

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 107 年及 106 年第一季
(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 107 年及 106 年第一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 ~ 71
	（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 ~ 21
	（五） 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21
	（六） 重要會計項目之說明	21 ~ 47
	（七） 關係人交易	47 ~ 50
	（八） 質押之資產	50
	（九） 重大或有負債及未認列之合約承諾	51 ~ 55

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	55	
(十一)	重大之期後事項	55	
(十二)	其他	55 ~ 69	
(十三)	附註揭露事項	69	
(十四)	部門資訊	70 ~ 71	

會計師核閱報告

(107)財審報字第 18000203 號

太子建設開發股份有限公司 公鑒：

前言

太子建設開發股份有限公司及子公司民國 107 年及 106 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 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(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依「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三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

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之同期間財務報表未經會計師核閱。該等子公司民國 107 年及 106 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣 9,078,055 仟元及新台幣 10,012,427 仟元，分別占合併資產總額之 18% 及 20%；負債總額分別為新台幣 5,037,718 仟元及新台幣 5,799,291 仟元，分別占合併負債總額之 20% 及 22%；民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益總額分別為新台幣 98,824 仟元及新台幣 42,513 仟元，分別占合併綜合損益總額之 42% 及 19%。另，如合併財務報表附註六(七)所述，採用權益法之投資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 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列之關聯企業及合資(損)益之份額分別為新台幣(864)仟元及新台幣 3,958 仟元；截至民國 107 年及 106 年 3 月 31 日止，其相關之投資金額分別為新台幣 1,682,216 仟元及新台幣 1,825,946 仟元(含貸餘轉列其他非流動負債-其他分別為新台幣 138,830 仟

元及新台幣 137,346 仟元)。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述部分非重要子公司及採用權益法之投資之財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照「證券發行人財務報告編製準則」及金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達太子建設開發股份有限公司及子公司民國 107 年及 106 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

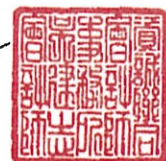
資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

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 7 年 5 月 8 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 107 年 3 月 31 日及民國 106 年 12 月 31 日、3 月 31 日

(民國 107 年及 106 年 3 月 31 日之合併資產負債表僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

			107 年 3 月 31 日			106 年 12 月 31 日			106 年 3 月 31 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)	\$	4,102,435	8	\$	4,221,849	8	\$	3,365,079	7
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	六(二)及八		868,591	2		839,107	2		1,595,060	3
1140	合約資產－流動	六(二十三)		337,046	1		-	-		-	-
1150	應收票據淨額	六(四)		134,517	-		97,488	-		169,112	-
1170	應收帳款淨額	六(四)		674,818	1		694,776	1		761,193	2
1180	應收帳款－關係人淨額	七		20,369	-		14,190	-		45,210	-
1190	應收建造合約款	十二(五)		-	-		370,577	1		430,766	1
1200	其他應收款			100,441	-		70,738	-		9,087	-
1220	本期所得稅資產			-	-		85,945	-		-	-
130X	存貨	六(五)及八		22,158,544	44		22,062,479	44		22,549,563	44
1410	預付款項			225,141	1		255,599	1		179,713	-
1476	其他金融資產－流動	八		1,224,229	2		1,354,298	3		969,365	2
1479	其他流動資產－其他	六(六)		246,572	1		230,645	-		331,643	1
11XX	流動資產合計			30,092,703	60		30,297,691	60		30,405,791	60
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		78,552	-		78,552	-		78,253	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	六(三)及八		1,994,552	4		-	-		-	-
1523	備供出售金融資產－非流動	八及十二(四)		-	-		1,133,158	2		1,294,278	3
1543	以成本衡量之金融資產－非流動	八及十二(四)		-	-		855,030	2		877,800	2
1550	採用權益法之投資	六(七)及八		1,821,046	4		1,830,246	4		1,963,292	4
1600	不動產、廠房及設備	六(八)及八		6,371,803	13		6,422,886	13		6,456,658	13
1760	投資性不動產淨額	六(九)及八		5,844,473	12		5,867,885	12		5,934,755	12
1780	無形資產	六(十)		2,163,896	4		2,179,473	4		2,225,501	4
1840	遞延所得稅資產			144,393	-		123,531	-		124,783	-
1920	存出保證金	七及九		609,033	1		597,736	1		581,731	1
1980	其他金融資產－非流動	八		914,432	2		811,057	2		665,666	1
1990	其他非流動資產－其他			77,635	-		77,880	-		81,571	-
15XX	非流動資產合計			20,019,815	40		19,977,434	40		20,284,288	40
1XXX	資產總計		\$	50,112,518	100	\$	50,275,125	100	\$	50,690,079	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107年3月31日及民國106年12月31日、3月31日

(民國107年及106年3月31日之合併資產負債表經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	負債及權益	附註	107年3月31日		106年12月31日		106年3月31日	
			金	%	金	%	金	%
2100	流動負債							
	短期借款	六(十一)及八	\$ 1,170,000	2	\$ 860,000	2	\$ 2,294,859	5
2110	應付短期票券	六(十二)及八	705,550	1	1,055,558	2	599,699	1
2130	合約負債—流動	六(二十三)	1,217,196	3	-	-	-	-
2150	應付票據		14,790	-	17,167	-	29,192	-
2170	應付帳款		1,767,674	4	2,305,347	5	2,230,416	4
2190	應付建造合約款	十二(五)	-	-	10,202	-	18,252	-
2200	其他應付款		992,493	2	1,008,891	2	940,860	2
2220	其他應付款項—關係人	七	32,058	-	64,651	-	29,862	-
2230	本期所得稅負債		26,515	-	18,396	-	216,484	-
2310	預收款項	六(十三)	111,555	-	1,264,324	3	1,374,750	3
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十四)(十五)及八	9,393,399	19	8,688,322	17	3,337,954	7
2399	其他流動負債—其他		37,122	-	52,402	-	56,461	-
21XX	流動負債合計		15,468,352	31	15,345,260	31	11,128,789	22
	非流動負債							
2530	應付公司債	六(十四)	2,000,000	4	2,000,000	4	2,500,000	5
2540	長期借款	六(十五)及八	6,014,124	12	6,596,153	13	9,957,232	20
2550	負債準備—非流動	六(十六)	106,716	-	99,539	-	108,635	-
2570	遞延所得稅負債		316,606	1	320,839	1	345,839	1
2610	長期應付票據及款項		776,116	2	744,346	2	795,460	2
2620	長期應付票據及款項—關係人	七	566,703	1	571,727	1	584,575	1
2640	淨確定福利負債—非流動		92,614	-	92,774	-	91,040	-
2645	存入保證金		142,667	-	136,198	-	142,217	-
2670	其他非流動負債—其他	六(七)	191,612	-	191,637	-	189,272	-
25XX	非流動負債合計		10,207,158	20	10,753,213	21	14,714,270	29
2XXX	負債總計		25,675,510	51	26,098,473	52	25,843,059	51
	歸屬於母公司業主之權益							
	股本							
3110	普通股股本	六(十八)	16,233,261	32	16,233,261	32	16,233,261	32
	資本公積	六(十九)						
3200	資本公積		2,260,513	5	2,260,513	5	2,260,513	5
	保留盈餘	六(二十)						
3310	法定盈餘公積		1,805,495	3	1,805,495	3	1,644,576	3
3350	未分配盈餘		2,843,985	6	2,589,627	5	3,241,064	6
	其他權益	六(二十一)及十二(四)						
3400	其他權益		988,066	2	974,377	2	1,139,877	2
3500	庫藏股票	六(十八)	(1,003)	-	(1,003)	-	(1,003)	-
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計		24,130,317	48	23,862,270	47	24,518,288	48
36XX	非控制權益		306,691	1	314,382	1	328,732	1
3XXX	權益總計		24,437,008	49	24,176,652	48	24,847,020	49
	重大或有負債及未認列之合約承諾	九						
3X2X	負債及權益總計		\$ 50,112,518	100	\$ 50,275,125	100	\$ 50,690,079	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107年及106年1月1日至3月31日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	107年1月1日至3月31日	106年1月1日至3月31日
		金額	金額
4000 營業收入	六(二十三)及七	\$ 1,941,891	\$ 2,018,318
5000 營業成本	六(五)(十)(二十七)	(1,254,124)	(1,351,196)
5900 營業毛利		687,767	667,122
營業費用	六(十)(二十七)及七		
6100 推銷費用		(61,805)	(75,726)
6200 管理費用		(411,877)	(399,356)
6000 營業費用合計		(473,682)	(475,082)
6900 營業利益		214,085	192,040
營業外收入及支出			
7010 其他收入	六(二十四)	55,830	29,022
7020 其他利益及損失	六(二)(二十五)	27,588	22,074
7050 財務成本	六(五)(二十六)	(44,384)	(45,862)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六(七)	(864)	3,958
7000 營業外收入及支出合計		38,170	(34,956)
7900 稅前淨利		252,255	157,084
7950 所得稅費用	六(二十八)	(5,801)	(18,964)
8200 本期淨利		\$ 246,454	\$ 138,120
其他綜合損益			
不重分類至損益之項目			
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	六(三)	(\$ 11,709)	\$ -
8310 不重分類至損益之項目總額		(11,709)	-
後續可能重分類至損益之項目			
8362 備供出售金融資產未實現評價損益	十二(四)	-	81,607
8360 後續可能重分類至損益之項目總額		-	81,607
8300 其他綜合損益(淨額)		(\$ 11,709)	\$ 81,607
8500 本期綜合損益總額		\$ 234,745	\$ 219,727
淨利(損)歸屬於：			
8610 母公司業主		\$ 254,145	\$ 140,050
8620 非控制權益		(7,691)	(1,930)
		\$ 246,454	\$ 138,120
綜合損益總額歸屬於：			
8710 母公司業主		\$ 242,436	\$ 221,657
8720 非控制權益		(7,691)	(1,930)
		\$ 234,745	\$ 219,727
每股盈餘			
9750 基本	六(二十九)	\$ 0.16	\$ 0.09
9850 稀釋		\$ 0.16	\$ 0.09

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

民國107年及106年1月1日至3月31日
(僅經核對未附一般會計帳目查核)

