

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 107 年度及 106 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 107 年度及 106 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 ~ 84
	（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 ~ 20
	（四） 重大會計政策之彙總說明	20 ~ 32
	（五） 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	32
	（六） 重要會計項目之說明	32 ~ 62
	（七） 關係人交易	62 ~ 64
	（八） 質押之資產	64

項	目	頁	次
(九)	重大或有負債及未認列之合約承諾	65 ~ 69	
(十)	重大之災害損失	69	
(十一)	重大之期後事項	69	
(十二)	其他	69 ~ 82	
(十三)	附註揭露事項	82	
(十四)	部門資訊	83 ~ 84	

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 107 年度（自民國 107 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 108 年 3 月 20 日

會計師查核報告

(108)財審報字第 18003569 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 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 107 年及 106 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（包括重大會計政策彙總），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 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 107 年及 106 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 107 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 107 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(二十九)；會計項目說明請參閱合併財務報表附註六(二十三)。民國107年度太子建設集團房地銷售收入為新台幣6,164,207仟元，占合併營業收入之52.00%。

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(二十九)及五(二)；會計項目說明請參閱合併財務報表附註六(二十三)。民國107年度太子建設集團之工程收入為新台幣1,772,016仟元，占合併營業收入之14.95%。

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 107 年及 106 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 542,162 仟元及 580,967 仟元，各占合併資產總額之 1.07%及 1.16%，民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之營業收入淨額分別為新台幣 0 仟元及 418 仟元，均占合併營業收入淨額之 0%。民國 107 年及 106 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 2,623 仟元及 21,888 仟元，各占合併綜合損益總額之 0.25%及 1.87%。

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 107 年度及 106 年度個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見加其他事項段之查核報告在案，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 107 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

吳建志



會計師

王國華

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 8 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107年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產		附註	107 年 12 月 31 日			106 年 12 月 31 日		
			金	額	%	金	額	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$	3,968,253	8	\$	4,221,849	8
1110	透過損益按公允價值衡量之金	六(二)及八						
	融資產－流動			1,524,269	3		839,107	2
1140	合約資產－流動	六(二十三)		616,853	1		-	-
1150	應收票據淨額	六(四)		72,170	-		97,488	-
1170	應收帳款淨額	六(四)		1,715,273	4		694,776	1
1180	應收帳款－關係人淨額	六(四)及七		27,793	-		14,190	-
1190	應收建造合約款	十二(五)		-	-		370,577	1
1200	其他應收款			99,502	-		70,738	-
1220	本期所得稅資產			-	-		85,945	-
130X	存貨	六(五)及八		21,958,127	43		22,062,479	44
1410	預付款項			318,246	1		255,599	1
1476	其他金融資產－流動	八		970,839	2		1,354,298	3
1479	其他流動資產－其他	六(六)		44,254	-		230,645	-
11XX	流動資產合計			31,315,579	62		30,297,691	60
非流動資產								
1510	透過損益按公允價值衡量之金	六(二)及八						
	融資產－非流動			78,906	-		78,552	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值	六(三)及八						
	衡量之金融資產－非流動			1,792,162	4		-	-
1523	備供出售金融資產－非流動	八及十二(四)		-	-		1,133,158	2
1543	以成本衡量之金融資產－非流	八及十二(四)						
	動			-	-		855,030	2
1550	採用權益法之投資	六(七)及八		1,847,468	4		1,830,246	4
1600	不動產、廠房及設備	六(八)及八		6,226,443	12		6,422,886	13
1760	投資性不動產淨額	六(九)及八		5,777,841	11		5,867,885	12
1780	無形資產	六(十)		2,118,323	4		2,179,473	4
1840	遞延所得稅資產	六(二十八)		141,697	-		123,531	-
1920	存出保證金	七及九		255,028	1		597,736	1
1980	其他金融資產－非流動	八		1,121,692	2		811,057	2
1990	其他非流動資產－其他			80,464	-		77,880	-
15XX	非流動資產合計			19,440,024	38		19,977,434	40
1XXX	資產總計		\$	50,755,603	100	\$	50,275,125	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年及106年12月31日

單位：新台幣仟元

			107 年 12 月 31 日			106 年 12 月 31 日		
負債及權益		附註	金	額	%	金	額	%
流動負債								
2100	短期借款	六(十一)及八	\$	990,000	2	\$	860,000	2
2110	應付短期票券	六(十二)及八		401,734	1		1,055,558	2
2130	合約負債—流動	六(二十三)		910,919	2		-	-
2150	應付票據			4,885	-		17,167	-
2170	應付帳款			2,804,917	6		2,305,347	5
2190	應付建造合約款	十二(五)		-	-		10,202	-
2200	其他應付款			1,083,613	2		1,008,891	2
2220	其他應付款項—關係人	七		85,953	-		64,651	-
2230	本期所得稅負債			68,155	-		18,396	-
2310	預收款項	六(十三)		114,280	-		1,264,324	3
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十四)(十五)及八		3,643,297	7		8,688,322	17
2399	其他流動負債—其他			95,888	-		52,402	-
21XX	流動負債合計			<u>10,203,641</u>	<u>20</u>		<u>15,345,260</u>	<u>31</u>
非流動負債								
2530	應付公司債	六(十四)		4,500,000	9		2,000,000	4
2540	長期借款	六(十五)及八		9,799,357	19		6,596,153	13
2550	負債準備—非流動	六(十六)		87,196	-		99,539	-
2570	遞延所得稅負債	六(二十八)		307,672	1		320,839	1
2610	長期應付票據及款項			721,633	2		744,346	2
2620	長期應付票據及款項—關係人	七		551,632	1		571,727	1
2640	淨確定福利負債—非流動	六(十七)		72,352	-		92,774	-
2645	存入保證金			136,162	-		136,198	-
2670	其他非流動負債—其他	六(七)		198,077	-		191,637	-
25XX	非流動負債合計			<u>16,374,081</u>	<u>32</u>		<u>10,753,213</u>	<u>21</u>
2XXX	負債總計			<u>26,577,722</u>	<u>52</u>		<u>26,098,473</u>	<u>52</u>
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
資本公積								
3200	資本公積	六(十九)		2,260,513	5		2,260,513	5
保留盈餘								
3310	法定盈餘公積	六(二十)		1,933,605	4		1,805,495	3
3350	未分配盈餘			2,660,209	5		2,589,627	5
其他權益								
3400	其他權益	六(二十一)		788,031	1		974,377	2
3500	庫藏股票	六(十八)	(	1,003)	-	(	1,003)	-
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計			23,874,616	47		23,862,270	47
36XX	非控制權益			<u>303,265</u>	<u>1</u>		<u>314,382</u>	<u>1</u>
3XXX	權益總計			<u>24,177,881</u>	<u>48</u>		<u>24,176,652</u>	<u>48</u>
重大或有負債及未認列之合約承諾								
九								
諾								
3X2X	負債及權益總計		\$	50,755,603	100	\$	50,275,125	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 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	107 金	年 額	度 %	106 金	年 額	度 %
4000 營業收入	六(二十三)、七 及十二(五)	\$	11,855,207	100	\$	10,988,980	100
5000 營業成本	六(五)(十)(二 十七)	(	8,492,700)	(72)	(	7,722,731)	(70)
5900 營業毛利			3,362,507	28		3,266,249	30
營業費用	六(十)(二十七) 及七						
6100 推銷費用		(	468,644)	(4)	(	325,523)	(3)
6200 管理費用		(	1,835,151)	(15)	(	1,862,621)	(17)
6450 預期信用減損利益	十二(二)		121	-		-	-
6000 營業費用合計		(	2,303,674)	(19)	(	2,188,144)	(20)
6900 營業利益			1,058,833	9		1,078,105	10
營業外收入及支出							
7010 其他收入	六(二十四)		272,618	2		219,358	2
7020 其他利益及損失	六(二)(二十五)		217,279	2		157,467	1
7050 財務成本	六(五)(二十六)	(	218,351)	(2)	(	171,106)	(2)
7060 採用權益法認列之關聯企 業及合資損益之份額	六(七)		39,029	1		56,018	1
7000 營業外收入及支出合計			310,575	3		261,737	2
7900 稅前淨利			1,369,408	12		1,339,842	12
7950 所得稅費用	六(二十八)	(	125,531)	(1)	(	75,021)	-
8200 本期淨利		\$	1,243,877	11	\$	1,264,821	12

(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107年及106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	107 金	年 額	度 %	106 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(十七)	\$	623	-	(\$	13,869)	-		
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)	(	210,990)	(	2)	-	-		
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		(	255)	-	5,748	-	-		
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	六(二十八)	(	136)	-	(	122)	-		
8310	不重分類至損益之項目總額		(	210,758)	(	2)	(	8,243)	-	
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)	-	-	(	83,893)	(	1)		
8360	後續可能重分類至損益之項目總額		-	-	(	83,893)	(	1)		
8300	其他綜合損益(淨額)		(\$	210,758)	(	2)	(\$	92,136)	(	1)
8500	本期綜合損益總額		\$	1,033,119	9	\$	1,172,685	11		
淨利(損)歸屬於：										
8610	母公司業主		\$	1,252,655	11	\$	1,281,101	12		
8620	非控制權益		(	8,778)	-	(	16,280)	-		
			\$	1,243,877	11	\$	1,264,821	12		
綜合損益總額歸屬於：										
8710	母公司業主		\$	1,041,897	9	\$	1,188,965	11		
8720	非控制權益		(	8,778)	-	(	16,280)	-		
			\$	1,033,119	9	\$	1,172,685	11		
每股盈餘										
六(二十九)										
9750	基本		\$	0.77	\$	0.79				
9850	稀釋		\$	0.76	\$	0.78				

