

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 108 年及 107 年第三季
(股票代碼 2511)

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

太子建設開發股份有限公司及子公司
民國 108 年及 107 年第三季合併財務報告暨會計師核閱報告

目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁</u>	<u>次</u>
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 ~ 14	
	(四) 重大會計政策之彙總說明	14 ~ 17	
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	17 ~ 18	
	(六) 重要會計項目之說明	18 ~ 50	
	(七) 關係人交易	51 ~ 55	
	(八) 質押之資產	55	
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	56 ~ 61	

項	目	頁次
(十)	重大之災害損失	61
(十一)	重大之期後事項	61
(十二)	其他	61 ~ 69
(十三)	附註揭露事項	69 ~ 70
(十四)	部門資訊	70 ~ 71

會計師核閱報告

(108)財審報字第 19001851 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 108 年及 107 年 9 月 30 日之合併資產負債表，民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日、民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併權益變動表、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 108 年及 107 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣 8,432,373 仟元及新台幣 8,774,993 仟元，分別占合併資產總額之 15%及 16%；負債總額分別為新台幣 4,789,880 仟元及新台幣 5,086,911 仟元，分別占合併負債總額之 15%及 17%；民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為新台幣 21,665 仟元、新台幣 3,351 仟元、新台幣 210,714 仟元及新台幣 187,771 仟元，分別占合併綜合損益總額之 19%、2%、25%及 31%。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 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之關聯企業及合資(損)益之份額分別

為新台幣 21,429 仟元、新台幣 13,868 仟元、新台幣 45,750 仟元及新台幣 13,117 仟元；截至民國 108 年及 107 年 9 月 30 日止，其相關之投資金額分別為新台幣 1,693,242 仟元及新台幣 1,682,385 仟元(含貸餘轉列其他非流動負債-其他分別為新台幣 139,114 仟元及新台幣 143,723 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 108 年及 107 年 9 月 30 日之合併財務狀況，民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日、民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併現金流量之情事。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

田中玉 田 中 玉
會計師
吳建志 吳 建 志



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1070323061 號

金管證審字第 1030027246 號

中 華 民 國 1 0 8 年 1 1 月 7 日

太子建設開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國108年9月30日及民國107年12月31日、9月30日

(民國108年及107年9月30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

資	產	附註	108年9月30日		107年12月31日		107年9月30日	
			金	%	金	%	金	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 5,379,658	10	\$ 3,968,253	8	\$ 3,569,611	7
1110	透過損益按公允價值衡量之	六(二)及						
	金融資產—流動	八	1,803,416	3	1,524,269	3	1,292,729	2
1140	合約資產—流動	六(二十						
		五)	685,470	1	616,853	1	407,241	1
1150	應收票據淨額	六(四)	96,111	-	72,170	-	251,903	1
1170	應收帳款淨額	六(四)	426,435	1	1,715,273	4	673,342	1
1180	應收帳款—關係人淨額	六(四)及						
		七	27,645	-	27,793	-	22,262	-
1200	其他應收款		37,815	-	99,502	-	138,173	-
130X	存貨	六(五)及						
		八	20,550,945	37	21,958,127	43	23,132,921	43
1410	預付款項		175,687	1	318,246	1	285,737	1
1476	其他金融資產—流動	八	1,054,523	2	970,839	2	3,584,417	7
1479	其他流動資產—其他	六(六)	60,073	-	44,254	-	201,899	-
11XX	流動資產合計		<u>30,297,778</u>	<u>55</u>	<u>31,315,579</u>	<u>62</u>	<u>33,560,235</u>	<u>63</u>
非流動資產								
1510	透過損益按公允價值衡量之	六(二)及						
	金融資產—非流動	八	79,222	-	78,906	-	78,813	-
1517	透過其他綜合損益按公允價	六(三)及						
	值衡量之金融資產—非流動	八	1,818,532	3	1,792,162	4	1,878,759	4
1550	採用權益法之投資	六(七)及						
		八	1,832,356	3	1,847,468	4	1,826,108	3
1600	不動產、廠房及設備	六(八)及						
		八	6,078,613	11	6,226,443	12	6,280,938	12
1755	使用權資產	六(九)及						
		七	5,779,727	11	-	-	-	-
1760	投資性不動產淨額	六(十一)						
		及八	5,713,450	11	5,777,841	11	5,800,407	11
1780	無形資產	六(十二)	2,072,179	4	2,118,323	4	2,132,806	4
1840	遞延所得稅資產		140,926	-	141,697	-	142,320	-
1920	存出保證金	七及九	124,833	-	255,028	1	476,868	1
1980	其他金融資產—非流動	八	1,283,499	2	1,121,692	2	1,141,843	2
1990	其他非流動資產—其他		99,666	-	80,464	-	77,153	-
15XX	非流動資產合計		<u>25,023,003</u>	<u>45</u>	<u>19,440,024</u>	<u>38</u>	<u>19,836,015</u>	<u>37</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 55,320,781</u>	<u>100</u>	<u>\$ 50,755,603</u>	<u>100</u>	<u>\$ 53,396,250</u>	<u>100</u>

(續次頁)

太子建設開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國108年9月30日及民國107年12月31日、9月30日