單位：新台幣千元

歸屬	於	保	母	公		司	業		主		之		權	益
				盈	餘		他	權	權	益	權	益		
附註	普通股本	資本公積	法定盈餘	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益	備供出售金融資產未實現損益	庫藏股票	總計	非控制權益	權益總額	權益總額		
106年1月1日至3月31日														
106年1月1日餘額	\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 1,644,576	\$ 3,101,014	(\$ 48)	\$ -	\$ 1,058,318	(\$ 1,003)	\$ 24,296,631	\$ 330,662	\$ 24,627,293			
106年1月至3月淨利	-	-	-	140,050	-	-	-	-	140,050	(1,930)	138,120			
106年1月至3月其他綜合損益及十二(四)	-	-	-	-	-	-	81,607	-	81,607	-	81,607			
106年3月31日餘額	\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 1,644,576	\$ 3,241,064	(\$ 48)	\$ -	\$ 1,139,925	(\$ 1,003)	\$ 24,518,288	\$ 328,732	\$ 24,847,020			
107年1月1日至3月31日														
107年1月1日餘額	\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 1,805,495	\$ 2,589,627	(\$ 48)	\$ -	\$ 974,425	(\$ 1,003)	\$ 23,862,270	\$ 314,382	\$ 24,176,652			
追溯調整之影響數	-	-	-	-	-	1,000,036	(974,425)	-	25,611	-	25,611			
107年1月1日調整後餘額	16,233,261	2,260,513	1,805,495	2,589,627	(48)	1,000,036	-	(1,003)	23,887,881	314,382	24,202,263			
107年1月至3月淨利	-	-	-	254,145	-	-	-	-	254,145	(7,691)	246,454			
107年1月至3月其他綜合損益及六(三)(二十一)	-	-	-	-	-	(11,709)	-	-	(11,709)	-	(11,709)			
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	-	-	213	-	(213)	-	-	-	-	-			
107年3月31日餘額	\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 1,805,495	\$ 2,843,985	(\$ 48)	\$ 988,114	\$ -	(\$ 1,003)	\$ 24,130,317	\$ 306,691	\$ 24,437,008			

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：謝明況



~9~

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107年及106年1月1日至3月31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	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		\$ 252,255	\$ 157,084
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)(二十五)	(9,384)	(30,825)
預期信用減損利益數		(163)	-
提列呆帳費用	十二(四)	-	665
採用權益法認列之關聯企業及合資損(益)之份額	六(七)	864	(3,958)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失		569	1,776
處分投資性不動產(利益)損失		(52)	750
折舊費用	六(八)(九)(二十七)	86,463	87,625
攤銷費用	六(十)(二十七)	15,625	15,526
利息費用	六(二十六)	44,084	45,562
利息收入	六(二十四)	(1,473)	(1,809)
股利收入	六(二十四)	(33,600)	-
未實現外幣兌換損失		11,114	28,069
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		(20,100)	(900,084)
合約資產—流動		33,531	-
應收票據		(37,029)	(66,773)
應收帳款		20,121	60,599
應收帳款—關係人		(6,179)	(22,550)
應收建造合約款		-	627,984
其他應收款		56,242	12,379
存貨		(96,314)	(278,785)
預付款項		30,458	42,722
其他流動資產—其他		(15,927)	(32,316)
其他非流動資產—其他		245	(2,714)
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債—流動		74,488	-
應付票據		(2,377)	(17,224)
應付帳款		(537,673)	(731,507)
應付建造合約款		-	(204,830)
其他應付款		(32,232)	(230,255)
其他應付款項—關係人		(32,593)	(82,801)
預收款項		(20,263)	(12,705)
其他流動負債—其他		(15,280)	5,745
負債準備—非流動		7,177	33,428
長期應付票據及款項—關係人		(5,024)	(4,282)
淨確定福利負債—非流動		(160)	(69)
其他非流動負債—其他		(25)	(597)
營運產生之現金流出		(232,612)	(1,504,170)
收取之利息		1,473	1,809
收取之股利		33,600	46,029
支付之利息		(28,250)	(30,419)
支付之所得稅		(22,777)	(7,934)
營業活動之淨現金流出		(248,566)	(1,494,685)

(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107年度1月1日至3月31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	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
投資活動之現金流量		
其他金融資產一流動減少(增加)	\$ 130,069	(\$ 43,444)
取得不動產、廠房及設備	(14,552)	(11,657)
處分不動產、廠房及設備價款	8	611
處分投資性不動產價款	2,308	405
無形資產增加	(48)	(111)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非 流動減少	1,539	-
存出保證金增加	(11,297)	(13,752)
其他金融資產—非流動增加	(103,375)	(101,453)
投資活動之淨現金流入(流出)	4,652	(169,401)
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	310,000	19,200
應付短期票券(減少)增加	(350,008)	110,005
償還長期借款	(3,518,822)	(863,722)
舉借長期借款	3,641,870	1,038,936
長期應付票據及款項增加	31,770	72,898
存入保證金增加	6,469	6,867
籌資活動之淨現金流入	121,279	384,184
合併匯率影響數	3,221	(3,934)
本期現金及約當現金減少數	(119,414)	(1,283,836)
期初現金及約當現金餘額	4,221,849	4,648,915
期末現金及約當現金餘額	\$ 4,102,435	\$ 3,365,079

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
合併財務報告表附註
民國 107 年及 108 年第一季
(僅經核閱，未依一般公认審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國 107 年 5 月 8 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 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

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」)係採用修正式追溯調整，對民國 107 年 1 月 1 日之重大影響彙總如下：

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 IFRS 9 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. 有關初次適用 IFRS 9 之揭露請參閱附註十二、(四)說明。

3. 合約資產及合約負債之表達

因適用 IFRS 15 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：

(1)依據 IFRS 15 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。

(2)依據 IFRS 15 之規定，認列與房地產銷售合約及租賃合約相關之合約負債，在過去報導期間於資產負債表上表達為預收款項。

(3)因上述差異，民國 107 年 1 月 1 日調減應收建造合約款\$370,577、應付建造合約款\$10,202 及預收款項\$1,132,506，並調增合約資產\$370,577 及合約負債 1,142,708。

4. 有關初次適用 IFRS 15 之揭露請參閱附註十二、(五)說明。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

無。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響
 下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可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。

本集團於民國107年第一季報告董事會，國際財務報導準則第16號「租賃」對本集團之影響係屬重大。

本集團擬採用國際財務報導準則第16號「租賃」之修正式追溯過渡規定，將屬承租人之租賃合約按國際財務報導準則第16號處理之影響調整於民國108年1月1日。

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106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106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)按公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產/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。

3. 本集團於民國 107 年 1 月 1 日初次適用 IFRS 9 及 IFRS 15，係採用修正式追溯將轉換差額認列於民國 107 年 1 月 1 日之保留盈餘或其他權益，並未重編民國 106 年度及 106 年第一季之財務報表及附註。民國 106 年度及 106 年第一季係依據國際會計準則第 39 號(以下簡稱「IAS 39」)、國際會計準則第 11 號(以下簡稱「IAS 11」)、國際會計準則第 18 號(以下簡稱「IAS 18」)及其相關解釋及解釋公告編製，所採用之重大會計政策，請參閱附註十二、(四)及(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 106 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
			107年3月31日	106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	
	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
			106年3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	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3
	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	公寓大廈管理維護	100.00	註2
誠實投資控股(股)公司	太子保全(股)公司	保全業務	100.00	註2
	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107年及106年3月31日之財務報告均未經會計師核閱。

註3：因不符合重要子公司之定義，其民國106年3月31日之財務報告未經會計師核閱。

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) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指非屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

2. 本集團對於符合慣例交易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. 本集團於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。
4. 當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本集團於損益認列股利收入。

(五) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指原始認列時作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資的公允價值變動列報於其他綜合損益。
2. 本集團對於符合交易慣例之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本集團於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續按公允價值衡量：
屬權益工具之公允價值變動認列於其他綜合損益，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失後續不得重分類至損益，轉列至保留盈餘項下。當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本集團於損益認列股利收入。

(六) 按攤銷後成本衡量之金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：
 - (1) 在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
 - (2) 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。
2. 本集團對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本集團於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息收入，及認列減損損失，並於除列時，將其利益或損失認列於損益。
4. 本集團持有不符合約當現金之定期存款，因持有期間短，折現之影響不重大，係以投資金額衡量。

(七) 應收帳款及票據

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。
2. 屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本集團係以原始發票金額衡量。

(八) 金融資產減損

本集團於每一資產負債表日，就按攤銷後成本衡量之金融資產，考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按 12 個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用

風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

(九) 應付帳款及票據

1. 係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。
2. 本集團於原始認列時按其公允價值衡量，後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。

(十) 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，並配合前述政策揭露相關資訊。

(十一) 所得稅

1. 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。
2. 期中期間發生稅率變動時，本集團於變動發生當期一次認列變動影響數，對於所得稅與認列於損益之外的項目有關者，將變動影響數認列於其他綜合損益或權益項目，對於所得稅與認列於損益的項目有關者，則將變動影響數認列於損益。

(十二) 收入認列

1. 勞務服務收入

本集團提供保全管理及物業管理等相關服務，按約定費率計價之服務合約，本集團依照有權開立帳單之金額，於每月開立客戶帳單時點認列收入及應收帳款。

2. 土地開發及轉售

- (1) 本集團經營土地開發及銷售住宅，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本集團沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本集團始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。
- (2) 收入以合約議定之金額衡量，客戶於不動產之法定所有權移轉時支付合約價款。極少數狀況下，本集團與客戶協議遞延付款時點，但遞延還款期間不超過12個月，判斷合約不存在重大財務組成部分，因此不予調整對價金額。

3. 建造合約收入

本集團承攬公共工程、國民住宅及商業大樓等之委託興建，將建造合約辨認為一個隨時間逐步滿足之履約義務，收入係採完工比例法於合約期間按合約完工程度認列，完工程度係依已實際發生成本佔估計總成本之比例為基礎決定。若於合約初期，本集團無法合理衡量履約義務之結果，但預期可回收滿足履約義務之已發生成本，本集團於可合理衡量履約義務結果前，僅在已發生成本之範圍內認列收入。客戶依照所協議之付款時間表支付合約價款，當本集團已投入建造成本超過客戶應付款時認列為合約資產，若客戶應付款超過本集團已投入建造成本時則認列為合約負債。

4. 餐旅服務收入

本集團提供客房住宿及餐飲相關服務，銷貨收入於商品銷售或勞務提供予客戶時認列，銷貨之交易價款於客戶購買商品或勞務時立即向客戶收款。

5. 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(十三)。

6. 租金收入

本集團提供辦公室及宿舍出租相關服務，租金收入於服務提供予客戶之財務報導期間內認列為收入，本集團依照有權開立帳單之金額，於開立客戶帳單時點認列收入及應收帳款。

7. 財務組成部分

本集團與客戶簽訂之合約，移轉所承諾之商品或服務予客戶與客戶付款間之時間間隔未有超過一年者，因此本集團並未調整交易價格以反映貨幣時間價值。

8. 取得客戶合約成本

本集團為取得客戶合約所發生之增額成本(主要係銷售佣金)，預期可回收部分於發生時認列為資產(表列其他流動資產)，按與該資產相關之商品或勞務移轉一致之有系統基礎攤銷。後續期間若預期收取之對價減除尚未認列為費用之成本低於認列於資產之帳面金額，則就資產帳面金額超額部分認列減損損失。

