

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國 106 年度及 105 年度
(股票代碼 2511)

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

太子建設開發股份有限公司及子公司
民國 106 年度及 105 年度合併財務報告暨會計師查核報告
目 錄

項	目	頁 次
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	聲明書	4
四、	會計師查核報告	5 ~ 9
五、	合併資產負債表	10 ~ 11
六、	合併綜合損益表	12 ~ 13
七、	合併權益變動表	14
八、	合併現金流量表	15 ~ 16
九、	合併財務報表附註	17 ~ 78
	(一) 公司沿革	17
	(二) 通過財務報告之日期及程序	17
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	17 ~ 21
	(四) 重大會計政策之彙總說明	21 ~ 32
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	33
	(六) 重要會計項目之說明	34 ~ 62
	(七) 關係人交易	62 ~ 65
	(八) 質押之資產	65

項	目	頁	次
(九)	重大或有負債及未認列之合約承諾	65 ~ 70	
(十)	重大之災害損失	70	
(十一)	重大之期後事項	70	
(十二)	其他	70 ~ 75	
(十三)	附註揭露事項	75 ~ 76	
(十四)	部門資訊	76 ~ 78	

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 106 年度（自民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：太子建設開發股份有限公司



負 責 人：羅智先



中華民國 107 年 3 月 20 日

會計師查核報告

(107)財審報字第 17003777 號

太子建設開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

太子建設開發股份有限公司及子公司（以下簡稱「太子建設集團」）民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包含重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告（請參閱其他事項段），上開合併財務報表在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達太子建設集團民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照「會計師查核簽證財務報表規則」及中華民國一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於「會計師查核合併財務報表之責任」段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依中華民國會計師職業道德規範，與太子建設集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對太子建設集團民國 106 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

太子建設集團民國 106 年度合併財務報表之關鍵查核事項如下：

房地銷售收入認列時點

事項說明

有關銷貨收入會計政策請參閱合併財務報表附註四(三十)；會計項目說明請參閱合併財務報表附註六(二十六)。民國106年度太子建設集團房地銷售收入為新台幣5,741,984仟元，占合併營業收入之52.25%。

太子建設集團房地銷售之收入認列係以完成過戶及實際交屋時結轉成本並認列損益。由於太子建設集團之房地銷售對象分散，經集團各部門間傳遞過戶及交屋相關資料並據以入帳之流程，通常涉及許多人工作業程序，易造成接近財務報導期間結束日之收入認列時點不適當。因此，本會計師將房地銷售收入認列時點列為本年度查核重要事項之一。

因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項已執行之主要因應程序如下：

1. 瞭解及評估管理階層對房地銷售收入認列所採用之內部控制程序，並測試房地銷售收入認列時點之流程係有效執行，包括核對過戶及交屋相關文件日期與會計入帳時點之正確性。
2. 針對期末接近財務報導期間結束日前後一定期間之房地銷售交易執行截止測試，包括核對土地謄本、房屋所有權狀及客戶簽署之交屋同意書等相關佐證文件，確認房地銷售收入已記錄於適當期間。

營建工程收入之認列-完工程度之評估

事項說明

有關建造合約及收入認列會計政策請參閱合併財務報表附註四(十三)及(三十)；會計項目說明請參閱合併財務報表附註六(二十六)。民國106年度太子建設集團之工程收入為新台幣1,332,679仟元，占合併營業收入之12.13%。

太子建設集團提供不動產建造之相關服務，於工程合約期間依完工程度認列工程收入，完工程度係依照每項工程合約截至財務報導期間結束日已發生之成本，占該工程合約估計總成本之百分比予以計算。前述估計總成本係依據業主設計圖面編製之工程成本預算明細表為基礎，考量因工程範圍變動導致追加減工程發生，並配合當時市場行情之波動，以預估應投入之發包工程及料工費等各項成本。

因上開估計總成本之項目複雜，且常涉及主觀判斷，易有高度不確定性，且總成本之估計將影響完工程度與工程收入之認列。因此，本會計師將太子建設集團認列營建工程收入所採用完工程度之評估列為本年度查核重要事項之一。

因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項已執行之主要因應程序如下：

1. 瞭解太子建設集團營運及產業性質，評估其預估工程總成本所採用內部作業程序之合理性，包括決定各項工程成本對料工費投入之程序，以及估計方法之一致性。
2. 評估及測試影響估計總成本變更之內部控制程序，包括核對當期追加減工程及重大計價工程之佐證文件。
3. 與監工及其他適當人員實地訪查期末尚在進行之工案。
4. 取得工程損益明細表執行相關證實程序，包括當期已發生之成本抽核至適當憑證、抽核追加減工程核至佐證文件，以及重新抽核驗算完工程度百分比。

其他事項－提及其他會計師之查核

列入太子建設集團合併財務報表之部分子公司及採用權益法之投資，其財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報表所表示之意見中，有關該等公司財務報表所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國 106 年及 105 年 12 月 31 日對前述公司之資產（含採用權益法之投資）總額分別為新台幣 580,967 仟元及 1,497,276 仟元，各占合併資產總額之 1.16%及 2.92%，民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之營業收入淨額分別為新台幣 418 仟元及 599,445 仟元，各占合併營業收入淨額之 0%及 4.97%。民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日對前述採用權益法之投資認列之綜合損益分別為新台幣 21,888 仟元及 44,904 仟元，各占合併綜合損益總額之 1.87%及 3.62%。

其他事項－個體財務報告

太子建設開發股份有限公司已編製民國 106 年度及 105 年度個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照「證券發行人財務報告編製準則」暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估太子建設集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算太子建設集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

太子建設集團之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照中華民國一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於錯誤或舞弊。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照中華民國一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對太子建設集團內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使太子建設集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當

時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致太子建設集團不再具有繼續經營之能力。

5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循中華民國會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對太子建設集團民國 106 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

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 7 年 3 月 2 0 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年及105年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產		附註	106 年 12 月 31 日	%	105 年 12 月 31 日	%
金 額			金 額		金 額	
流動資產						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 4,221,849	8	\$ 4,648,915	9
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	六(二)及八				
1150	應收票據淨額	六(三)	839,107	2	664,151	1
1170	應收帳款淨額	六(四)	97,488	-	102,339	-
1180	應收帳款—關係人淨額	七	694,776	1	822,457	2
1190	應收建造合約款	六(五)	14,190	-	22,660	-
1200	其他應收款		370,577	1	1,058,750	2
1220	本期所得稅資產		70,738	-	21,466	-
130X	存貨	六(六)及八	85,945	-	-	-
1410	預付款項		22,062,479	44	22,270,854	44
1476	其他金融資產—流動	八	255,599	1	222,435	-
1479	其他流動資產—其他	六(七)	1,354,298	3	925,921	2
11XX	流動資產合計		<u>230,645</u>	<u>-</u>	<u>299,327</u>	<u>1</u>
非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	六(二)及八				
1523	備供出售金融資產—非流動	六(八)及八	78,552	-	78,253	-
1543	以成本衡量之金融資產—非流動	六(九)及八	1,133,158	2	1,212,673	2
1550	採用權益法之投資	六(十)及八	855,030	2	877,800	2
1600	不動產、廠房及設備	六(十一)及八	1,830,246	4	2,029,496	4
1760	投資性不動產淨額	六(十二)及八	6,422,886	13	6,513,554	13
1780	無形資產	六(十三)	5,867,885	12	5,957,293	12
1840	遞延所得稅資產	六(三十一)	2,179,473	4	2,240,916	4
1920	存出保證金	七及九	123,531	-	104,535	-
1980	其他金融資產—非流動	八	597,736	1	567,979	1
1990	其他非流動資產—其他		811,057	2	564,213	1
15XX	非流動資產合計		<u>77,880</u>	<u>-</u>	<u>78,857</u>	<u>-</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 19,977,434</u>	<u>40</u>	<u>\$ 20,225,569</u>	<u>39</u>
			<u>\$ 50,275,125</u>	<u>100</u>	<u>\$ 51,284,844</u>	<u>100</u>

(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年及105年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益			106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日
附註			金 額 %	金 額 %
流動負債				
2100	短期借款	六(十四)及八	\$ 860,000	2 \$ 2,275,659
2110	應付短期票券	六(十五)及八	1,055,558	2 489,694
2150	應付票據		17,167	- 46,416
2170	應付帳款		2,305,347	5 2,961,923
2190	應付建造合約款	六(五)	10,202	- 223,082
2200	其他應付款		1,008,891	2 1,155,972
2220	其他應付款項－關係人	七	64,651	- 112,663
2230	本期所得稅負債		18,396	- 185,206
2310	預收款項	六(十六)	1,264,324	3 1,387,455
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十七)(十八)及八	8,688,322	17 3,322,904
2399	其他流動負債－其他		52,402	- 50,716
21XX	流動負債合計		15,345,260	31 12,211,690
非流動負債				
2530	應付公司債	六(十七)	2,000,000	4 2,500,000
2540	長期借款	六(十八)及八	6,596,153	13 9,797,068
2550	負債準備－非流動	六(十九)	99,539	- 75,207
2570	遞延所得稅負債	六(三十一)	320,839	1 345,839
2610	長期應付票據及款項		744,346	2 722,562
2620	長期應付票據及款項－關係人	七	571,727	1 588,857
2640	淨確定福利負債－非流動	六(二十)	92,774	- 91,109
2645	存入保證金		136,198	- 135,350
2670	其他非流動負債－其他	六(十)	191,637	- 189,869
25XX	非流動負債合計		10,753,213	21 14,445,861
2XXX	負債總計		26,098,473	52 26,657,551
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	32 16,233,261
資本公積				
3200	資本公積	六(二十二)	2,260,513	5 2,260,513
保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	六(二十三)(三十一)	1,805,495	3 1,644,576
3350	未分配盈餘		2,589,627	5 3,101,014
其他權益				
3400	其他權益	六(二十四)	974,377	2 1,058,270
3500	庫藏股票	六(二十一)	(1,003)	- (1,003)
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計		23,862,270	47 24,296,631
36XX	非控制權益		314,382	1 330,662
3XXX	權益總計		24,176,652	48 24,627,293
重大或有負債及未認列之合約承諾				
3X2X	負債及權益總計	九	\$ 50,275,125	100 \$ 51,284,844
				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