(民國108年及107年9月30日之合併資產負債表經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	108 年 9 月 30 日		107 年 12 月 31 日		107 年 9 月 30 日				
			金	額 %	金	額 %	金	額 %			
流動負債											
2100	短期借款	六(十三)及八	\$	1,985,000	4	\$	990,000	2	\$	1,350,000	3
2110	應付短期票券	六(十四)及八		79,973	-		401,734	1		801,309	2
2130	合約負債—流動	六(二十五)		768,063	1		961,024	2		1,232,480	2
2150	應付票據			6,358	-		4,885	-		4,389	-
2170	應付帳款			1,754,463	3		2,804,917	6		1,994,688	4
2200	其他應付款			919,183	2		1,083,613	2		923,795	2
2220	其他應付款項—關係人	七		46,498	-		85,953	-		50,503	-
2230	本期所得稅負債			35,342	-		68,155	-		19,554	-
2280	租賃負債—流動	七		372,125	1		-	-		-	-
2310	預收款項	六(十五)		97,076	-		64,175	-		93,962	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十六)(十七)及八		4,149,329	8		3,643,297	7		9,159,040	17
2399	其他流動負債—其他			32,442	-		95,888	-		56,114	-
21XX	流動負債合計			10,245,852	19		10,203,641	20		15,685,834	30
非流動負債											
2530	應付公司債	六(十六)		4,500,000	8		4,500,000	9		4,500,000	9
2540	長期借款	六(十七)及八		8,993,530	16		9,799,357	19		7,306,635	14
2550	負債準備—非流動	六(十八)		98,524	-		87,196	-		105,662	-
2570	遞延所得稅負債	六(三十)		298,127	1		307,672	1		314,515	1
2580	租賃負債—非流動	七		5,998,784	11		-	-		-	-
2610	長期應付票據及款項			808,301	2		721,633	2		757,457	1
2620	長期應付票據及款項—關係人	七		-	-		551,632	1		556,656	1
2640	淨確定福利負債—非流動	六(十九)		75,022	-		72,352	-		75,829	-
2645	存入保證金			160,774	-		136,162	-		144,805	-
2670	其他非流動負債—其他	六(七)		193,700	-		198,077	-		195,950	-
25XX	非流動負債合計			21,126,762	38		16,374,081	32		13,957,509	26
2XXX	負債總計			31,372,614	57		26,577,722	52		29,643,343	56
歸屬於母公司業主之權益											
股本											
3110	普通股股本	六(二十)		16,233,261	29		16,233,261	32		16,233,261	30
資本公積											
3200	資本公積	六(二十一)		2,260,513	5		2,260,513	5		2,260,513	4
保留盈餘											
3310	法定盈餘公積	六(二十二)		2,058,870	4		1,933,605	4		1,933,605	4
3350	未分配盈餘			2,296,394	4		2,660,209	5		2,141,074	4
其他權益											
3400	其他權益	六(二十三)		814,401	1		788,031	1		881,725	2
3500	庫藏股票	六(二十)	(	1,003)	-	(	1,003)	-	(	1,003)	-
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計			23,662,436	43		23,874,616	47		23,449,175	44
36XX	非控制權益			285,731	-		303,265	1		303,732	-
3XXX	權益總計			23,948,167	43		24,177,881	48		23,752,907	44
重大或有負債及未認列之合約承諾											
3X2X	負債及權益總計	九	\$	55,320,781	100	\$	50,755,603	100	\$	53,396,250	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108年及107年1月1日至9月30日
(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	108年7月1日 至9月30日		107年7月1日 至9月30日		108年1月1日 至9月30日		107年1月1日 至9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入	六(二十五)及七	\$ 2,675,586	100	\$ 2,439,901	100	\$ 8,781,820	100	\$ 6,417,863	100
5000 營業成本	六(五)(十二)(二十九)	(1,972,422)	(74)	(1,748,644)	(72)	(6,390,328)	(73)	(4,389,815)	(68)
5900 營業毛利		703,164	26	691,257	28	2,391,492	27	2,028,048	32
營業費用	六(十二)(二十九)及七								
6100 推銷費用		(85,255)	(3)	(89,471)	(3)	(327,245)	(4)	(228,149)	(4)
6200 管理費用		(467,749)	(17)	(460,378)	(19)	(1,351,117)	(15)	(1,299,645)	(20)
6450 預期信用減損利益(損失)	十二(二)	18	-	(38)	-	34	-	110	-
6000 營業費用合計		(552,986)	(20)	(549,887)	(22)	(1,678,328)	(19)	(1,527,684)	(24)
6900 營業利益		150,178	6	141,370	6	713,164	8	500,364	8
營業外收入及支出									
7010 其他收入	六(二十六)	176,030	6	109,585	4	250,838	3	213,493	3
7020 其他利益及損失	六(二)(二十七)	(25,915)	(1)	66,972	3	111,340	1	201,908	3
7050 財務成本	六(五)(二十八)及七	(82,212)	(3)	(62,129)	(3)	(243,776)	(3)	(156,055)	(2)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六(七)	21,429	1	13,868	1	45,750	1	13,117	-
7000 營業外收入及支出合計		89,332	3	128,296	5	164,152	2	272,463	4
7900 稅前淨利		239,510	9	269,666	11	877,316	10	772,827	12
7950 所得稅費用	六(三十)	(18,659)	(1)	(16,527)	(1)	(77,158)	(1)	(49,725)	(1)
8200 本期淨利		\$ 220,851	8	\$ 253,139	10	\$ 800,158	9	\$ 723,102	11
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)(二十三)	(\$ 108,213)	(4)	(\$ 35,990)	(1)	\$ 26,370	-	(\$ 117,296)	(2)
8310 不重分類至損益之項目總額		(108,213)	(4)	(35,990)	(1)	26,370	-	(117,296)	(2)
8300 其他綜合損益(淨額)		(\$ 108,213)	(4)	(\$ 35,990)	(1)	\$ 26,370	-	(\$ 117,296)	(2)
8500 本期綜合損益總額		\$ 112,638	4	\$ 217,149	9	\$ 826,528	9	\$ 605,806	9
淨利(損)歸屬於：									
8610 母公司業主		\$ 228,529	8	\$ 254,035	10	\$ 816,612	9	\$ 733,752	11
8620 非控制權益		(7,678)	-	(896)	-	(16,454)	-	(10,650)	-
		\$ 220,851	8	\$ 253,139	10	\$ 800,158	9	\$ 723,102	11
綜合損益總額歸屬於：									
8710 母公司業主		\$ 120,316	4	\$ 218,045	9	\$ 842,982	9	\$ 616,456	9
8720 非控制權益		(7,678)	-	(896)	-	(16,454)	-	(10,650)	-
		\$ 112,638	4	\$ 217,149	9	\$ 826,528	9	\$ 605,806	9
每股盈餘	六(三十一)								
9750 基本		\$ 0.14		\$ 0.16		\$ 0.50		\$ 0.45	
9850 稀釋		\$ 0.14		\$ 0.16		\$ 0.50		\$ 0.45	

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

合併權益變動表
民國108年及107年1月1日至9月30日
(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單位：新台幣仟元

歸屬於母 司 業 主 之 權 益																
保 留 盈 餘 其 他 權 益																
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																
國 外 營 運 機 構 財 務 報 表 換 算 之 兌 換 差 額																
附 註 普 通 股 股 本 資 本 公 積 法 定 盈 餘 公 積 未 分 配 盈 餘 換 差 額 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																
107 年 1 月 1 日 至 9 月 30 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	六(二十三)	-	-	-	-	-	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 9 月 淨 利	六(三十一)	-	-	-	733,752	-	-	-	-	733,752	(10,650)	723,102				
107 年 1 月 至 9 月 其他綜合損益	六(三)(二十三)	-	-	-	-	-	(117,296)	-	-	(117,296)	-	(117,296)				
107 年 1 月 至 9 月 綜合損益總額		-	-	-	733,752	-	(117,296)	-	-	616,456	(10,650)	605,806				
106 年度盈餘指撥及分配：																
法定盈餘公積		-	-	128,110	(128,110)	-	-	-	-	-	-	-				
現金股利	六(二十二)	-	-	-	(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	六(三)(二十三)	-	-	-	967	-	(967)	-	-	-	-	-				
107 年 9 月 30 日 餘 額		\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 1,933,605	\$ 2,141,074	(\$ 48)	\$ 881,773	\$ -	(\$ 1,003)	\$ 23,449,175	\$ 303,732	\$ 23,752,907				
108 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日																
108 年 1 月 1 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				
108 年 1 月 至 9 月 淨 利	六(三十一)	-	-	-	816,612	-	-	-	-	816,612	(16,454)	800,158				
108 年 1 月 至 9 月 其他綜合損益	六(三)(二十三)	-	-	-	-	-	26,370	-	-	26,370	-	26,370				
108 年 1 月 至 9 月 綜合損益總額		-	-	-	816,612	-	26,370	-	-	842,982	(16,454)	826,528				
107 年度盈餘指撥及分配：																
法定盈餘公積		-	-	125,265	(125,265)	-	-	-	-	-	-	-				
現金股利	六(二十二)	-	-	-	(1,055,162)	-	-	-	-	(1,055,162)	-	(1,055,162)				
非控制權益變動數		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,080)	(1,080)				
108 年 9 月 30 日 餘 額		\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 2,058,870	\$ 2,296,394	(\$ 48)	\$ 814,449	\$ -	(\$ 1,003)	\$ 23,662,436	\$ 285,731	\$ 23,948,167				