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

合併資產負債表

民國107年12月31日

單位：新台幣仟元

附註	歸屬	於	保	母	業	主	之	權	益	計	非	控	制	權	益	總	額
106	年	度															
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	度淨利	-	-	-	1,281,101	-	-	-	1,281,101	(16,280)	1,264,821					
106	年	度其他綜合損益	-	-	-	(8,243)	-	(83,893)	-	(92,136)	-	(92,136)					
106	年	度綜合損益總額	-	-	-	1,272,858	-	(83,893)	-	1,188,965	(16,280)	1,172,685					
105	年	度盈餘指撥及分配：															
法定盈餘公積			-	-	160,919	(160,919)	-	-	-	-	-	-					
現金股利			-	-	-	(1,623,326)	-	-	-	(1,623,326)	-	(1,623,326)					
106	年	12月31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					
107	年	度															
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			-	-	-	-	-	(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)	-	(1,003)	23,887,881	314,382	24,202,263					
107	年	度淨利	-	-	-	1,252,655	-	-	-	1,252,655	(8,778)	1,243,877					
107	年	度其他綜合損益	-	-	-	232	-	-	-	(210,758)	-	(210,758)					
107	年	度綜合損益總額	-	-	-	1,252,887	-	-	-	1,041,897	(8,778)	1,033,119					
106	年	度盈餘指撥及分配：															
法定盈餘公積			-	-	128,110	(128,110)	-	-	-	-	-	-					
現金股利			-	-	-	(1,055,162)	-	-	-	(1,055,162)	-	(1,055,162)					
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產			-	-	-	967	-	-	-	-	-	-					
非控制權益變動數			-	-	-	-	-	-	-	-	(2,339)	(2,339)					
107	年	12月31日餘額	\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 1,933,605	\$ 2,660,209	\$ 48	\$ 788,079	\$ 1,003	\$ 23,874,616	\$ 303,265	\$ 24,177,881					

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

合併現金流量表

民國107年及106年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	107年	度	106年	度
營業活動之現金流量					
本期稅前淨利		\$	1,369,408	\$	1,339,842
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)	(	74,516)	(	34,635)
預期信用減損利益數	十二(二)	(	121)		-
提列呆帳費用	十二(四)		-		649
呆帳費用轉列收入數	十二(四)		-	(	326)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	六(七)	(	39,029)	(	56,018)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失			2,965		4,891
處分投資性不動產(利益)損失		(	602)		997
不動產、廠房及設備轉列費用數			39		1,545
折舊費用	六(八)(九)(二十七)		342,937		351,901
攤銷費用	六(十)(二十七)		62,304		62,307
利息費用	六(二十六)		217,151		169,906
利息收入	六(二十四)	(	11,116)	(	8,161)
股利收入	六(二十四)	(	143,737)	(	103,288)
未實現外幣兌換(利益)損失		(	15,467)		36,866
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一流動		(	611,000)	(	140,620)
合約資產一流動		(	246,276)		-
應收票據			25,318		4,851
應收帳款		(	1,020,376)		127,358
應收帳款一關係人		(	13,603)		8,470
應收建造合約款			-		688,173
其他應收款			57,181	(	49,272)
存貨			106,162		208,375
預付款項		(	37,343)	(	33,081)
其他流動資產一其他			186,391		68,682
其他非流動資產一其他		(	2,584)		977
與營業活動相關之負債之淨變動					
合約負債一流動		(	246,291)		-
應付票據		(	12,282)	(	29,249)
應付帳款			499,570	(	656,576)
應付建造合約款			-	(	212,880)
其他應付款			85,577	(	144,306)
其他應付款項一關係人			21,302	(	48,012)
預收款項		(	3,036)	(	123,131)
其他流動負債一其他			43,486		1,686
負債準備一非流動		(	12,343)		24,332
長期應付票據及款項一關係人		(	20,095)	(	17,130)
淨確定福利負債一非流動		(	20,293)	(	12,326)
其他非流動負債一其他			1,730		1,768
營運產生之現金流入			491,411		1,434,565
收取之利息			11,116		8,161
收取之股利			175,669		326,541
支付之利息		(	256,705)	(	172,681)
支付之所得稅		(	107,105)	(	371,772)
營業活動之淨現金流入			314,386		1,224,814

(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年及106年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	107 年 度	106 年 度
投資活動之現金流量			
其他金融資產－流動減少(增加)		\$ 383,459	(\$ 428,377)
備供出售金融資產－非流動減資退回股款		-	510
以成本衡量之金融資產減資退回股款		-	22,770
取得不動產、廠房及設備	六(八)	(61,662)	(183,387)
處分不動產、廠房及設備價款		50	629
處分投資性不動產價款		4,345	3,417
無形資產增加	六(十)	(1,154)	(864)
處分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)	1,786	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動減資退回		10,057	-
存出保證金減少(增加)		342,708	(29,757)
其他金融資產－非流動增加		(310,635)	(246,844)
投資活動之淨現金流入(流出)		368,954	(861,903)
籌資活動之現金流量			
短期借款增加(減少)	六(三十二)	130,000	(1,415,659)
應付短期票券(減少)增加	六(三十二)	(653,824)	565,864
償還公司債	六(三十二)	(2,500,000)	(2,000,000)
發行公司債	六(三十二)	2,500,000	2,000,000
償還長期借款	六(三十二)	(15,778,978)	(13,924,136)
舉借長期借款	六(三十二)	16,437,157	15,588,639
長期應付票據及款項(減少)增加	六(三十二)	(22,713)	21,784
存入保證金(減少)增加		(36)	848
發放現金股利	六(二十)	(1,055,162)	(1,623,326)
非控制權益變動數		(2,339)	-
籌資活動之淨現金流出		(945,895)	(785,986)
合併匯率影響數		8,959	(3,991)
本期現金及約當現金減少數		(253,596)	(427,066)
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		\$ 3,968,253	\$ 4,221,849

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 107 年度及 106 年度

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

(二)本公司及子公司(以下統稱「本集團」)之主要營業活動，請參閱附註四

(三)2. 之說明。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國 108 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 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。
- (3) 本集團對於國際財務報導準則第9號（以下簡稱「IFRS 9」）係採用不重編前期財務報表（以下簡稱「修正式追溯」），對民國107年1月1日之重大影響，請參閱附註十二、（四）2.及3.說明。

2. 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」及相關修正

- (1) 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。

(2)本集團於初次適用國際財務報導準則第15號(以下簡稱「IFRS 15」)時，選擇不重編前期財務報表，將初次適用之累積影響數認列於民國107年1月1日之保留盈餘(以下簡稱「修正式追溯」)，本集團採用IFRS 15過渡規定之權宜作法，選擇僅對民國107年1月1日尚未完成之合約追溯適用IFRS 15，關於採修正式追溯過渡作法對民國107年1月1日之重大影響彙總如下：

- A. 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。
- B. 依據IFRS 15之規定，認列與房地產銷售及飯店經營相關之合約負債，在過去報導期間於資產負債表上表達為預收款項。
- C. 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\$1,147,008，並調增合約資產\$370,577及合約負債1,157,210。

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。

(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108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16號「租賃」	民國108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：

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。

本集團將屬承租人之租賃合約按國際財務報導準則第 16 號處理,惟採用不重編前期財務報表(以下簡稱「修正式追溯」),對於民國 108 年 1 月 1 日將分別調增使用權資產及租賃負債\$6,033,757 及\$6,605,484,並調減其他應付款項一關係人\$20,095 及長期應付票據及款項一關係人\$551,632。

(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
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「揭露倡議-重大性之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	民國109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17號「保險合約」	民國110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。

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 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 年度之財務報表及附註。民國 106 年度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及重要會計項目之說明，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：

- (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
			107年12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	
	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	註3
	日華金典國際酒店(股)公司	觀光旅館業	50.00	50.00	註1
	時代國際飯店(股)公司	一般旅館業	-	100.00	註2
	金義興合板(股)公司	合板之製造及加工	99.65	99.65	

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12月31日	106年12月31日	
太子建設開發(股)公司	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	99.68	99.65	註3
	時代國際控股(股)公司	一般投資業	100.00	-	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	
	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	
時代國際控股(股)公司	時代國際飯店(股)公司	一般旅館業	100.00	-	註2
	時代國際行旅(股)公司	一般旅館業	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：時代國際行旅(股)公司設立於民國 107 年 7 月，原為本公司 100%持有之子公司，本公司因集團內組織調整規劃，將時代國際行旅(股)公司與時代國際飯店(股)公司之全部持股以股份轉換方式成立時代國際控股(股)公司，並訂民國 107 年 12 月 24 日為換股基準日。

註 3：東豐企業(股)公司已於民國 107 年 12 月 31 日與太子地產(股)公司進行合併，以太子地產(股)公司為存續公司，東豐企業(股)公司於合併後消滅。

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

民國 107 年度適用

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。

(八) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

民國 107 年度適用

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。

(九) 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。

(十) 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。

(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) 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。

(十四) 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

(十五) 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為當期損益。

(十六) 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。

(十七) 無形資產

係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。

(十八) 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。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。

(十九) 借款

1. 係指向銀行借入之長、短期款項。本集團於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減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程序於流通期間內認列利息費用於損益。

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) 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. 屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本集團係以原始發票金額衡量。