(十三) 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，並依國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」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，按國際財務報導準

則第 15 號「客戶合約之收入」之規定處理。

3. 授予人所提供之已收或應收之對價按公允價值認列，並按合約約定授予人提供予營運者對價之方式決定認列為無形資產。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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。請參閱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

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

建造合約收入認列

建造合約收入係採完工比例法於合約期間按合約完工程度認列，建造成本於發生期間認列為成本。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

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
庫存現金及週轉金	\$ 8,526	\$ 10,948	\$ 98,737
支票存款及活期存款	3,770,909	3,990,901	2,718,032
定期存款	49,000	-	268,310
附買回債券	274,000	220,000	280,000
	<u>\$ 4,102,435</u>	<u>\$ 4,221,849</u>	<u>\$ 3,365,079</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	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
流動項目：			
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產(註1)			
上市櫃公司股票	\$ 264,520	\$ -	\$ -
受益憑證	560,720	-	-
	825,240	-	-
評價調整	43,351	-	-
	<u>\$ 868,591</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
持有供交易之金融資產(註2)			
上市櫃公司股票	\$ -	\$ 264,520	\$ 264,520
受益憑證	-	540,620	1,300,084
	-	805,140	1,564,604
評價調整	-	33,967	30,456
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 839,107</u>	<u>\$ 1,595,060</u>
非流動項目：			
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產(註1)			
受益憑證	\$ 76,000	\$ -	\$ -
評價調整	2,552	-	-
	<u>\$ 78,552</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
持有供交易之金融資產(註2)			
受益憑證	\$ -	\$ 76,000	\$ 76,000
評價調整	-	2,552	2,253
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 78,552</u>	<u>\$ 78,253</u>

註 1: 本集團於民國 107 年 1 月 1 日適用 IFRS 9，將上市櫃公司股票及受益憑證依準則分類為強制透過損益按公允價值衡量之金融資產。

註 2: 本集團民國 106 年 12 月 31 日及 106 年 3 月 31 日適用 IAS 39，將上市櫃公司股票及受益憑證依準則分類為持有供交易之金融資產。

1. 本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列之淨利益分別計\$9,384 及\$30,825。
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) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

項	目	107年3月31日
非流動項目：		
選擇指定之權益工具投資		
上市櫃公司股票	\$	116,176
非上市櫃公司股票		898,092
		1,014,268
評價調整		980,284
	\$	1,994,552

1. 本集團選擇將屬策略性投資之股票分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，該等投資於民國 107 年 3 月 31 日之公允價值為 \$1,994,552。
2. 本集團於民國 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日因投資策略修正，出售公允價值為 \$1,752 之非上市櫃公司股票，累積處分利益為 \$213。
3. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益及綜合損益之明細如下：

	107年度
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具</u>	
認列於其他綜合損益之公允價值變動	(\$ 11,709)
累積利益因除列轉列保留盈餘	\$ 213
認列於損益之股利收入	
於本期期末仍持有者	\$ 33,600

4. 本集團將透過其他綜合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。
5. 民國 106 年 12 月 31 日及 106 年 3 月 31 日之資訊請參閱附註十二、(四)之說明。

(四) 應收票據及帳款淨額

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
應收票據	\$ 134,517	\$ 97,488	\$ 169,112
應收帳款	\$ 679,276	\$ 699,397	\$ 766,156
減：備抵損失	(4,458)	(4,621)	(4,963)
	\$ 674,818	\$ 694,776	\$ 761,193

1. 應收帳款之帳齡分析如下：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
未逾期	\$ 657,300	\$ 687,441	\$ 753,267
30天內	12,599	5,795	5,712
31-90天	4,237	287	965
91-180天	64	170	18
181天以上	5,076	5,704	6,194
	<u>\$ 679,276</u>	<u>\$ 699,397</u>	<u>\$ 766,156</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團應收票據於民國 107 年 3 月 31 日、106 年 12 月 31 日及 106 年 3 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$134,517、\$97,488 及\$169,112；最能代表本集團應收帳款於民國 107 年 3 月 31 日、106 年 12 月 31 日及 106 年 3 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$674,818、\$694,776 及\$761,193。

3. 相關信用風險資訊請參閱附註十二、(二)。

4. 本集團並未持有作為應收票據及帳款擔保之擔保品。

(五) 存貨

	107 年 3 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 10,139,060	(\$ 64,249)	\$ 10,074,811
在建工程	5,928,571	-	5,928,571
待出售房地產	5,003,201	(13,275)	4,989,926
預付土地購置款	187,026	-	187,026
預付房地款	945,903	-	945,903
商品	32,307	-	32,307
	<u>\$ 22,236,068</u>	<u>(\$ 77,524)</u>	<u>\$ 22,158,544</u>
	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
	<u>\$ 22,166,057</u>	<u>(\$ 103,578)</u>	<u>\$ 22,062,479</u>

	106 年 3 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 12,600,223	(\$ 65,095)	\$ 12,535,128
在建工程	4,469,942	-	4,469,942
待出售房地產	4,493,466	(49,028)	4,444,438
預付土地購置款	132,652	-	132,652
預付房地款	918,027	-	918,027
商品	49,376	-	49,376
	<u>\$ 22,663,686</u>	<u>(\$ 114,123)</u>	<u>\$ 22,549,563</u>

1. 本集團民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列為費損之存貨成本分別為\$1,217,474 及\$1,314,500，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\$26,054 及\$478。
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：

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
利息資本化前之利息總額	\$ 100,051	\$ 102,810
資本化利息之金額	\$ 55,967	\$ 57,248
資本化利率	0.69%~2.35%	0.41%~2.53%

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	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
林口力行段1209地號等	\$ 1,693,069	\$ 1,675,282	\$ 1,528,398
W太子(新店區行政段883地號等)	1,046,789	1,035,789	966,562
八里中庄段222及211-1地號等	688,073	688,073	686,578
太子華威(士林區芝山段602地號等)	644,007	591,174	295,117
中壢市雙嶺段1449地號等	616,251	590,070	457,463
太子信義(新莊副都心案)	-	-	2,092,175
太子馥3(桃園青山段446地號)	-	-	1,473,376
	<u>\$ 4,688,189</u>	<u>\$ 4,580,388</u>	<u>\$ 7,499,669</u>

<u>台中分公司</u>	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
太子玉鼎(惠禮段195地號)	\$ 1,090,107	\$ 1,067,003	\$ 882,352
平欣段694地號等	1,075,314	1,053,354	915,594
太子郡(草屯段755地號等)	494,288	475,092	329,851
W時代(國安段591-1地號)	409,801	370,019	174,619
新富寮段1096、1097、1098及 1108地號等	324,322	315,167	193,629
清水武秀段1037、1038及1040 地號等	207,013	206,877	206,577
其他	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>7</u>
	<u>\$ 3,600,852</u>	<u>\$ 3,487,519</u>	<u>\$ 2,702,629</u>
<u>台南分公司</u>	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
太子峰雲(新營段841-9地號)	\$ 953,951	\$ 897,501	\$ 730,210
金華段1361地號	688,250	688,235	688,200
太子君峰會(裕民段681-8地號)	621,534	585,323	416,170
慶安段296及297地號等	262,930	239,505	160,578
善駕段939地號等	154,195	154,181	152,721
其他	<u>3,738</u>	<u>3,738</u>	<u>3,638</u>
	<u>\$ 2,684,598</u>	<u>\$ 2,568,483</u>	<u>\$ 2,151,517</u>
<u>高雄分公司</u>	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
太子學(楠梓一小段158地號等)	\$ 890,735	\$ 680,998	\$ 182,173
太子雲C區大樓(仁武新後港西段 69-148地號等)	571,678	504,977	221,305
太子雲B區(仁武新後港西段42 地號等)	379,133	379,133	379,133
仁武新後港西段88地號實驗住宅	72,933	72,929	72,929
太子雲E區(仁武新後港西段90地號)	11,483	348	4
太子雲C區透天(仁武新後港西段 69地號等)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>374,354</u>
	<u>\$ 1,925,962</u>	<u>\$ 1,638,385</u>	<u>\$ 1,229,898</u>
在建房地合計	<u>\$ 12,899,601</u>	<u>\$ 12,274,775</u>	<u>\$ 13,583,713</u>

(2) 營建用地

<u>台北分公司</u>	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
中壢普仁段720地號等	\$ 140,156	\$ 140,156	\$ 140,156
其他	<u>5,978</u>	<u>5,978</u>	<u>5,978</u>
	<u>\$ 146,134</u>	<u>\$ 146,134</u>	<u>\$ 146,134</u>

<u>台中分公司</u>	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31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	137,697	166,740
土庫段9-7地號等	55,167	55,167	55,167
松昌段577地號等	19,912	19,912	19,912
後壠子段133-004地號	19,513	19,513	19,513
太平段112-54地號等	2,766	11,941	11,941
其他	18,780	18,780	18,780
	<u>\$ 429,496</u>	<u>\$ 438,671</u>	<u>\$ 467,714</u>
<u>台南分公司</u>	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31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
慶安段294地號	49,640	49,640	-
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>\$ 419,105</u>	<u>\$ 419,105</u>	<u>\$ 369,465</u>
<u>高雄分公司</u>	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
仁武新後港西段53地號等	\$ 968,071	\$ 968,071	\$ 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>\$ 1,389,351</u>	<u>\$ 1,408,359</u>
營建用地合計	<u>\$ 2,384,086</u>	<u>\$ 2,393,261</u>	<u>\$ 2,391,672</u>

(3)待出售房地產

<u>台北分公司</u>	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
太子信義(新莊副都心案)	\$ 1,860,171	\$ 2,012,385	\$ -
太子馥3	1,572,192	1,690,994	-
太子馥2	110,680	110,680	243,022
太子大第	12,446	12,446	12,446
太子國寶	5,738	5,738	5,738
太子龍邸(三)	-	42,432	42,432
太子潭美	-	-	2,270,855
其他	546	546	546
	<u>\$ 3,561,773</u>	<u>\$ 3,875,221</u>	<u>\$ 2,575,039</u>