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108年及107年1月1日至9月30日

(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單位：新台幣仟元

	附註	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		\$ 877,316	\$ 772,827
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)(二十七)	(49,597)	(93,883)
預期信用減損利益數	十二(二)	(34)	(110)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	六(七)	(45,750)	(13,117)
處分及報廢不動產、廠房及設備(利益)損失		333	1,084
租約修改利益		(12)	-
處分投資性不動產利益		(37)	(613)
不動產、廠房及設備轉列費用數		23	1,071
折舊費用	六(八)(九)(十一)(二十九)	547,420	257,179
攤銷費用	六(十二)(二十九)	46,465	46,777
利息費用	六(二十八)	242,876	155,155
利息收入	六(二十六)	(9,395)	(6,663)
股利收入	六(三)(二十六)	(101,300)	(143,128)
未實現外幣兌換損失		-	(12,690)
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		(229,866)	(360,000)
合約資產一流動		(68,617)	(36,664)
應收票據		(23,941)	(154,415)
應收帳款		1,288,872	21,544
應收帳款一關係人		148	(8,072)
其他應收款		61,687	18,510
存貨		1,407,182	(1,068,858)
預付款項		150,138	(32,860)
其他流動資產一其他		(15,819)	28,746
其他非流動資產一其他		(19,306)	727
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債一流動		(192,961)	29,441
應付票據		1,473	(12,778)
應付帳款		(1,050,454)	(310,659)
其他應付款		(150,516)	(115,418)
其他應付款項一關係人		(19,360)	(14,148)
預收款項		32,901	22,475
其他流動負債一其他		(63,446)	3,712
負債準備一非流動		11,328	6,123
長期應付票據及款項一關係人		-	(15,071)
淨確定福利負債一非流動		2,670	(16,945)
其他非流動負債一其他		133	(580)
營運產生之現金流入(流出)		2,629,888	(1,051,301)
收取之利息		9,395	6,663
收取之股利		157,652	175,060
支付之利息		(264,369)	(124,833)
支付之所得稅		(118,745)	(73,680)
營業活動之淨現金流入(流出)		2,413,821	(1,068,091)

(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108年及107年1月1日至9月30日
(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單位：新台幣仟元

附註	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
投資活動之現金流量		
其他金融資產—流動增加	(\$ 83,684)	(\$ 2,230,119)
取得不動產、廠房及設備	六(八) (45,362)	(51,264)
處分不動產、廠房及設備價款	5,230	32
處分投資性不動產價款	879	3,075
無形資產增加	六(十二) (400)	(110)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	六(三)	
—非流動	-	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	130,195	120,868
其他金融資產—非流動增加	(161,807)	(330,786)
投資活動之淨現金流出	(154,949)	(2,476,461)
籌資活動之現金流量		
短期借款增加	六(三十四) 995,000	490,000
應付短期票券減少	六(三十四) (321,761)	(254,249)
發行公司債	六(三十四) -	2,500,000
償還長期借款	六(三十四) (21,933,935)	(14,777,604)
舉借長期借款	六(三十四) 21,634,140	15,958,804
長期應付票據及款項增加	六(三十四) 86,668	13,111
存入保證金增加	六(三十四) 24,612	8,607
租賃本金償還	六(三十四) (275,949)	-
發放現金股利	六(二十二) (1,055,162)	(1,055,162)
非控制權益變動數	(1,080)	-
籌資活動之淨現金(流出)流入	(847,467)	2,883,507
匯率影響數	-	8,807
本期現金及約當現金增加(減少)數	1,411,405	(652,238)
期初現金及約當現金餘額	3,968,253	4,221,849
期末現金及約當現金餘額	\$ 5,379,658	\$ 3,569,611

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 108 年及 107 年第三季
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國 108 年 11 月 7 日提報董事會後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

下表彙列金管會認可之民國 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」

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

2. 於適用金管會認可之民國 108 年 IFRSs 版本時，本集團對於國際財務報導準則第 16 號係採用不重編比較資訊(以下簡稱「修正式追溯調整」)，將屬承租人之租賃合約，於民國 108 年 1 月 1 日將分別調增使用權資產及租賃負債 \$6,073,115 及 \$6,644,842，並調減其他應付款項－關係人 \$20,095 及長期應付票據及款項－關係人 \$551,632。
3. 本集團於初次適用國際財務報導準則第 16 號，採用之實務權宜作法如下：
 - (1) 未重評估合約是否係屬(或包含)租賃，係按先前適用國際會計準則第 17 號及國際財務報導解釋第 4 號時已辨認為租賃之合約，適用國際財務報導準則第 16 號之規定處理。
 - (2) 將對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率。
 - (3) 對租賃期間將於民國 108 年 12 月 31 日前結束之租賃，採取短期租賃之方式處理，該些合約於民國 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之租金費用為 \$2,396。
 - (4) 未將原始直接成本計入使用權資產之衡量。
4. 本集團於計算租賃負債之現值時，係採用本集團增額借款利率，其利率區間為 1.52%~2.21%。
5. 本集團按國際會計準則第 17 號揭露營業租賃承諾之金額，採用初次適用日之增額借款利率折現之現值與民國 108 年 1 月 1 日認列之租賃負債的調節如下：

民國107年12月31日採國際會計準則第17號揭露之營業租賃承諾	\$ 10,733,376
減：未達租賃開始日之不可取消合約	(3,184,379)
民國108年1月1日採國際財務報導準則第16號應認列租賃負債之租賃合約總額	\$ 7,548,997
本集團初次適用日之增額借款利率	1.52%~2.21%
民國108年1月1日採國際財務報導準則第16號認列之租賃負債	\$ 6,644,842

(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 109 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

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。

(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、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	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

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107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107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。
 - (3) 按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。
2. 編製符合金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請參閱附註五說明。

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則：

本合併財務報告之編製原則與民國107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
			108年9月30日	107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
	日華金典國際酒店(股)公司	觀光旅館業	50.00	50.00	註1、2
	金義興合板(股)公司	合板之製造及加工	99.65	99.65	註2
	太子實業(股)公司	住宅及大樓開發等業務	100.00	100.00	註2
	太子地產(股)公司	不動產買賣及租賃	99.68	99.68	註2、5
	時代國際控股(股)公司	一般投資業	100.00	100.00	註4
太子物業管理顧問(股)公司	太子公寓大廈管理維護(股)公司	公寓大廈管理	100.00	100.00	註2
	太子保全(股)公司	保全業務	100.00	100.00	註2
誠實投資控股(股)公司	大成工程(股)公司	營造工程	100.00	100.00	
	王子水電企業(股)公司	電力及自來水承裝	100.00	100.00	註2
	誠實營造(股)公司	營造工程	100.00	100.00	註2
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	100.00	註4
	時代國際行旅(股)公司	一般旅館業	100.00	100.00	註2、4

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9月30日		
太子建設開發(股)公司	太子物業管理顧問(股)公司	房屋買賣仲介	100.00		註2
	誠實投資控股(股)公司	一般投資業	100.00		
	太子建設投資(股)公司	海外投資業務	100.00		註2
	東豐企業(股)公司	房屋之委託興建及銷售	100.00		註3、5
	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4
	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、5
	時代國際行旅(股)公司	一般旅館業	100.00		註2、4
	太子公寓大廈管理維護(股)公司	公寓大廈管理	100.00		註2
	太子保全(股)公司	保全業務	100.00		註2