(二十一) 應付普通公司債

本集團發行之應付普通公司債，於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，列為應付公司債之加項或減項；後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列於損益，作為「財務成本」之調整項目。

(二十二) 金融負債之除列

本集團於合約明定之義務履行、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) 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。

(二十五) 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。

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。

(二十六)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. 因股權投資等而產生之未使用所得稅抵減遞轉後期部分，係在很有可能未來課稅所得以供未使用所得稅抵減使用之範圍內，認列遞延所得稅資產。
7. 集團內部分國內子公司採連結稅制合併申報營利事業所得稅之會計處理，係先按個別申報之狀況，依所得稅法相關規定採連結稅制合併辦理營利事業所得稅結算申報及未分配盈餘加徵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。

(二十七)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。

(二十八)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。

(二十九)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。本集團於合約層級考量，判斷財務組成部分對個別合約而言不重大，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，銷貨收入於勞務提供或商品銷售予客戶時認列，銷貨之交易價款於客戶購買勞務或商品時立即向客戶收款。

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(三十)。

6. 租金收入

本集團提供辦公室及宿舍出租相關服務，於租賃期間內依直線法攤銷按月認列收入。

7. 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。

(三十) 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金融資產或無形資產。在本集團具有無條件向授予人或依授予人指示收取現金或另一金融資產之合約權利範圍內，認列為金融資產；於獲得向公共服務使用者收費之權利範圍內，認列為無形資產。

(三十一)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。採用完工比例法，本集團需要估計合約總成本，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12月31日	106年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 10,427	\$ 10,948
支票存款及活期存款	3,732,826	3,990,901
附買回債券	225,000	220,000
	<u>\$ 3,968,253</u>	<u>\$ 4,221,849</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12月31日	106年12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	1,151,620	-
	1,416,140	-
評價調整	108,129	-
	<u>\$ 1,524,269</u>	<u>\$ -</u>
持有供交易之金融資產(註2)		
上市櫃公司股票	\$ -	\$ 264,520
受益憑證	-	540,620
	-	805,140
評價調整	-	33,967
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 839,107</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	2,906	-
	<u>\$ 78,906</u>	<u>\$ -</u>
持有供交易之金融資產(註2)		
受益憑證	\$ -	\$ 76,000
評價調整	-	2,552
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 78,552</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: 本集團於民國 106 年 12 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 年度及 106 年度認列之淨利益分別計\$74,516 及\$34,635。
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

民國 107 年度適用

項	目	107年12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		\$ 115,144
非上市櫃公司股票		888,151
		1,003,295
評價調整		788,867
		<u>\$ 1,792,162</u>

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 12 月 31 日之公允價值為 \$1,792,162。
2. 本集團於民國 107 年度因投資策略修正，出售公允價值為 \$1,786 之非上市櫃公司股票，累積處分利益為 \$967。
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	(\$ 210,990)
累積利益因除列轉列保留盈餘	<u>\$ 967</u>
認列於損益之股利收入	
於本期期末仍持有者	<u>\$ 143,737</u>

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 日之備供出售金融資產及以成本衡量之金融資產資訊請參閱附註十二、(四)之說明。

(四) 應收票據及帳款

	107年12月31日	106年12月31日
應收票據	\$ 72,170	\$ 97,488
應收帳款	\$ 1,719,773	\$ 699,397
減：備抵損失	(4,500)	(4,621)
	<u>\$ 1,715,273</u>	<u>\$ 694,776</u>
應收帳款－關係人	<u>\$ 27,793</u>	<u>\$ 14,190</u>

1. 應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	107年12月31日		106年12月31日	
	應收票據	應收帳款	應收票據	應收帳款
未逾期	\$ 72,170	\$ 1,737,372	\$ 97,488	\$ 707,721
30天內	-	5,086	-	31
31-60天	-	33	-	131
61-90天	-	-	-	-
91天以上	-	5,075	-	5,704
	<u>\$ 72,170</u>	<u>\$ 1,747,566</u>	<u>\$ 97,488</u>	<u>\$ 713,587</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 年及 106 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$72,170 及\$97,488；最能代表本集團應收帳款於民國 107 年及 106 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$1,743,066 及\$708,966。

3. 相關應收票據及帳款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 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 8,609,821	(\$ 64,249)	\$ 8,545,572
在建工程	4,181,706	-	4,181,706
待出售房地產	8,099,706	(12,662)	8,087,044
預付土地購置款	282,111	-	282,111
預付房地款	841,421	-	841,421
商品	20,273	-	20,273
	<u>\$ 22,035,038</u>	<u>(\$ 76,911)</u>	<u>\$ 21,958,127</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	\$ 10,119,372	(\$ 64,249)	\$ 10,055,123
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	282,111	-	282,111
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>

1. 本集團民國 107 年度及 106 年度認列為費損之存貨成本分別為 \$6,404,993 及 \$5,630,714，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 \$26,667 及 \$11,023。
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年度	106年度
利息資本化前之利息總額	\$ 437,575	\$ 411,994
資本化利息之金額	\$ 220,424	\$ 242,088
資本化利率	0.60%~2.58%	0.41%~3.84%

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12月31日	106年12月31日
林口力行段1209地號等	\$ 1,852,235	\$ 1,675,282
W太子(新店區行政段883地號等)	1,185,483	1,035,789
八里中庄段222及211-1地號等	689,088	688,073
中壢市雙嶺段1449地號等	686,574	590,070
太子華威(士林區芝山段602地號等)	-	591,174
	\$ 4,413,380	\$ 4,580,388
台中分公司	107年12月31日	106年12月31日
平欣段694地號等	\$ 1,260,063	\$ 1,053,354
清水武秀段1037、1038及1040地號等	207,536	206,877
太子咸亨(惠禮段195地號)	-	1,067,003
太子郡(草屯段755地號等)	-	475,092
W時代(國安段591-1地號)	-	370,019
太子新富(新富寮段1096、1097、1098及1108地號等)	-	315,167
其他	-	7
	\$ 1,467,599	\$ 3,487,519
台南分公司	107年12月31日	106年12月31日
太子峰雲(新營段841-9地號)	\$ 1,093,329	\$ 897,501
金華段1361地號	688,265	688,235
善駕段939地號等	154,651	154,181
太子君峰會(裕民段681-8地號)	-	585,323
太子WIN2(慶安段296及297地號等)	-	239,505
其他	3,738	3,738
	\$ 1,939,983	\$ 2,568,483

<u>高雄分公司</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
太子學(楠梓一小段158地號等)	\$ 1,509,936	\$ 680,998
太子雲B區(仁武新後港西段42地號等)	379,154	379,133
太子雲E區(仁武新後港西段90地號)	153,757	348
仁武新後港西段88地號實驗住宅	72,933	72,929
太子雲C區大樓(仁武新後港西段69-148地號等)	-	504,977
	<u>\$ 2,115,780</u>	<u>\$ 1,638,385</u>
在建房地合計	<u>\$ 9,936,742</u>	<u>\$ 12,274,775</u>

(2)營建用地

<u>台北分公司</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>106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>107年12月31日</u>	<u>106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	137,697
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	2,766	11,941
其他	11,713	18,780
	<u>\$ 422,429</u>	<u>\$ 438,671</u>
<u>台南分公司</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
善中段1468、1475及1476地號等	\$ 234,699	\$ 234,699
學中段679地號等	50,798	50,798
永康頂安段879地號等	28,610	28,610
北安段54-3地號等	15,344	15,344
慶安段373-377地號	15,139	15,139
保安段882地號等	10,325	10,325
慶安段294地號	-	49,640
其他	14,550	14,550
	<u>\$ 369,465</u>	<u>\$ 419,105</u>

<u>高雄分公司</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
仁武新後港西段53地號等	\$ 872,986	\$ 872,986
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>\$ 1,294,266</u>	<u>\$ 1,294,266</u>
營建用地合計	<u>\$ 2,232,294</u>	<u>\$ 2,298,176</u>

(3)待出售房地產

<u>台北分公司</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
太子信義(新莊副都心案)	\$ 1,516,042	\$ 2,012,385
太子華威	936,352	-
太子馥3	830,889	1,690,994
太子馥2	25,395	110,680
太子大第	12,235	12,446
太子國寶	5,738	5,738
太子龍邸(三)	-	42,432
其他	546	546
	<u>\$ 3,327,197</u>	<u>\$ 3,875,221</u>

<u>台中分公司</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
太子咸亨	\$ 1,416,409	\$ -
W時代	992,044	-
太子新富	343,573	-
青峰錦	40,718	170,233
太子郡	20,542	-
太子馥	-	27,417
其他	6,118	6,118
	<u>\$ 2,819,404</u>	<u>\$ 203,768</u>

<u>台南分公司</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
花博5	\$ 719,686	\$ 968,124
太子WIN2	229,619	-
太子君峰會	170,269	-
站前LV	19,725	19,725
太子盛世	5,302	7,284
其他	2,292	2,292
	<u>\$ 1,146,893</u>	<u>\$ 997,425</u>

<u>高雄分公司</u>		<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
太子雲C區大樓	\$	637,544	\$ -
太子雲D區		91,355	196,339
太子花漾		54,641	81,294
太子大第		8,473	9,125
太子雲C區透天		7,669	182,449
	\$	<u>799,682</u>	<u>\$ 469,207</u>
待出售房地產合計	\$	<u>8,093,176</u>	<u>\$ 5,545,621</u>
(4)預付土地購置款			
		<u>107年12月31日</u>	<u>106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>282,111</u>	<u>\$ 282,111</u>
(5)預付房地款			
		<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
台糖楠梓段	\$	841,421	\$ 786,213
台糖國安段		-	159,690
	\$	<u>841,421</u>	<u>\$ 945,903</u>