<u>台中分公司</u>	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
青峰錦	\$ 168,704	\$ 170,233	\$ 347,865
太子馥	-	27,417	27,417
其他	6,118	6,118	10,889
	<u>\$ 174,822</u>	<u>\$ 203,768</u>	<u>\$ 386,171</u>
<u>台南分公司</u>	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
花博5	\$ 935,627	\$ 968,124	\$ 1,232,408
站前LV	19,725	19,725	19,725
太子盛世	6,094	7,284	19,572
統帥天廈(三)	104	104	104
其他	2,188	2,188	2,188
	<u>\$ 963,738</u>	<u>\$ 997,425</u>	<u>\$ 1,273,997</u>
<u>高雄分公司</u>	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
太子雲D區	\$ 182,245	\$ 196,339	\$ 224,140
太子花漾	81,294	81,294	81,242
太子雲C區透天	75,899	182,449	-
太子大第	8,473	9,125	9,777
	<u>\$ 347,911</u>	<u>\$ 469,207</u>	<u>\$ 315,159</u>
待出售房地產合計	<u>\$ 5,048,244</u>	<u>\$ 5,545,621</u>	<u>\$ 4,550,366</u>
(4)預付土地購置款			
	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3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>\$ 187,026</u>	<u>\$ 132,652</u>
(5)預付房地款			
	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
台糖楠梓段	\$ 786,213	\$ 786,213	\$ 786,213
台糖國安段	159,690	159,690	95,814
太子信義(新莊副都心案)	-	-	36,000
	<u>\$ 945,903</u>	<u>\$ 945,903</u>	<u>\$ 918,027</u>

5. 重要工程資訊揭露：

(1) 民國 107 年 3 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	5.85%	\$ 8,486
西濱130K房裡大安線	2,056,675	1,969,427	98.95%	86,332
三寶北投大業-新建工程	1,552,187	1,459,143	97.49%	90,709
南紡置地廣場工程(12億)	1,280,520	1,245,727	1.01%	351

(2) 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

(3) 民國 106 年 3 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	99.57%	170,949
西濱130K房裡大安線工程	2,056,675	1,969,427	70.00%	61,074
桃園機場捷運-CU03標	1,609,366	1,564,057	99.74%	45,191
三寶北投大業-新建工程	1,627,610	1,551,397	87.76%	66,885
高鐵彰化聯外道路改善計劃	1,255,059	1,204,912	100.00%	50,147

(六) 其他流動資產

項 目	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
遞延代銷佣金	\$ 244,058	\$ 223,298	\$ 298,024
其他	2,514	7,347	33,619
	<u>\$ 246,572</u>	<u>\$ 230,645</u>	<u>\$ 331,643</u>

(七) 採用權益法之投資

關聯企業名稱	107年3月31日		106年12月31日		106年3月31日	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
耕頂興業(股)公司	\$ 290,071	30.00%	\$ 299,577	30.00%	\$ 314,558	30.00%
統一開發(股)公司	1,127,946	30.00%	1,126,160	30.00%	1,236,636	30.00%
PPG Investment Inc.	6,636	27.30%	5,451	27.30%	12,529	27.30%
Queen Holdings Ltd.	366,036	27.30%	369,575	27.30%	370,514	27.30%
明大企業(股)公司	30,357	20.00%	29,483	20.00%	29,055	20.00%
日華資產管理(股)公司(註)	-	45.21%	-	45.21%	-	45.21%
	<u>\$ 1,821,046</u>		<u>\$ 1,830,246</u>		<u>\$ 1,963,292</u>	

註：截至民國107年3月31日、106年12月31日及106年3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、\$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		
	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
流動資產	\$ 399,569	\$ 208,093	\$ 422,565
非流動資產	8,653,739	8,703,214	9,081,545
流動負債	(3,546,839)	(3,432,033)	(3,410,552)
非流動負債	(1,746,648)	(1,725,406)	(1,971,436)
淨資產總額	<u>\$ 3,759,821</u>	<u>\$ 3,753,868</u>	<u>\$ 4,122,122</u>
占關聯企業淨資產之份額	<u>\$ 1,127,946</u>	<u>\$ 1,126,160</u>	<u>\$ 1,236,636</u>

綜合損益表

	統一開發(股)公司	
	107年1月1日至3月31日	106年1月1日至3月31日
收入	\$ 232,486	\$ 225,836
繼續經營單位本期淨利	\$ 5,952	\$ 22,887
本期綜合損益總額	\$ 5,952	\$ 22,887

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 107 年 3 月 31 日、106 年 12 月 31 日及 106 年 3 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 \$554,270、\$565,256 及 \$589,310。

	107年1月1日至3月31日	106年1月1日至3月31日
繼續經營單位本期淨損	(\$ 5,559)	(\$ 2,266)
其他綜合損益(稅後淨額)	-	-
本期綜合損益總額	(\$ 5,559)	(\$ 2,266)

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 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日所認列關聯企業(損)益之份額分別為(\$864)及\$3,958，民國 107 年及 106 年 3 月 31 日採用權益法之投資餘額分別為\$1,682,216 及 \$1,825,946。另民國 106 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\$535,773。

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。

(八) 不動產、廠房及設備

1. 帳面價值資訊如下：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
土地	\$ 2,865,610	\$ 2,865,610	\$ 2,865,610
房屋及建築	3,108,057	3,148,409	3,170,820
機器設備	5,919	6,304	6,577
電腦通訊設備	5,987	6,866	9,351
運輸設備	4,585	4,905	2,907
辦公設備	291,009	303,233	307,180
租賃改良	22,664	22,996	23,991
其他設備	56,355	57,385	59,926
未完工程及待驗設備	11,617	7,178	10,296
	<u>\$ 6,371,803</u>	<u>\$ 6,422,886</u>	<u>\$ 6,456,658</u>

2. 本期變動情形如下：

107年1月1日至3月31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	4,554,929	2,039 (	26,034)	1,191	4,532,125
機器設備	15,314	-	-	-	15,314
電腦通訊設備	61,609	-	-	-	61,609
運輸設備	13,695	-	-	-	13,695
辦公設備	841,888	6,042 (	6,302)	479	842,107
租賃改良	73,533	-	-	-	73,533
其他設備	92,828	362 (	391)	249	93,048
未完工程及待驗設備	7,178	6,109	- (	1,670)	11,617
	<u>\$ 8,526,584</u>	<u>\$ 14,552</u>	<u>(\$ 32,727)</u>	<u>\$ 249</u>	<u>\$ 8,508,658</u>

106年1月1日至3月31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	1,043 (	457)	964	4,458,225
機器設備	14,476	-	-	-	14,476
電腦通訊設備	62,147	-	-	-	62,147
運輸設備	11,803	- (	999)	-	10,804
辦公設備	814,179	5,735 (	15,412)	1,313	805,815
租賃改良	73,533	-	-	-	73,533
其他設備	91,943	363 (	609)	76	91,773
未完工程及待驗設備	8,057	4,516	- (	2,277)	10,296
	<u>\$ 8,398,423</u>	<u>\$ 11,657</u>	<u>(\$ 17,477)</u>	<u>\$ 76</u>	<u>\$ 8,392,679</u>

107年1月1日至3月31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	\$ 1,406,520	\$ 43,582	(\$ 26,034)	\$ -	\$ 1,424,068
機器設備	9,010	385	-	-	9,395
電腦通訊設備	54,743	879	-	-	55,622
運輸設備	8,790	320	-	-	9,110
辦公設備	538,655	18,559 (	6,116)	-	551,098
租賃改良	50,537	332	-	-	50,869
其他設備	35,443	1,250	-	-	36,693
	<u>\$ 2,103,698</u>	<u>\$ 65,307</u>	<u>(\$ 32,150)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,136,855</u>

106年1月1日至3月31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	\$ 43,120	(\$ 161)	\$ -	\$ 1,287,405
機器設備	7,539	360	-	-	7,899
電腦通訊設備	51,673	1,123	-	-	52,796
運輸設備	8,037	250 (	390)	-	7,897
辦公設備	493,374	19,800 (	14,539)	-	498,635
租賃改良	49,210	332	-	-	49,542
其他設備	30,590	1,257	-	-	31,847
	<u>\$ 1,884,869</u>	<u>\$ 66,242</u>	<u>(\$ 15,090)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,936,021</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。

(九)投資性不動產

1. 帳面價值資訊如下：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
土地	\$ 265,550	\$ 265,550	\$ 265,550
出租資產-土地	2,590,881	2,592,078	2,592,128
出租資產-房屋	2,988,042	3,010,257	3,077,077
	<u>\$ 5,844,473</u>	<u>\$ 5,867,885</u>	<u>\$ 5,934,755</u>

2. 本期變動情形如下：

		107年1月1日至3月31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		2,592,078	-	(1,197)	-	2,590,881
出租資產-房屋		3,922,660	-	(1,567)	-	3,921,093
		<u>\$6,780,288</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 2,764)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$6,777,524</u>

		106年1月1日至3月31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	-	(21)	-	2,592,128
出租資產-房屋		3,928,100	-	(1,451)	-	3,926,649
		<u>\$6,785,799</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 1,472)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$6,784,327</u>

		107年1月1日至3月31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		\$ 912,403	\$ 21,156	(\$ 508)	\$ -	\$ 933,051

106年1月1日至3月31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	\$ 828,506	\$ 21,383	(\$ 317)	\$ -	\$ 849,572

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 96,957</u>	<u>\$ 94,881</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>\$ 37,149</u>	<u>\$ 37,194</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 107 年 3 月 31 日、106 年 12 月 31 日及 106 年 3 月 31 日之公允價值分別為 \$12,802,077、\$12,704,664 及 \$12,870,553，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) 無形資產

1. 帳面價值資訊如下：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
服務特許權	\$ 2,162,621	\$ 2,177,934	\$ 2,223,874
電腦軟體成本	1,275	1,539	1,627
商標及專利權	-	-	-
	<u>\$ 2,163,896</u>	<u>\$ 2,179,473</u>	<u>\$ 2,225,501</u>

2. 本期變動情形如下：

107年1月1日至3月31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	5,099	48	-	-	5,147
商標及專利權	3,139	-	-	-	3,139
	<u>\$2,876,610</u>	<u>\$ 48</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$2,876,658</u>

106年1月1日至3月31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	111	-	-	4,389
商標及專利權	3,139	-	-	-	3,139
	<u>\$2,875,789</u>	<u>\$ 111</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$2,875,900</u>

107年1月1日至3月31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	\$ 690,438	\$ 15,313	\$ -	\$ -	\$ 705,751
電腦軟體成本	3,560	312	-	-	3,872
商標及專利權	3,139	-	-	-	3,139
	<u>\$ 697,137</u>	<u>\$ 15,625</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 712,762</u>

106年1月1日至3月31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	\$ 15,313	\$ -	\$ -	\$ 644,498
電腦軟體成本	2,549	213	-	-	2,762
商標及專利權	3,139	-	-	-	3,139
	<u>\$ 634,873</u>	<u>\$ 15,526</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 650,399</u>

