>

106年1月1日至9月30日					
累計折舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
出租資產-房屋	<u>\$ 828,506</u>	<u>\$ 64,251</u>	<u>(\$ 870)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 891,887</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	<u>\$ 746,427</u>	<u>\$ 64,359</u>	<u>(\$ 686)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 810,100</u>

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 80,967</u>	<u>\$ 73,870</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>\$ 41,285</u>	<u>\$ 40,190</u>
當期末產生租金收入之投資性不動 產所發生之直接營運費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 235,520</u>	<u>\$ 218,770</u>
當期產生租金收入之投資性不動產 所發生之直接營運費用	<u>\$ 118,695</u>	<u>\$ 114,735</u>
當期末產生租金收入之投資性不動 產所發生之直接營運費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

4. 本集團持有之投資性不動產於民國 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 9 月 30 日之公允價值分別為\$12,845,086、\$12,870,800 及 \$12,885,406，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：

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
服務特許權	\$ 2,193,248	\$ 2,239,187	\$ 2,254,499
電腦軟體成本	1,842	1,729	1,420
商標及專利權	-	-	-
	<u>\$ 2,195,090</u>	<u>\$ 2,240,916</u>	<u>\$ 2,255,919</u>

2. 本期變動情形如下：

106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	4,278	864	(43)	-	5,099
商標及專利權	3,139	-	-	-	3,139
	<u>\$2,875,789</u>	<u>\$ 864</u>	<u>(\$ 43)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$2,876,610</u>

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>

106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	\$ 629,185	\$ 45,939	\$ -	\$ -	\$ 675,124
電腦軟體成本	2,549	751	(43)	-	3,257
商標及專利權	3,139	-	-	-	3,139
	<u>\$ 634,873</u>	<u>\$ 46,690</u>	<u>(\$ 43)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 681,520</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>

3. 無形資產攤銷明細如下：

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日
營業成本	\$ 15,312	\$ 15,314
管理費用	280	244
	<u>\$ 15,592</u>	<u>\$ 15,558</u>
	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
營業成本	\$ 45,939	\$ 45,940
管理費用	751	697
	<u>\$ 46,690</u>	<u>\$ 46,637</u>

(十四) 短期借款

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
銀行信用借款	\$ 430,000	\$ 2,135,659	\$ 2,305,659
銀行擔保借款	-	140,000	51,500
	<u>\$ 430,000</u>	<u>\$ 2,275,659</u>	<u>\$ 2,357,159</u>
利率區間	<u>1.53%~1.85%</u>	<u>1.53%~2.70%</u>	<u>1.60%~2.10%</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

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
商業本票	\$ 200,000	\$ 490,000	\$ 260,000
減：未攤銷折價	-	(306)	(49)
	<u>\$ 200,000</u>	<u>\$ 489,694</u>	<u>\$ 259,951</u>
利率區間	<u>1.58%~1.59%</u>	<u>0.58%~1.59%</u>	<u>1.09%~1.61%</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	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
預收房地款	\$ 1,088,284	\$ 1,123,109	\$ 1,786,160
預收租金	153,176	132,495	166,649
其他預收款	124,822	131,851	133,588
	<u>\$ 1,366,282</u>	<u>\$ 1,387,455</u>	<u>\$ 2,086,397</u>

(十七)應付公司債

	<u>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年9月30日</u>
101年第一次有擔保普通 公司債	\$ -	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000
102年第一次有擔保普通 公司債	2,500,000	2,500,000	2,500,000
106年第一次有擔保普通 公司債	<u>2,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	4,500,000	4,500,000	4,500,000
減：一年內到期部份	<u>-</u>	<u>(2,000,000)</u>	<u>(2,000,000)</u>
	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 2,500,000</u>	<u>\$ 2,500,000</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。

3. 本公司於民國 106 年 6 月以面額發行 106 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\$1,000。

(3)票面利率：1.05%。

(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 106 年 6 月 19 日起至民國 111 年 6 月 19 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：台北富邦商業銀行股份有限公司。

(十八) 長期借款

	<u>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年9月30日</u>
銀行擔保借款	\$ 11,389,918	\$ 8,682,632	\$ 8,922,861
銀行信用借款	<u>140,000</u>	<u>100,000</u>	<u>320,000</u>
	11,529,918	8,782,632	9,242,861
減：一年內到期部份	(<u>2,489,178</u>)	(<u>1,322,904</u>)	(<u>1,633,904</u>)
	<u>9,040,740</u>	<u>7,459,728</u>	<u>7,608,957</u>
商業本票	1,325,900	2,339,600	2,039,600
減：未攤銷折價	(<u>1,640</u>)	(<u>2,260</u>)	(<u>1,766</u>)
	<u>1,324,260</u>	<u>2,337,340</u>	<u>2,037,834</u>
合計	<u>\$ 10,365,000</u>	<u>\$ 9,797,068</u>	<u>\$ 9,646,791</u>
到期日區間	<u>106.10.06~116.11.02</u>	<u>106.02.08~116.11.02</u>	<u>106.03.18~116.11.02</u>
利率區間	<u>0.53%~2.70%</u>	<u>0.55%~2.70%</u>	<u>1.82%~3.00%</u>