太子建設開發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12月31日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	106 金	年 額	度 %	105 金	年 額	度 %
4000 營業收入	六(二十六)及七	\$	10,988,980	100	\$	12,060,302	100
5000 營業成本	六(六)(十 三)(三十)	(	7,722,731)	(70)	(	8,124,458)	(67)
5900 營業毛利			3,266,249	30		3,935,844	33
營業費用	六(十三)(三十) 及七						
6100 推銷費用		(	325,523)	(3)	(	466,748)	(4)
6200 管理費用		(	1,862,621)	(17)	(	1,955,363)	(16)
6000 營業費用合計		(	2,188,144)	(20)	(	2,422,111)	(20)
6900 營業利益			1,078,105	10		1,513,733	13
營業外收入及支出							
7010 其他收入	六(二十七)		219,358	2		301,136	2
7020 其他利益及損失	六(二)(二十八)		157,467	1		214,776	2
7050 財務成本	六(六)(二十九)	(	171,106)	(2)	(	243,079)	(2)
7060 採用權益法認列之關聯企 業及合資損益之份額	六(十)		56,018	1		119,118	1
7000 營業外收入及支出合計			261,737	2		391,951	3
7900 稅前淨利			1,339,842	12		1,905,684	16
7950 所得稅費用	六(三十一)	(	75,021)	-	(	306,469)	(3)
8200 本期淨利		\$	1,264,821	12	\$	1,599,215	13

(續次頁)

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106年及105年11月至12月31日

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	106 金	年 額	度 %	105 金	年 額	度 %			
其他綜合損益										
不重分類至損益之項目										
8311	確定福利計畫之再衡量數	六(二十)	(\$	13,869)	-	(\$	8,112)	-		
8320	採用權益法認列之關聯企 業及合資之其他綜合損益 之份額-不重分類至損益之 項目			5,748	-		416	-		
8349	與不重分類之項目相關之 所得稅	六(三十一)	(	122)	-		560	-		
8310	不重分類至損益之項目 總額		(	8,243)	-	(	7,136)	-		
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			-	-	(	1,754)	-		
8362	備供出售金融資產未實現 評價損益	六(八)	(	83,893)	(	1)	(	349,085)	(	3)
8360	後續可能重分類至損益 之項目總額		(	83,893)	(	1)	(	350,839)	(	3)
8300	其他綜合損益(淨額)		(\$	92,136)	(	1)	(\$	357,975)	(	3)
8500	本期綜合損益總額		\$	1,172,685	11	\$	1,241,240	10		
淨利(損)歸屬於：										
8610	母公司業主		\$	1,281,101	12	\$	1,609,189	13		
8620	非控制權益		(	16,280)	-	(	9,974)	-		
			\$	1,264,821	12	\$	1,599,215	13		
綜合損益總額歸屬於：										
8710	母公司業主		\$	1,188,965	11	\$	1,251,214	10		
8720	非控制權益		(	16,280)	-	(	9,974)	-		
			\$	1,172,685	11	\$	1,241,240	10		
每股盈餘										
六(三十二)										
9750	基本		\$	0.79	\$	0.99				
9850	稀釋		\$	0.78	\$	0.98				

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

合併資產負債表

民國106年12月31日

單位：新台幣千元

附註	歸屬	於	業 務 之 權 益				總 計	非 控 制 權 益	權 益 總 額
			保 留 盈 餘	其 他 業 務 之 權 益	主 權 益	庫 藏 股 票			
			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	備供出售金 融資產未實現 損益			
105 年 1 月 1 日餘額									
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 年度淨利									
105 年度其他綜合損益									
非控制權益變動數									
105 年 12 月 31 日餘額									
106 年 1 月 1 日餘額									
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 年度淨利									
106 年度其他綜合損益									
106 年 12 月 31 日餘額									



董事長：羅智先

經理人：謝明汎

~14~



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。

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106年及105年1月1日至12月31日



單位：新台幣仟元

	106 年 度	105 年 度
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ 1,339,842	\$ 1,905,684
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) 損失	六(二)(二十八) (34,635)	15,349
提列呆帳費用	六(四) 649	194
沖銷未能收回之款項	六(三)(四) (326)	(344)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	六(十) (56,018)	(119,118)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	4,891	2,438
處分投資性不動產損失(利益)	997 ()	(909)
不動產、廠房及設備轉列費用數	1,545	323
折舊費用	六(三十) 351,901	373,196
攤銷費用	六(十三)(三十) 62,307	62,123
利息費用	六(二十九) 169,906	241,879
利息收入	六(二十七) (8,161)	(10,033)
股利收入	六(二十七) (103,288)	(118,461)
未實現外幣兌換損失	36,866	7,185
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	(140,620)	(200,000)
應收票據	4,851	33,235
應收帳款	127,358	1,038,969
應收帳款—關係人	8,470	405,986
應收建造合約款	688,173	289,208
其他應收款	(49,272)	47,844
存貨	208,375 ()	(60,964)
預付款項	(33,081)	88,216
其他流動資產—其他	68,682	42,545
其他非流動資產—其他	977	1,357
與營業活動相關之負債之淨變動		
應付票據	(29,249)	19,717
應付帳款	(656,576)	(1,236,994)
應付建造合約款	(212,880)	(282,355)
其他應付款	(144,306)	(194,117)
其他應付款項—關係人	(48,012)	(56,342)
預收款項	(123,131)	(488,007)
其他流動負債—其他	1,686	30,069
負債準備—非流動	24,332 ()	(9,310)
長期應付票據及款項	-	(10,907)
長期應付票據及款項—關係人	(17,130)	(30,023)
淨確定福利負債—非流動	(12,326)	(57,518)
其他非流動負債—其他	1,768 ()	(17,986)
營運產生之現金流入	1,434,565	1,712,129
收取之利息	8,161	10,033
收取之股利	326,541	356,881
支付之利息	(172,681)	(249,419)
支付之所得稅	(371,772)	(285,535)
營業活動之淨現金流入	1,224,814	1,544,089

(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 12 月 31 日



單位：新台幣仟元

	附註	106 年 度	105 年 度
<u>投資活動之現金流量</u>			
其他金融資產－流動(增加)減少		(\$ 428,377)	\$ 1,047,784
備供出售金融資產－非流動減資退回股款		509	1,577
備供出售金融資產－非流動減少		-	1,607
以成本衡量之金融資產減資退回股款		22,770	9,729
採用權益法之投資減資退回股款		-	90,022
取得不動產、廠房及設備	六(十一)	(183,387)	(61,479)
處分不動產、廠房及設備價款		629	789
處分投資性不動產價款		3,417	1,554
無形資產增加	六(十三)	(864)	(516)
存出保證金(增加)減少		(29,757)	59,605
其他金融資產－非流動(增加)減少		(246,844)	273,817
投資活動之淨現金(流出)流入		(861,904)	1,424,489
<u>籌資活動之現金流量</u>			
短期借款減少		(1,415,659)	(350,714)
應付短期票券增加(減少)		565,864	(570,117)
償還公司債		(2,000,000)	-
發行公司債		2,000,000	-
償還長期借款		(13,924,136)	(10,875,088)
舉借長期借款		15,588,639	11,500,557
長期應付票據及款項增加(減少)		21,784	(33,635)
存入保證金增加(減少)		848	(369)
發放現金股利	六(二十三)	(1,623,326)	(1,785,659)
非控制權益變動數		-	(2,859)
籌資活動之淨現金流出		(785,986)	(2,117,884)
合併匯率影響數		(3,990)	(2,530)
本期現金及約當現金(減少)增加數		(427,066)	848,164
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		\$ 4,221,849	\$ 4,648,915

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年度及105年度



單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

- (一)太子建設開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)係依公司法及其他相關法令之規定於民國62年9月核准創立。主要登記經營項目為有關國民住宅、商業大樓、觀光遊樂事業(兒童樂園、水上樂園等)、平面及立體停車場等之委託興建及經營租售，及不動產買賣及租賃。本公司股票自民國80年4月起在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107年3月20日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

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：員工提撥金」	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「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	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「未實現損失之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「投資性不動產之轉列」	民國107年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(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：

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「投資性不動產之轉列」

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。

於適用金管會認可之民國 107 年 IFRSs 版本時，本集團對於國際財務報導準則第 9 號(以下簡稱「IFRS 9」)及國際財務報導準則第 15 號(以下簡稱「IFRS 15」)係採用簡易追溯調整，對民國 107 年 1 月 1 日之重大影響彙總如下說明：

1. 本集團將備供出售金融資產—非流動\$1,133,158 及以成本衡量之金融資產—非流動\$855,030，按 IFRS9 分類規定，將非屬交易目的之權益工具作一個不可撤銷的選擇，調增透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動\$2,013,799，並調增其他權益\$25,611。

2. 合約資產及合約負債之表達

因適用 IFRS15 之相關規定，本集團修改部分會計項目於資產負債表之表達如下：

依據 IFRS15 之規定，與營建工程等相關之合約收入認列金額，於客戶支付對價前或款項已可自客戶收取前認列為合約資產；企業移轉商品或勞務予客戶前，客戶已付款時或款項已可自客戶收取時認列為合約負債。過去報導期間有關建造合約之工程進度請款、已認列成本與利潤(損失)之淨結果依國際會計準則第 11 號「建造合約」規定係認列為應收(付)建造合約款。

因上述差異，民國 107 年 1 月 1 日調減應收建造合約款\$370,577 及應付建造合約款\$10,202，並調增合約資產\$370,577 及合約負債\$10,202。

(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「具負補償之提前還款特性」	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19號之修正「計畫之修正、縮減或清償」	民國108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
2015-2017週期之年度改善	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：

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

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

(一)遵循聲明

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

(二)編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：

(1) 按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債(包括衍生工具)。

(2) 按公允價值衡量之備供出售金融資產。

(3) 按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。

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

(三)合併基礎

1. 合併財務報告編製原則：

(1) 本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受本集團控制之個體(包括結構型個體)，當本集團暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本集團即控制該個體。子公司自本集團取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。

(2) 集團內公司間之交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。

(3) 損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。

(4) 對子公司持股之變動若未導致喪失控制(與非控制權益之交易)，係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列於權益。

(5) 當集團喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先

前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司 名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			106年12月31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	
	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	
	東豐企業(股)公司	房屋之委託興建及銷售	100.00	100.00	
	日華金典國際酒店(股)公司	觀光旅館業	50.00	50.00	註
	時代國際飯店(股)公司	一般旅館業	100.00	100.00	
	金義興合板(股)公司	合板之製造及加工	99.65	99.65	
	太子實業(股)公司	住宅及大樓開發等業務	100.00	100.00	
	太子地產(股)公司	不動產買賣及租賃	99.65	99.65	
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	
	太子保全(股)公司	保全業務	100.00	100.00	
誠實投資控股(股)公司	大成工程(股)公司	營造工程	100.00	100.00	
	王子水電企業(股)公司	電力及自來水承裝	100.00	100.00	
	誠實營造(股)公司	營造工程	100.00	100.00	