3. 無形資產攤銷明細如下：

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
營業成本	\$ 15,313	\$ 15,313
管理費用	312	213
	<u>\$ 15,625</u>	<u>\$ 15,526</u>

(十一) 短期借款

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
銀行信用借款	\$ 970,000	\$ 860,000	\$ 2,184,859
銀行擔保借款	200,000	-	110,000
	<u>\$ 1,170,000</u>	<u>\$ 860,000</u>	<u>\$ 2,294,859</u>
利率區間	<u>1.53%~2.33%</u>	<u>1.53%~1.85%</u>	<u>1.53%~2.06%</u>

上述短期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十二) 應付短期票券

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
商業本票	\$ 705,900	\$ 1,055,900	\$ 600,000
減：未攤銷折價	(350)	(342)	(301)
	<u>\$ 705,550</u>	<u>\$ 1,055,558</u>	<u>\$ 599,699</u>
利率區間	<u>0.85%~1.59%</u>	<u>0.48%~1.67%</u>	<u>0.48%~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。

(十三) 預收款項

項 目	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
預收房地款	\$ -	\$ 1,014,918	\$ 1,088,987
預收租金	-	117,588	179,484
其他預收款	111,555	131,818	106,279
	<u>\$ 111,555</u>	<u>\$ 1,264,324</u>	<u>\$ 1,374,750</u>

註：民國 107 年 1 月 1 日起，依據 IFRS 15 之規定，將預收房地款及預收租金分類為合約負債表達，請參閱六(二十三)之說明。

(十四)應付公司債

	107年3月31日	106年12月31日	106年3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	2,500,000
106年第一次有擔保普通公司債	2,000,000	2,000,000	-
	4,500,000	4,500,000	4,500,000
減：一年內到期部份	(2,500,000)	(2,500,000)	(2,000,000)
	<u>\$ 2,000,000</u>	<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。

(十五)長期借款

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
銀行擔保借款	\$ 10,013,465	\$ 9,850,688	\$ 9,477,163
銀行信用借款	2,175,000	1,975,000	80,000
	12,188,465	11,825,688	9,557,163
減：一年內到期部份	(6,893,399)	(6,188,322)	(1,337,954)
	5,295,066	5,637,366	8,219,209
商業本票	720,000	960,000	1,739,600
減：未攤銷折價	(942)	(1,213)	(1,577)
	719,058	958,787	1,738,023
合計	\$ 6,014,124	\$ 6,596,153	\$ 9,957,232
到期日區間	107.07.27~116.11.02	107.07.27~116.11.02	106.04.16~116.11.02
利率區間	0.58%~2.51%	0.58%~2.47%	0.58%~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。

(十六) 負債準備-汰換成本

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
1月1日餘額	\$ 99,539	\$ 75,207
本期新增之負債準備	10,295	35,489
本期使用之負債準備	(3,118)	(2,061)
3月31日餘額	\$ 106,716	\$ 108,635

(十七) 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 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為\$488 及\$612。

(3) 本集團於民國 108 年度預計支付予退休計畫之提撥金為\$4,517。

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 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為\$15,411 及\$15,846。

(十八)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)

	107年	106年
1月1日暨3月31日股數	1,622,671	1,622,671
2. 截至民國 107 年 3 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－太子公寓大廈管理維護(股)公司於民國 107 年 3 月 31 日、106 年 12 月 31 日及 106 年 3 月 31 日持有本公司股票，其持有之目的係為維持本公司之股東權益，持有之股數均為 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 11.95 元、新台幣 12.05 元及新台幣 11.90 元。		

(十九)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				
	發行溢價	庫藏 股票交易	其他	合計
107年				
1月1日暨3月31日餘額	\$ 1,375,442	\$ 877,839	\$ 7,232	\$ 2,260,513
資 本 公 積				
	發行溢價	庫藏 股票交易	其他	合計
106年				
1月1日暨3月31日餘額	\$ 1,375,442	\$ 877,839	\$ 7,232	\$ 2,260,513

(二十)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。

(二十一) 其他權益項目

	未實現評價損益	外幣換算	合計
107年1月1日	\$ 974,425	(\$ 48)	\$ 974,377
追溯適用之影響數	25,611	-	25,611
評價調整	(11,709)	-	(11,709)
評價調整轉出至保留盈餘	(213)	-	(\$ 213)
107年3月31日	<u>\$ 988,114</u>	<u>(\$ 48)</u>	<u>\$ 988,066</u>
	未實現評價損益	外幣換算	合計
106年1月1日	\$ 1,058,318	(\$ 48)	\$ 1,058,270
評價調整	81,607	-	81,607
106年3月31日	<u>\$ 1,139,925</u>	<u>(\$ 48)</u>	<u>\$ 1,139,877</u>

(二十二) 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>107年3月31日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 97,259	\$ 8,188	\$ 105,447
應收帳款淨額 (含關係人)	440,688	111,625	552,313
合約資產	138,686	198,360	337,046
存貨	<u>9,545,796</u>	<u>12,580,441</u>	<u>22,126,237</u>
	<u>\$ 10,222,429</u>	<u>\$ 12,898,614</u>	<u>\$ 23,121,043</u>
負債			
應付票據	\$ 5,793	\$ -	\$ 5,793
應付帳款	896,895	772,215	1,669,110
合約負債	1,002,721	59,928	1,062,649
長期應付票據及款項	-	11,456	11,456
	<u>\$ 1,905,409</u>	<u>\$ 843,599</u>	<u>\$ 2,749,008</u>

	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	\$ 56,948	\$ 10,341	\$ 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>\$ 10,435,965</u>	<u>\$ 12,565,249</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>106年3月31日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 106,950	\$ 16,184	\$ 123,134
應收帳款淨額 (含關係人)	375,423	294,990	670,413
存貨	8,230,571	14,269,616	22,500,187
應收建造合約款	62,114	368,652	430,766
	<u>\$ 8,775,058</u>	<u>\$ 14,949,442</u>	<u>\$ 23,724,500</u>
負債			
應付票據	\$ 12,846	\$ 11,456	\$ 24,302
應付帳款	868,925	1,249,826	2,118,751
應付建造合約款	11,020	7,232	18,252
長期應付票據及款項	-	11,456	11,456
	<u>\$ 892,791</u>	<u>\$ 1,279,970</u>	<u>\$ 2,172,761</u>

(二十三)營業收入

	107年1月1日至3月31日
客戶合約之收入	\$ 1,861,265
其他-租賃收入	80,626
	<u>\$ 1,941,891</u>

1. 本集團之客戶合約收入源於提供隨時間逐步移轉及於某一時點移轉之商品及勞務，收入可細分為下列主要營業項目類別：

107年1月1日至 3月31日	房地銷售	營建工程	飯店經營	BOT營運	物業管理	合 計
外部客戶						
合約收入	<u>\$ 758,095</u>	<u>\$ 206,882</u>	<u>\$ 631,768</u>	<u>\$ 124,007</u>	<u>\$ 140,513</u>	<u>\$1,861,265</u>
收入認列時點						
於某一時點						
認列之收入	\$ 758,095	\$ -	\$ 631,768	\$ 124,007	\$ 140,513	\$1,654,383
隨時間逐步						
認列之收入	-	206,882	-	-	-	206,882
	<u>\$ 758,095</u>	<u>\$ 206,882</u>	<u>\$ 631,768</u>	<u>\$ 124,007</u>	<u>\$ 140,513</u>	<u>\$1,861,265</u>

2. 合約資產及合約負債

本集團認列客戶合約收入相關之合約資產及合約負債如下：

	107年3月31日
合約資產：	
合約資產-營建合約	<u>\$ 337,046</u>
合約負債：	
合約負債-房地銷售合約	\$ 982,880
合約負債-不動產租賃合約	154,547
合約負債-營建合約	<u>79,769</u>
	<u>\$ 1,217,196</u>

期初合約負債本期認列收入

	107年度
合約負債期初餘額本期認列收入	
房地銷售合約	\$ 1,014,918
不動產租賃合約	117,588
營建合約	<u>10,202</u>
	<u>\$ 1,142,708</u>

3. 民國 106 年第一季營業收入之相關揭露請參閱附註十二、(五)。

(二十四) 其他收入

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
利息收入	\$ 1,473	\$ 1,809
股利收入	33,600	-
其他收入	20,757	27,213
	<u>\$ 55,830</u>	<u>\$ 29,022</u>

(二十五) 其他利益及損失

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
淨外幣兌換損失	(\$ 10,984)	(\$ 27,965)
透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨利益	9,384	30,825
其他	29,188	(24,934)
	<u>\$ 27,588</u>	<u>(\$ 22,074)</u>

(二十六) 財務成本

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
利息費用：		
銀行借款	\$ 33,051	\$ 32,584
商業本票	2,089	582
普通公司債	8,085	11,584
其他	859	812
其他財務支出	300	300
	<u>\$ 44,384</u>	<u>\$ 45,862</u>

(二十七)費用性質之額外資訊

107年1月1日至3月31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	\$ 163,534	\$ 157,024	\$ 320,558
勞健保費用	18,371	12,209	30,580
退休金費用	9,296	6,603	15,899
其他員工福利費用	2,662	6,858	9,520
	<u>\$ 193,863</u>	<u>\$ 182,694</u>	<u>\$ 376,557</u>
折舊費用	<u>\$ 21,156</u>	<u>\$ 65,307</u>	<u>\$ 86,463</u>
攤銷費用	<u>\$ 15,313</u>	<u>\$ 312</u>	<u>\$ 15,625</u>
106年1月1日至3月31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	\$ 232,706	\$ 141,785	\$ 374,491
勞健保費用	18,725	12,366	31,091
退休金費用	10,018	6,440	16,458
其他員工福利費用	2,648	8,176	10,824
	<u>\$ 264,097</u>	<u>\$ 168,767</u>	<u>\$ 432,864</u>
折舊費用	<u>\$ 21,383</u>	<u>\$ 66,242</u>	<u>\$ 87,625</u>
攤銷費用	<u>\$ 15,313</u>	<u>\$ 213</u>	<u>\$ 15,526</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107年及106年1月1日至3月31日員工酬勞估列金額分別為\$26,457及\$15,305；董事酬勞估列金額分別為\$9,001及\$5,207，前述金額帳列薪資費用科目。

民國107年1月1日至3月31日之員工酬勞及董事酬勞係依該年度之獲利情況，以章程所定之成數為基礎估列。

經董事會決議之民國 106 年度員工酬勞及董事酬勞與民國 106 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。