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)~(十一)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

	106年	105年
1月1日餘額	\$ 75,207	\$ 84,517
本期新增之負債準備	54,179	27,891
本期使用之負債準備	(13,298)	(11,223)
9月30日餘額	<u>\$ 116,088</u>	<u>\$ 101,185</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 106 年及 105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 106 年及 105 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\$612、\$948、\$1,836 及\$2,842。

(3)本集團於民國 107 年度預計支付予退休計畫之提撥金為\$4,843。

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 106 年及 105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 106 年及 105 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\$16,683、\$17,373、\$49,582 及\$49,242。

(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)

	106年	105年
1月1日暨9月30日股數	1,622,671	1,622,671

2. 截至民國 106 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。

3. 本公司之子公司一太子公寓大廈管理維護(股)公司於民國 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 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 1.53 元，每股公允價值分別為新台幣 11.20 元、新台幣 10.50 元及新台幣 10.25 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				
106 年 度	庫 藏			
	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				
105 年 度	庫 藏			
	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

(二十三)保留盈餘

1. 依本公司章程規定，董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求，並衡量以盈餘支應資金需求之必要性，以決定盈餘保留或分配之數額及以現金方式分配股東股息或紅利之金額。本公司每年決算如有盈餘，除依法提繳營利事業所得稅、彌補以往年度虧損外，如尚有餘額，應先提法定盈餘公積百分之十，但法定盈餘公積已達公司資本總額時，不在此限，並依法提列或迴轉特別盈餘公積後，為本期可分配盈餘，再加計上年度累積未分配盈餘後，為累積可分配盈餘，股東股息及紅利就累積可分配盈餘提撥，提撥總額不低於本期可分配盈餘之 20%，其中現金股

利比率不低於當年度股東股息及紅利提撥總額之 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 106 年及 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列為分配與業主之股利分別為 \$1,623,326 (每股新台幣 1.0 元) 及 \$1,785,659 (每股新台幣 1.1 元)。民國 106 年 6 月 22 日經股東會決議對民國 105 年度之盈餘分派每普通股股利新台幣 1.0 元，股利總計 \$1,623,326。

(二十四) 其他權益項目

	<u>備供出售投資</u>	<u>外幣換算</u>	<u>合計</u>
106年1月1日	\$ 1,058,318	(\$ 48)	\$ 1,058,270
備供出售投資：			
一公允價值損失	(<u>160,916</u>)	-	(<u>160,916</u>)
106年9月30日	<u>\$ 897,402</u>	<u>(\$ 48)</u>	<u>\$ 897,354</u>
	<u>備供出售投資</u>	<u>外幣換算</u>	<u>合計</u>
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	(<u>243,778</u>)	-	(<u>243,778</u>)
外幣換算差異數			
一集團	-	(<u>49</u>)	(<u>49</u>)
105年9月30日	<u>\$ 1,163,625</u>	<u>\$ 1,657</u>	<u>\$ 1,165,282</u>

(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：

	12個月內	12個月後	合計
<u>106年9月30日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 58,986	\$ 13,214	\$ 72,200
應收帳款淨額 (含關係人)	389,180	71,200	460,380
存貨	7,948,559	13,738,964	21,687,523
應收建造合約款	258,751	551,760	810,511
	<u>\$ 8,655,476</u>	<u>\$ 14,375,138</u>	<u>\$ 23,030,614</u>
負債			
應付票據	\$ 21,669	\$ 2,633	\$ 24,302
應付帳款	916,312	981,792	1,898,104
應付建造合約款	165,835	97,747	263,582
	<u>\$ 1,103,816</u>	<u>\$ 1,082,172</u>	<u>\$ 2,185,988</u>
	12個月內	12個月後	合計
<u>105年12月31日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 26,538	\$ 16,930	\$ 43,468
應收帳款淨額 (含關係人)	380,354	316,679	697,033
存貨	8,681,727	13,548,668	22,230,395
應收建造合約款	476,931	581,819	1,058,750
	<u>\$ 9,565,550</u>	<u>\$ 14,464,096</u>	<u>\$ 24,029,646</u>
負債			
應付票據	\$ 32,236	\$ 11,456	\$ 43,692
應付帳款	1,325,909	1,471,736	2,797,645
應付建造合約款	81,924	141,158	223,082
	<u>\$ 1,440,069</u>	<u>\$ 1,624,350</u>	<u>\$ 3,064,419</u>

	<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>

(二十六) 營業收入

	<u>106年7月1日 至9月30日</u>	<u>105年7月1日 至9月30日</u>
房銷收入	\$ 2,936,252	\$ 706,992
餐旅服務收入	625,120	647,815
勞務收入	146,631	141,704
建造合約收入	272,297	819,026
服務特許權收入		
—營運服務收入	82,121	86,580
其他營業收入	<u>58,318</u>	<u>56,026</u>
	<u>\$ 4,120,739</u>	<u>\$ 2,458,143</u>