5. 重要工程資訊揭露：

(1) 民國 107 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	41.75%	\$ 60,563
西濱130K房裡大安線	2,091,193	1,989,749	99.71%	101,150
台南都會區北外環道路	1,681,905	1,606,206	3.46%	2,619
南紡置地廣場工程(12億)	1,280,520	1,245,727	9.33%	3,246
桃園中路三號	1,151,305	1,093,740	1.03%	593

(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

(六) 其他流動資產

項 目	107年12月31日	106年12月31日
遞延代銷佣金(註)	\$ 41,096	\$ 223,298
其他	3,158	7,347
	<u>\$ 44,254</u>	<u>\$ 230,645</u>

註：遞延代銷佣金(取得客戶合約成本)於民國 107 年度轉列推銷費用\$182,202。

(七) 採用權益法之投資

關聯企業名稱	107 年 12 月 31 日		106 年 12 月 31 日	
	金額	比率	金額	比率
耕頂興業(股)公司	\$ 285,763	30.00%	\$ 299,577	30.00%
統一開發(股)公司	1,130,857	30.00%	1,126,160	30.00%
PPG Investment Inc.(註1)	-	27.30%	5,451	27.30%
Queen Holdings Ltd.	400,022	27.30%	369,575	27.30%
明大企業(股)公司	30,826	20.00%	29,483	20.00%
日華資產管理(股)公司(註2)	-	45.21%	-	45.21%
	<u>\$ 1,847,468</u>		<u>\$ 1,830,246</u>	

註1：截至民國107年12月31日止，對PPG Investment Inc.之投資帳面餘額因已為負數，故轉列其他非流動負債\$4,510。

註2：截至民國107年及106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\$139,114及\$138,830。

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	策略投資	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12月31日	106年12月31日
流動資產	\$ 206,849	\$ 208,093
非流動資產	8,271,368	8,703,214
流動負債	(3,205,874)	(3,432,033)
非流動負債	(1,502,821)	(1,725,406)
淨資產總額	<u>\$ 3,769,522</u>	<u>\$ 3,753,868</u>
占關聯企業淨資產之份額	<u>\$ 1,130,857</u>	<u>\$ 1,126,160</u>

綜合損益表

	統一開發(股)公司	
	107年度	106年度
收入	\$ 959,140	\$ 949,102
繼續經營單位本期淨利	\$ 116,093	\$ 111,834
本期綜合損益總額	\$ 116,093	\$ 111,834
自關聯企業收取之股利	\$ 30,132	\$ 137,160

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 年及 106 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\$572,987 及\$565,256。

	107年度	106年度
繼續經營單位本期淨利	\$ 20,440	\$ 47,390
其他綜合損益(稅後淨額)	(783)	(1,363)
本期綜合損益總額	\$ 19,657	\$ 46,027

4. 本集團上開投資標的均未有公開報價。

5. 民國 107 年度及 106 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\$39,029 及\$56,018。

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12月31日	106年12月31日
土地	\$ 2,865,610	\$ 2,865,610
房屋及建築	2,998,461	3,148,409
機器設備	5,299	6,304
電腦通訊設備	3,741	6,866
運輸設備	3,626	4,905
辦公設備	262,073	303,233
租賃改良	21,669	22,996
其他設備	53,999	57,385
未完工程及待驗設備	11,965	7,178
	\$ 6,226,443	\$ 6,422,886

2. 本期變動情形如下：

成 本	107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	4,554,929	15,561	(26,034)	8,487	4,552,943
機器設備	15,314	572	-	-	15,886
電腦通訊設備	61,609	-	(1,587)	91	60,113
運輸設備	13,695	-	-	-	13,695
辦公設備	841,888	21,832	(33,871)	9,304	839,153
租賃改良	73,533	-	-	-	73,533
其他設備	92,828	3,811	(3,019)	584	94,204
未完工程及待驗設備	7,178	19,886	-	(15,099)	11,965
	<u>\$ 8,526,584</u>	<u>\$ 61,662</u>	<u>(\$ 64,511)</u>	<u>\$ 3,367</u>	<u>\$ 8,527,102</u>

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>

累 計 折 舊	107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	\$ 1,406,520	\$ 173,996	(\$ 26,034)	\$ -	\$ 1,554,482
機器設備	9,010	1,577	-	-	10,587
電腦通訊設備	54,743	3,216	(1,587)	-	56,372
運輸設備	8,790	1,279	-	-	10,069
辦公設備	538,655	71,958	(33,533)	-	577,080
租賃改良	50,537	1,327	-	-	51,864
其他設備	35,443	5,104	(342)	-	40,205
	<u>\$ 2,103,698</u>	<u>\$ 258,457</u>	<u>(\$ 61,496)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,300,659</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>

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12月31日	106年12月31日
土地	\$ 265,550	\$ 265,550
出租資產-土地	2,590,774	2,592,078
出租資產-房屋	2,921,517	3,010,257
	<u>\$ 5,777,841</u>	<u>\$ 5,867,885</u>

2. 本期變動情形如下：

107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	2,592,078	-	(113)	(1,191)	2,590,774
出租資產-房屋	3,922,660	-	(4,637)	(1,022)	3,917,001
	<u>\$ 6,780,288</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 4,750)</u>	<u>(\$ 2,213)</u>	<u>\$ 6,773,325</u>

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>

107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	\$ 912,403	\$ 84,480	(\$ 1,007)	(\$ 392)	\$ 995,484

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

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	107年度	106年度
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 391,329</u>	<u>\$ 406,857</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>\$ 160,861</u>	<u>\$ 161,710</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 年及 106 年 12 月 31 日之公允價值分別為\$12,756,468 及\$12,704,664，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，該評價係採用收益法，屬第三等級公允價值。

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12月31日	106年12月31日
服務特許權	\$ 2,116,681	\$ 2,177,934
電腦軟體成本	1,642	1,539
	<u>\$ 2,118,323</u>	<u>\$ 2,179,473</u>

2. 本期變動情形如下：

		107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		5,099	1,154	-	-	6,253
		<u>\$2,873,471</u>	<u>\$ 1,154</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$2,874,625</u>
		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
		<u>\$2,872,650</u>	<u>\$ 864</u>	<u>(\$ 43)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$2,873,471</u>
		107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		\$ 690,438	\$ 61,253	\$ -	\$ -	\$ 751,691
電腦軟體成本		3,560	1,051	-	-	4,611
		<u>\$ 693,998</u>	<u>\$ 62,304</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 756,302</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
		<u>\$ 631,734</u>	<u>\$ 62,307</u>	<u>(\$ 43)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 693,998</u>

3. 無形資產攤銷明細如下：

	107年度	106年度
營業成本	\$ 61,253	\$ 61,253
管理費用	1,051	1,054
	<u>\$ 62,304</u>	<u>\$ 62,307</u>

(十一) 短期借款

	107年12月31日	106年12月31日
銀行信用借款	\$ 940,000	\$ 860,000
銀行擔保借款	50,000	-
	<u>\$ 990,000</u>	<u>\$ 860,000</u>
利率區間	<u>1.53%~1.79%</u>	<u>1.53%~1.85%</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12月31日	106年12月31日
商業本票	\$ 401,900	\$ 1,055,900
減：未攤銷折價	(166)	(342)
	<u>\$ 401,734</u>	<u>\$ 1,055,558</u>
利率區間	<u>1.19%~1.43%</u>	<u>0.48%~1.67%</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12月31日	106年12月31日
預收房地款	\$ -	\$ 1,014,918
預收租金	112,836	117,588
其他預收款	1,444	131,818
	<u>\$ 114,280</u>	<u>\$ 1,264,324</u>

註：民國 107 年 1 月 1 日起，依據 IFRS 15 之規定，將預收房地款及與飯店經營有關之預收款項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12月31日	106年12月31日
102年第一次有擔保普通公司債	\$ -	\$ 2,500,000
106年第一次有擔保普通公司債	2,000,000	2,000,000
107年第一次有擔保普通公司債	2,500,000	-
	4,500,000	4,500,000
減：一年內到期部份	-	(2,500,000)
	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>

1. 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。

2. 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。

3. 本公司於民國 107 年 6 月以面額發行 107 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\$1,000。

(3)票面利率：0.84%。

(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 107 年 6 月 15 日起至民國 112 年 6 月 15 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12月31日	106年12月31日
銀行擔保借款	\$ 9,718,821	\$ 9,850,688
銀行信用借款	2,554,400	1,975,000
	12,273,221	11,825,688
減：一年內到期部份	(3,643,297)	(6,188,322)
	8,629,924	5,637,366
商業本票	1,170,000	960,000
減：未攤銷折價	(567)	(1,213)
	1,169,433	958,787
合計	\$ 9,799,357	\$ 6,596,153
到期日區間	108.06.27~116.11.02	107.07.27~116.11.02
利率區間	0.60%~2.41%	0.58%~2.47%

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)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年度	106年度
1月1日餘額	\$ 99,539	\$ 75,207
本期新增之負債準備	41,181	63,468
本期使用之負債準備	(53,524)	(39,136)
12月31日餘額	<u>\$ 87,196</u>	<u>\$ 99,539</u>

(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 8%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：

	107年12月31日	106年12月31日
確定福利義務現值	(\$ 190,446)	(\$ 192,667)
計畫資產公允價值	<u>118,094</u>	<u>99,893</u>
淨確定福利負債	<u>(\$ 72,352)</u>	<u>(\$ 92,774)</u>