(二十八) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 12,458	\$ 31,374
以前年度所得稅低估	1	-
土地增值稅計入當期所得稅	18,437	7,838
當期所得稅總額	30,896	39,212
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(1,509)	(19,005)
虧損扣抵	(1,786)	(1,243)
稅率改變之影響	(21,800)	-
遞延所得稅總額	(25,095)	(20,248)
所得稅費用	\$ 5,801	\$ 18,964

2. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 105 年度。

3. 所得稅法修正案於民國 107 年 2 月 7 日公布生效，營利事業所得稅之稅率自 17%調增至 20%，此修正自民國 107 年度開始適用。本集團業已就此稅率變動評估相關之所得稅影響。

(二十九) 每股盈餘

107年1月1日至3月31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	\$ 254,145	1,622,671	\$ 0.16
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 254,145	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	-	11,508	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 254,145	1,634,179	\$ 0.16
106年1月1日至3月31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	\$ 140,050	1,622,671	\$ 0.09
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 140,050	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	-	15,703	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 140,050	1,638,374	\$ 0.09

(三十)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107年及106年1月1日至3月31日均認列\$96,811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：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
不超過1年	\$ 405,117	\$ 404,376	\$ 404,058
超過1年但不超過5年	2,052,996	2,051,176	2,043,817
超過5年	5,048,477	5,152,133	5,462,774
	<u>\$ 7,506,590</u>	<u>\$ 7,607,685</u>	<u>\$ 7,910,649</u>

(三十一)現金流量補充資訊

不影響現金流量之投資及籌資活動：

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
商品存貨轉列不動產、廠房及設備	\$ 249	\$ 76

(三十二)來自籌資活動之負債之變動

	107年1月1日	籌資現金 流量之變動	107年3月31日
短期借款	\$ 860,000	\$ 310,000	\$ 1,170,000
應付短期票券	1,055,558	(350,008)	705,550
長期借款	12,784,475	123,048	12,907,523
長期應付票據及款項	744,346	31,770	776,116
存入保證金	136,198	6,469	142,667
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 15,580,577</u>	<u>\$ 121,279</u>	<u>\$ 15,701,856</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)

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
工程發包：		
一其他關係人	\$ 4,172	\$ 51,002

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 107 年 3 月 31 日、106 年 12 月 31 日及 106 年 3 月 31 日，本集團承攬關係人營建工程案之情形如下：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
台南紡織：			
已簽約而尚未結案之 營建合約總價	\$ 2,140,004	\$ 2,140,409	\$ 4,799,426
已收取工程款	(17,266)	(8,826)	(4,789,568)
尚待未來履約收取工 程款	\$ 2,122,738	\$ 2,131,583	\$ 9,858
	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
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	-	-	(297,288)
尚待未來履約收取工 程款	\$ -	\$ -	\$ 21,041
	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
其他關係人：			
已簽約而尚未結案之 營建合約總價	\$ 240,764	\$ 241,913	\$ 241,000
已收取工程款	(213,031)	(208,047)	(177,447)
尚待未來履約收取工 程款	\$ 27,733	\$ 33,866	\$ 63,553

(2)

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
租金收入：		
—其他關係人	\$ 16,213	\$ 12,318

係以議價方式決定租金，並按月收取。

2. 應收帳款

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
應收關係人款項：			
—其他關係人	\$ 20,369	\$ 14,190	\$ 35,496
—關聯企業	-	-	9,714
	<u>\$ 20,369</u>	<u>\$ 14,190</u>	<u>\$ 45,210</u>

3. 應付租金

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
其他應付款：			
—統一開發	\$ 32,058	\$ 64,651	\$ 29,862
長期應付票據及款項：			
—統一開發	\$ 566,703	\$ 571,727	\$ 584,575

4. 其他

(1)

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
租金費用：		
—統一開發	\$ 110,970	\$ 113,167
—其他關係人	1,721	1,648
	<u>\$ 112,691</u>	<u>\$ 114,815</u>

(2)

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
存出保證金：			
—統一開發	\$ 67,396	\$ 67,808	\$ 68,721

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

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 25,555	\$ 83,254
退職後福利	-	-
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 25,555</u>	<u>\$ 83,254</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	107年3月31日	106年12月31日	106年3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」)	\$ 1,977,307	\$ 1,952,168	\$ 1,635,031	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	321,141	313,552	322,253	工程履約保證金及長、短期借款
營建用地	5,834,950	5,834,950	7,763,475	長、短期借款及發行短期票券
在建工程	4,040,695	3,504,289	3,100,161	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
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產	1,289,576	-	-	短期借款及發行短期票券
備供出售金融資產	-	708,513	847,809	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	1,321,327	1,325,878	1,446,341	短期借款及發行短期票券
土地	2,718,252	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	1,920,555	1,934,451	1,975,455	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	3,972,322	3,980,580	4,005,641	工程履約保證金、長、短期借款及 發行短期票券
	<u>\$ 23,396,125</u>	<u>\$ 22,858,858</u>	<u>\$ 26,671,498</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	107年3月31日		106年12月31日		106年3月31日	
	總額度	動用額	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	\$ 1,681,083	\$ 2,000,000	\$ 1,683,308	\$ 2,000,000	\$ 1,669,120
太子地產(股)公司	2,500,000	258,000	2,500,000	258,000	2,500,000	780,000
	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 1,939,083</u>	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 1,941,308</u>	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 2,449,120</u>

2. 子公司對本公司之背書保證明細如下：

公司名稱	107年3月31日		106年12月31日		106年3月31日	
	總額度	動用額	總額度	動用額	總額度	動用額
太子地產(股)公司	\$ 2,500,000	\$ 1,513,309	\$ 2,500,000	\$ 1,513,309	\$ 2,500,000	\$ 2,035,309
大成工程(股)公司	927,889	-	927,889	-	827,889	-
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>\$ 2,152,072</u>	<u>\$ 4,227,889</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	107年3月31日		106年12月31日		106年3月31日	
公司名稱	公司名稱	總額度	動用額	總額度	動用額	總額度	動用額
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	\$ 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	-	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：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
不動產、廠房及設備	<u>\$ 8,972</u>	<u>\$ 18,524</u>	<u>\$ 99,069</u>

(三)營業租賃協議：

請參閱附註六(三十)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 107 年 3 月 31 日、106 年 12 月 31 日及 106 年 3 月 31 日止，本公司業已提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書均為\$30,000。
3. 甲方應自乙方設定地上權之日起，依合約約定之計算方式向乙方繳納土地租金，並於各部分營運開始日後第三年起，依甲方所收取之宿舍租金及其他各項設施費用之 0.5%向乙方繳納營運權利金。
4. 限制條款如下：
 - (1)興建期間，以自有資金投資於本計畫總建設經費比率不得低於 30%。
 - (2)營運期間應維持股東權益佔總資產之比例不得低於 25%，流動資產佔流動負債之比例不得低於 100%。
 - (3)依契約取得之權利，除依合約規定，且經乙方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

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

1. 依合約約定，乙方應負責取得本計劃用地之所有權或使用權，並以設定地上權方式交由甲方使用，甲方應於契約簽訂後三年內取得使用執照，本契約之學生宿舍及其機車位自營運開始日起算得營運三十五年；其餘自本計畫動工之日起算為期五十年，向學生收取宿舍租金及其他各項設施之費用，且於契約屆滿時需將資產移轉予乙方。
2. 甲方需於簽訂合約之同時，支付履約保證金\$50,000，並依合約約定分期返還。截至民國 107 年 3 月 31 日、106 年 12 月 31 日及 106 年 3 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：

	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
台中市西屯區國安段591-1地號	\$ 63,880	\$ 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	\$ 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 107 年 3 月 31 日、106 年 12 月 31 日及 106 年 3 月 31 日，履約保證金餘額如下：

	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
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

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，惟截至會計師核閱報告日止，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 107 年 3 月 31 日止，本公司就該合建案已投入建造成本為\$644,007。

(十四)子公司大成工程(股)公司截至民國 107 年 3 月 31 日、106 年 12 月 31 日及 106 年 3 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\$231,541、\$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. 金融工具之種類

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 947,143	\$ -	\$ -
持有供交易之金融資產	-	917,659	1,673,313
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產			
選擇指定之權益工具投資	1,994,552	-	-
備供出售之金融資產	-	1,133,158	1,294,278
以成本衡量之金融資產	-	855,030	877,800
按攤銷後成本衡量之金融資產			
現金及約當現金	4,102,435	4,221,849	3,365,079
應收票據	134,517	97,488	169,112
應收帳款(含關係人)	695,187	708,966	806,403
其他應收款	100,441	70,738	9,087
存出保證金	609,033	597,736	581,731
其他金融資產	2,138,661	2,165,355	1,635,031
	<u>\$ 10,721,969</u>	<u>\$ 10,767,979</u>	<u>\$ 10,411,834</u>
	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量之金融負債			
短期借款	\$ 1,170,000	\$ 860,000	\$ 2,294,859
應付短期票券	705,550	1,055,558	599,699
應付票據	14,790	17,167	29,192
應付帳款	1,767,674	2,305,347	2,230,416
其他應付款(含關係人)	1,024,551	1,073,542	970,722
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	4,500,000	4,500,000	4,500,000
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	12,907,523	12,784,475	11,295,186
長期應付票據及款項(含關係人)	1,342,819	1,316,073	1,380,035
存入保證金	142,667	136,198	142,217
	<u>\$ 23,575,574</u>	<u>\$ 24,048,360</u>	<u>\$ 23,442,326</u>

2. 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。
- (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，透過與集團內各營運單位密切合作，以負責辨認、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。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。

價格風險

- A. 本集團暴露於價格風險的權益工具，係所持有帳列於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備供出售之金融資產。為管理權益工具投資之價格風險，本集團將其投資組合分散，其分散之方式係根據本集團設定之限額進行。
- B. 本集團主要投資於國內公司發行之權益工具及開放型基金，此等權益工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。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 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 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 \$90,124 及 \$164,060；對其他綜合損益因分類為備供出售之權益投資及透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益投資之利益或損失分別增加或減少 \$101,427 及 \$16,129。

現金流量及公允價值利率風險

本集團之利率風險主要來自按浮動利率發行之短期借款及長期借款（不包含商業本票），使本集團暴露於現金流量利率風險，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 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之稅前淨利將分別減

少或增加\$13,358及\$11,852。

(2)信用風險

本集團之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本集團財務損失之風險。主要信用風險來自於尚未收現之應收帳款(含合約資產)