	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
房銷收入	\$ 4,054,394	\$ 1,519,920
餐旅服務收入	1,938,280	2,062,909
勞務收入	441,470	402,143
建造合約收入	1,010,984	2,140,577
服務特許權收入		
—營運服務收入	269,979	275,912
其他營業收入	<u>171,338</u>	<u>166,214</u>
	<u>\$ 7,886,445</u>	<u>\$ 6,567,675</u>

(二十七) 其他收入

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日
利息收入	\$ 1,325	\$ 176
股利收入	56,589	55,765
其他收入	<u>16,106</u>	<u>15,651</u>
	<u>\$ 74,020</u>	<u>\$ 71,592</u>

	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
利息收入	\$ 5,701	\$ 4,211
股利收入	121,752	118,461
其他收入	<u>70,592</u>	<u>98,726</u>
	<u>\$ 198,045</u>	<u>\$ 221,398</u>

(二十八) 其他利益及損失

	106年7月1日 至9月30日	105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	(\$ 9,610)	(\$ 27,920)
淨外幣兌換損失	(2,290)	(13,875)
其他	<u>(5,034)</u>	<u>(5,379)</u>
	<u>(\$ 16,934)</u>	<u>(\$ 47,174)</u>

	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨利益(損失)	\$ 16,488	(\$ 7,626)
淨外幣兌換損失	(28,912)	(19,392)
其他	(5,462)	(6,784)
	<u>(\$ 17,886)</u>	<u>(\$ 33,802)</u>

(二十九) 財務成本

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日
利息費用：		
銀行借款	\$ 29,031	\$ 17,348
商業本票	1,610	8,514
普通公司債	2,716	31,848
其他	150	268
其他財務支出	300	300
	<u>\$ 33,807</u>	<u>\$ 58,278</u>
	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
利息費用：		
銀行借款	\$ 99,596	\$ 72,611
商業本票	9,755	19,396
普通公司債	17,704	92,640
其他	1,247	2,101
其他財務支出	900	900
	<u>\$ 129,202</u>	<u>\$ 187,648</u>

(三十)費用性質之額外資訊

106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	\$ 218,064	\$ 160,606	\$ 378,670
勞健保費用	19,588	14,943	34,531
退休金費用	9,876	7,419	17,295
其他員工福利費用	2,134	8,332	10,466
	<u>\$ 249,662</u>	<u>\$ 191,300</u>	<u>\$ 440,962</u>
折舊費用	<u>\$ 21,355</u>	<u>\$ 66,205</u>	<u>\$ 87,560</u>
攤銷費用	<u>\$ 15,312</u>	<u>\$ 280</u>	<u>\$ 15,592</u>
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>
106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	\$ 677,685	\$ 443,607	\$ 1,121,292
勞健保費用	58,024	43,044	101,068
退休金費用	29,843	21,575	51,418
其他員工福利費用	7,761	26,752	34,513
	<u>\$ 773,313</u>	<u>\$ 534,978</u>	<u>\$ 1,308,291</u>
折舊費用	<u>\$ 64,251</u>	<u>\$ 198,920</u>	<u>\$ 263,171</u>
攤銷費用	<u>\$ 45,939</u>	<u>\$ 751</u>	<u>\$ 46,690</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>

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 106 年及 105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 106 年及 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日度員工酬勞估列金額分別為\$35,816、\$23,091、\$69,475 及\$56,072；董監酬勞估列金額分別為\$12,185、\$7,856、\$23,636 及\$19,076，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之員工酬勞及董事酬勞係依截至當期止之獲利情況，以章程所定之成數為基礎估列。

經董事會決議之民國 105 年度員工酬勞及董監酬勞與民國 105 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

所得稅費用組成部分：

	106年7月1日 至9月30日	105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	\$ 5,325	(\$ 1,889)
以前年度所得稅低估	-	2,868
土地增值稅計入當期所得稅	5,686	51,323
當期所得稅總額	11,011	52,302
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	2,106	5,903
虧損扣抵	(1,831)	(5,274)
遞延所得稅總額	275	629
所得稅費用	\$ 11,286	\$ 52,931
	106年1月1日 至9月30日	105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	\$ 18,949	\$ 33,712
未分配盈餘加徵	-	21,397
投資抵減之所得稅影響數	-	(24,113)
以前年度所得稅(高)低估	(4,970)	7,836
土地增值稅計入當期所得稅	27,718	53,441
當期所得稅總額	41,697	92,273
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(11,480)	13,445
虧損扣抵	(7,784)	(11,416)
遞延所得稅總額	(19,264)	2,029
所得稅費用	\$ 22,433	\$ 94,302

2. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 104 年度。

3. 未分配盈餘相關資訊

	<u>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年9月30日</u>
87年度以後	<u>\$ 2,037,782</u>	<u>\$ 3,101,014</u>	<u>\$ 2,007,745</u>