(3)淨確定福利負債之變動如下：

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定 福利負債
107年			
1月1日餘額	(\$ 192,667)	\$ 99,893	(\$ 92,774)
當期服務成本	(1,012)	-	(1,012)
利息(費用)收入	(1,969)	1,030	(939)
	(195,648)	100,923	(94,725)
再衡量數：			
財務假設變動影響數	(1,972)	-	(1,972)
經驗調整	(643)	3,238	2,595
	(2,615)	3,238	623
提撥退休基金	-	21,750	21,750
支付退休金	7,817	(7,817)	-
12月31日餘額	(\$ 190,446)	\$ 118,094	(\$ 72,352)
	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)

(4)有關退休金之精算假設彙總如下

	107年度	106年度
折現率	0.90%~1.00%	0.90%~1.10%
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：

	<u>折現率</u>		<u>未來薪資增加率</u>	
	<u>增加0.25%</u>	<u>減少0.25%</u>	<u>增加0.25%</u>	<u>減少0.25%</u>
107年12月31日				
對確定福利義務現值				
之影響	(\$ 4,206)	\$ 4,346	\$ 3,830	(\$ 3,732)
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)

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 108 年度預計支付予退休計畫之提撥金為\$5,696。

(6)截至民國 107 年 12 月 31 日，該退休計畫之加權平均存續期間為 9 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 107 年度及 106 年度，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為\$68,745 及\$67,373。

(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)

	<u>107年</u>	<u>106年</u>
1月1日暨12月31日股數	<u>1,622,671</u>	<u>1,622,671</u>

2. 截至民國 107 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 107 年及 106 年 12 月 31 日持有本公司股票，其持有之目的係為維持本公司之股東權益，持有之股數均為 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 10.20 元及新台幣 12.05 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				
107年	庫藏			合計
	發行溢價	股票交易	其他	
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				
106年	庫藏			合計
	發行溢價	股票交易	其他	
1月1日暨12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 107 年度及 106 年度認列為分配與業主之股利分別為 \$1,055,162(每股新台幣 0.65 元)及 \$1,623,326(每股新台幣 1.0 元)。民國 108 年 3 月 20 日經董事會提議對民國 107 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	(210,990)	-	(210,990)
評價調整轉出至保留盈餘	(967)	-	(967)
107年12月31日	<u>\$ 788,079</u>	<u>(\$ 48)</u>	<u>\$ 788,031</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	(83,893)	-	(83,893)
106年12月31日	<u>\$ 974,425</u>	<u>(\$ 48)</u>	<u>\$ 974,377</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12月31日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 48,899	\$ 3,174	\$ 52,073
應收帳款淨額 (含關係人)	1,306,149	278,524	1,584,673
合約資產	210,227	406,626	616,853
存貨	<u>8,899,739</u>	<u>13,038,115</u>	<u>21,937,854</u>
	<u>\$ 10,465,014</u>	<u>\$ 13,726,439</u>	<u>\$ 24,191,453</u>
負債			
合約負債	\$ 740,465	\$ 29,420	\$ 769,885
應付票據	4,528	-	4,528
應付帳款	1,419,404	1,263,726	2,683,130
長期應付票據及款項	<u>-</u>	<u>11,456</u>	<u>11,456</u>
	<u>\$ 2,164,397</u>	<u>\$ 1,304,602</u>	<u>\$ 3,468,999</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
預收款項	867,206	147,712	1,014,918
長期應付票據及款項	-	11,456	11,456
	<u>\$ 2,089,752</u>	<u>\$ 1,124,114</u>	<u>\$ 3,213,866</u>

(二十三) 營業收入

	107年度
客戶合約之收入	\$ 11,464,146
其他-租賃收入	391,061
	<u>\$ 11,855,207</u>

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

107年度	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>\$ 6,164,207</u>	<u>\$ 1,772,016</u>	<u>\$ 2,679,138</u>	<u>\$ 297,098</u>	<u>\$ 551,687</u>	<u>\$ 11,464,146</u>
收入認列時點						
於某一時點 認列之收入	\$ 6,164,207	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6,164,207
隨時間逐步 認列之收入	-	1,772,016	2,679,138	297,098	551,687	5,299,939
	<u>\$ 6,164,207</u>	<u>\$ 1,772,016</u>	<u>\$ 2,679,138</u>	<u>\$ 297,098</u>	<u>\$ 551,687</u>	<u>\$ 11,464,146</u>

2. 本集團截至民國 107 年 12 月 31 日已簽訂之重要建造合約，尚未滿足履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度如下：

預計認列收入年度	已簽約合約金額
108~110年	\$ 5,338,255

3. 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：

	<u>107年12月31日</u>
合約資產：	
合約資產-營建合約	\$ 616,853
合約負債：	
合約負債-房地銷售合約	\$ 601,715
合約負債-飯店經營合約	141,034
合約負債-營建合約	168,170
	<u>\$ 910,919</u>
期初合約負債本期認列收入	
	<u>107年度</u>
合約負債期初餘額本期認列收入	
房地銷售合約	\$ 876,696
飯店經營合約	130,815
營建合約	10,202
	<u>\$ 1,017,713</u>

3. 民國 106 年度營業收入之相關揭露請參閱附註十二、(五)。

(二十四) 其他收入

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息收入	\$ 11,116	\$ 8,161
股利收入	143,737	103,288
其他收入	117,765	107,909
	<u>\$ 272,618</u>	<u>\$ 219,358</u>

(二十五) 其他利益及損失

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	\$ 74,516	\$ 34,635
淨外幣兌換利益(損失)	15,982	(36,296)
應付款轉其他收入	134,083	197,532
其他	(7,302)	(38,404)
	<u>\$ 217,279</u>	<u>\$ 157,467</u>

(二十六) 財務成本

	107年度	106年度
利息費用：		
銀行借款	\$ 151,671	\$ 128,713
商業本票	11,188	11,529
普通公司債	52,920	28,242
其他	1,372	1,422
其他財務支出	1,200	1,200
	<u>\$ 218,351</u>	<u>\$ 171,106</u>

(二十七) 費用性質之額外資訊

	107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	\$ 848,753	\$ 628,354	\$ 1,477,107
勞健保費用	75,056	65,401	140,457
退休金費用	37,773	32,923	70,696
董事酬勞	-	52,343	52,343
其他員工福利費用	9,314	34,641	43,955
	<u>\$ 970,896</u>	<u>\$ 813,662</u>	<u>\$ 1,784,558</u>
折舊費用	<u>\$ 84,480</u>	<u>\$ 258,457</u>	<u>\$ 342,937</u>
攤銷費用	<u>\$ 61,253</u>	<u>\$ 1,051</u>	<u>\$ 62,304</u>
	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	\$ 649,087	\$ 1,526,849
勞健保費用	77,929	62,108	140,037
退休金費用	39,640	30,182	69,822
董事酬勞	-	51,768	51,768
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>

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 年度及 106 年度員工酬勞估列金額分別為\$133,188 及\$128,682；董事酬勞估列金額分別為\$45,311 及\$43,779，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 107 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 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

(1) 所得稅費用組成部分：

	107年度	106年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 98,522	\$ 62,199
未分配盈餘加徵	9,066	2,501
以前年度所得稅(高)低估	(3,143)	931
土地增值稅計入當期所得稅	52,555	53,508
當期所得稅總額	157,000	119,139
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(9,849)	(44,118)
稅率改變之影響	(21,620)	-
遞延所得稅總額	(31,469)	(44,118)
所得稅費用	\$ 125,531	\$ 75,021

(2) 與其他綜合損益相關之所得稅費用金額：

	107年度	106年度
確定福利計畫之再衡量數	\$ 126	\$ 122
稅率改變之影響	10	-
遞延所得稅總額	\$ 136	\$ 122

(3) 所得稅費用與會計利潤關係：

	107年度	106年度
稅前淨利按法定稅率計算所得稅	\$ 273,882	\$ 227,773
按稅法規定調整認列項目影響數	(206,829)	(195,648)
未分配盈餘加徵	9,066	2,501
以前年度所得稅(高)低估數	(3,143)	931
土地增值稅	52,555	53,508
課稅損失之所得稅影響數	-	(14,044)
所得稅費用	<u>\$ 125,531</u>	<u>\$ 75,021</u>

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：

107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	\$ 100,106	\$ 14,240	\$ -	\$ 114,346
退休金	260	105	(136)	229
職工福利	21	(13)	-	8
未休假獎金	738	44	-	782
未實現賠償損失	21,515	4,817	-	26,332
備抵呆帳	24	(24)	-	-
虧損扣抵	<u>867</u>	<u>(867)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 123,531</u>	<u>\$ 18,302</u>	<u>(\$ 136)</u>	<u>\$ 141,697</u>
遞延所得稅負債				
暫時性差異：				
土地增值稅準備	<u>\$ 320,839</u>	<u>(\$ 13,167)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 307,672</u>

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>

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：

107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	\$ 500,091	\$ 500,091	110年
101年度	核定數	11,475	11,475	111年
102年度	核定數	31,006	31,006	112年
103年度	核定數	31,519	31,519	113年
105年度	申報數	18,668	18,668	115年
106年度	申報數	35,724	35,724	116年
107年度	申報數	20,383	20,383	117年
		<u>\$ 648,866</u>	<u>\$ 648,866</u>	