應收帳款及合約資產

- A. 本集團於簽訂建造合約時，會依授信政策進行適當徵信，徵信結果係屬低度風險，故相關產生之帳款(主要係歸類於合約資產或應收帳款)之信用風險低。
- B. 本集團之應收帳款及合約資產係對一般企業或公家機關。為維持應收帳款及合約資產之品質，本集團已建立營運相關信用風險管理之程序。本集團按客戶類型考量包含該客戶之財務狀況、歷史交易記錄及未來經濟狀況等多項可能影響客戶付款能力之因素評估該客戶之信用品質，採損失率為基礎估計預期信用損失。
- C. 本集團依信用風險之管理，當合約款項按約定之支付條款逾期180天內仍為正常催收期間，逾期180天以上視為已發生違約。
- D. 本集團之準備矩陣係以應收帳款之歷史信用損失經驗，並就前瞻性估計予以調整，前瞻性估計係考量未來一年之經濟狀況。本集團依上述估計之準備矩陣如下：

107年1月1日 至3月31日	未逾期	逾期1-30天	逾期31-90天	逾期91-180天	逾期181天
預期損失率	0.01%	1%	10%	25%	100%

- E. 本集團採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

	107年1月1日至3月31日
	<u>應收帳款</u>
1月1日_IAS 39	\$ 4,621
適用新準則調整數	-
1月1日_IFRS 9	4,621
減損損失迴轉	(163)
3月31日	<u>\$ 4,458</u>

- F. 民國106年第一季之信用風險資訊請參閱附註十二、(四)之說明。

(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。

		107年3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	\$ 1,175,128	\$ -	\$ -	
應付短期票券	705,900	-	-	
應付票據	14,768	2	20	
應付帳款	991,260	774,436	1,978	
其他應付款(含關係人)	1,015,297	9,254	-	
存入保證金	85,512	34,678	22,477	
應付公司債(包含一年 或一營業週期內到期)	2,559,750	42,000	2,021,000	
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	7,091,522	4,395,411	2,109,742	
長期應付票據及款項(含 關係人)	-	1,331,363	11,456	
		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	

	106年3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	\$ 2,312,411	\$ -	\$ -
應付短期票券	600,000	-	-
應付票據	29,185	-	7
應付帳款	980,346	1,248,098	1,972
其他應付款(含關係人)	1,546,281	7,872	1,144
存入保證金	87,126	26,066	29,025
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)	1,354,295	7,152,890	3,447,914
長期應付票據及款項(含關係人)	-	784,004	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. 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公司股票及受益憑證之公允價值皆屬之。

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皆屬之。

2. 以成本衡量之投資性不動產之公允價值資訊請參閱附註六、(九)說明。

3. 非以公允價值衡量之金融工具

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、應收帳款(含關係人)、其他應收款、存出保證金、其他金融資產、短期借款、應付短期票據、應付票據、應付帳款、其他應付款(含關係人)、應付公司債、長期借款、長期應付票據及款項(含關係人)及存入保證金)的帳面金額係公允價值之合理近似值。

4. 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：

(1) 本集團依資產及負債之性質分類，相關資訊如下：

<u>107年3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	\$ 947,143	\$ -	\$ -	\$ 947,143
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	1,006,759	-	987,793	1,994,552
	<u>\$ 1,953,902</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 987,793</u>	<u>\$ 2,941,695</u>
<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	1,027,873	-	105,285	1,133,158
	<u>\$ 1,945,532</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 105,285</u>	<u>\$ 2,050,817</u>
<u>106年3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	\$ 1,673,313	\$ -	\$ -	\$ 1,673,313
備供出售金融資產				
權益證券	1,170,207	-	124,071	1,294,278
	<u>\$ 2,843,520</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 124,071</u>	<u>\$ 2,967,591</u>

(2) 本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

A. 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
B. 除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以資產負債表日		

可取得之市場資訊運用模型計算而得。

5. 民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6. 下表列示民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日第三等級之變動：

	107年	106年
	無活絡市場之權益工具	無活絡市場之權益工具
1月1日	\$ 105,285	\$ 166,775
準則轉換調整數(註1)	880,641	-
認列於其他綜合損益之 利益(損失)(註2)	2,967 (	42,704)
本期出售	(213)	-
匯率影響數	(887)	-
3月31日	\$ 987,793	\$ 124,071

註1：依據 IFRS 9 規定，將原適用 IAS 39 之金融資產予以調整轉換，請參閱附註十二、(四)之說明。

註2：表列透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之未實現損益。

7. 民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 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：

	107年3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	\$ 987,793	現金流量 折現法	加權平均資 金成本 缺乏市場流 通性折價	0.85%- 2.51% 30% 加權平均資金成本愈 高，公允價值愈低 市場流通性折價愈 高，公允價值愈低

	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	現金流量 折現法	加權平均資 金成本 缺乏市場流 通性折價	0.48%- 2.47% 30%	加權平均資金成本愈 高，公允價值愈低 市場流通性折價愈 高，公允價值愈低
	106年3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	\$ 124,071	現金流量 折現法	加權平均資 金成本 缺乏市場流 通性折價	0.48%- 2.70% 30%	加權平均資金成本愈 高，公允價值愈低 市場流通性折價愈 高，公允價值愈低

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：

		107年3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	898,092	±1%	\$ -	\$ -	\$ 8,981	(\$ 8,981)	
		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)	
		106年3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)	

(四)初次適用國際財務報導準則第9號之影響

1. 民國106年第一季所採用之重大會計政策說明如下：

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

A. 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。

- B. 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。
- C. 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。後續按公允價值衡量，其公允價值之變動認列於當期損益。

(2) 備供出售金融資產

- A. 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。
- B. 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。
- C. 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」。

(3) 金融資產減損

- A. 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。
- B. 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：
 - (A) 發行人或債務人之重大財務困難；
 - (B) 違約，諸如利息或本金支付之延滯或不償付；
 - (C) 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失；
 - (D) 債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增；
 - (E) 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；
 - (F) 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。
- C. 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：
 - (A) 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。

(B)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。

(C)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。

2. 金融資產帳面價值自民國 106 年 12 月 31 日依據 IAS 39 編製轉換至民國 107 年 1 月 1 日依據 IFRS 9 編製之調節如下：

	<u>備供出售—權益</u>		<u>影響</u>	
	<u>透過其他綜合損益</u>			
	<u>按公允價值衡量—權益</u>	<u>以成本衡量</u>	<u>合計</u>	<u>其他權益</u>
IAS 39	\$ 1,133,158	\$ 855,030	\$ 1,988,188	\$ -
轉入透過其他綜合損益				
按公允價值衡量—權益	880,641	(855,030)	25,611	25,611
IFRS 9	\$ 2,013,799	\$ -	\$ 2,013,799	\$ 25,611

於 IAS 39 分類為備供出售金融資產及以成本衡量金融資產之權益工具計\$1,133,158 及\$855,030，因本集團非以交易目的所持有，因此於初次適用 IFRS 9 時，選擇將其分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(權益工具)調增\$2,013,799；另調增其他權益\$25,611。

3. 民國 106 年 12 月 31 日、民國 106 年 3 月 31 日及民國 106 年第一季之重要會計項目之說明如下：

(1)備供出售金融資產

<u>項目</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
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	44,601
	160,777	161,286
備供出售金融資產評價調整	972,381	1,132,992
	<u>\$ 1,133,158</u>	<u>\$ 1,294,278</u>

A. 本集團於民國 106 年第一季因公允價值變動認列於其他綜合利益之金額為\$81,607。

B. 有關本集團民國 106 年 12 月 31 日及 106 年 3 月 31 日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。

(2)以成本衡量之金融資產

項 目	106年12月31日	106年3月31日
非流動項目：		
非上市櫃公司股票	\$ 855,030	\$ 877,800

A. 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些標的之公允價值，因此分類為「以成本衡量之金融資產」。

B. 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。

4. 民國 106 年 12 月 31 日、民國 106 年 3 月 31 日及民國 106 年第一季之信用風險資訊說明如下：

(1) 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。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。

(2) 於民國 106 年第一季，並無超出信用限額之情事，且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) 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：

A. 銷售房地款：主要係向銀行收取銷售客戶之貸款。

B. 承攬工程及銷售勞務款：來自於有良好收款記錄之客戶。

C. 旅宿部門應收款項：主要係收取信用卡款項。

(4) 本集團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	106年3月31日
60天內	\$ 5,795	\$ 5,712
61-120天	287	965
121-180天	170	18
181天以上	1,083	1,588
	<u>\$ 7,335</u>	<u>\$ 8,283</u>

以上係以逾期天數為基準所進行之帳齡分析。

(5) 本集團 106 年第一季應收帳款備抵呆帳變動表如下：

	個別評估之減損損失
1月1日	\$ 4,298
提列減損損失	665
3月31日	<u>\$ 4,963</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。

(五)初次適用國際財務報導準則第 15 號之影響

1. 民國 106 年第一季所採用之收入認列重大會計政策說明如下：

(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，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

- A. 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。
- B. 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。
- C. 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。
- D. 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。

(4)服務特許權協議

A. 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。

B. 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。

C. 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。

2. 本集團於民國 106 年第一季適用前述會計政策所認列之收入如下：

	106年1月1日至3月31日	
房銷收入	\$	690,965
餐旅服務收入		662,451
勞務收入		148,705
建造合約收入		368,074
服務特許權收入		
-營運服務收入		92,084
其他營業收入		56,039
	\$	<u>2,018,318</u>

3. 本集團於民國 106 年 12 月 31 及 106 年 3 月 31 日適用前述建造合約會計政策所認列之應收/應付建造合約款如下：

	106年12月31日	106年3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	\$ 18,666,699
減：工程進度請款金額	(6,358,146)	(18,254,185)
進行中合約淨資產負債狀況	<u>\$ 360,375</u>	<u>\$ 412,514</u>
列報為：		
應收建造合約款	\$ 370,577	\$ 430,766
應付建造合約款	(10,202)	(18,252)
	<u>\$ 360,375</u>	<u>\$ 412,514</u>

民國 106 年 12 月 31 日及 106 年 3 月 31 日，建造合約相關之工程保留款分別為\$381,758 及\$578,747，工程進行前所收取之預收款分別為\$0 及\$719,619。

4. 本集團若於民國 107 年第一季繼續適用上述會計政策，對本期資產負債表及綜合損益表單行項目之影響數及說明如下：

<u>資產負債表項目</u>	107年3月31日		
	<u>採IFRS 15認列 之餘額</u>	<u>採原會計政策認 列之餘額</u>	<u>會計政策改變之 影響數</u>
合約資產	\$ 337,046	\$ -	\$ 337,046
應收建造合約款	-	337,046	(337,046)
合約負債	(1,217,196)	-	(1,217,196)
應付建造合約款	-	(79,769)	79,769
預收款項	-	(1,137,427)	1,137,427