4. 民國 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 9 月 30 日，本公司股東可扣抵稅額帳戶餘額分別為\$126,795、\$83,807 及\$82,244，民國 105 年度盈餘分配之稅額扣抵比率為 8.81%，民國 106 年度盈餘分配之預計稅額扣抵比率為 6.22%。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規定可能產生之各項扣抵稅額。

(三十二) 每股盈餘

	<u>106年7月1日至9月30日</u>		
	<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	<u>\$ 358,594</u>	<u>1,622,671</u>	<u>\$ 0.22</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 358,594	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	<u>-</u>	<u>3,198</u>	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	<u>\$ 358,594</u>	<u>1,625,869</u>	<u>\$ 0.22</u>

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	-	2,253	
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	1,624,924	\$ 0.11
106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	\$ 721,013	1,622,671	\$ 0.44
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 721,013	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	-	10,959	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 721,013	1,633,630	\$ 0.44

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	-	12,580	
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	1,635,251	\$ 0.31

(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106年及105年7月1日至9月30日暨106年及105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：

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
不超過1年	\$ 404,270	\$ 403,952	\$ 403,105
超過1年但不超過5年	2,048,723	2,041,364	2,039,563
超過5年	5,255,680	5,566,321	5,669,110
	<u>\$ 7,708,673</u>	<u>\$ 8,011,637</u>	<u>\$ 8,111,778</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：

	106年1月1日 至9月30日	105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	\$ 75	\$ 21
2. 其他資產轉列不動產、廠房及設備	\$ -	\$ 379

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本集團關係
統一開發股份有限公司(統一開發)	關聯企業
明大企業股份有限公司(明大企業)	關聯企業
統上開發建設股份有限公司(統上開發)	其他關係人
台南紡織股份有限公司(台南紡織)	其他關係人
統一超商股份有限公司(統一超商)	其他關係人
沁美健康事業股份有限公司(沁美建康)	其他關係人

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨

(1)

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日
工程發包：		
一其他關係人	\$ 4,109	\$ 70,696
一關聯企業	12,371	40,561
	<u>\$ 16,480</u>	<u>\$ 111,257</u>
	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
工程發包：		
一其他關係人	\$ 94,760	\$ 143,330
一關聯企業	12,371	96,492
	<u>\$ 107,131</u>	<u>\$ 239,822</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 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 9 月 30 日，本集團承攬關係人營建工程案之情形如下：

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
台南紡織：			
已簽約而尚未結案之 營建合約總價	\$ 1,280,925	\$ 4,813,233	\$ 4,856,685
已收取工程款	(7,348)	(4,790,226)	(4,784,200)
尚待未來履約收取工 程款	<u>\$ 1,273,577</u>	<u>\$ 23,007</u>	<u>\$ 72,485</u>

	<u>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105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	\$ -	\$ 318,329	\$ 526,979
已收取工程款	-	(271,887)	(427,836)
尚待未來履約收取工 程款	<u>\$ -</u>	<u>\$ 46,442</u>	<u>\$ 99,143</u>
	<u>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105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	\$ 241,000	\$ 241,000	\$ 219,048
已收取工程款	(207,682)	(96,476)	(85,489)
尚待未來履約收取工 程款	<u>\$ 33,318</u>	<u>\$ 144,524</u>	<u>\$ 133,559</u>

(2)

	<u>106年7月1日 至9月30日</u>	<u>105年7月1日 至9月30日</u>
租金收入：		
—其他關係人	<u>\$ 17,325</u>	<u>\$ 11,574</u>
	<u>106年1月1日 至9月30日</u>	<u>105年1月1日 至9月30日</u>
租金收入：		
—其他關係人	<u>\$ 48,776</u>	<u>\$ 36,129</u>

係以議價方式決定租金，並按月收取。

2. 應收帳款

	<u>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年9月30日</u>
應收關係人款項：			
—其他關係人	\$ 37,033	\$ 20,000	\$ 47,436
—關聯企業	<u>15,559</u>	<u>2,660</u>	<u>9,174</u>
	<u>\$ 52,592</u>	<u>\$ 22,660</u>	<u>\$ 56,610</u>

3. 其他應付款

	<u>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年9月30日</u>
應付租金：			
—統一開發	<u>\$ 616,916</u>	<u>\$ 701,520</u>	<u>\$ 59,456</u>

4. 其他

(1)

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日
租金費用：		
— 統一開發	\$ 103,876	\$ 108,095
— 其他關係人	<u>1,649</u>	<u>1,649</u>
	<u>\$ 105,525</u>	<u>\$ 109,744</u>
	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
租金費用：		
— 統一開發	\$ 326,186	\$ 360,287
— 其他關係人	<u>4,946</u>	<u>4,946</u>
	<u>\$ 331,132</u>	<u>\$ 365,233</u>

(2)