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9月30日	
誠實投資控股(股)公司	大成工程(股)公司	營造工程	100.00	
	王子水電企業(股)公司	電力及自來水承裝	100.00	註2
	誠實營造(股)公司	營造工程	100.00	註2

註1：本集團未直接或間接持有日華金典國際酒店(股)公司超過半數有表決權股份，惟因本集團對該公司之財務及營運擁有控制能力，故予以納入合併個體。

註2：因不符合重要子公司之定義，其民國108年及107年9月30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107年9月30日之財務報告未經會計師核閱。

註4：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5：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) 出租人之租賃交易－營業租賃

營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(五) 承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

民國108年度適用

1. 租賃資產於可供本集團使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。

2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本集團增額借款利率折

現後之現值認列，租賃給付包括：

- (1)固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；及
- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付。

後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。

3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括租賃負債之原始衡量金額。

後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

(六) 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。

(七) 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。

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

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 10,554	\$ 10,427	\$ 9,256
支票存款及活期存款	4,868,121	3,732,826	3,285,355
定期存款	-	-	150,000
附買回債券	500,983	225,000	125,000
	<u>\$ 5,379,658</u>	<u>\$ 3,968,253</u>	<u>\$ 3,569,611</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	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
流動項目：			
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產			
上市櫃公司股票	\$ 264,520	\$ 264,520	\$ 264,520
受益憑證	1,381,486	1,151,620	900,620
	1,646,006	1,416,140	1,165,140
評價調整	157,410	108,129	127,589
	<u>\$ 1,803,416</u>	<u>\$ 1,524,269</u>	<u>\$ 1,292,729</u>
非流動項目：			
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產			
受益憑證	\$ 76,000	\$ 76,000	\$ 76,000
評價調整	3,222	2,906	2,813
	<u>\$ 79,222</u>	<u>\$ 78,906</u>	<u>\$ 78,813</u>

1. 本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之淨(損)益分別計\$(61,526)、\$31,257、\$49,597 及 \$93,883。
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	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30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	\$ 115,144	\$ 116,176
非上市櫃公司股票	888,151	888,151	888,170
	1,003,295	1,003,295	1,004,346
評價調整	815,237	788,867	874,413
	<u>\$ 1,818,532</u>	<u>\$ 1,792,162</u>	<u>\$ 1,878,759</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 108 年 9 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 9 月 30 日之公允價值分別為\$1,818,532、\$1,792,162 及 \$1,878,759。
2. 本集團於民國 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日因投資策略修正，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：

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日
<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	(\$ 108,213)	(\$ 35,990)
累積利益因除列轉列保留盈餘	\$ -	\$ -
認列於損益之股利收入		
於本期期末仍持有者	\$ 101,264	\$ 88,108
	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
<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	\$ 26,370	(\$ 117,296)
累積利益因除列轉列保留盈餘	\$ -	\$ 967
認列於損益之股利收入		
於本期期末仍持有者	\$ 101,300	\$ 143,128

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。

(四) 應收票據及帳款

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
應收票據	\$ 96,111	\$ 72,170	\$ 251,903
應收帳款	\$ 430,872	\$ 1,719,773	\$ 677,853
減：備抵損失	(4,437)	(4,500)	(4,511)
	\$ 426,435	\$ 1,715,273	\$ 673,342
應收帳款—關係人	\$ 27,645	\$ 27,793	\$ 22,262

1. 應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	108年9月30日		107年12月31日		107年9月30日	
	應收票據	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據	應收帳款
未逾期	\$ 96,111	\$453,032	\$ 72,170	\$1,737,372	\$251,903	\$694,449
30天內	-	-	-	5,086	-	-
31-60天	-	-	-	33	-	-
61-90天	-	-	-	-	-	-
91天以上	-	5,485	-	5,075	-	5,666
	\$ 96,111	\$458,517	\$ 72,170	\$1,747,566	\$251,903	\$700,115

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

- 民國 108 年 9 月 30 日、107 年 12 月 31 日、107 年 9 月 30 日及 107 年 1 月 1 日，本集團與客戶合約之應收款(含應收票據)餘額分別為\$460,004、\$1,766,657、\$705,195 及 \$680,268。
- 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 108 年 9 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 9 月 30 日信用風險最大之暴險金額分別為\$96,111、\$72,170 及 \$251,903；最能代表本集團應收帳款於民國 108 年 9 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 9 月 30 日信用風險最大之暴險金額分別為\$454,080、\$1,743,066 及 \$695,604。
- 相關應收票據及帳款信用風險資訊請參閱附註十二、(二)。
- 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

	108 年 9 月 30 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 8,331,217	(\$ 64,249)	\$ 8,266,968
在建工程	4,875,582	-	4,875,582
待出售房地產	5,859,129	(12,258)	5,846,871
預付土地購置款	282,111	-	282,111
預付房地款	1,255,485	-	1,255,485
商品	23,928	-	23,928
	\$ 20,627,452	(\$ 76,507)	\$ 20,550,945

	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>

	107 年 9 月 30 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 9,070,053	(\$ 64,249)	\$ 9,005,804
在建工程	6,083,562	-	6,083,562
待出售房地產	6,270,719	(13,275)	6,257,444
預付土地購置款	282,111	-	282,111
預付房地款	1,480,266	-	1,480,266
商品	23,734	-	23,734
	<u>\$ 23,210,445</u>	<u>(\$ 77,524)</u>	<u>\$ 23,132,921</u>

1. 本集團民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列為費損之存貨成本分別為\$1,564,753、\$1,274,389、\$5,087,689 及\$2,894,149，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\$-、\$-、\$404 及\$26,054。

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：

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日
利息資本化前之利息總額	\$ 122,243	\$ 115,600
資本化利息之金額	\$ 40,331	\$ 53,771
資本化利率	0.76%~2.50%	0.69%~2.58%

	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
利息資本化前之利息總額	\$ 365,759	\$ 324,708
資本化利息之金額	\$ 122,883	\$ 169,553
資本化利率	0.68%~2.50%	0.69%~2.58%

4. 主要存貨明細(所揭露事項未考慮合併沖銷調整)：

(1) 在建房地

<u>台北分公司</u>	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
林口力行段1209地號等	\$ 1,947,702	\$ 1,852,235	\$ 1,824,809
W太子(新店區行政段883地號等)	1,283,962	1,185,483	1,128,208
八里中庄段222及211-1地號等	689,088	689,088	689,082
太子松馥(中壢市雙嶺段1449地號等)	-	686,574	673,869
太子華威(士林區芝山段602地號等)	-	-	721,621
	<u>\$ 3,920,752</u>	<u>\$ 4,413,380</u>	<u>\$ 5,037,589</u>
<u>台中分公司</u>	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
平欣段694地號等	\$ 1,507,590	\$ 1,260,063	\$ 1,175,805
清水武秀段1037、1038及1040地號等	212,248	207,536	207,313
W時代(國安段591-1地號)	-	-	584,030
太子新富(新富寮段1096、1097、 1098及1108地號等)	-	-	396,239
	<u>\$ 1,719,838</u>	<u>\$ 1,467,599</u>	<u>\$ 2,363,387</u>
<u>台南分公司</u>	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
太子峰雲(新營段841-9地號)	\$ 1,180,153	\$ 1,093,329	\$ 1,037,015
金華段1361地號	688,265	688,265	688,265
善駕段939地號等	155,914	154,651	154,623
太子WIN2(慶安段296、297地號等)	-	-	309,260
其他	3,738	3,738	3,738
	<u>\$ 2,028,070</u>	<u>\$ 1,939,983</u>	<u>\$ 2,192,901</u>
<u>高雄分公司</u>	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
太子學(楠梓一小段158地號等)	\$ 1,874,691	\$ 1,509,936	\$ 1,244,571
太子雲B區(仁武新後港西段42地號 等)	379,154	379,154	379,154
太子雲E區(仁武新後港西段90地號)	348,665	153,757	72,926
仁武新後港西段88地號實驗住宅	72,933	72,933	72,933
太子雲C區大樓(仁武新後港西段 69-148地號等)	-	-	632,603
	<u>\$ 2,675,443</u>	<u>\$ 2,115,780</u>	<u>\$ 2,402,187</u>
在建房地合計	<u>\$ 10,344,103</u>	<u>\$ 9,936,742</u>	<u>\$ 11,996,064</u>