註：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。

3. 未列入合併財務報表之子公司：

無此情事。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：

無此情事。

5. 重大限制：

無此情事。

6. 對本集團具重大性之非控制權益之子公司：

本集團之非控制權益不具重大性，故不適用。

(四) 外幣換算

本集團內每一個體之財務報告所列之項目，均係以該個體營運所處主要經

濟環境之貨幣（即功能性貨幣）衡量。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

1. 外幣交易及餘額

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

2. 國外營運機構之換算

- (1) 功能性貨幣與表達貨幣不同之所有集團個體、關聯企業及聯合協議，其經營結果和財務狀況以下列方式換算為表達貨幣：
 - A. 表達於每一資產負債表之資產及負債係以該資產負債表日之收盤匯率換算；
 - B. 表達於每一綜合損益表之收益及費損係以當期平均匯率換算；及
 - C. 所有因換算而產生之兌換差額認列為其他綜合損益。
- (2) 當部分處分或出售之國外營運機構為關聯企業或聯合協議時，將於其他綜合損益項下之兌換差額按比例重分類於當期損益作為出售利益或損失之一部分。惟當本集團即使仍保留對前關聯企業或聯合協議之部分權益，但已喪失對國外營運機構屬關聯企業之重大影響或已喪失對國外營運機構屬聯合協議之聯合控制，則係以處分對國外營運機構之全部權益處理。
- (3) 當部分處分或出售之國外營運機構為子公司時，係按比例將認列為其他綜合損益之累計兌換差額重新歸屬予該國外營運機構之非控制權益。惟當本集團即使仍保留對前子公司之部分權益，但已喪失對國外營運機構屬子公司之控制，則係以處分對國外營運機構之全部權益處理。

(五) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 本集團合併財務報告對於資產負債之劃分，係考慮各項資產負債是否與營建業務相關，而以營業週期作為劃分流動與非流動之標準，若無相關則仍以一年為區分標準。
2. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (1)預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- (2)主要為交易目的而持有者。
- (3)預期於資產負債表日後 12 個月內實現者。
- (4)現金或約當現金，但於資產負債表日後至少 12 個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

本集團將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

3. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

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

本集團將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(六) 約當現金

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

(七) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

(八) 備供出售金融資產

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

靠衡量時，本集團將其列報為「以成本衡量之金融資產」。

(九) 應收款

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

(十) 金融資產減損

1. 本集團於每一資產負債表日，評估是否已經存在減損之任何客觀證據，顯示某一或一組金融資產於原始認列後發生一項或多項事項（即「損失事項」），且該損失事項對一金融資產或一組金融資產之估計未來現金流量具有能可靠估計之影響。
2. 本集團用以決定是否存在減損損失之客觀證據的政策如下：
 - (1) 發行人或債務人之重大財務困難；
 - (2) 違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付；
 - (3) 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
 - (4) 債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
 - (5) 可觀察到之資料顯示，一組金融資產之估計未來現金流量於該等資產原始認列後發生可衡量之減少，雖然該減少尚無法認定係屬該組中之某個別金融資產，該等資料包括該組金融資產之債務人償付狀況之不利變化，或與該組金融資產中資產違約有關之全國性或區域性經濟情況；
 - (6) 發行人所處營運之技術、市場、經濟或法令環境中所發生具不利影響之重大改變的資訊，且該證據顯示可能無法收回該權益投資之投資成本；或權益工具投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於成本。
3. 本集團經評估當已存在減損之客觀證據，且已發生減損損失時，按以下各類別處理：

(1) 以攤銷後成本衡量之金融資產

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

(2) 以成本衡量之金融資產

係以該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額，認列減損損失於當期損益。此類減損損失續

後不得迴轉。認列減損損失之金額係藉由備抵帳戶調整資產之帳面金額。

(3) 備供出售金融資產

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

(十一) 金融資產之除列

本集團於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

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

(十二) 存貨

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

(十三) 建造合約

1. 依國際會計準則第 11 號「建造合約」之定義，建造合約係指為建造一項資產而特別議定之合約。當建造合約之結果能可靠估計，且該合約很有可能獲利時，採完工百分比法於合約期間按合約完成程度認列合約收入，合約成本於發生之期間認列為費用。完成程度參照每份合約至報導期間結束日已發生之合約成本，占該合約之估計總成本之百分比計算。當總合約成本很可能超過總合約收入時，立即將預期損失認列為費用。當建造合約之結果無法可靠估計時，僅在已發生合約成本很有可能回收之範圍內認列合約收入。
2. 合約工作之變更、求償及獎勵金就客戶已同意且能可靠衡量之範圍包括於合約收入中。
3. 本集團對因合約工作應向客戶收取之帳款總額，即在建合約中已發生成本加計已認列利潤(減除已認列損失)超過工程進度請款金額部分，表達為資產，帳列應收建造合約款。若在建合約中工程進度請款金額超

過已發生成本加已認列利潤(減除已認列損失)之合計數，表達為負債，帳列應付建造合約款。

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

(十四) 採用權益法之投資/關聯企業

1. 關聯企業指所有本集團對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其 20%以上表決權之股份。本集團對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
2. 本集團對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本集團對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益（包括任何其他無擔保之應收款），本集團不認列進一步之損失，除非本集團對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。
3. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本集團將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
4. 本集團與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以銷除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
5. 關聯企業增發新股時，若本集團未按比例認購或取得，致使投資比例發生變動但仍對其有重大影響，該股權淨值變動之增減數係調整「資本公積」及「採用權益法之投資」。若致使投資比例下降者，除上述調整外，與該所有權權益之減少有關而先前已認列於其他綜合損益之利益或損失，且該利益或損失於處分相關資產或負債時須被重分類至損益者，依減少比例重分類至損益。
6. 當本集團喪失對關聯企業之重大影響，對原關聯企業之剩餘投資係按公允價值重新衡量，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。
7. 當本集團處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列

之金額依上述方式轉出。

8. 當本集團處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，將與該關聯企業有關之資本公積轉列損益；如仍對該關聯企業有重大影響，則按處分比例轉列損益。

(十五) 不動產、廠房及設備

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

房屋及建築	50年～60年
機器設備	2年～10年
電腦通訊設備	5年
運輸設備	3年～5年
辦公設備	5年～15年
租賃改良	5年～20年
其他設備	5年～15年

(十六) 營業租賃(出租人/承租人)

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

(十七) 投資性不動產

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

(十八) 無形資產

係商標權、專利權、電腦軟體成本及服務特許權等，以取得成本為入帳基

礎，並按其估計效益年數採直線法攤銷。主要無形資產之效益年數除服務特許權為 44 年外，其餘為 3 年～5 年。

(十九) 非金融資產減損

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

(二十) 借款

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

(二十一) 應付帳款及票據

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

(二十二) 金融負債之除列

本集團於合約所載之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(二十三) 金融資產及負債之互抵

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

(二十四) 金融負債

應付公司債

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

(二十五) 負債準備

負債準備係因過去事件而負有現時法定或推定義務，很有可能需要流

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

(二十六)員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

(1) 確定提撥計畫

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

(2) 確定福利計畫

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

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

C. 前期服務成本之相關費用立即認列為損益。

3. 員工酬勞及董事酬勞

員工酬勞及董事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一日收盤價。

(二十七)所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。

2. 本集團依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須

向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵 10%之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列 10%之未分配盈餘所得稅費用。

3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。若投資子公司及關聯企業產生之暫時性差異，本集團可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。
6. 因購置設備或技術、研究發展支出及股權投資等而產生之未使用所得稅抵減遞轉後期部分，係在很有可能有未來課稅所得以供未使用所得稅抵減使用之範圍內，認列遞延所得稅資產。
7. 集團內部分國內子公司採連結稅制合併申報營利事業所得稅之會計處理，係先按個別申報之狀況，依所得稅法相關規定採連結稅制合併辦理營利事業所得稅結算申報及未分配盈餘加徵百分之十營利事業所得稅申報，並按比例分攤因採連結稅制致影響各子公司之當期所得稅費用（利益）、遞延所得稅及應付所得稅（應收退稅款）金額。

（二十八）股本

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

（二十九）股利分配

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

(三十)收入認列

1. 銷貨收入

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

2. 勞務收入

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

3. 建造合約收入

本集團提供之建造合約服務，請參閱附註四(十三)之說明。

4. 服務特許權收入

本集團提供之服務特許權合約，請參閱附註四(三十一)之說明。

(三十一)服務特許權協議

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

(三十二)營運部門

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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12月31日	105年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 10,948	\$ 172,942
支票存款及活期存款	3,990,901	3,318,600
定期存款	-	217,293
附買回債券	220,000	940,080
	<u>\$ 4,221,849</u>	<u>\$ 4,648,915</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12月31日	105年12月31日
流動項目：		
持有供交易之金融資產		
上市櫃公司股票	\$ 264,520	\$ 264,520
受益憑證	540,620	400,000
	805,140	664,520
持有供交易之金融資 產評價調整	33,967	(369)
	<u>\$ 839,107</u>	<u>\$ 664,151</u>
非流動項目：		
持有供交易之金融資產		
受益憑證	\$ 76,000	\$ 76,000
持有供交易之金融資 產評價調整	2,552	2,253
	<u>\$ 78,552</u>	<u>\$ 78,253</u>

1. 本集團持有供交易之金融資產於民國 106 年度及 105 年度認列之淨利益(損失)分別計\$34,635及(\$15,349)。

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12月31日	105年12月31日
應收票據	\$ 97,488	\$ 102,339

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年度	105年度
1月1日	\$ -	\$ 344
沖銷未能收回之款項	-	(344)
12月31日	\$ -	\$ -

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12月31日	105年12月31日
應收帳款	\$ 699,397	\$ 826,755
減：備抵呆帳	(4,621)	(4,298)
	\$ 694,776	\$ 822,457

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12月31日	105年12月31日
60天內	\$ 5,795	\$ 3,943
61-120天	287	536
121-180天	170	35
181天以上	1,083	1,809
	\$ 7,335	\$ 6,323

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年度	105年度
1月1日	\$ 4,298	\$ 4,104
提列減損損失	649	194
沖銷未能收回之款項	(326)	-
12月31日	\$ 4,621	\$ 4,298

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12月31日	105年12月31日
已發生之總成本及已認列之利潤(減除已認列之損失)	\$ 6,718,521	\$ 18,283,104
減：工程進度請款金額	(6,358,146)	(17,447,436)
進行中合約淨資產負債狀況	\$ 360,375	\$ 835,668
列報為：		
應收建造合約款	\$ 370,577	\$ 1,058,750
應付建造合約款	(10,202)	(223,082)
	\$ 360,375	\$ 835,668

民國 106 年及 105 年 12 月 31 日，建造合約相關之工程保留款分別為\$381,758及\$618,729，工程進行前所收取之預收款分別為\$0及\$719,619。