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>	

4. 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。

5. 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年度		
	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	<u>\$ 1,252,655</u>	<u>1,622,671</u>	<u>\$ 0.77</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	\$ 1,252,655	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	<u>-</u>	<u>15,349</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>\$ 1,252,655</u>	<u>1,638,020</u>	<u>\$ 0.76</u>

	106年度		
	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	\$ 1,281,101	1,622,671	\$ 0.79
<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	-	11,645	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 1,281,101	1,634,316	\$ 0.78

(三十) 營業租賃

本集團以營業租賃承租辦公室、員工餐廳、車輛及營業場所，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 年度及 106 年度分別認列\$488,585 及\$469,692 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12月31日	106年12月31日
不超過1年	\$ 461,129	\$ 437,738
超過1年但不超過5年	2,137,182	2,198,619
超過5年	8,085,106	5,241,753
	<u>\$ 10,683,417</u>	<u>\$ 7,878,110</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年度	106年度
1. 不動產、廠房及設備轉列預付款項	\$ -	\$ 83
2. 預付款項轉列不動產、廠房及設備	\$ 3,395	\$ -
3. 投資性不動產轉列待出售房地產	\$ 1,821	\$ -
4. 商品存貨轉列不動產、廠房及設備	\$ 11	\$ -

(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12月31日
短期借款	\$ 860,000	\$ 130,000	\$ 990,000
應付短期票券	1,055,558	(653,824)	401,734
應付公司債	4,500,000	-	4,500,000
長期借款	12,784,475	658,179	13,442,654
長期應付票據及款項	744,346	(22,713)	721,633
存入保證金	136,198	(36)	136,162
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 20,080,577</u>	<u>\$ 111,606</u>	<u>\$ 20,192,183</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年度	106年度
工程發包：		
其他關係人	\$ 264,211	\$ 113,181
關聯企業	-	12,371
	<u>\$ 264,211</u>	<u>\$ 125,552</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 107 年及 106 年 12 月 31 日，本集團承攬關係人營建工程案之情形如下：

	107年12月31日	106年12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
已收取工程款	(277,916)	(8,826)
尚待未來履約收取工程款	<u>\$ 1,862,088</u>	<u>\$ 2,131,583</u>

	<u>107年12月31日</u>	<u>106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	\$ 239,850	\$ 241,913
已收取工程款	(215,425)	(208,047)
尚待未來履約收取工程款	<u>\$ 24,425</u>	<u>\$ 33,866</u>
(2)		

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
租金收入：		
統一超商	\$ 49,837	\$ 47,442
其他關係人	<u>15,655</u>	<u>14,699</u>
	<u>\$ 65,492</u>	<u>\$ 62,141</u>

係以議價方式決定租金，並按月收取。

2. 應收帳款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
應收關係人款項：		
其他關係人	<u>\$ 27,793</u>	<u>\$ 14,190</u>

3. 應付租金

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
其他應付款：		
統一開發	<u>\$ 85,953</u>	<u>\$ 64,651</u>
長期應付票據及款項：		
統一開發	<u>\$ 551,632</u>	<u>\$ 571,727</u>

4. 其他

(1)

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
租金費用：		
統一開發	\$ 453,743	\$ 434,209
其他關係人	<u>6,915</u>	<u>7,292</u>
	<u>\$ 460,658</u>	<u>\$ 441,501</u>

(2)

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
存出保證金：		
統一開發	<u>\$ 67,396</u>	<u>\$ 67,808</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

	107年度	106年度
短期員工福利	\$ 80,977	\$ 130,545
退職後福利	-	-
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 80,977</u>	<u>\$ 130,545</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12月31日	106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」)	\$ 1,502,297	\$ 1,952,168	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	356,906	313,552	工程履約保證金及長、短期借款
營建用地	4,578,217	5,834,950	長、短期借款及發行短期票券
在建工程	3,960,061	3,504,289	長、短期借款及發行短期票券
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產	1,096,674	-	短期借款及發行短期票券
備供出售金融資產	-	708,513	短期借款及發行短期票券
以成本衡量之金融資產	-	575,426	短期借款及發行短期票券
採用權益法之投資	1,321,365	1,325,878	短期借款及發行短期票券
土地	2,872,989	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	1,878,868	1,934,451	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	3,947,261	3,980,580	工程履約保證金、長、短期借款及 發行短期票券
	<u>\$ 21,514,638</u>	<u>\$ 22,858,858</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 12 月 31 日		106 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	\$ 1,900,000	\$ 1,900,000	\$ 2,000,000	\$ 1,683,308
太子地產(股)公司	-	-	2,500,000	258,000
	<u>\$ 1,900,000</u>	<u>\$ 1,900,000</u>	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 1,941,308</u>

2. 子公司對本公司之背書保證明細如下：

公司名稱	107 年 12 月 31 日		106 年 12 月 31 日	
	總額度	動用額	總額度	動用額
太子地產(股)公司	\$ 1,255,309	\$ 1,255,309	\$ 2,500,000	\$ 1,513,309
大成工程(股)公司	-	-	927,889	-
王子水電企業(股)公司	-	-	900,000	638,763
	<u>\$ 1,255,309</u>	<u>\$ 1,255,309</u>	<u>\$ 4,327,889</u>	<u>\$ 2,152,072</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	107 年 12 月 31 日		106 年 12 月 31 日	
		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
太子物業管理顧問(股)公司	太子保全(股)公司	56,000	-	56,000	-
		<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：

	107年12月31日	106年12月31日
不動產、廠房及設備	<u>\$ 6,815</u>	<u>\$ 18,524</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 年及 106 年 12 月 31 日止，本公司業已提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書均為\$30,000。
3. 甲方應自乙方設定地上權之日起，依合約約定之計算方式向乙方繳納土地租金，並於各部分營運開始日後第三年起，依甲方所收取之宿舍租金及其他各項設施費用之 0.5%向乙方繳納營運權利金。
4. 限制條款如下：
 - (1)興建期間，以自有資金投資於本計畫總建設經費比率不得低於 30%。
 - (2)營運期間應維持股東權益佔總資產之比例不得低於 25%，流動資產佔流動負債之比例不得低於 100%。
 - (3)依契約取得之權利，除依合約規定，且經乙方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

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

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

- (十一)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：

	107年12月31日	106年12月31日
台中市西屯區國安段591-1地號	\$ -	\$ 63,880
高雄市楠梓區楠梓段一小段158地號等5筆	\$ 125,540	\$ 125,540

- (十二)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 年及 106 年 12 月 31 日，履約保證金餘額如下：

	107年12月31日	106年12月31日
台北市士林區芝山段一小段602地號	\$ 87,500	\$ 350,000
台北市士林區芝山段一小段572地號	\$ 4,893	\$ 19,570

- (十三)子公司大成工程(股)公司截至民國 107 年及 106 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\$399,589 及\$291,053。

- (十四)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。

- (十五)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12月31日	106年12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	\$ 1,603,175	\$ -
持有供交易之金融資產	-	917,659
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	1,792,162	-
備供出售之金融資產		
備供出售之金融資產	-	1,133,158
以成本衡量之金融資產	-	855,030

	107年12月31日	106年12月31日
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$ 3,968,253	\$ 4,221,849
應收票據	72,170	97,488
應收帳款(含關係人)	1,743,066	708,966
其他應收款	99,502	70,738
存出保證金	255,028	597,736
其他金融資產	2,092,531	2,165,355
	<u>\$ 11,625,887</u>	<u>\$ 10,767,979</u>

	107年12月31日	106年12月31日
金融負債		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 990,000	\$ 860,000
應付短期票券	401,734	1,055,558
應付票據	4,885	17,167
應付帳款	2,804,917	2,305,347
其他應付款(含關係人)	1,169,566	1,073,542
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	4,500,000	4,500,000
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	13,442,654	12,784,475
長期應付票據及款項(含關係人)	1,273,265	1,316,073
存入保證金	136,162	136,198
	<u>\$ 24,723,183</u>	<u>\$ 24,048,360</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

自己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 年度及 106 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 \$149,214 及 \$88,114；對透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益投資及其他綜合損益因分類為備供出售之權益投資之利益或損失分別增加或減少 \$100,330 及 \$16,078。

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 年度及 106 年度之稅前淨利將分別減少或增加 \$13,263 及 \$12,686。

(2) 信用風險

民國 107 年度適用

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。對於往來之銀行及金融機構，設定僅有獲獨立信評等級至少為「A」級者，始可被接納為交易對象，經評估本集團往來之銀行及金融機構發生違約之可能性極低。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. 本集團採用 IFRS 9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過 90 天，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：

	未逾期	逾期 30天內	逾期31 ~60天	逾期61 ~90天	逾期 91天以上	合計
107年12月31日						
預期損失率	0.01%	10%	25%	50%	100%	
帳面價值總額	\$ 1,737,372	\$ 5,086	\$ 33	\$ -	\$ 5,075	\$ 1,747,566
備抵損失	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,500	\$ 4,500

- 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
	應收帳款
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	(121)
12月31日	\$ 4,500

- F. 本集團用以決定除應收帳款外之按攤銷後成本衡量之金融資產之預期信用損失，評估方式如下：

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。

- G. 民國 106 年度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	\$ 995,964	\$ -	\$ -
應付短期票券	401,900	-	-
應付票據	4,837	41	7
應付帳款	1,541,191	1,262,237	1,489
其他應付款(含關係人)	1,160,945	7,695	926
存入保證金	99,335	4,428	32,399
應付公司債(包含一年 或一營業週期內到期)	42,000	84,000	4,542,000
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	3,743,439	6,168,482	4,248,341
長期應付票據及款項(含 關係人)	-	1,261,809	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