(2)營建用地

<u>台北分公司</u>	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
中壢普仁段720地號等	\$ 140,156	\$ 140,156	\$ 140,156
其他	5,978	5,978	5,978
	<u>\$ 146,134</u>	<u>\$ 146,134</u>	<u>\$ 146,134</u>
<u>台中分公司</u>	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
霧峰段霧峰小段365~855地號等	\$ 175,661	\$ 175,661	\$ 175,661
松觀段164地號等	137,697	137,697	137,697
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	2,766	2,766
其他	11,713	11,713	13,905
	<u>\$ 422,429</u>	<u>\$ 422,429</u>	<u>\$ 424,621</u>
<u>台南分公司</u>	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
善中段1468、1475及1476地號等	\$ 234,699	\$ 234,699	\$ 234,699
學中段679地號等	50,798	50,798	50,798
永康頂安段879地號等	28,610	28,610	28,610
北安段54-3地號等	15,344	15,344	15,344
慶安段373-377地號	15,139	15,139	15,139
保安段882地號等	10,325	10,325	10,325
慶安段294地號	-	-	49,640
其他	14,550	14,550	14,550
	<u>\$ 369,465</u>	<u>\$ 369,465</u>	<u>\$ 419,105</u>
<u>高雄分公司</u>	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
仁武新後港西段53地號等	\$ 872,986	\$ 872,986	\$ 968,071
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>\$ 1,294,266</u>	<u>\$ 1,294,266</u>	<u>\$ 1,389,351</u>
營建用地合計	<u>\$ 2,232,294</u>	<u>\$ 2,232,294</u>	<u>\$ 2,379,211</u>

(3)待出售房地產

<u>台北分公司</u>	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
太子信義(新莊副都心案)	\$ 1,285,955	\$ 1,516,042	\$ 1,660,679
太子華威	936,352	936,352	-
太子松馥	582,983	-	-
太子馥3	223,891	830,889	1,129,410
太子大第	12,025	12,235	12,235
太子國寶	5,738	5,738	5,738
太子馥2	-	25,395	87,134
其他	546	546	546
	<u>\$ 3,047,490</u>	<u>\$ 3,327,197</u>	<u>\$ 2,895,742</u>
<u>台中分公司</u>	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
太子咸亨	\$ 1,357,234	\$ 1,416,409	\$ 1,416,409
W時代	551,163	992,044	-
太子新富	45,507	343,573	-
青峰錦	20,759	40,718	113,247
太子郡	9,058	20,542	643,586
其他	6,118	6,118	6,118
	<u>\$ 1,989,839</u>	<u>\$ 2,819,404</u>	<u>\$ 2,179,360</u>
<u>台南分公司</u>	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
花博5	\$ 602,173	\$ 719,686	\$ 742,858
太子WIN2	106,598	229,619	-
太子君峰會	36,617	170,269	268,761
站前LV	19,725	19,725	19,725
太子盛世	5,302	5,302	6,094
其他	2,292	2,292	2,292
	<u>\$ 772,707</u>	<u>\$ 1,146,893</u>	<u>\$ 1,039,730</u>
<u>高雄分公司</u>	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
太子花漾	\$ 54,641	\$ 54,641	\$ 54,641
太子雲C區大樓	29,159	637,544	-
太子雲D區	22,206	91,355	127,888
太子大第	7,170	8,473	8,473
太子雲C區透天	-	7,669	34,551
	<u>\$ 113,176</u>	<u>\$ 799,682</u>	<u>\$ 225,553</u>
待出售房地產合計	<u>\$ 5,923,212</u>	<u>\$ 8,093,176</u>	<u>\$ 6,340,385</u>

(4)預付土地購置款

	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
<u>台南分公司</u>			
仁武新後港西段20地號等	<u>\$ 282,111</u>	<u>\$ 282,111</u>	<u>\$ 282,111</u>
(5)預付房地款			

	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
台糖楠梓段	\$ 1,255,485	\$ 841,421	\$ 841,421
台糖國安段	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>638,845</u>
	<u>\$ 1,255,485</u>	<u>\$ 841,421</u>	<u>\$ 1,480,266</u>

5. 重要工程資訊揭露：

(1)民國 108 年 9 月 30 日明細如下：

工程合約	工程合約總價	估計總成本	已完工比例	已認列累積(損)益
泰舍至善元一新建工程	\$ 2,428,216	\$ 2,314,089	65.90%	\$ 75,210
台南都會區北外環道路	1,681,905	1,606,206	26.71%	20,219
南紡置地廣場工程(12億)	1,792,455	1,745,827	29.38%	13,699
桃園中路三號	1,151,305	1,093,740	8.37%	4,818
南紡置地廣場工程(8億)	1,050,252	1,019,832	35.07%	10,668

(2)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

(3)民國 107 年 9 月 30 日明細如下：

工程合約	工程合約總價	估計總成本	已完工比例	已認列累積(損)益
泰舍至善元一新建工程	\$ 2,417,143	\$ 2,272,083	23.87%	\$ 34,626
西濱130K房裡大安線	2,056,675	1,969,427	99.87%	87,135
台南都會區北外環道路	1,681,905	1,606,206	0.22%	167
南紡置地廣場工程(12億)	1,280,520	1,245,727	4.78%	1,663

(六)其他流動資產

項 目	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
遞延代銷佣金(註)	\$ 41,096	\$ 41,096	\$ 186,982
其他	18,977	3,158	14,917
	<u>\$ 60,073</u>	<u>\$ 44,254</u>	<u>\$ 201,899</u>

註：遞延代銷佣金(取得客戶合約成本)於民國108年及107年1月1日至9月30日轉列推銷費用分別為\$0及\$69,189。

(七)採用權益法之投資

關聯企業名稱	108年9月30日		107年12月31日		107年9月30日	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
耕頂興業(股)公司	\$ 281,490	30.00%	\$ 285,763	30.00%	\$ 289,594	30.00%
統一開發(股)公司	1,126,691	30.00%	1,130,857	30.00%	1,112,029	30.00%
PPG Investment Inc.(註1)	3,215	27.30%	-	27.30%	-	27.30%
Queen Holdings Ltd.	395,574	27.30%	400,022	27.30%	394,055	27.30%
明大企業(股)公司	25,386	20.00%	30,826	20.00%	30,430	20.00%
日華資產管理(股)公司(註2)	-	45.21%	-	45.21%	-	45.21%
	<u>\$ 1,832,356</u>		<u>\$ 1,847,468</u>		<u>\$ 1,826,108</u>	