(六) 存貨

	106 年 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 10,214,457	(\$ 64,249)	\$ 10,150,208
在建工程	5,284,594	-	5,284,594
待出售房地產	5,497,948	(39,329)	5,458,619
預付土地購置款	187,026	-	187,026
預付房地款	945,903	-	945,903
商品	36,129	-	36,129
	\$ 22,166,057	(\$ 103,578)	\$ 22,062,479

	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>

1. 本集團民國 106 年度及 105 年度認列為費損之存貨成本分別為 \$7,722,731 及 \$8,124,458，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 \$11,023 及 \$203。
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年度	105年度
利息資本化前之利息總額	\$ 411,994	\$ 425,984
資本化利息之金額	\$ 242,088	\$ 184,105
資本化利率	0.41%~3.84%	0.36%~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

台北分公司	106年12月31日	105年12月31日
林口力行段1209地號等	\$ 1,675,282	\$ 1,515,855
W太子(新店區行政段883地號等)	1,035,789	950,762
八里中庄段222及211-1地號等	688,073	686,428
太子華威(士林區芝山段602地號等)	591,174	269,237
中壢市雙嶺段1449地號等	590,070	447,678
太子信義(新莊副都心案)	-	2,022,377
太子馥3(桃園青山段446地號)	-	1,438,248
	<u>\$ 4,580,388</u>	<u>\$ 7,330,585</u>

<u>台中分公司</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
太子玉鼎(惠禮段195地號)	\$ 1,067,003	\$ 855,004
平欣段694地號等	1,053,354	897,690
太子郡(草屯段755地號等)	475,092	320,984
W時代(國安段591-1地號)	370,019	139,576
新富寮段1096、1097、1098及 1108地號等	315,167	184,609
清水武秀段1037、1038及1040 地號等	206,877	206,249
其他	7	7
	<u>\$ 3,487,519</u>	<u>\$ 2,604,119</u>
<u>台南分公司</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
太子峰雲(新營段841-9地號)	\$ 897,501	\$ 665,265
金華段1361地號	688,235	688,200
太子君峰會(裕民段681-8地號)	585,323	375,447
慶安段296及297地號等	239,505	156,124
善駕段939地號等	154,181	152,384
其他	3,738	3,525
	<u>\$ 2,568,483</u>	<u>\$ 2,040,945</u>
<u>高雄分公司</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
太子學(楠梓一小段158地號等)	\$ 680,998	\$ 125,629
太子雲C區大樓(仁武新後港西段 69-148地號等)	504,977	161,013
太子雲B區(仁武新後港西段42 地號等)	379,133	379,133
仁武新後港西段88地號實驗住宅	72,929	72,929
太子雲C區透天(仁武新後港西段 69地號等)	-	265,807
其他	348	4
	<u>\$ 1,638,385</u>	<u>\$ 1,004,515</u>
在建房地合計	<u>\$ 12,274,775</u>	<u>\$ 12,980,164</u>

(2) 營建用地

<u>台北分公司</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
中壢普仁段720地號等	\$ 140,156	\$ 140,156
其他	5,978	5,978
	<u>\$ 146,134</u>	<u>\$ 146,134</u>

<u>台中分公司</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
霧峰段霧峰小段365~855地號等	\$ 175,661	\$ 175,661
松觀段164地號等	137,697	176,296
土庫段9-7地號等	55,167	55,167
松昌段577地號等	19,912	19,912
後壠子段133-004地號	19,513	19,513
太平段112-54地號等	11,941	11,941
其他	18,780	18,780
	<u>\$ 438,671</u>	<u>\$ 477,270</u>
<u>台南分公司</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
善中段1468、1475及1476地號等	\$ 234,699	\$ 234,699
學中段679地號等	50,798	50,798
慶安段294地號	49,640	-
永康頂安段879地號等	28,610	28,610
北安段54-3地號等	15,344	15,344
慶安段373-377地號	15,139	15,139
保安段882地號等	10,325	10,325
其他	14,550	14,550
	<u>\$ 419,105</u>	<u>\$ 369,465</u>
<u>高雄分公司</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
仁武新後港西段53地號等	\$ 968,071	\$ 987,079
仁武新後港西段30及52-74地號	407,357	407,357
鳥松區大華段434及436地號	13,923	13,923
	<u>\$ 1,389,351</u>	<u>\$ 1,408,359</u>
營建用地合計	<u>\$ 2,393,261</u>	<u>\$ 2,401,227</u>

(3)待出售房地產

<u>台北分公司</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
太子信義(新莊副都心案)	\$ 2,012,385	\$ -
太子馥3	1,690,994	-
太子馥2	110,680	287,735
太子龍邸(三)	42,432	42,432
太子大第	12,446	12,446
太子國寶	5,738	5,738
太子潭美	-	2,270,855
其他	546	546
	<u>\$ 3,875,221</u>	<u>\$ 2,619,752</u>

<u>台中分公司</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
青峰錦	\$ 170,233	\$ 403,492
太子馥	27,417	27,417
雲世紀特A	-	292,529
景雲見	-	13,418
其他	6,118	10,889
	<u>\$ 203,768</u>	<u>\$ 747,745</u>
<u>台南分公司</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
花博5	\$ 968,124	\$ 1,273,009
站前LV	19,725	19,725
太子盛世	7,284	19,572
統帥天廈(三)	104	28,376
其他	2,188	2,188
	<u>\$ 997,425</u>	<u>\$ 1,342,870</u>
<u>高雄分公司</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
太子雲D區	\$ 196,339	\$ 222,345
太子雲C區透天	182,449	-
太子花漾	81,294	81,242
太子大第	9,125	9,777
	<u>\$ 469,207</u>	<u>\$ 313,364</u>
待出售房地產合計	<u>\$ 5,545,621</u>	<u>\$ 5,023,731</u>
(4)預付土地購置款		
	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>台南分公司</u>		
仁武新後港西段20地號等	<u>\$ 187,026</u>	<u>\$ 132,652</u>
(5)預付房地款		
	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
台糖楠梓段	\$ 786,213	\$ 786,213
台糖國安段	159,690	95,814
太子信義(新莊副都心案)	-	72,000
	<u>\$ 945,903</u>	<u>\$ 954,027</u>

5. 重要工程資訊揭露：

(1) 民國 106 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
泰舍至善元一新建工程	\$ 2,417,143	\$ 2,272,083	3.50%	\$ 5,077
西濱130K房裡大安線	2,056,675	1,969,427	93.82%	81,856
三寶北投大業-新建工程	1,552,187	1,459,143	97.76%	90,960
南紡置地廣場工程(12億)	1,280,520	1,245,727	0.80%	278

(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	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

(七) 其他流動資產

項 目	106年12月31日	105年12月31日
遞延代銷佣金	\$ 223,298	\$ 292,538
其他	7,347	6,789
	<u>\$ 230,645</u>	<u>\$ 299,327</u>

(八) 備供出售金融資產

項 目	106年12月31日	105年12月31日
非流動項目：		
上市櫃公司股票	\$ 116,176	\$ 116,685
非上市櫃公司股票	44,601	44,603
	160,777	161,288
備供出售金融資產評價調整	972,381	1,051,385
	<u>\$ 1,133,158</u>	<u>\$ 1,212,673</u>

1. 本集團於民國 106 年度及 105 年度因公允價值變動認列於其他綜合損失之金額分別為\$83,893及\$349,085，自權益重分類至當期利益之金額分別為\$-及\$1,941。

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12月31日	105年12月31日
非流動項目：		
非上市櫃公司股票	<u>\$ 855,030</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 12 月 31 日		105 年 12 月 31 日	
	金額	比率	金額	比率
耕頂興業(股)公司	\$ 299,577	30.00%	\$ 320,555	30.00%
統一開發(股)公司	1,126,160	30.00%	1,229,770	30.00%
PPG Investment Inc.	5,451	27.30%	12,974	27.30%
Queen Holdings Ltd.	369,575	27.30%	390,856	27.30%
明大企業(股)公司	29,483	20.00%	75,341	20.00%
日華資產管理(股)公司(註)	-	45.21%	-	45.21%
	<u>\$ 1,830,246</u>		<u>\$ 2,029,496</u>	

註：截至民國106年及105年12月31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\$138,830及\$137,346。

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12月31日	105年12月31日
流動資產	\$ 208,093	\$ 265,427
非流動資產	8,703,214	9,127,538
流動負債	(3,432,033)	(3,319,592)
非流動負債	(1,725,406)	(1,974,139)
淨資產總額	<u>\$ 3,753,868</u>	<u>\$ 4,099,234</u>
占關聯企業淨資產之份額	<u>\$ 1,126,160</u>	<u>\$ 1,229,770</u>

綜合損益表

	統一開發(股)公司	
	106年度	105年度
收入	<u>\$ 949,102</u>	<u>\$ 981,167</u>
繼續經營單位本期淨利	<u>\$ 111,834</u>	<u>\$ 143,048</u>
本期綜合損益總額	<u>\$ 111,834</u>	<u>\$ 143,048</u>

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 年及 105 年 12 月 31 日，本集團個別不重大關聯企業之帳面金額合計分別為\$565,256及\$662,380。

	106年度	105年度
繼續經營單位本期淨利	\$ 47,390	\$ 310,213
其他綜合損益(稅後淨額)	(1,363)	1,396
本期綜合損益總額	\$ 46,027	\$ 311,609

4. 本集團上開投資標的均未有公開報價。

5. 民國 106 年度及 105 年度本集團採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額分別為\$56,018及\$119,118。

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12月31日	105年12月31日
土地	\$ 2,865,610	\$ 2,865,610
房屋及建築	3,148,409	3,212,229
機器設備	6,304	6,937
電腦通訊設備	6,866	10,474
運輸設備	4,905	3,766
辦公設備	303,233	320,805
租賃改良	22,996	24,323
其他設備	57,385	61,353
未完工程及待驗設備	7,178	8,057
	<u>\$ 6,422,886</u>	<u>\$ 6,513,554</u>

2. 本期變動情形如下：

成 本	106年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 2,865,610	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,865,610
房屋及建築	4,456,675	24,077	(13,110)	87,287	4,554,929
機器設備	14,476	838	-	-	15,314
電腦通訊設備	62,147	1,116	(1,654)	-	61,609
運輸設備	11,803	3,503	(1,611)	-	13,695
辦公設備	814,179	28,003	(35,849)	35,555	841,888
租賃改良	73,533	-	-	-	73,533
其他設備	91,943	3,831	(2,820)	(126)	92,828
未完工程及待驗設備	8,057	122,019	-	(122,898)	7,178
	<u>\$ 8,398,423</u>	<u>\$ 183,387</u>	<u>(\$ 55,044)</u>	<u>(\$ 182)</u>	<u>\$ 8,526,584</u>