對本期綜合損益並無影響。

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：附表四。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表五。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：本期無此情事。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表六。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表七。
9. 從事衍生工具交易：本期無此情事。
10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：請詳附表八。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：請詳附表九。

(三)大陸投資資訊

無。

十四、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	107年1月1日至3月31日				
	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	\$ 964,977	\$ 768,577	\$ 208,337	\$ -	\$ 1,941,891
內部營業收入-淨額	221,332	-	14,508	(235,840)	-
部門收入合計	1,186,309	768,577	222,845		1,941,891
成本及費用	(1,111,239)	(684,918)	(164,770)	233,121	(1,727,806)
部門損益	75,070	83,659	58,075		214,085
其他收入	60,475	801	247	(5,693)	55,830
其他利益及損失	27,451	184	(47)	-	27,588
財務成本	(35,086)	(14,052)	(40)	4,794	(44,384)
採用權益法之關聯企業					
及合資損益之份額	169,949	-	5,982	(176,795)	(864)
繼續營業單位稅前淨利	297,859	70,592	64,217		252,255
所得稅費用	(14,889)	9,197	(109)	-	(5,801)
本期淨利	\$ 282,970	\$ 79,789	\$ 64,108		\$ 246,454
部門資產	\$ 47,443,514	\$ 7,323,827	\$ 919,430	(5,574,253)	\$ 50,112,518

106年1月1日至3月31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	\$ 1,059,039	\$ 754,535	\$ 204,744	\$ -	\$ 2,018,318
內部營業收入-淨額	<u>186,787</u>	<u>-</u>	<u>12,888</u>	(199,675)	<u>-</u>
部門收入合計	1,245,826	754,535	217,632		2,018,318
成本及費用	(1,207,743)	(662,078)	(165,423)	208,966	(1,826,278)
部門損益	<u>38,083</u>	<u>92,457</u>	<u>52,209</u>		192,040
其他收入	35,789	2,199	4,878	(13,844)	29,022
其他利益及損失	(20,790)	(1,076)	(208)	-	(22,074)
財務成本	(35,429)	(14,063)	(1,645)	5,275	(45,862)
採用權益法之關聯企業					
及合資損益之份額	<u>82,480</u>	<u>-</u>	<u>3,346</u>	(81,868)	<u>3,958</u>
繼續營業單位稅前淨利	100,133	79,517	58,580		157,084
所得稅費用	(12,995)	(5,955)	(14)	-	(18,964)
本期淨利	<u>\$ 87,138</u>	<u>\$ 73,562</u>	<u>\$ 58,566</u>		<u>\$ 138,120</u>
部門資產	<u>\$ 46,190,309</u>	<u>\$ 7,129,477</u>	<u>\$ 2,345,939</u>	(4,975,646)	<u>\$ 50,690,079</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)。

太子建設開發股份有限公司
資金貸與他人
民國107年1月1日至3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 (股)公司	貸與對象 誠實投資 控股(股)公司	是否 為關 係人	往來項目 其他應收款- 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 損失金額	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			

\$ - \$ 335,035 (註3) \$ 335,035 註2

註1：編號開之說明如下：
(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：依大成工程(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：本公司資產總額之40%，惟屬短期融通金額不得超過本公司淨值之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10億元整，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：大成工程(股)公司資金貸與他人作業程序規定，對單一對象貸與金額不得逾新台幣5億元，惟單一對象限額不應超過資金貸與總限額，故以資金貸與總限額為準。

太子建設開發股份有限公司

為他人背書保證

民國107年1月1日至3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		屬對大陸地 區背書保證		備註
		公司名稱	關係(註2)									Y	N	Y	N	
0	太子建設開發(股)公司	太子地產(股)公司	2	\$ 4,826,063	\$ 2,500,000	\$ 2,500,000	\$ 258,000	-	-	10%	\$ 12,065,159	Y	N			註3
0	太子建設開發(股)公司	日華金典國際酒店 (股)公司	6	4,826,063	2,000,000	2,000,000	1,681,063	-	-	8%	12,065,159	Y	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			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			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	-	-	-	111%	3,000,000	N	Y			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			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			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。
- (3). 母子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
- (4). 對公司直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
- (5). 基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
- (6). 因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

註3：本公司背書保證作業程序規定對單一企業背書保證限額不超過本公司最近財務報告淨值20%，累計不超過本公司最近財務報告淨值50%。

註4：依太子水電企業(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107年3月31日

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

期 末

有價證券種類及名稱	持有之公司	與有價證券發行人之關係	類別科目	股數	帳面金額	持股比例	市價	備註
股票	太子建設開發(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	7,204,751	\$ 174,715	註1	24.25	上市公司、註2
股票	台灣神隆(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	23,605,921	810,863	註1	34.35	上市公司、註3
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	1,400,000	76,349	註1	183.50	上櫃公司
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	48,672	845	註1	9.55	
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	344,488	1,549	註1	17.35	
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	1,648,583	24,311	註1	4.50	
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	10,000	1,849	註1	14.75	
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	35,589	9	註1	184.89	
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	830,000	21,155	註1	0.25	
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	87,745,770	873,070	註1	33.58	
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	6,301,406	78,552	註1	9.95	註4
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	6,690,131	100,620	註1	12.48	註5
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	12,682,841	397,801	註1	15.08	
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	3,349,704	40,070	註1	24.25	
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	1,848,857	1,575	註1	11.96	
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	1,848,857	27,271	註1	4.50	
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	1,848,857	14,75	註1	14.75	
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	600	19,337	註1	1.00	
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	655,424	7,898	註1	11.95	上市公司
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	122,201	1,862	註1	13.30	上市公司
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	185,031	4,348	註1	24.25	上市公司
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	47,968	1,161	註1	74.80	上櫃公司
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	246,513	3,449	註1	14.75	
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	6,021,552	100,100	註1	16.63	
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	37,000	37,000	註1	-	
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	37,000	37,000	註1	-	
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	1,805,022	30,000	註1	16.63	
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	4,434,901	60,000	註1	13.54	
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	1,803,773	30,000	註1	16.63	
股票	新登科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	13,571,283	200,000	註1	14.74	

註1：持股比率未達5%。
註2：提供4,088仟股為借款之擔保品。
註3：提供17,270仟股為借款之擔保品。
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。

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107年1月1日至3月31日

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

[illegible]

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

註2：有價證券帳列採用權益法之投資者，須填寫該二欄，餘得免填。

柱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，發行股票或無面額股票之總數，非指每股實收資本額或每股面額之總數。

註4：實收資本額係指母公司之實收資本額，發行人股票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107年1月1日至3月31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	借款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料		價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與移轉人之關係			
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	-	-	\$ -	註2	營業所需
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

註1：係為簽約日，本期支付借款\$0，截至107.3.31止已支付\$1,169,785。

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

註3：係103.11.07簽約，本期支付借款\$0，截至107.3.31止已支付\$803,799。

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107年1月1日至3月31日

附表六

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

交易情形			交易條件與一般交易不同之情形			應收(付)票據、帳款					
進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	與一般交易之比較尚屬合理	與一般交易之比較尚屬合理	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	備註
太子建設開發(股)公司	誠實營造(股)公司	本公司之子公司	進貨 \$ 148,031	23%	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	(\$ 9,585)	(1%)	

太子建設開發股份有限公司

應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上

民國107年3月31日

附表七

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

帳列應收款項之公司 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	應列備抵呆帳金額
					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107年1月1日至3月31日

附表八

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	誠實營造(股)公司	母子公司	進貨	148,031	依雙方合約約定	7.62%
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	1,219,750		2.43%
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	1,681,083	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	母子公司	其他資產-應收債權	575,000	依債權購買契約	1.15%
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	0.51%
1	王子水電企業(股)公司	太子建設開發(股)公司	子公司對母公司	背書保證	638,763	依背書保證作業程序	1.27%
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	3.02%

註1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

(1). 母公司填0。

(2). 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可(若係母子公司間或各子公司間之同一筆交易，則無須重複揭露。如：母子公司對子公司之交易，若母公司已揭露，則子公司部分無須重複揭露；子公司對子公司之交易，若其一子公司已揭露，則另一子公司無須重複揭露)：

(1). 母子公司。

(2). 子公司對母公司。

(3). 子公司對子公司。

註3：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期未餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以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107年1月1日至3月31日

附表九

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	原始投資金額		股數	比率	期末持有		被投資公司本期		本期認列之投資	
			本期期末	去年年底			帳面金額	損益	損益	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%	\$ 1,035,633	\$ 25,665	\$ 28,448			註1、2
	太子物業管理顧問(股)公司	台灣	181,000	181,000	17,146,580	100%	287,820	6,174	1,061			註1、2
	耕項興業(股)公司	台灣	120,000	120,000	18,000,000	30%	290,071	(31,689)	(9,507)			註4
	太子建設投資公司	英屬維京群島	140,413	140,413	428	100%	452,380	6,023	6,023			註2
	東豐企業(股)公司	台灣	746,431	746,431	4,300,000	100%	(151,741)	71	71			註2
	統一開發(股)公司	台灣	1,080,000	1,080,000	108,000,000	30%	1,127,946	5,952	1,786			註5
	日華金典國際酒店(股)公司	台灣	975,000	975,000	97,500,000	50%	300,950	(16,077)	(8,039)			註2
	時代國際飯店(股)公司	台灣	376,270	376,270	46,300,000	100%	530,614	51,535	51,535			註2
	金義興合板(股)公司	台灣	165,410	165,410	3,938,168	99.65%	(347,425)	-	4,257			註1、2
	明大企業(股)公司	台灣	37,378	37,378	200,000	20%	30,357	4,373	875			
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%	9,452	(15)	15			註2
	太子地產(股)公司	台灣	470,784	470,784	11,208,632	99.65%	1,724,697	99,347	93,456			註1、2
	大成工程(股)公司	台灣	856,566	856,566	90,497,528	100%	837,588	18,745	-			註2、3
	王子水電企業(股)公司	台灣	56,025	56,025	3,070,000	100%	74,349	1,174	-			註2、3
	誠實營造(股)公司	台灣	208,027	208,027	20,100,000	100%	238,413	5,746	-			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	
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	損益	損益	備註
太子建設投資公司	PTG Investment Inc.	美國	海外投資業務	\$ 56,945	\$ 56,945	273	27.30%	\$ 6,636	\$ 4,886	\$ -	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	27.30%	366,036	17,027	--	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%	75,685	2,315	-	註2、3
	太子保全(股)公司	台灣	保全業務	159,611	159,611	13,172,636	100%	217,948	4,523	-	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 發租營業	305,480	305,480	21,644,062	45.21%	(138,830)	(156)	-	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。