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皆屬之。

2. 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、(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	\$ 1,603,175	\$ -	\$ -	\$ 1,603,175
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	804,727	-	987,435	1,792,162
	<u>\$ 2,407,902</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 987,435</u>	<u>\$ 3,395,337</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>

(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：

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 年度及 106 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 107 年度及 106 年度第三等級之變動：

	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損失(註2)	3,312 (	61,490)
本期出售	(1,803)	-
12月31日	\$ 987,435	\$ 105,285

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 年度及 106 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：

	107年12月31日	重大不可	區間	輸入值與
	公允價值	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	\$ 987,435	現金流量 折現法	加權平均資 金成本 缺乏市場流 通性折價	0.60%- 2.41% 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 公允價值	評價技術	重大不可 觀察輸入值	區間 (加權平均)	輸入值與 公允價值關係
非衍生權益工具：					
非上市上櫃 公司股票	\$ 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

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	888,151	±1%	\$ -	\$ -	\$ 8,882	(\$ 8,882)	
		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)	

(四) 初次適用國際財務報導準則第 9 號之影響及民國 106 年度適用國際會計準則第 39 號之資訊

1. 民國 106 年度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

- 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。
- 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。
- 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

- 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。
- 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。
- 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 日及民國 106 年度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>
非流動項目：	
上市櫃公司股票	\$ 116,176
非上市櫃公司股票	44,601
	160,777
備供出售金融資產評價調整	972,381
	\$ 1,133,158

A. 本集團於民國 106 年度因公允價值變動認列於其他綜合損失之金額為\$83,893。

B. 有關本集團民國 106 年 12 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

<u>項目</u>	<u>106年12月31日</u>
非流動項目：	
非上市櫃公司股票	\$ 855,030

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 日及民國 106 年度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 年度，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
60天內	\$ 31
61-120天	131
121-180天	-
181天以上	1,083
	<u>\$ 1,245</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 年度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	649
沖銷未能收回之款項	(326)
12月31日	<u>\$ 4,621</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 號之影響及民國 106 年度適用國際會計準則第 11 號與國際會計準則第 18 號之資訊

1. 民國 106 年度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 年度適用前述會計政策所認列之收入如下：

	106年度
房銷收入	\$ 5,741,984
餐旅服務收入	2,721,598
勞務收入	593,671
建造合約收入	1,332,679
服務特許權收入	
-營運服務收入	367,083
其他營業收入	231,965
	<u>\$ 10,988,980</u>

3. 本集團於民國 106 年 12 月 31 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
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
減：工程進度請款金額	(6,358,146)
進行中合約淨資產負債狀況	<u>\$ 360,375</u>
列報為：	
應收建造合約款	\$ 370,577
應付建造合約款	(10,202)
	<u>\$ 360,375</u>

民國 106 年 12 月 31 日，建造合約相關之工程保留款為\$381,758，工程進行前所收取之預收款為\$0。

4. 本集團若於民國 107 年度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：

	107年12月31日		
資產負債表項目	採IFRS 15認列之餘額	採原會計政策認列之餘額	會計政策改變之影響數
合約資產	\$ 616,853	\$ -	\$ 616,853
應收建造合約款	-	616,853	(616,853)
合約負債	910,919	-	910,919
應付建造合約款	-	168,170	(168,170)
預收款項	-	742,749	(742,749)

對本期綜合損益並無影響。

說明：

- (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，認列與房地產銷售及飯店經營相關之合約負債，在過去報導期間於資產負債表上表達為預收款項。

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	\$ 7,936,223	\$ 3,131,086	\$ 787,898	\$ -	\$ 11,855,207
內部營業收入-淨額	1,088,578	-	75,647	(1,164,225)	-
部門收入合計	9,024,801	3,131,086	863,545		11,855,207
成本及費用	(8,589,858)	(2,718,144)	(641,246)	1,152,874	(10,796,374)
部門損益	435,398	412,942	222,299		1,058,833
其他收入	256,165	13,469	28,005	(25,021)	272,618
其他利益及損失	218,582	(784)	(519)	-	217,279
財務成本	(179,128)	(59,287)	(160)	20,224	(218,351)
採用權益法之關聯企業					
及合資損益之份額	665,802	-	14,637	(641,410)	39,029
繼續營業單位稅前淨利	1,396,819	366,340	264,262		1,369,408
所得稅費用	(99,452)	(20,732)	(5,347)	-	(125,531)
本期淨利	\$ 1,297,367	\$ 345,608	\$ 258,915		\$ 1,243,877
部門資產	\$ 47,484,417	\$ 7,773,620	\$ 900,539	(5,402,973)	\$ 50,755,603

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>

(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(二十三)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 107 年度及 106 年度重要客戶資訊如下：

	107年度		106年度	
	收入	部門	收入	部門
甲公司	<u>\$ -</u>	營建部門	<u>\$ 2,556,667</u>	營建部門

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12月31日

附表一

單位：新台幣千元
(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	有短期融通 資金必要之 原因	提列備抵 損失金額	擔保品 名稱	擔保品 價值	對個別對象 資金貸與限 額	資金貸與 總限額	備註
1	大成工程 (股)公司	誠實投資控股 (股)公司	其他應收款- 關係人	是	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 100,000	2.7	短期融通 資金必要	營運週轉	\$ -	無	\$ -	\$ 409,234 (註3)	\$ 409,234	註2
2	時代國際飯店 (股)公司	時代國際行旅 (股)公司	其他應收款- 關係人	是	116,000	-	-	2.7	短期融通 資金必要	營運週轉	-	無	-	195,160	195,160	註4
2	時代國際飯店 (股)公司	時代國際控股 (股)公司	其他應收款- 關係人	是	1,000	1,000	-	2.7	短期融通 資金必要	營運週轉	-	無	-	195,160	195,160	註4

註1：編號欄之說明如下：

- (1). 本公司輸入0。
(2). 施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。
註4：依時代國際飯店(股)公司資金貸與他人作業程序規定資金貸放總額及對單一對象之限額：

1. 資金貸放總額：本公司淨值之30%。
2. 單一對象限額：
(1)有業務往來者：每一公司不得超過業務往來金額。
(2)有短期融通資金之必要者：每一公司不得超過本公司淨值之30%。

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	屬子公司對 屬子公司背書 保證		屬對大陸地 區背書保證	備註
		公司名稱	關係(註2)								屬母子公司 保證	屬母子公司 保證		
0	太子建設開發(股)公司	太子地產(股)公司	2	\$ 4,774,923	\$ 2,500,000	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 11,937,308	Y	N	N	註3
0	太子建設開發(股)公司	日華金典國際酒店 (股)公司	6	4,774,923	3,650,000	1,900,000	1,900,000	-	8%	11,937,308	Y	N	N	註3
1	太子水電企業(股)公司	太子建設開發(股)公司	3	1,000,000	900,000	-	-	-	-	2,000,000	N	Y	N	註4
2	太子地產(股)公司	太子建設開發(股)公司	3	2,500,000	2,500,000	1,255,309	1,255,309	-	103%	5,000,000	N	Y	N	註5
3	大成工程(股)公司	太子建設開發(股)公司	3	1,500,000	927,889	-	-	-	-	3,000,000	N	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	4	20,000	20,000	20,000	20,000	-	27%	50,000	N	N	N	註7
5	太子物業管理顧問 (股)公司	太子保全(股)公司	4	56,000	56,000	56,000	-	-	21%	120,000	N	N	N	註8

註1：編號欄之說明如下：

- (1). 本公司輸入0。
(2). 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號，同一公司編碼應相同。
註2：背書保證者與被背書保證對象之關係如下：

- (1). 有業務往來之公司。
(2). 公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
(3). 直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
(4). 公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
(5). 基於承接工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
(6). 因共同投資關係由全體出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。
(7). 同業間依消費信用保護法規範從事銷售合約之履約保證連帶擔保。

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
附本持有有價證券情形 (不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)