成 本	105年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 2,858,947	\$ 6,663	\$ -	\$ -	\$ 2,865,610
房屋及建築	4,445,929	10,453	(821)	1,114	4,456,675
機器設備	14,476	-	-	-	14,476
電腦通訊設備	61,662	485	-	-	62,147
運輸設備	12,657	146	(1,000)	-	11,803
辦公設備	800,944	32,312	(23,721)	4,644	814,179
租賃改良	73,533	-	-	-	73,533
其他設備	91,935	2,613	(2,570)	(35)	91,943
未完工程及待驗設備	5,296	8,807	-	(6,046)	8,057
	<u>\$ 8,365,379</u>	<u>\$ 61,479</u>	<u>(\$ 28,112)</u>	<u>(\$ 323)</u>	<u>\$ 8,398,423</u>

累 計 折 舊	106年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
房屋及建築	\$ 1,244,446	\$ 173,246	(\$ 11,172)	\$ -	\$ 1,406,520
機器設備	7,539	1,471	-	-	9,010
電腦通訊設備	51,673	4,700	(1,630)	-	54,743
運輸設備	8,037	1,142	(389)	-	8,790
辦公設備	493,374	80,057	(34,776)	-	538,655
租賃改良	49,210	1,327	-	-	50,537
其他設備	30,590	4,964	(111)	-	35,443
	<u>\$ 1,884,869</u>	<u>\$ 266,907</u>	<u>(\$ 48,078)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,103,698</u>

累 計 折 舊	105年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
房屋及建築	\$ 1,054,500	\$ 190,668	(\$ 722)	\$ -	\$ 1,244,446
機器設備	6,103	1,436	-	-	7,539
電腦通訊設備	46,057	5,616	-	-	51,673
運輸設備	7,869	974	(806)	-	8,037
辦公設備	434,437	82,204	(23,267)	-	493,374
租賃改良	47,885	1,325	-	-	49,210
其他設備	25,596	5,084	(90)	-	30,590
	<u>\$ 1,622,447</u>	<u>\$ 287,307</u>	<u>(\$ 24,885)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,884,869</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12月31日	105年12月31日
土地	\$ 265,550	\$ 265,550
出租資產-土地	2,592,078	2,592,149
出租資產-房屋	3,010,257	3,099,594
	<u>\$ 5,867,885</u>	<u>\$ 5,957,293</u>

2. 本期變動情形如下：

		106年度			
成本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 265,550	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 265,550
出租資產-土地	2,592,149	-	(71)	-	2,592,078
出租資產-房屋	3,928,100	-	(5,440)	-	3,922,660
	<u>\$6,785,799</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 5,511)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$6,780,288</u>

		105年度			
成本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 265,550	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 265,550
出租資產-土地	2,592,206	-	(57)	-	2,592,149
出租資產-房屋	3,932,498	-	(4,398)	-	3,928,100
	<u>\$6,790,254</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 4,455)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$6,785,799</u>

		106年度			
累計折舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
出租資產-房屋	\$ 828,506	\$ 84,994	(\$ 1,097)	\$ -	\$ 912,403

		105年度			
累計折舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
出租資產-房屋	\$ 746,427	\$ 85,889	(\$ 3,810)	\$ -	\$ 828,506

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	106年度	105年度
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 313,196</u>	<u>\$ 294,709</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>\$ 161,710</u>	<u>\$ 156,323</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 年及 105 年 12 月 31 日之公允價值分別為\$12,704,664 及\$12,870,800，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12月31日	105年12月31日
服務特許權	\$ 2,177,934	\$ 2,239,187
電腦軟體成本	1,539	1,729
商標及專利權	-	-
	<u>\$ 2,179,473</u>	<u>\$ 2,240,916</u>

2. 本期變動情形如下：

		106年度				
成	本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權		\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372
電腦軟體成本		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年度				
成	本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權		\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372
電腦軟體成本		3,762	516	-	-	4,278
商標及專利權		3,139	-	-	-	3,139
		<u>\$ 2,875,273</u>	<u>\$ 516</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,875,789</u>

		106年度				
累計攤銷		期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權		\$ 629,185	\$ 61,253	\$ -	\$ -	\$ 690,438
電腦軟體成本		2,549	1,054	(43)	-	3,560
商標及專利權		3,139	-	-	-	3,139
		<u>\$ 634,873</u>	<u>\$ 62,307</u>	<u>(\$ 43)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 697,137</u>

		105年度				
累計攤銷		期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權		\$ 567,933	\$ 61,252	\$ -	\$ -	\$ 629,185
電腦軟體成本		1,892	657	-	-	2,549
商標及專利權		2,925	214	-	-	3,139
		<u>\$ 572,750</u>	<u>\$ 62,123</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 634,873</u>

3. 無形資產攤銷明細如下：

	106年度	105年度
營業成本	\$ 61,253	\$ 61,252
管理費用	1,054	871
	<u>\$ 62,307</u>	<u>\$ 62,123</u>

(十四) 短期借款

	106年12月31日	105年12月31日
銀行信用借款	\$ 860,000	\$ 2,135,659
銀行擔保借款	-	140,000
	<u>\$ 860,000</u>	<u>\$ 2,275,659</u>
利率區間	<u>1.53%~1.85%</u>	<u>1.53%~2.70%</u>

上述短期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十五) 應付短期票券

	106年12月31日	105年12月31日
商業本票	\$ 1,055,900	\$ 490,000
減：未攤銷折價	(342)	(306)
	<u>\$ 1,055,558</u>	<u>\$ 489,694</u>
利率區間	<u>0.48%~1.67%</u>	<u>0.58%~1.59%</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12月31日	105年12月31日
預收房地款	\$ 1,014,918	\$ 1,123,109
預收租金	117,588	132,495
其他預收款	131,818	131,851
	<u>\$ 1,264,324</u>	<u>\$ 1,387,455</u>

(十七) 應付公司債

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

	106年12月31日	105年12月31日
銀行擔保借款	\$ 9,850,688	\$ 8,682,632
銀行信用借款	1,975,000	100,000
	11,825,688	8,782,632
減：一年內到期部份	(6,188,322)	(1,322,904)
	5,637,366	7,459,728
商業本票	960,000	2,339,600
減：未攤銷折價	(1,213)	(2,260)
	958,787	2,337,340
合計	\$ 6,596,153	\$ 9,797,068
到期日區間	107.07.27~116.11.02	106.02.08~116.11.02
利率區間	0.58%~2.47%	0.55%~2.70%

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(九)~(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年度	105年度
1月1日餘額	\$ 75,207	\$ 84,517
本期新增之負債準備	63,468	33,470
本期使用之負債準備	(39,136)	(42,780)
12月31日餘額	\$ 99,539	\$ 75,207

(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)資產負債表認列之金額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
確定福利義務現值	(\$ 192,667)	(\$ 202,924)
計畫資產公允價值	99,893	111,815
淨確定福利負債	(\$ 92,774)	(\$ 91,109)

(3)淨確定福利負債之變動如下：

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定 福利負債
106年			
1月1日餘額	(\$ 202,924)	\$ 111,815	(\$ 91,109)
當期服務成本	(1,098)	-	(1,098)
利息(費用)收入	(2,779)	1,428	(1,351)
	(206,801)	113,243	(93,558)
再衡量數：			
財務假設變動影響數	(6,379)	-	(6,379)
經驗調整	(6,703)	(787)	(7,490)
	(13,082)	(787)	(13,869)
提撥退休基金	-	10,194	10,194
支付退休金	27,216	(22,757)	4,459
12月31日餘額	(\$ 192,667)	\$ 99,893	(\$ 92,774)

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定 福利負債
105年			
1月1日餘額	(\$ 199,398)	\$ 58,323	(\$ 141,075)
當期服務成本	(964)	-	(964)
利息(費用)收入	(3,376)	558	(2,818)
	(203,738)	58,881	(144,857)
再衡量數：			
財務假設變動影響數	(5,908)	-	(5,908)
經驗調整	(1,747)	(457)	(2,204)
	(7,655)	(457)	(8,112)
提撥退休基金	-	57,072	57,072
支付退休金	8,469	(3,681)	4,788
12月31日餘額	(\$ 202,924)	\$ 111,815	(\$ 91,109)

(4)有關退休金之精算假設彙總如下

	106年度	105年度
折現率	0.90%~1.10%	1.20%~1.40%
未來薪資增加率	1.50%~2.00%	1.50%~2.00%

對於未來死亡率之假設係採台灣壽險業第五回經驗生命表。

因採用之主要精算假設變動而影響之確定福利義務現值分析如下：

	折現率		未來薪資增加率	
	增加0.25%	減少0.25%	增加0.25%	減少0.25%
106年12月31日				
對確定福利義務現值				
之影響	(\$ 4,478)	\$ 4,574	\$ 4,114	(\$ 4,003)
105年12月31日				
對確定福利義務現值				
之影響	(\$ 4,604)	\$ 4,687	\$ 4,238	(\$ 4,120)

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

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

(5)本集團於民國 107 年度預計支付予退休計畫之提撥金為\$4,517。

(6)截至民國 106 年 12 月 31 日，該退休計畫之加權平均存續期間為 8 年~11 年。

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 年度及 105 年度，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為\$67,373 及\$62,768。

(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年度	105年度
1月1日暨12月31日股數	1,622,671	1,622,671

2. 截至民國 106 年 12 月 31 日止，本公司額定資本總額為\$20,000,000，實收資本額則為\$16,233,261，分為 1,623,326 仟股(均為普通股)，每股面額新台幣 10 元。

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 年度及 105 年度持有本公司股票，其持有之目的係為維持本公司之股東權益，持有之股數均為 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 12.05 元及新台幣 10.50 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			
106年	發行溢價	股票交易	其他	合計
1月1日暨12月31日餘額	\$ 1,375,442	\$ 877,839	\$ 7,232	\$ 2,260,513
資 本 公 積				
	庫 藏			
105年	發行溢價	股票交易	其他	合計
1月1日暨12月31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 年度及 105 年度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 107 年 3 月 20 日經董事會提議對民國 106 年度之盈餘分派每普通股股利新台幣 0.65 元，股利總計 \$1,055,162。

(二十四) 其他權益項目

	備供出售投資	外幣換算	合計
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	(83,893)	-	(83,893)
106年12月31日	\$ 974,425	(\$ 48)	\$ 974,377
	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	(349,085)	-	(349,085)
外幣換算差異數			
一集團	-	(1,754)	(1,754)
105年12月31日	\$ 1,058,318	(\$ 48)	\$ 1,058,270