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
存出保證金：			
— 統一開發	<u>\$ 68,721</u>	<u>\$ 66,831</u>	<u>\$ 68,156</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。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 33,783	\$ 64,823
退職後福利	-	-
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 33,783</u>	<u>\$ 64,823</u>
	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 123,149	\$ 92,772
退職後福利	-	-
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 123,149</u>	<u>\$ 92,772</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	106年9月30日	105年12月31日	105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」)	\$ 1,751,007	\$ 1,490,134	\$ 1,676,878	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	299,381	296,753	303,138	工程履約保證金及長、短期借款
營建用地	5,997,376	7,808,509	7,808,509	長、短期借款及發行短期票券
在建工程	3,588,310	2,803,892	3,303,269	長、短期借款及發行短期票券
待出售房地產	-	2,270,855	2,270,855	發行長期票券
備供出售金融資產	657,008	757,036	836,586	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	1,309,762	1,443,473	1,425,600	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	1,948,347	1,990,294	2,004,276	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	3,827,447	3,851,473	3,860,782	工程履約保證金、長、短期借款及 發行短期票券
	<u>\$ 22,683,115</u>	<u>\$ 26,016,896</u>	<u>\$ 26,794,370</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)本集團間背書保證明細及財務支援承諾如下：

1. 本公司對子公司之背書保證明細如下：

公司名稱	106年9月30日		105年12月31日		105年9月30日	
	總額度	動用額度	總額度	動用額度	總額度	動用額度
日華金典國際酒店(股)公司	\$ 2,000,000	\$ 1,675,532	\$ 2,000,000	\$ 1,682,206	\$ 2,000,000	\$ 1,694,430
太子地產(股)公司	2,500,000	258,000	2,500,000	780,000	2,500,000	780,000
大成工程(股)公司	-	-	1,900,000	-	1,900,000	-
	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 1,933,532</u>	<u>\$ 6,400,000</u>	<u>\$ 2,462,206</u>	<u>\$ 6,400,000</u>	<u>\$ 2,474,430</u>

2. 子公司對本公司之背書保證明細如下：

公司名稱	106年9月30日		105年12月31日		105年9月30日	
	總額度	動用額度	總額度	動用額度	總額度	動用額度
太子地產(股)公司	\$ 2,500,000	\$ 1,513,309	\$ 2,500,000	\$ 2,035,309	\$ 2,500,000	\$ 2,035,309
大成工程(股)公司	927,889	-	927,889	-	927,889	-
王子水電企業(股)公司	900,000	638,763	900,000	638,763	900,000	638,763
	<u>\$ 4,327,889</u>	<u>\$ 2,152,072</u>	<u>\$ 4,327,889</u>	<u>\$ 2,674,072</u>	<u>\$ 4,327,889</u>	<u>\$ 2,674,072</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	106年9月30日		105年12月31日		105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	\$ 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	56,000	10,000
		<u>\$ 76,000</u>	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ 76,000</u>	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ 76,000</u>	<u>\$ 20,000</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：

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
不動產、廠房及設備	<u>\$ 25,380</u>	<u>\$ 3,104</u>	<u>\$ 5,170</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 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 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 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 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) 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。本授信案業於民國 106 年 5 月到期償還完畢。

(十一)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。

(十二)本公司於民國 103 年 1 月 20 日、103 年 2 月 10 日及 103 年 12 月 27 日與台灣糖業(股)公司(以下簡稱台糖公司)為合作興建房屋，由台糖公司提供台中市西屯區國安段 591-1 地號、台南市安南區和館段 34 地號及高雄市楠梓區楠梓段一小段 158 地號等 5 筆之土地，由本公司承諾提供資金並買回台糖公司所分得之房地分別計\$638,763、\$830,889 及\$1,255,300，並同意負擔全部房屋建築、公共設施及土地改良費、銷售相關費用與其他法令需繳交或提撥之費用，且不得因物價波動或其他任何理由要求補償。另，依合約約定，應於簽約時分別繳交履約保證金計\$63,880、\$83,080 及\$125,540，並依合約約定返還。本公司業已分別由銀行提供保證之履約保證金連帶保證書金額如下：

	<u>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年9月30日</u>
台中市西屯區國安段591-1地號	\$ <u>63,880</u>	\$ <u>63,880</u>	\$ <u>63,880</u>
高雄市楠梓區楠梓段一小段158地號等5筆	\$ <u>125,540</u>	\$ <u>125,540</u>	\$ <u>125,600</u>

(十三)本公司分別於民國 101 年 3 月 5 日與方財源先生及於民國 101 年 7 月 17 日與華威聯合(股)公司為合作興建房屋，由地主提供台北士林區芝山段一小段 602 及 572 等地號之土地，本公司負責興建，雙方依約定比例分配房屋。依合約約定，應分別繳交履約保證金共計\$350,000 及\$19,570，並依合約約定分期返還。截至民國 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 年 9 月 30 日止，履約保證金餘額如下：

	106年9月30日	105年12月31日	105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

(十四)子公司大成工程(股)公司截至民國 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 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\$237,374、\$223,564 及\$397,716。