註1：截至107年12月31日及107年9月30日止，對 PPG Investment Inc.之投資帳面餘額因已為負數，故分別轉列其他非流動負債\$4,510及\$4,893。

註2：截至民國108年9月30日、107年12月31日及107年9月30日止，對日華資產管理(股)公司之投資帳面餘額因已為負數，故分別轉列其他非流動負債\$139,114、\$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		
	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
流動資產	\$ 321,601	\$ 206,849	\$ 226,910
非流動資產	7,948,970	8,271,368	8,442,203
流動負債	(3,453,061)	(3,205,874)	(3,391,092)
非流動負債	(1,061,871)	(1,502,821)	(1,571,259)
淨資產總額	<u>\$ 3,755,639</u>	<u>\$ 3,769,522</u>	<u>\$ 3,706,762</u>
占關聯企業淨資產之份額	<u>\$ 1,126,691</u>	<u>\$ 1,130,857</u>	<u>\$ 1,112,029</u>

綜合損益表

	統一開發(股)公司	
	108年7月1日至9月30日	107年7月1日至9月30日
收入	\$ 228,881	\$ 215,978
繼續經營單位本期淨利	\$ 26,842	\$ 16,504
本期綜合損益總額	\$ 26,842	\$ 16,504
自關聯企業收取之股利	\$ 31,428	\$ 30,132

	統一開發(股)公司	
	108年1月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
收入	\$ 695,280	\$ 679,626
繼續經營單位本期淨利	\$ 90,876	\$ 53,334
本期綜合損益總額	\$ 90,876	\$ 53,334
自關聯企業收取之股利	\$ 31,428	\$ 30,132

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 108 年 9 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 9 月 30 日，本集團個別不重大關聯企業之帳面金額合計分別為 \$566,551、\$572,987 及 \$570,356。

	統一開發(股)公司	
	108年7月1日至9月30日	107年7月1日至9月30日
繼續經營單位本期淨利	\$ 47,493	\$ 31,515
其他綜合損益(稅後淨額)	-	-
本期綜合損益總額	\$ 47,493	\$ 31,515

	統一開發(股)公司	
	108年1月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
繼續經營單位本期淨利(損)	\$ 68,526	(\$ 7,061)
其他綜合損益(稅後淨額)	-	-
本期綜合損益總額	\$ 68,526	(\$ 7,061)

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 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日所認列關聯企業損益之份額分別為 \$21,429、\$13,868、\$45,750 及 \$13,117，民國 108 年及 107 年 9 月 30 日採用權益法之投資餘額分別為 \$1,693,242 及 \$1,682,385。另民國 107 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 \$542,161。

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：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
土地	\$ 2,864,210	\$ 2,865,610	\$ 2,865,610
房屋及建築	2,875,474	2,998,461	3,039,291
機器設備	4,716	5,299	5,637
電腦通訊設備	2,526	3,741	4,262
運輸設備	3,723	3,626	3,946
辦公設備	243,385	262,073	276,950
租賃改良	20,674	21,669	22,001
其他設備	51,051	53,999	55,673
未完工程及待驗設備	12,854	11,965	7,568
	<u>\$ 6,078,613</u>	<u>\$ 6,226,443</u>	<u>\$ 6,280,938</u>

2. 本期變動情形如下：

108年1月1日至9月30日					
成本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地					
供自用	\$ 1,453,999	\$ -	(\$ 1,400)	\$ -	\$ 1,452,599
供租賃	1,411,611	-	-	-	1,411,611
房屋及建築					
供自用	2,683,084	6,541	(1,400)	3,042	2,691,267
供租賃	1,869,859	-	(1,050)	-	1,868,809
機器設備	15,886	752	-	-	16,638
電腦通訊設備	60,113	120	(34)	-	60,199
運輸設備	13,695	1,200	(1,296)	-	13,599
辦公設備	839,153	23,411	(17,505)	6,951	852,010
租賃改良	73,533	-	-	-	73,533
其他設備	94,204	2,331	(1,931)	308	94,912
未完工程及待驗設備	11,965	11,007	-	(10,118)	12,854
	<u>\$ 8,527,102</u>	<u>\$ 45,362</u>	<u>(\$ 24,616)</u>	<u>\$ 183</u>	<u>\$ 8,548,031</u>

107年1月1日至9月30日					
成 本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地					
供自用	\$ 1,453,999	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,453,999
供租賃	1,411,611	-	-	-	1,411,611
房屋及建築					
供自用	2,666,653	10,796	-	3,637	2,681,086
供租賃	1,888,276	1,937 (	26,034)	4,850	1,869,029
機器設備	15,314	510	-	-	15,824
電腦通訊設備	61,609	-	-	-	61,609
運輸設備	13,695	-	-	-	13,695
辦公設備	841,888	19,162 (	14,454)	8,959	855,555
租賃改良	73,533	-	-	-	73,533
其他設備	92,828	3,370 (	2,226)	612	94,584
未完工程及待驗設備	7,178	15,489	- (	15,099)	7,568
	<u>\$ 8,526,584</u>	<u>\$ 51,264</u>	<u>(\$ 42,714)</u>	<u>\$ 2,959</u>	<u>\$ 8,538,093</u>

108年1月1日至9月30日					
累 計 折 舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
房屋及建築					
供自用	\$ 1,039,987	\$ 83,493 (\$	175)	\$ -	\$ 1,123,305
供租賃	514,495	47,852 (	1,050)	-	561,297
機器設備	10,587	1,335	-	-	11,922
電腦通訊設備	56,372	1,335 (	34)	-	57,673
運輸設備	10,069	1,004 (	1,197)	-	9,876
辦公設備	577,080	48,463 (	16,918)	-	608,625
租賃改良	51,864	995	-	-	52,859
其他設備	40,205	3,978 (	322)	-	43,861
	<u>\$ 2,300,659</u>	<u>\$ 188,455</u>	<u>(\$ 19,696)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,469,418</u>

107年1月1日至9月30日					
累 計 折 舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
房屋及建築					
供自用	\$ 930,008	\$ 82,330	\$ -	\$ -	\$ 1,012,338
供租賃	476,512	48,008 (	26,034)	-	498,486
機器設備	9,010	1,177	-	-	10,187
電腦通訊設備	54,743	2,604	-	-	57,347
運輸設備	8,790	959	-	-	9,749
辦公設備	538,655	54,118 (	14,168)	-	578,605
租賃改良	50,537	995	-	-	51,532
其他設備	35,443	3,793 (	325)	-	38,911
	<u>\$ 2,103,698</u>	<u>\$ 193,984</u>	<u>(\$ 40,527)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,257,155</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)租賃交易－承租人

民國 108 年度適用

1. 本集團租賃之標的資產包括土地、建物、交換機及公務車，租賃合約之期間介於 2 年到 25 年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件，除租賃之資產不得用作借貸擔保及部分承租自關聯企業及其他關係人同意本集團將租賃標的之全部或部分轉租予關係企業外，其餘皆不得私自出借、轉租、頂讓或以其他變相方法交予第三人使用外，未有加諸其他之限制。

2. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	108年9月30日	108年7月1日至9月30日	108年1月1日至9月30日
	帳面金額	折舊費用	折舊費用
土地	\$ 25,126	\$ 740	\$ 2,221
房屋及建築	5,752,930	97,241	292,190
機器設備(交換機)	1,137	213	639
運輸設備(公務車)	534	122	366
	<u>\$ 5,779,727</u>	<u>\$ 98,316</u>	<u>\$ 295,416</u>

3. 本集團於民國 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日使用權資產及租賃負債之增添分別為\$-及\$78。

4. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

	108年7月1日至9月30日	108年1月1日至9月30日
影響當期損益之項目		
租賃負債之利息費用	\$ 24,838	\$ 75,597
屬短期租賃合約之費用	885	2,396
屬低價值資產租賃之費用	111	608
變動租賃給付之費用	12,468	47,142

5. 本集團於民國 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日租賃現金流出總額分別為\$130,781及\$401,692。

6. 變動租賃給付對租賃負債之影響

(1) 本集團租賃合約中採變動租賃給付條款的標的有與營業場所產生的營業額連結者。對於營業場所類型之租賃標的，約 0.61%是以變動計價之付款條件為基礎，且主要係與營業額有關。變動付款條款的使用有多種原因，主要係為增加營業額超過包底營業額之部分，租金按約定比率抽成。與營業額有關之變動租賃給付在發生觸發這些與付款條件有關之期間認列為費用。

(2) 當本集團內營業場所類型的營業額增加 10%，則變動租賃給付之租賃合約將使總租賃給付金額增加約 11.63%。

7. 租賃延長之選擇權及租賃終止之選擇權

(1) 本集團租賃合約中屬辦公室、營業場所及員工餐廳類型之租賃標的，約 95.12%包含了本集團可行使之延長選擇權，於租賃合約中簽訂該條款係為提高本集團營運靈活之管理。

(2) 本集團於決定租賃期間時，係將所有行使延長選擇權或不行使中止選擇權會產生經濟誘因的事實和情況納入考量。當發生對行使延長選擇權或不行使中止選擇權之評估的重大事件發生時，則租賃期間將重新估計。

(3) 基於行使延長選擇權之評估，使民國 108 年 9 月 30 日之使用權資產及租賃負債均增加 \$4,848。

(十) 租賃交易－出租人

1. 本集團出租之標的資產包括辦公室、學生宿舍、長租型套房及停車場等，租賃合約之期間介於 0.5 年到 11 年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及和條件。為保全出租資產之使用情況，會要求承租人不得將租賃資產用作借貸擔保及不得私自出借、轉租、頂讓或以其他變相方法交予第三人使用。
2. 本集團於民國 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日基於營業租賃合約認列之利益如下：

	108年7月1日至9月30日	108年1月1日至9月30日
租金收入	\$ 99,835	\$ 294,182
屬變動租賃給付認列之租金收入	\$ 37,770	\$ 76,820

3. 本集團以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	108年9月30日
民國108年10月1日至109年9月30日	\$ 370,736
民國109年10月1日至113年9月30日	461,285
民國113年10月1日以後	263
	<u>\$ 832,284</u>

(十一) 投資性不動產

1. 帳面價值資訊如下：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
土地	\$ 265,550	\$ 265,550	\$ 265,550
出租資產-土地	2,590,760	2,590,774	2,590,796
出租資產-房屋	2,857,140	2,921,517	2,944,061
	<u>\$ 5,713,450</u>	<u>\$ 5,777,841</u>	<u>\$ 5,800,407</u>

2. 本期變動情形如下：

	108年1月1日至9月30日				
成 本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 265,550	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 265,550
出租資產-土地	2,590,774	-	(14)	-	2,590,760
出租資產-房屋	3,917,001	-	(1,089)	-	3,915,912
	<u>\$ 6,773,325</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 1,103)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,772,222</u>

107年1月1日至9月30日					
成本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 265,550	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 265,550
出租資產-土地	2,592,078	-	(91)	(1,191)	2,590,796
出租資產-房屋	3,922,660	-	(3,006)	(1,022)	3,918,632
	<u>\$ 6,780,288</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 3,097)</u>	<u>(\$ 2,213)</u>	<u>\$ 6,774,978</u>

108年1月1日至9月30日					
累計折舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
出租資產-房屋	<u>\$ 995,484</u>	<u>\$ 63,549</u>	<u>(\$ 261)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,058,772</u>

107年1月1日至9月30日					
累計折舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
出租資產-房屋	<u>\$ 912,403</u>	<u>\$ 63,195</u>	<u>(\$ 635)</u>	<u>(\$ 392)</u>	<u>\$ 974,571</u>

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	108年7月1日至9月30日	107年7月1日至9月30日
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 98,762</u>	<u>\$ 98,257</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>\$ 42,309</u>	<u>\$ 41,098</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>
	108年1月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 296,801</u>	<u>\$ 290,787</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>\$ 121,338</u>	<u>\$ 118,003</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 108 年 9 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 9 月 30 日之公允價值分別為\$12,715,642、\$12,756,468 及 \$12,776,617，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。

(十二) 無形資產

1. 帳面價值資訊如下：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
服務特許權	\$ 2,070,742	\$ 2,116,681	\$ 2,131,995
電腦軟體成本	<u>1,437</u>	<u>1,642</u>	<u>811</u>
	<u>\$ 2,072,179</u>	<u>\$ 2,118,323</u>	<u>\$ 2,132,806</u>

2. 本期變動情形如下：

108年1月1日至9月30日					
成本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372
電腦軟體成本	6,253	400	(157)	(106)	6,390
	<u>\$ 2,874,625</u>	<u>\$ 400</u>	<u>(\$ 157)</u>	<u>(\$ 106)</u>	<u>\$ 2,874,762</u>

107年1月1日至9月30日					
成本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372
電腦軟體成本	5,099	110	(254)	-	4,955
	<u>\$ 2,873,471</u>	<u>\$ 110</u>	<u>(\$ 254)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,873,327</u>

108年1月1日至9月30日					
累計攤銷	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 751,691	\$ 45,939	\$ -	\$ -	\$ 797,630
電腦軟體成本	4,611	526	(157)	(27)	4,953
	<u>\$ 756,302</u>	<u>\$ 46,465</u>	<u>(\$ 157)</u>	<u>(\$ 27)</u>	<u>\$ 802,583</u>

107年1月1日至9月30日					
累計攤銷	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 690,438	\$ 45,939	\$ -	\$ -	\$ 736,377
電腦軟體成本	3,560	838	(254)	-	4,144
	<u>\$ 693,998</u>	<u>\$ 46,777</u>	<u>(\$ 254)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 740,521</u>

3. 無形資產攤銷明細如下：

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日
營業成本	\$ 15,313	\$ 15,313
管理費用	208	238
	<u>\$ 15,521</u>	<u>\$ 15,551</u>
	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
營業成本	\$ 45,939	\$ 45,939
管理費用	526	838
	<u>\$ 46,465</u>	<u>\$ 46,777</u>

(十三) 短期借款

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
銀行信用借款	\$ 1,655,000	\$ 940,000	\$ 1,050,000
銀行擔保借款	330,000	50,000	300,000
	<u>\$ 1,985,000</u>	<u>\$ 990,000</u>	<u>\$ 1,350,000</u>
利率區間	<u>1.47%~1.97%</u>	<u>1.53%~1.79%</u>	<u>1.63%~1.85%</u>