(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12月31日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 11,438	\$ 55,851	\$ 67,289
應收帳款淨額 (含關係人)	440,959	96,039	536,998
存貨	9,709,478	12,316,872	22,026,350
應收建造合約款	228,580	141,997	370,577
	<u>\$ 10,390,455</u>	<u>\$ 12,610,759</u>	<u>\$ 23,001,214</u>
負債			
應付票據	\$ 5,793	\$ -	\$ 5,793
應付帳款	1,214,597	956,900	2,171,497
應付建造合約款	2,156	8,046	10,202
長期應付票據及款項	-	11,456	11,456
	<u>\$ 1,222,546</u>	<u>\$ 976,402</u>	<u>\$ 2,198,948</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	\$ -	\$ 32,236
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
長期應付票據及款項	-	11,456	11,456
	<u>\$ 1,440,069</u>	<u>\$ 1,624,350</u>	<u>\$ 3,064,419</u>

(二十六) 營業收入

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
房銷收入	\$ 5,741,984	\$ 5,274,930
餐旅服務收入	2,721,598	2,856,156
勞務收入	593,671	547,080
建造合約收入	1,332,679	2,781,948
服務特許權收入		
一營運服務收入	367,083	372,719
其他營業收入	231,965	227,469
	<u>\$ 10,988,980</u>	<u>\$ 12,060,302</u>

(二十七) 其他收入

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
利息收入	\$ 8,161	\$ 10,033
股利收入	103,288	118,461
其他收入	107,909	172,642
	<u>\$ 219,358</u>	<u>\$ 301,136</u>

(二十八) 其他利益及損失

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
淨外幣兌換損失	(\$ 36,296)	(\$ 6,650)
透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨利益(損失)	34,635	(15,349)
其他	159,128	236,775
	<u>\$ 157,467</u>	<u>\$ 214,776</u>

(二十九) 財務成本

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
利息費用：		
銀行借款	\$ 128,713	\$ 164,752
商業本票	11,529	16,049
普通公司債	28,242	59,596
其他	1,422	1,482
其他財務支出	1,200	1,200
	<u>\$ 171,106</u>	<u>\$ 243,079</u>

(三十)費用性質之額外資訊

	106年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 877,762	\$ 700,855	\$ 1,578,617
勞健保費用	77,929	62,108	140,037
退休金費用	39,640	30,182	69,822
其他員工福利費用	12,626	33,993	46,619
	<u>\$ 1,007,957</u>	<u>\$ 827,138</u>	<u>\$ 1,835,095</u>
折舊費用	<u>\$ 84,994</u>	<u>\$ 266,907</u>	<u>\$ 351,901</u>
攤銷費用	<u>\$ 61,253</u>	<u>\$ 1,054</u>	<u>\$ 62,307</u>
	105年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 782,266	\$ 765,309	\$ 1,547,575
勞健保費用	66,365	64,092	130,457
退休金費用	34,071	32,479	66,550
其他員工福利費用	29,796	42,202	71,998
	<u>\$ 912,498</u>	<u>\$ 904,082</u>	<u>\$ 1,816,580</u>
折舊費用	<u>\$ 85,889</u>	<u>\$ 287,307</u>	<u>\$ 373,196</u>
攤銷費用	<u>\$ 61,252</u>	<u>\$ 871</u>	<u>\$ 62,123</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 年度及 105 年度員工酬勞估列金額分別為\$128,682 及 \$185,821；董事酬勞估列金額分別為\$43,779 及\$63,218，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 106 年度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。董事會決議實際配發金額與估列金額一致，其中員工酬勞將採現金之方式發放。

經董事會決議之民國 105 年度員工酬勞及董事酬勞與民國 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(利益)

(1)所得稅費用組成部分：

	106年度	105年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 62,199	\$ 256,531
未分配盈餘加徵	2,501	27,485
以前年度所得稅低估	931	7,952
土地增值稅計入當期所得稅	53,508	82,183
當期所得稅總額	119,139	374,151
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(44,118)	(67,682)
遞延所得稅總額	(44,118)	(67,682)
所得稅費用	\$ 75,021	\$ 306,469

(2)與其他綜合損益相關之所得稅費用(利益)金額：

	106年度	105年度
確定福利計畫之再衡量數	\$ 122	(\$ 560)

(3)所得稅費用與會計利潤關係：

	106年度	105年度
稅前淨利按法定稅率計算所得稅	\$ 227,773	\$ 323,966
按稅法規定調整認列項目影響數	(195,648)	(98,349)
未分配盈餘加徵10%所得稅	2,501	27,485
投資抵減之所得稅影響數	-	(24,113)
以前年度所得稅低估數	931	7,952
土地增值稅	53,508	82,183
課稅損失之所得稅影響數	(14,044)	(12,655)
所得稅費用	\$ 75,021	\$ 306,469

2. 因暫時性差異而產生之各遞延所得稅資產及負債金額如下：

106年				
	1月1日	認列於損益	認列於其他 綜合淨利	12月31日
遞延所得稅資產				
暫時性差異：				
租金直線法調整	\$ 102,946	(\$ 2,840)	\$ -	\$ 100,106
退休金	138	244	(122)	260
職工福利	36	(15)	-	21
未休假獎金	548	190	-	738
未實現賠償損失	-	21,515	-	21,515
備抵呆帳	-	24	-	24
虧損扣抵	867	-	-	867
	<u>\$ 104,535</u>	<u>\$ 19,118</u>	<u>(\$ 122)</u>	<u>\$ 123,531</u>
遞延所得稅負債				
暫時性差異：				
土地增值稅準備	<u>\$ 345,839</u>	<u>(\$ 25,000)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 320,839</u>
105年				
	1月1日	認列於損益	認列於其他 綜合淨利	12月31日
遞延所得稅資產				
暫時性差異：				
租金直線法調整	\$ 104,991	(\$ 2,045)	\$ -	\$ 102,946
退休金	1,214	(1,636)	560	138
職工福利	254	(218)	-	36
未休假獎金	-	548	-	548
虧損扣抵	-	867	-	867
	<u>\$ 106,459</u>	<u>(\$ 2,484)</u>	<u>\$ 560</u>	<u>\$ 104,535</u>
遞延所得稅負債				
暫時性差異：				
土地增值稅準備	<u>\$ 416,005</u>	<u>(\$ 70,166)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 345,839</u>

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

106年12月31日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延 所得稅資產部分	最後抵扣 年 度
100年度以前	核定數	\$ 934,266	\$ 934,266	110年
101年度	核定數	11,475	11,475	111年
102年度	核定數	31,100	31,100	112年
103年度	核定數	31,519	31,519	113年
104年度	申報數	15,065	15,065	114年
105年度	申報數	19,535	18,668	115年
106年度	申報數	35,765	35,765	116年
		<u>\$ 1,078,725</u>	<u>\$ 1,077,858</u>	

105年12月31日				
發生年度	申報數/核定數	尚未抵減金額	未認列遞延 所得稅資產部分	最後抵扣 年 度
100年度以前	核定數	\$ 1,145,299	\$ 1,145,299	110年
101年度	核定數	11,475	11,475	111年
102年度	核定數	34,849	34,849	112年
103年度	申報數/核定數	31,519	31,519	113年
104年度	申報數	15,065	15,065	114年
105年度	申報數	20,721	19,854	115年
		<u>\$ 1,258,928</u>	<u>\$ 1,258,061</u>	

4. 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。
5. 因民國 107 年 2 月公布生效之所得稅法修正內容業已廢除兩稅合一制度相關規定，故不予揭露民國 106 年 12 月 31 日之未分配盈餘、股東可扣抵稅額帳戶餘額及預計民國 106 年度盈餘分配之股東可扣抵稅額相關資訊。

民國 105 年 12 月 31 日之未分配盈餘相關資訊如下：

	105年12月31日
87年度以後	<u>\$ 3,101,014</u>

6. 民國 105 年 12 月 31 日，本公司股東可扣抵稅額帳戶餘額為\$83,807，民國 105 年度盈餘分配之稅額扣抵比率為 8.80%。

(三十二) 每股盈餘

	106年度		
	<u>稅後金額</u>	<u>加權平均流通 在外股數(仟股)</u>	<u>每股盈餘 (元)</u>
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	<u>\$ 1,281,101</u>	<u>1,622,671</u>	<u>\$ 0.79</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	\$ 1,281,101	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	<u>-</u>	<u>11,645</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>\$ 1,281,101</u>	<u>1,634,316</u>	<u>\$ 0.78</u>
105年度			
	<u>稅後金額</u>	<u>加權平均流通 在外股數(仟股)</u>	<u>每股盈餘 (元)</u>
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	<u>\$ 1,609,189</u>	<u>1,622,671</u>	<u>\$ 0.99</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	\$ 1,609,189	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	<u>-</u>	<u>19,768</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>\$ 1,609,189</u>	<u>1,642,439</u>	<u>\$ 0.98</u>

(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 年度及 105 年度均認列\$387,246 之租金費用。另因不可取消合約之未來最低租賃給付總額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
不超過1年	\$ 404,376	\$ 403,952
超過1年但不超過5年	2,051,176	2,041,364
超過5年	5,152,133	5,566,321
	<u>\$ 7,607,685</u>	<u>\$ 8,011,637</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年度	105年度
不動產、廠房及設備轉列預付款項	<u>\$ 83</u>	<u>\$ -</u>

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本集團之關係
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
萬通人力資源顧問股份有限公司(萬通人力)	其他關係人

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨

(1)

	106年度	105年度
工程發包：		
一其他關係人	\$ 113,181	\$ 183,885
一關聯企業	12,371	113,781
	<u>\$ 125,552</u>	<u>\$ 297,666</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

年及 105 年 12 月 31 日，本集團承攬關係人營建工程案之情形如下：

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
台南紡織：		
已簽約而尚未結案之 營建合約總價	\$ 2,140,409	\$ 4,813,233
已收取工程款	(8,826)	(4,790,226)
尚待未來履約收取工 程款	<u>\$ 2,131,583</u>	<u>\$ 23,007</u>
	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
關聯企業：		
已簽約而尚未結案之 營建合約總價	\$ -	\$ 318,329
已收取工程款	-	(271,887)
尚待未來履約收取工 程款	<u>\$ -</u>	<u>\$ 46,442</u>
	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
其他關係人：		
已簽約而尚未結案之 營建合約總價	\$ 241,913	\$ 241,000
已收取工程款	(208,047)	(96,476)
尚待未來履約收取工 程款	<u>\$ 33,866</u>	<u>\$ 144,524</u>
(2)		
	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
租金收入：		
—其他關係人	<u>\$ 62,141</u>	<u>\$ 47,775</u>
係以議價方式決定租金，並按月收取。		

2. 應收帳款

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
應收關係人款項：		
—其他關係人	\$ 14,190	\$ 20,000
—關聯企業	-	2,660
	<u>\$ 14,190</u>	<u>\$ 22,660</u>