(十五)子公司大成工程(股)公司所承包之工程，部分合約載有若未能依約定完工之期限完工者，須依契約約定之方式計算逾期違約金。

(十六)子公司日華金典國際酒店(股)公司(以下簡稱日華金典)於民國 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106年及105年1月1日至9月30日之稅前淨利將分別減少或增加\$11,960及\$11,600。

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106年及105年1月1日至9月30日之稅前淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將分別增加或減少\$34,052及\$44,052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\$16,078及\$16,118。

(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106年及105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。

	106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	\$ 434,429	\$ -	\$ -
應付短期票券	200,000	-	-
應付票據	28,654	-	11,463
應付帳款	1,130,893	980,109	1,728
其他應付款(含關係人)	1,363,072	7,579	1,140
存入保證金	90,278	32,227	23,400
應付公司債(包含一年 或一營業週期內到期)	59,750	2,580,750	2,042,000
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	2,565,439	8,013,000	2,772,140
長期應付票據及款項	-	765,057	-
	105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	\$ 2,299,706	\$ -	\$ -
應付短期票券	490,000	-	-
應付票據	46,409	-	11,463
應付帳款	1,489,691	1,414,964	57,268
其他應付款(含關係人)	1,844,918	10,752	1,822
存入保證金	67,418	38,858	29,074
應付公司債(包含一年 或一營業週期內到期)	2,065,350	2,538,750	-
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	1,343,764	7,450,870	2,989,561
長期應付票據及款項	-	711,106	-

	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

(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 106 年 9 月 30 日、105 年 12 月 31 日及 105 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>106年9月30日</u>	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡 量之金融資產				
權益證券	\$ 798,976	\$ -	\$ -	\$ 798,976
備供出售金融資產				
權益證券	952,796	-	98,450	1,051,246
	<u>\$ 1,751,772</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 98,450</u>	<u>\$ 1,850,222</u>
<u>105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	\$ 742,404	\$ -	\$ -	\$ 742,404
備供出售金融資產				
權益證券	1,045,879	-	166,794	1,212,673
	<u>\$ 1,788,283</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 166,794</u>	<u>\$ 1,955,077</u>
<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				
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	\$ 450,127	\$ -	\$ -	\$ 450,127
備供出售金融資產				
權益證券	1,160,738	-	155,195	1,315,933
	<u>\$ 1,610,865</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 155,195</u>	<u>\$ 1,766,060</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：

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

5. 民國 106 年及 105 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 106 年及 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日第三等級之變動：

	106年	105年
	非衍生權益工具	非衍生權益工具
1月1日	\$ 166,794	\$ 200,146
認列於其他綜合損益之損失(註)	(68,344)	(44,951)
9月30日	\$ 98,450	\$ 155,195

註：帳列備供出售金融資產未實現評價損益。

7. 民國 106 年及 105 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：

	106年9月30日		重大不可	區間	輸入值與
	公允價值	評價技術	觀察輸入值	(加權平均)	公允價值關係
非衍生權益工具：					
非上市上櫃 公司股票	\$ 98,450	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。
	105年12月31日		重大不可	區間	輸入值與
	公允價值	評價技術	觀察輸入值	(加權平均)	公允價值關係
非衍生權益工具：					
非上市上櫃 公司股票	\$ 166,794	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。
	105年9月30日		重大不可	區間	輸入值與
	公允價值	評價技術	觀察輸入值	(加權平均)	公允價值關係
非衍生權益工具：					
非上市上櫃 公司股票	\$ 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。

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：

			106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	44,601	±1%	\$ -	\$ -	\$ 446	(\$ 446)
			105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	44,603	±1%	\$ -	\$ -	\$ 446	(\$ 446)
			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)

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：請詳附表六。
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：請詳附表七。

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：

請詳附表八。

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：請詳附表九。

(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）：請詳附表十。

(三) 大陸投資資訊

無。

十四、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：

106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	\$ 5,065,378	\$ 2,208,259	\$ 612,808	\$ -	\$ 7,886,445
內部營業收入-淨額	967,406	-	39,030	(1,006,436)	-
部門收入合計	6,032,784	2,208,259	651,838		7,886,445
成本及費用	(5,841,796)	(1,961,806)	(495,361)	1,045,837	(7,253,126)
部門損益	190,988	246,453	156,477		633,319
其他收入	206,733	4,758	39,782	(53,228)	198,045
其他利益及損失	(40,469)	(2,502)	(395)	25,480	(17,886)
財務成本	(97,696)	(42,637)	(4,686)	15,817	(129,202)
採用權益法之關聯企業					
及合資損益之份額	282,298	-	17,211	(263,530)	35,979
繼續營業單位稅前淨利	541,854	206,072	208,389		720,255
所得稅費用	(1,819)	(19,994)	(620)	-	(22,433)
本期淨利	\$ 540,035	\$ 186,078	\$ 207,769		\$ 697,822
部門資產	\$ 43,633,445	\$ 7,211,061	\$ 2,419,315	(4,874,846)	\$ 48,388,975