民國107年12月31日

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	類別科目	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	南華化學工業(股)公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	7,564,988	210,307	註1	27.80	上市公司、註2
	股票	台灣神農(股)公司	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	570,083	註1	24.15	上市公司、註3
	股票	新豐利(股)公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	76,349	15,880	註1	208.00	上櫃公司
	股票	全球創業投資(股)公司	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	13,185	註1	9.42	
	股票	某通泰泰金融(股)公司	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	840	註1	17.27	
	股票	創國科技(股)公司	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	1,685	註1	4.89	
	股票	南科聯合(股)公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	1,648,563	57,995	註1	35.18	
	股票	南科聯合(股)公司	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	1,513	註1	151.25	
	股票	瑞豐科技(股)公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	7,117	10	註1	1.47	
	股票	統一國際開發(股)公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	300,000	9,336	註1	31.12	
大成工程(股)公司	基金	兆豐國際實業市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	87,745,770	827,443	6.63	9.43	註4
	基金	統一國際實業市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	6,301,408	78,905		12.52	註5
	基金	統一國際實業市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	6,006,728	100,226		16.69	
	基金	元大實業市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	13,316,728	201,422		15.13	
	基金	日盛實業市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	6,775,756	100,237		14.79	
	基金	南華化學工業(股)公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	8,143,527	131,108		16.11	
	股票	創國科技(股)公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	13,327,483	370,504	註1	27.80	註6
	股票	南科聯合(股)公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	349,980	1,713	註1	4.89	
	股票	元大實業市場基金	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	65,043		35.18	
	股票	日盛實業市場基金	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	5,001,292	60,022	5.09	12.00	
太子公寓大廈管理維護(股)公司	附買回債券	中華證券金融(股)公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	3,104,607	50,017		16.11	
	附買回債券	兆豐證券金融(股)公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	-	30,000		-	
	附買回債券	兆豐證券金融(股)公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	-	30,000		-	
	附買回債券	兆豐證券金融(股)公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	-	30,000		-	
	附買回債券	兆豐證券金融(股)公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	-	30,000		-	
	附買回債券	兆豐證券金融(股)公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	-	30,000		-	
	附買回債券	兆豐證券金融(股)公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	-	30,000		-	
	附買回債券	兆豐證券金融(股)公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	-	30,000		-	
	附買回債券	兆豐證券金融(股)公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	-	30,000		-	
	附買回債券	兆豐證券金融(股)公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	-	30,000		-	
太子保險(股)公司	股票	南華化學工業(股)公司	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	6,685	註1	10.20	上市公司
	股票	台灣神農(股)公司	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	1,460	註1	11.95	上市公司
	股票	新豐利(股)公司	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	8,672	註1	35.18	
	股票	全球創業投資(股)公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	10,217,642	170,487		16.69	
	股票	某通泰泰金融(股)公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	-	35,000		-	
	股票	創國科技(股)公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	-	35,000		-	
	股票	南科聯合(股)公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	-	35,000		-	
	股票	南科聯合(股)公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	-	35,000		-	
	股票	瑞豐科技(股)公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	-	35,000		-	
	股票	統一國際開發(股)公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	-	35,000		-	
時代國際飯店(股)公司	股票	兆豐國際實業市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	168,686	30,047		178.13	
	股票	統一國際實業市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	1,801,229	30,049		16.69	
	股票	統一國際實業市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	2,212,096	30,050		13.58	
	股票	元大實業市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	194,282	5,401	註1	27.80	上市公司
	股票	日盛實業市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	47,968	1,595	註1	33.25	上櫃公司
	股票	南華化學工業(股)公司	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		14.79	
	股票	南科聯合(股)公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	2,997,207	50,010		16.69	
	股票	瑞豐科技(股)公司	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		-	
	股票	統一國際開發(股)公司	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		-	
	股票	兆豐國際實業市場基金	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		-	

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107年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

買、賣之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	帳列科目	交易對象 (註2)	期初		買入 (註3)		賣出 (註3)		期末	
				單位數	金額	單位數	金額	單位數	金額	單位數	金額
太子地產(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	-	-	\$ -	33,928,208	\$ 500,000 (20,355,925)	\$ 300,026 (\$ 300,000)	\$ 26	13,571,283	\$ 200,000
時代國際飯店(股)公司	第一金台灣貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡 量之金融資產-流動	-	7,893,426	120,000	11,824,758	180,000 (19,718,184)	300,150 (300,000)	150	-	-
時代國際控股(股)公司	時代國際飯店(股)公司	採用權益法之投資	母公司 (股)公司	-	-	46,300,000	645,105	-	-	46,300,000	645,105

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，須填寫第二欄，檢附免填。

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

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

太子建設開發股份有限公司

取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國107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 註2	價款支付情形 \$ 1,169,785	交易對象 高雄市仁武區霞海自辦市地重劃區重劃會 公司	關係 非關係人	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 註2	取得目的及 使用情形 營業所需	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係			
本公司	仁武區霞海段978地號等	102/06/14(註1)					-	-	-	-	無
本公司	楠梓段一小段158地號等	103/11/07(註3)	\$ 1,255,309	841,246	台灣糖業(股)公司	非關係人	-	-	-	依市場行情 營業所需	無
本公司	國安段591-1地號	103/01/20(註4)	638,763	638,763	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107.12.31止已支付\$1,169,785。

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

註3：係103.11.07簽約，本期支付價款\$55,209，截至107.12.31止已支付計\$841,246。

註4：係103.01.20簽約，本期支付價款\$479,073，截至107.12.31止已支付計\$638,763。

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12月31日

附表六

單位：新台幣千元
(除特別註明者外)

交易情形			交易條件與一般交易不同之情形			應收(付)票據、帳款	
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	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	\$ 684,234	15%	按約定付款	與一般交易之比較尚屬合理	(2%)
太子建設開發(股)公司	王子水電(股)公司	本公司之子公司	403,941	9%	按約定付款	與一般交易之比較尚屬合理	(1%)
						54,927	
						(	
						41,654	
						比較尚屬合理	

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12月31日

附表七

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期	
					金額	處理方式	後收回金額	後收回金額
太子建設開發(股)公司	日華金典國際酒店(股)公司	本公司之子公司	其他資產-應收債權	-	\$	-	\$	-
大成工程(股)公司	誠實投資控(股)公司	聯屬公司	\$ 575,000 其他應收款-資金貸與	-	-	-	-	-
			100,000					

民國107年1月1日至12月31日

附表八

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		王子水電企業(股)公司		母子公司		進貨		\$	依雙方合約約定		3.41%
0		太子建設開發(股)公司		王子水電企業(股)公司		母子公司		在建工程		391,156	—		0.77%
0		太子建設開發(股)公司		誠實營造(股)公司		母子公司		進貨		684,234	依雙方合約約定		5.77%
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		938,740	—		1.85%
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		1,900,000	依背書保證作業程序		3.74%
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		1.13%
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		1,255,309	依背書保證作業程序		2.47%
2		太子地產(股)公司		誠實投資控股(股)公司		子公司對子公司		資金貸與		100,000	依資金貸與他人作業程序		0.20%
		大成工程(股)公司											

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；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107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)

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	損益		
太子建設開發(股)公司	誠實投資控股(股)公司	台灣	一般投資業	\$ 1,146,925	\$ 1,146,925	97,504,758	100.00%	\$ 1,077,950	\$ 194,298	\$ 155,208		註1、2
	太子物業管理顧問(股)公司	台灣	管理顧問	181,000	181,000	17,146,580	100.00%	258,914	15,983	18,059		註1、2
	耕頂興業(股)公司	台灣	飯店業務之經營管理顧問	120,000	120,000	18,000,000	30.00%	285,763	(39,265)	(11,779)		註4
	太子建設投資公司	英屬維京群島	海外投資業務	140,413	140,413	428	100.00%	492,715	39,993	39,993		註2
	東豐企業(股)公司	台灣	房屋建造及銷售	--	746,431	--	--	--	(143)	434		註1、2、6
	統一開發(股)公司	台灣	經營及大樓間承租業務	1,080,000	1,080,000	108,000,000	30.00%	1,130,857	116,093	34,828		註5
	日華金典國際酒店(股)公司	台灣	觀光旅館業	975,000	975,000	97,500,000	50.00%	299,344	(19,289)	(9,645)		註2
	時代國際飯店(股)公司	台灣	一般旅館業	--	376,270	--	--	--	171,455	166,026		註7
	金義興合板(股)公司	台灣	合板之製造及加工	165,410	165,410	3,938,168	99.65%	(315,830)	(145)	35,852		註1、2
	明大企業(股)公司	台灣	不動產買賣	37,378	37,378	200,000	20.00%	30,826	6,715	1,343		
	太子實業(股)公司	台灣	住宅及大樓開發等業務	10,000	10,000	1,000,000	100.00%	9,415	(52)	(52)		註2
	太子地產(股)公司	台灣	不動產買賣及租賃	470,784	470,784	12,292,315	99.68%	1,104,574	247,765	231,333		註1、2、6
	時代國際行旅(股)公司	台灣	一般旅館業	--	--	--	--	--	(1,227)	(1,107)		註7
誠實投資控股(股)公司	時代國際控股(股)公司	台灣	一般投資業	607,270	--	68,400,000	100.00%	870,306	5,309	5,309		註2、7
	大成工程(股)公司	台灣	營造工程	856,566	856,566	90,497,528	100%	1,023,086	166,257	--		註2、3
	王子水電企業(股)公司	台灣	電力及自來水承裝	56,025	56,025	3,070,000	100%	63,746	13,538	--		註2、3
	誠實營造(股)公司	台灣	營造工程	208,027	208,027	20,100,000	100%	231,006	16,152	--		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		備註
				本期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	損益	損益	
太子建設投資公司	PPG Investment Inc.	美國	海外投資業務	\$ 56,945	\$ 56,945	273	27.30%	(\$ 4,510)	36,450	-	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%	400,022	90,067	-	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%	73,958	8,386	-	註2、3
	太子保全(股)公司	台灣	保全業務	159,611	159,611	13,172,636	100%	180,843	7,885	-	註2、3
太子地產(股)公司	日華資產管理	台灣	住宅及大樓開發 租賃業	305,480	305,480	21,644,062	45%	(139,114)	626	-	註3
時代國際控股(股)公司	時代國際飯店(股)公司	台灣	一般旅館業	376,270	-	46,300,000	100%	650,533	171,455	-	註3
	時代國際行旅(股)公司	台灣	一般旅館業	231,000	-	22,100,000	100%	219,773	1,227	-	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。

註6：東豐企業(股)公司已於民國107年12月31日與太子地產(股)公司進行合併，以太子地產(股)公司為存續公司，東豐企業(股)公司於合併後消滅。

註7：時代國際行旅(股)公司設立於民國107年7月，原為本公司100%持有之子公司，本公司因集團內組織調整規劃，將時代國際行旅(股)公司與時代國際飯店(股)公司之全部持股以股份轉換方式成立時代國際控股(股)公司，並訂民國107年12月24日為換股基準日。