3. 應付租金

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
其他應付款：		
— 統一開發	\$ <u>64,651</u>	\$ <u>112,663</u>
長期應付票據及款項：		
— 統一開發	\$ <u>571,727</u>	\$ <u>588,857</u>

4. 其他

(1)

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
租金費用：		
— 統一開發	\$ 434,209	\$ 497,030
— 其他關係人	<u>7,292</u>	<u>6,594</u>
	\$ <u>441,501</u>	\$ <u>503,624</u>

(2)

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
存出保證金：		
— 統一開發	\$ <u>67,808</u>	\$ <u>66,831</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年度	105年度
短期員工福利	\$ 130,545	\$ 100,723
退職後福利	-	-
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 130,545</u>	<u>\$ 100,723</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12月31日	105年12月31日	擔保用途
質押定期、活期及支票存款 (表列「其他金融資產-流動」 及「其他金融資產-非流動」)	\$ 1,952,168	\$ 1,490,134	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、 商品證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	313,552	296,753	工程履約保證金及長、短期借款
營建用地	5,997,376	7,808,509	長、短期借款及發行短期票券
在建工程	3,504,289	2,803,892	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	708,513	757,036	短期借款及發行短期票券
以成本衡量之金融資產	575,426	575,426	短期借款及發行短期票券
採用權益法之投資	1,325,878	1,443,473	短期借款及發行短期票券
土地	2,729,051	2,729,051	工程履約保證金、長、短期借款及 發行短期票券
房屋及建築	1,934,451	1,990,294	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	3,818,154	3,851,473	工程履約保證金、長、短期借款及 發行短期票券
	<u>\$ 22,858,858</u>	<u>\$ 26,016,896</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 12 月 31 日		105 年 12 月 31 日	
	總額度	動用額	總額度	動用額
日華金典國際酒店(股)公司	\$ 2,000,000	\$ 1,683,308	\$ 2,000,000	\$ 1,682,206
太子地產(股)公司	2,500,000	258,000	2,500,000	780,000
大成工程(股)公司	-	-	1,900,000	-
	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 1,941,308</u>	<u>\$ 6,400,000</u>	<u>\$ 2,462,206</u>

2. 子公司對本公司之背書保證明細如下：

公司名稱	106 年 12 月 31 日		105 年 12 月 31 日	
	總額度	動用額度	總額度	動用額度
太子地產(股)公司	\$ 2,500,000	\$ 1,513,309	\$ 2,500,000	\$ 2,035,309
大成工程(股)公司	927,889	-	927,889	-
王子水電企業(股)公司	900,000	638,763	900,000	638,763
	<u>\$ 4,327,889</u>	<u>\$ 2,152,072</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 公司名稱	被背書保證對象 公司名稱	106 年 12 月 31 日		105 年 12 月 31 日	
		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	\$ 20,000	\$ 20,000	\$ 10,000
太子物業管理顧問 (股)公司	太子保全(股) 公司	56,000	-	56,000	10,000
		<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12月31日	105年12月31日
不動產、廠房及設備	<u>\$ 18,524</u>	<u>\$ 3,104</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 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司業已提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書均為

\$30,000。

3. 甲方應自乙方設定地上權之日起，依合約約定之計算方式向乙方繳納土地租金，並於各部分營運開始日後第三年起，依甲方所收取之宿舍租金及其他各項設施費用之 0.5%向乙方繳納營運權利金。

4. 限制條款如下：

(1)興建期間，以自有資金投資於本計畫總建設經費比率不得低於 30%。

(2)營運期間應維持股東權益佔總資產之比例不得低於 25%，流動資產佔流動負債之比例不得低於 100%。

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

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

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

2. 甲方需於簽訂合約之同時，支付履約保證金\$50,000，並依合約約定分期返還。截至民國 106 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司業已提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書均為 \$ 20,000。

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

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

(七)本公司與兆豐國際商業銀行(股)公司等 7 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 21.6 億。本授信案項目包括長期(擔保)放款額度及應收保證款(擔保)額度，提供本公司為興建台大長興街暨水源校區學生宿舍所需之資金。另，於本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。上述比率與標準以本公司經會計師查核簽證之年度財務報告為準計算之。若違反上述規定時，本公司應於次年度 10 月底前以現金增資或其他方式

改善之，如經管理銀行認定完成改善，則不視為違反承諾。但於本公司之財務狀況不符上述任一標準時，本公司應自管理銀行通知之日起至其完成改善或取得聯合授信銀行團豁免之日止，就本合約項下之未清償本金餘額改按本合約所定之貸款利率再加計年利率 0.25% 之利率浮動計息。

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

(九) 本公司與兆豐國際商業銀行(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：

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

- (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 年及 105 年 12 月 31 日，履約保證金餘額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
台北市士林區芝山段一小段602地號	\$ 350,000	\$ 350,000
台北市士林區芝山段一小段572地號	\$ 19,570	\$ 19,570

本公司於民國 106 年間完成合建案屋頂頂板封板後，依約請地主返還 50% 履約保證金，但地主主張按合建契約之約定，得選擇以其應分得之房地抵償該保證金，故拒絕以現金歸還，然本公司並未接受地主該項主張。本公司原預期於民國 106 年 12 月 31 日前取得合建案之使用執照，惟截至會計師查核報告日止，台北市政府仍未核發使用執照。本公司除持續向台北市政府溝通及爭取依法核發使用執照外，並已寄存證信函催告地主返還履約保證金。截至民國 106 年 12 月 31 日止，本公司就該合建案已投入建造成本為\$591,174。

- (十四)子公司大成工程(股)公司截至民國 106 年及 105 年 12 月 31 日止，為承包工程之工程履約、保固及租賃而開立之履約保證書分別為\$291,053 及\$223,564。

- (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年度及105年度之稅前淨利將分別減少或增加\$12,686及\$11,058。

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年度及105年度之稅前淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將分別增加或減少\$88,114及\$74,052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\$16,129。

(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年度及105年度，管理階層不預期會受交易對手之不履約而產生任何重大損失。

(3)流動性風險

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

	106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	\$ 865,035	\$ -	\$ -
應付短期票券	1,055,900	-	-
應付票據	17,160	-	7
應付帳款	1,347,166	956,219	1,962
其他應付款(含關係人)	1,058,548	13,324	1,670
存入保證金	72,629	41,178	22,391
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	2,559,750	42,000	2,042,000
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	6,379,860	4,094,553	2,533,305
長期應付票據及款項(含關係人)	-	1,304,617	11,456

	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	-	7
應付帳款	1,489,691	1,414,964	57,268
其他應付款(含關係人)	1,256,061	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(含關係人)	-	1,299,963	11,456

C. 本集團並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

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

<u>106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	\$ 917,659	\$ -	\$ -	\$ 917,659
備供出售金融資產				
權益證券	<u>1,027,873</u>	<u>-</u>	<u>105,285</u>	<u>1,133,158</u>
	<u>\$ 1,945,532</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 105,285</u>	<u>\$ 2,050,817</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	<u>1,045,898</u>	<u>-</u>	<u>166,775</u>	<u>1,212,673</u>
	<u>\$ 1,788,302</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 166,775</u>	<u>\$ 1,955,077</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 年度及 105 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6. 下表列示民國 106 年度及 105 年度第三等級之變動：

	<u>106年</u>	<u>105年</u>
	<u>非衍生權益工具</u>	<u>非衍生權益工具</u>
1月1日	\$ 166,775	\$ 200,146
認列於其他綜合損益之損失(註)	(61,490)	(31,794)
減資退回股數	<u>-</u>	<u>(1,577)</u>
12月31日	<u>\$ 105,285</u>	<u>\$ 166,775</u>

註：帳列備供出售金融資產未實現評價損益。

7. 民國 106 年度及 105 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

8. 本集團對於公允價值歸類於第三等級之評價流程係由財會部門負責進

行金融工具之獨立公允價值驗證，藉獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資源一致以及代表可執行價格，並定期檢視評價結果及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。

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

	106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	\$ 105,285	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	\$ 166,775	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，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	44,601	±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)	

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：

項 目	106年度				
	營建部門	旅宿部門	其 他	沖銷及調整	合 計
外部營業收入-淨額	\$ 7,074,663	\$ 3,088,681	\$ 825,636	\$ -	\$ 10,988,980
內部營業收入-淨額	<u>1,488,516</u>	-	<u>51,694</u>	(1,540,210)	-
部門收入合計	8,563,179	3,088,681	877,330		10,988,980
成本及費用	(8,092,615)	(2,694,964)	(661,894)	1,538,598	(9,910,875)
部門損益	<u>470,564</u>	<u>393,717</u>	<u>215,436</u>		1,078,105
其他收入	236,972	5,445	9,870	(32,929)	219,358
其他利益及損失	168,622	(3,478)	(7,677)	-	157,467
財務成本	(138,901)	(57,285)	(241)	25,321	(171,106)
採用權益法之關聯企業					
及合資損益之份額	<u>788,953</u>	-	<u>21,265</u>	(754,200)	<u>56,018</u>
繼續營業單位稅前淨利	1,526,210	338,399	238,653		1,339,842
所得稅費用	(36,258)	(31,824)	(6,939)	-	(75,021)
本期淨利	<u>\$ 1,489,952</u>	<u>\$ 306,575</u>	<u>\$ 231,714</u>		<u>\$ 1,264,821</u>
部門資產	<u>\$ 47,379,127</u>	<u>\$ 7,372,166</u>	<u>\$ 906,643</u>	(5,382,811)	<u>\$ 50,275,125</u>
項 目	105年度				
	營建部門	旅宿部門	其 他	沖銷及調整	合 計
外部營業收入-淨額	\$ 8,056,878	\$ 3,228,875	\$ 774,549	\$ -	\$ 12,060,302
內部營業收入-淨額	<u>1,122,241</u>	-	<u>51,948</u>	(1,174,189)	-
部門收入合計	9,179,119	3,228,875	826,497		12,060,302
成本及費用	(8,451,912)	(2,790,489)	(647,397)	1,343,229	(10,546,569)
部門損益	<u>727,207</u>	<u>438,386</u>	<u>179,100</u>		1,513,733
其他收入	665,887	5,930	45,129	(415,810)	301,136
其他利益及損失	(169,324)	(1,163)	1,392	383,871	214,776
財務成本	(208,489)	(58,487)	(4,130)	28,027	(243,079)
採用權益法之關聯企業					
及合資損益之份額	<u>559,388</u>	-	<u>23,539</u>	(463,809)	<u>119,118</u>
繼續營業單位稅前淨利	1,574,669	384,666	245,030		1,905,684
所得稅費用	(262,525)	(37,033)	(6,911)	-	(306,469)
本期淨利	<u>\$ 1,312,144</u>	<u>\$ 347,633</u>	<u>\$ 238,119</u>		<u>\$ 1,599,215</u>
部門資產	<u>\$ 46,542,938</u>	<u>\$ 7,302,370</u>	<u>\$ 2,372,255</u>	(4,932,719)	<u>\$ 51,284,844</u>