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

(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106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	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
1	太子保全 (股)公司	太子物業管理 有限公司	其他應收款- 關係人	是	\$ 15,000	\$ -	\$ -	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	無	-	\$ 30,000	\$ 85,181	註3

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[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。

太子建設開發股份有限公司
為他人背書保證
民國106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 背書保證限額	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		屬對大陸地 區背書保證		備註
		關係(註2)	公司名稱								屬母公司對 子公司背書 保證	屬母公司對 子公司背書 保證	屬對大陸地 區背書保證	屬對大陸地 區背書保證	
0	太子建設開發(股)公司	3	大成工程(股)公司	\$ 4,646,680	\$ 1,900,000	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 11,616,701	Y	N	N	N	註3
0	太子建設開發(股)公司	2	太子地產(股)公司	4,646,680	2,500,000	2,500,000	258,000	-	11%	11,616,701	Y	N	N	N	註3
0	太子建設開發(股)公司	6	日華金典國際酒店 (股)公司	4,646,680	2,000,000	2,000,000	1,675,532	-	9%	11,616,701	Y	N	N	N	註3
1	王子水電企業(股)公司	4	太子建設開發(股)公司	1,000,000	900,000	900,000	638,763	-	733%	2,000,000	N	Y	N	N	註4
2	太子地產(股)公司	4	太子建設開發(股)公司	2,500,000	2,500,000	2,500,000	1,513,309	-	230%	5,000,000	N	Y	N	N	註5
3	大成工程(股)公司	4	太子建設開發(股)公司	1,500,000	927,889	927,889	-	-	129%	3,000,000	N	Y	N	N	註6
4	太子公寓大廈管理 維護(股)公司	3	太子保全(股)公司	20,000	20,000	20,000	10,000	-	27%	50,000	N	N	N	N	註7
5	太子物業管理顧問 (股)公司	2	太子保全(股)公司	56,000	56,000	56,000	10,000	-	19%	120,000	N	N	N	N	註8

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\$1,000,000，累計不超過\$2,000,000。

註5：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6：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7：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8：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。

来

有價證券種類及名稱	持有之公司	有價證券種類及名稱				與有價證券發行人之關係				帳列科目				股數	帳面金額	持股比例	市價	備註
		股票	股票	股票	股票	無	無	無	無	無	無	無	無					
東豐企業(股)公司	股票	南帝化學工業(股)公司	股票	松崗資產管理(股)公司	股票	無	無	無	無	無	無	無	無	185,031	\$ 3,850	註1	\$ 22.10	
太子保險(股)公司	股票	南帝化學工業(股)公司	股票	松崗資產管理(股)公司	股票	無	無	無	無	無	無	無	無	47,968	1,511	註1	39.85	
寶豐營造(股)公司	股票	南帝化學工業(股)公司	股票	松崗資產管理(股)公司	股票	無	無	無	無	無	無	無	無	197,211	1,600	註1	13.55	
時代國際飯店(股)公司	股票	南帝化學工業(股)公司	股票	松崗資產管理(股)公司	股票	無	無	無	無	無	無	無	無	3,015,263	50,000		16.60	
	股票	南帝化學工業(股)公司	股票	松崗資產管理(股)公司	股票	無	無	無	無	無	無	無	無	3,950,045	60,000		15.19	
	股票	南帝化學工業(股)公司	股票	松崗資產管理(股)公司	股票	無	無	無	無	無	無	無	無	1,807,327	30,000		16.60	

註1：持股比率未達5%。

註2：尚未取得自編財務報告，故無法列示股權淨值。

註3：提供4,088仟股為借款之擔保品。

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6,301仟單位為借款之擔保品。

註7：提供10,000仟股為借款之擔保品。

註8：太子大盛(股)公司已於民國104年5月與太子建設開發(股)公司因合併而消滅，惟所持有之有價證券尚未辦理股東更名作業。

太子建設開發股份有限公司

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

民國106年1月1日至9月30日

附表四

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

買、賣之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	帳列科目	交易對象 (註2)	關係 (註2)	期初			買入(註3)			賣出(註3)			期末
					股數	金額	金額	股數	金額	金額	股數	金額	股數	金額
太子建設開發(股)公司	統一證券貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	-	-	6,040,325	\$ 100,000	\$ 100,000	18,109,164	\$ 300,000	\$ 400,655	24,149,480	\$ 400,000	655	\$ -
太子建設開發(股)公司	元大寶來萬泰貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	-	-	6,663,158	100,000	100,000	46,594,092	700,083	500,467	33,284,622	500,000	467	300,083
太子建設開發(股)公司	日盛貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	-	-	6,817,980	100,000	100,000	20,439,776	300,000	400,572	27,257,756	400,000	572	-

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別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106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	仁武區渡海段978地號等	102/06/14(註1)	註2	\$ 1,169,785	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	803,799	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，本期支付價款\$54,374，截至106.09.30止已支付計\$1,169,785。

註2：係購買重劃區抵費地自北側起算67.13%部份之面積，預計價款總額包括重劃區北側全部之地主拆遷補償費、公園預定地地主拆遷補償費(佔67.13%)、全區工程費用(佔67.13%)及重劃會為支付前述相關費用而自本公司借款所產生之利息。

註3：係103.11.07簽約，本期支付價款\$0，截至106.09.30止已支付計\$803,799。

太子建設開發股份有限公司

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

民國106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)

處分不動產之 公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面金額	交易金額	借款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	內湖潭美段五小段 47地號	106/2/21(註1)	103/12/31(註2)	\$ 2,270,855	\$ 2,556,667	\$ 2,556,667	\$ 285,812	非關係人	無	正常營運交易	報價報告	無

註1：係簽約日。
註2：係完工日。

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106年1月1日至9月30日

附表七

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

交易情形			交易條件與一般交易不同之情形			應收(付)票據、帳款		估總應收(付)票據、帳款之比率	備註
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	授信期間	
太子建設開發(股)公司	誠實營造(股)公司	本公司之子公司	進貨	\$ 548,405	21%	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	(\$ 4,180) (0%)
太子建設開發(股)公司	王子水電企業(股)公司	本公司之子公司	進貨	312,744	12%	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	- (0%)

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106年9月30日

附表八

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

帳列應收款項之公司 太子建設開發(股)公司	交易對象名稱 日華金典國際酒店(股)公司	關係 本公司之子公司	應收關係人款項餘額 其他資產-應收債權	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期 後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
			\$ 575,000	-	\$ -	-	\$ -	\$ -

太子建設開發股份有限公司

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

民國106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)

交易往來情形									
編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率		
0	太子建設開發(股)公司	大成工程(股)公司	母子公司	在建工程	\$ 234,011	-	0.48%		
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	312,744	依雙方合約約定	3.97%		
0	太子建設開發(股)公司	王子水電企業(股)公司	母子公司	在建工程	294,400	-	0.61%		
0	太子建設開發(股)公司	誠實營造(股)公司	母子公司	進貨	548,405	依雙方合約約定	6.95%		
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	1,004,808	-	2.08%		
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	1,675,532	依背書保證作業程序	3.46%		
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	1.19%		
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	258,000	依背書保證作業程序	0.53%		
1	王子水電企業(股)公司	太子建設開發(股)公司	子公司	背書保證	638,763	依背書保證作業程序	1.32%		
2	太子地產(股)公司	太子建設開發(股)公司	子公司	背書保證	1,513,309	依背書保證作業程序	3.13%		

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：母公司對子公司之交易，若母公司已揭露，則子公司部分無須重複揭露)：

(1). 母公司對子公司。

(2). 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，以期未餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期未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106年1月1日至9月30日

附表十

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有		被投資公司本期		本期認列之投資	
				本期末	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	\$ 1,146,925	97,504,758	100%	\$ 972,837	\$ 98,754	\$ 116,422	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%	291,740	17,747	17,819	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%	302,425	11,566	3,470	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%	457,044	39,633	39,633	註2
	東豐企業(股)公司	台灣	房屋建造及銷售	746,431	746,431	4,300,000	100%	150,919	345	921	註1、2
	統一開發(股)公司	台灣	經營及大樓間承租業務	1,080,000	1,080,000	108,000,000	30%	1,108,145	51,782	15,535	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%	305,004	47,423	23,712	註2
	時代國際飯店(股)公司	台灣	一般旅館業	376,270	600,000	46,300,000	100%	559,806	96,837	96,837	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%	351,612	79	9,575	註1、2
	明大企業(股)公司	台灣	不動產買賣	37,378	37,378	200,000	20%	29,075	1,184	237	
誠實投資控股(股)公司	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%	9,487	39	39	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%	1,216,205	6,097	6,075	註1、2
	大成工程(股)公司	台灣	營造工程	856,566	856,566	90,497,528	100%	789,065	63,776	-	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%	66,542	19,443	-	註2、3
	誠實營造(股)公司	台灣	營造工程	208,027	208,027	20,100,000	100%	228,490	15,631	-	註2、3

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有		被投資公司本期		本期認列之投資	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	損益		
太子建設投資公司	PPC Investment Inc.	美國	海外投資業務	\$ 56,945	\$ 56,945	273	27.27%	\$ 13,156	\$ 11,998	\$ -	註3
太子物業管理顧問 (股)公司	Queen Holdings Ltd.	英屬維京群島	海外投資業務	122,034	122,034	2,730	27.27%	380,549	51,117	-	註3
	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%	80,797	7,255	-	註2、3
	太子保全(股)公司	台灣	保全業務	159,611	159,611	13,172,636	100%	212,848	10,981	-	註2、3
東豐企業(股)公司	日華資產管理(股)公司	台灣	住宅及大樓閣 發租營業	305,480	305,480	21,644,062	45.21%	(138,536)	(488)	-	註3

註1：被投資公司本期(損)益與本公司認列之投資(損)益之差額，係本公司依持股比例認列投資損益及沖銷公司間內部交易產生之未實現損益。

註2：係本公司之子公司。

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

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。