(四)部門損益及資產之調節資訊

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

(五)產品別及勞務別之資訊

本集團營運決策者係以產品別之角度經營業務，有關產品別資訊請參閱附註六(二十六)及十四(三)。

(六)地區別資訊

本集團主要營運地區均在台灣境內，並無來自其他地區之外部客戶收入。

(七)重要客戶資訊

本集團 106 年度及 105 年度重要客戶資訊如下：

	106年度		105年度	
	收入	部門	收入	部門
甲公司	\$ 2,556,667	營建部門	\$ -	營建部門

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12月31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		對個別對象 資金貸與限 額	資金貸與 總限額	備註
													名稱	價值			
1	太子保全 (股)公司	太子物業管理 有限公司(股)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	\$ 85,370	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。

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12月31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)					3	\$			\$	4,772,454	\$	1,900,000		
0	太子建設開發(股)公司	大成工程(股)公司	3	\$ 4,772,454	\$ 1,900,000	\$ -	\$ -	\$ -	-	-	\$ 11,931,135	Y	N	N	N	註3	
0	太子建設開發(股)公司	太子地產(股)公司	2	4,772,454	2,500,000	2,500,000	258,000	-	-	10%	11,931,135	Y	N	N	N	註3	
0	太子建設開發(股)公司	日昇金典國際酒店 (股)公司	6	4,772,454	2,000,000	2,000,000	1,683,308	-	-	8%	11,931,135	Y	N	N	N	註3	
1	王子水電企業(股)公司	太子建設開發(股)公司	4	1,000,000	900,000	900,000	638,763	-	-	1230%	2,000,000	N	Y	Y	N	註4	
2	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	1,513,309	-	-	163%	5,000,000	N	Y	Y	N	註5	
3	大成工程(股)公司	太子建設開發(股)公司	4	1,500,000	927,889	927,889	-	-	-	114%	3,000,000	N	Y	Y	N	註6	
4	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	20,000	-	-	27%	50,000	N	N	N	N	註7	
5	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	-	-	-	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，同一公司編碼處相同。
- 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：依王子水電企業(股)公司背書保證作業程序規定對單一企業背書保證限額不超過\$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。

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106年12月31日

附表三

單位：新台幣千元
 （除特別註明者外）

持有之公司	有價證券種類及名稱	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
太子建設開發(股)公司	股票	無	備供出售金融資產-非流動	7,204,751	\$ 169,312	註1	23.50	上市公司、註2
	股票	無	備供出售金融資產-非流動	23,605,921	836,830	註1	35.45	上市公司、註3
	股票	無	備供出售金融資產-非流動	76,349	12,713	註1	166.50	上櫃公司
	股票	無	備供出售金融資產-非流動	1,400,000	832	註1	9.87	
	股票	無	備供出售金融資產-非流動	48,872	1,523	註1	17.10	
	股票	無	備供出售金融資產-非流動	344,468	23,064	註1	4.42	
	股票	無	備供出售金融資產-非流動	1,648,563	35,513	註1	13.99	
	股票	無	備供出售金融資產-非流動	10,000	1,752	註1	3,551.32	
	股票	無	備供出售金融資產-非流動	119,075	32	註1	14.72	
	股票	無	備供出售金融資產-非流動	35,589	13,510	註1	0.90	
	股票	無	以成本衡量之金融資產-非流動	630,000	841,520	6.63	34.30	註4
	股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	87,745,770	78,552	6.63	10.87	註5
	股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	6,301,406	100,620	註1	12.47	註6
	股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	6,890,130	298,282	註1	15.06	
	股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	12,892,841	60,020	註1	23.50	
	股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	5,022,602	1,547	註1	11.95	
	股票	無	備供出售金融資產-非流動	349,990	25,806	註1	4.42	
	股票	無	均當現金-附買回債券	1,848,857	45,000	5.09	13.99	
	股票	無	均當現金-附買回債券	-	55,000	-	-	
	股票	無	均當現金-附買回債券	-	60,000	-	-	
	股票	無	均當現金-附買回債券	600	18	15.00	USD 1.00	
	股票	無	備供出售金融資產-非流動	655,424	7,898	註1	12.05	
	股票	無	備供出售金融資產-非流動	122,201	1,662	註1	13.60	
	股票	無	備供出售金融資產-非流動	185,031	4,348	註1	23.50	
	股票	無	備供出售金融資產-非流動	47,968	1,160	註1	24.20	
	股票	無	備供出售金融資產-非流動	246,513	3,449	註1	13.99	
	股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	3,015,203	50,100	-	16.62	
	股票	無	均當現金-附買回債券	-	30,000	-	-	
	股票	無	均當現金-附買回債券	-	20,000	-	-	
	股票	無	均當現金-附買回債券	-	10,000	-	-	
	股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	7,893,426	120,036	-	15.21	
	股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	507,484	90,014	-	177.37	
	股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	3,612,652	60,026	-	16.62	
	股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	4,437,050	60,009	-	13.52	

註1：持股比例未達5%。
 註2：提供4,088仟股為借款之擔保品。
 註3：提供17,276仟股為借款之擔保品。
 註4：提供60,000仟股為借款之擔保品。
 註5：提供6,301仟股為借款之擔保品。
 註6：提供10,000仟股為借款之擔保品。

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12月31日

附表四

單位：新台幣仟元
(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)		處分損益	單位數	期末
					單位數	金額	單位數	金額	售價	帳面成本			金額
太子建設(股)公司	統一強棒貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	6,040,325	100,000	30,152,896	500,000 (36,183,221)	600,723 (	600,000)	723	-	-
太子建設(股)公司	元大寶來瑞泰貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	6,663,158	100,000	59,880,350	900,083 (59,853,378)	900,548 (	899,463)	1,085	6,680,130	100,620
太子建設(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-流動	-	-	6,817,980	100,000	20,439,776	300,000 (27,257,756)	400,572 (	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，須填寫欄二欄，除得免填。

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12月31日

附表五

單位：新台幣千元
(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	仁武區霞海段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\$0，截至106.12.31止已支付\$1,169,785。

註2：係購買重劃區抵質地自北側起算67.13%部份之面積，預計償款總額包括重劃區北側全部之地主折還補償費、公圖預定地地主折還補償費(佔67.13%)、全區工程費用(佔67.13%)及重劃會為支付前述相關費用而自本公司借款所產生之利息。

註3：係103.11.07簽約，本期支付價款\$0，截至106.12.31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12月31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	價格收取情形	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	鑑價報告	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12月31日

附表七

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

進(銷)貨之公司		關係	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		備註	
進(銷)貨	金額		佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率		
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	\$ 865,798	15%	按約定付款	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	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	483,750	9%	按約定付款	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	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12月31日

附表八

單位：新台幣仟元
(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		提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式	後收回金額	後收回金額	
			\$ 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12月31日

附表九

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

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	母公司對子公司	在建工程	120,994		0.24%
0	太子建設開發(股)公司	王子水電(股)公司	母公司對子公司	進貨	483,750	依雙方合約約定	4.40%
0	太子建設開發(股)公司	王子水電(股)公司	母公司對子公司	在建工程	361,800		0.92%
0	太子建設開發(股)公司	誠實營造(股)公司	母公司對子公司	進貨	865,798	依雙方合約約定	7.88%
0	太子建設開發(股)公司	誠實營造(股)公司	母公司對子公司	在建工程	1,047,250		2.08%
0	太子建設開發(股)公司	日華金典國際酒店(股)公司	母公司對子公司	背書保證	1,683,308	依背書保證作業程序	3.35%
0	太子建設開發(股)公司	日華金典國際酒店(股)公司	母公司對子公司	其他資產-應收債權	575,000	依債權購買契約	1.14%
0	太子建設開發(股)公司	太子地產(股)公司	母公司對子公司	背書保證	258,000	依背書保證作業程序	0.51%
1	太子建設開發(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	1.27%
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	1,513,309	依背書保證作業程序	3.01%

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106年1月1日至12月31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	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	\$ 1,146,925	\$ 1,146,925	97,504,758	100%	\$ 1,005,752	\$ 137,286	\$ 149,150	註1、2	
	太子物業管理顧問(股)公司	台灣	181,000	181,000	17,146,580	100%	281,871	10,723	10,819	註1、2	
	耕頂興業(股)公司	台灣	120,000	120,000	18,000,000	30%	299,577	3,438	1,031	註4	
	太子建設投資公司	英屬維京群島	140,413	140,413	428	100%	437,255	27,412	27,412	註2	
	東豐企業(股)公司	台灣	746,431	746,431	4,300,000	100%	(151,812)	(120)	(120)	註2	
	統一開發(股)公司	台灣	1,080,000	1,080,000	108,000,000	30%	1,126,160	111,834	33,550	註5	
	日華金典國際酒店(股)公司	台灣	975,000	975,000	97,500,000	50%	308,988	(35,704)	(19,727)	註2	
	時代國際飯店(股)公司	台灣	376,270	600,000	46,300,000	100%	619,079	156,109	156,109	註2	
	金義興合板(股)公司	台灣	165,410	165,410	3,938,168	99.65%	(351,682)	(148)	9,506	註1、2	
	明大企業(股)公司	台灣	37,378	37,378	200,000	20%	29,483	855	171		
誠實投資控股(股)公司	太子實業(股)公司	台灣	10,000	10,000	1,000,000	100%	9,467	(59)	(59)	註2	
	太子地產(股)公司	台灣	470,784	470,784	11,208,632	99.65%	1,631,241	447,907	421,111	註1、2	
	大成工程(股)公司	台灣	856,566	856,566	90,497,528	100%	817,410	91,337	-	註2、3	
	王子水電企業(股)公司	台灣	56,025	56,025	3,070,000	100%	73,175	26,672	-	註2、3	
	誠實營造(股)公司	台灣	208,027	208,027	20,100,000	100%	232,667	19,792	-	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	PTG Investment Inc.	美國	海外投資業務	\$ 56,945	\$ 56,945	273	27.30%	\$ 5,451	(\$ 24,543)	\$ -	註3
	Queen Holdings Ltd.	英屬維京群島	海外投資業務	122,034	122,034	2,730	27.30%	369,575	68,291	-	註3
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%	73,391	917	-	註2、3
	太子保全(股)公司	台灣	保全業務	159,611	159,611	13,172,636	100%	212,662	13,338	-	註2、3
東豐企業(股)公司	日華資產管理(股)公司	台灣	住宅及大樓開發租賃業	305,480	305,480	21,644,062	45.21%	(138,830)	(651)	-	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。