上述短期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十四) 應付短期票券

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
商業本票	\$ 80,000	\$ 401,900	\$ 801,900
減：未攤銷折價	(27)	(166)	(591)
	<u>\$ 79,973</u>	<u>\$ 401,734</u>	<u>\$ 801,309</u>
利率區間	<u>1.15%~1.60%</u>	<u>1.19%~1.43%</u>	<u>0.70%~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。

(十五) 預收款項

項 目	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
預收租金	\$ 95,935	\$ 62,731	\$ 92,572
其他預收款	1,141	1,444	1,390
	<u>\$ 97,076</u>	<u>\$ 64,175</u>	<u>\$ 93,962</u>

(十六) 應付公司債

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30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	2,000,000
107年第一次有擔保普通公司債	2,500,000	2,500,000	2,500,000
	4,500,000	4,500,000	7,000,000
減：一年內到期部份	-	-	(2,500,000)
	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 4,500,000</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。

(十七) 長期借款

	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
銀行擔保借款	\$ 11,054,647	\$ 9,718,821	\$ 10,214,495
銀行信用借款	<u>1,017,200</u>	<u>2,554,400</u>	<u>2,792,200</u>
	12,071,847	12,273,221	13,006,695
減：一年內到期部份	(<u>4,149,329</u>)	(<u>3,643,297</u>)	(<u>6,659,040</u>)
	<u>7,922,518</u>	<u>8,629,924</u>	<u>6,347,655</u>
商業本票	1,071,900	1,170,000	960,000
減：未攤銷折價	(<u>888</u>)	(<u>567</u>)	(<u>1,020</u>)
	<u>1,071,012</u>	<u>1,169,433</u>	<u>958,980</u>
	<u>\$ 8,993,530</u>	<u>\$ 9,799,357</u>	<u>\$ 7,306,635</u>
到期日區間	<u>109.04.02-116.11.02</u>	<u>108.06.27-116.11.02</u>	<u>107.10.15-116.11.02</u>
利率區間	<u>0.69%-2.41%</u>	<u>0.60%-2.41%</u>	<u>0.56%-2.50%</u>

1. 有關長期借款之限制條款，請參閱附註九之說明。
2. 上述商業本票係本集團與金融機構簽訂聯合授信合約，本集團得於授信期間內循環動用授信額度發行商業本票，請參閱附註九(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。

(十八) 負債準備-汰換成本

	<u>108年</u>	<u>107年</u>
1月1日餘額	\$ 87,196	\$ 99,539
本期新增之負債準備	34,179	30,886
本期使用之負債準備	(<u>22,851</u>)	(<u>24,763</u>)
9月30日餘額	<u>\$ 98,524</u>	<u>\$ 105,662</u>

(十九) 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)民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為\$337、\$488、\$1,011 及\$1,464。

(3)本集團於民國 109 年度預計支付予退休計畫之提撥金為\$5,696。

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 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為\$14,911、\$16,294、\$40,839 及\$48,266。

(二十)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)

	108年	107年
1月1日暨9月30日股數	1,622,671	1,622,671

2. 截至民國 108 年 9 月 30 日止，本公司額定資本總額為\$20,000,000，實收資本額則為\$16,233,261，分為 1,623,326 仟股(均為普通股)，每股面額新台幣 10 元。

3. 本公司之子公司－太子公寓大廈管理維護(股)公司於民國 108 年 9 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 9 月 30 日持有本公司股票，其持有之目的係為維持本公司之股東權益，持有之股數均為 655 仟股，每股平均帳面價值均為新台幣 1.53 元，每股公允價值分別為新台幣 11.00 元、新台幣 10.20 元及新台幣 10.90 元。

(二十一)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				
108年	發行溢價	庫藏 股票交易	其他	合計
1月1日暨9月30日餘額	\$ 1,375,442	\$ 877,839	\$ 7,232	\$ 2,260,513
資 本 公 積				
107年	發行溢價	庫藏 股票交易	其他	合計
1月1日暨9月30日餘額	\$ 1,375,442	\$ 877,839	\$ 7,232	\$ 2,260,513

(二十二) 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 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列為分配與業主之股利均為 \$1,055,162(每股新台幣 0.65 元)。

(二十三) 其他權益項目

	未實現評價損益	外幣換算	合計
108年1月1日	\$ 788,079	(\$ 48)	\$ 788,031
評價調整	26,370	-	26,370
108年9月30日	\$ 814,449	(\$ 48)	\$ 814,401
	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	(117,296)	-	(117,296)
評價調整轉出至保留盈餘	(967)	-	(967)
107年9月30日	\$ 881,773	(\$ 48)	\$ 881,725

(二十四) 資產負債到期分析

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

	<u>12個月內</u>	<u>12個月後</u>	<u>合計</u>
<u>108年9月30日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 56,417	\$ 3,014	\$ 59,431
應收帳款淨額 (含關係人)	229,658	101,992	331,650
合約資產	79,388	606,082	685,470
存貨	<u>12,177,241</u>	<u>8,349,776</u>	<u>20,527,017</u>
	<u>\$ 12,542,704</u>	<u>\$ 9,060,864</u>	<u>\$ 21,603,568</u>
負債			
合約負債	\$ 435,384	\$ 128,857	\$ 564,241
應付票據	4,599	-	4,599
應付帳款	749,358	912,177	1,661,535
長期應付票據及款項	-	11,456	11,456
	<u>\$ 1,189,341</u>	<u>\$ 1,052,490</u>	<u>\$ 2,241,831</u>
	<u>12個月內</u>	<u>12個月後</u>	<u>合計</u>
<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	-	11,456	11,456
	<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>107年9月30日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 215,410	\$ 4,084	\$ 219,494
應收帳款淨額 (含關係人)	421,999	119,454	541,453
合約資產	207,906	199,335	407,241
存貨	9,360,394	13,748,793	23,109,187
	<u>\$ 10,205,709</u>	<u>\$ 14,071,666</u>	<u>\$ 24,277,375</u>
負債			
應付帳款	\$ 1,001,564	\$ 944,714	\$ 1,946,278
合約負債	1,042,665	14,378	1,057,043
長期應付票據及款項	-	11,456	11,456
	<u>\$ 2,044,229</u>	<u>\$ 970,548</u>	<u>\$ 3,014,777</u>

(二十五)營業收入

	108年7月1日至9月30日	107年7月1日至9月30日
客戶合約之收入	\$ 2,597,565	\$ 2,362,439
其他-租賃收入	78,021	77,462
	<u>\$ 2,675,586</u>	<u>\$ 2,439,901</u>
	108年1月1日至9月30日	107年1月1日至9月30日
客戶合約之收入	\$ 8,446,645	\$ 6,075,834
其他-租賃收入	335,175	342,029
	<u>\$ 8,781,820</u>	<u>\$ 6,417,863</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：

108年7月1日至9月30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	\$ 1,041,346	\$ 726,931	\$ 653,908	\$ 91,246	\$ 84,134	\$ 2,597,565
收入認列時點						
於某一時點						
認列之收入	\$ 1,041,346	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,041,346
隨時間逐步						
認列之收入	-	726,931	653,908	91,246	84,134	1,556,219
	<u>\$ 1,041,346</u>	<u>\$ 726,931</u>	<u>\$ 653,908</u>	<u>\$ 91,246</u>	<u>\$ 84,134</u>	<u>\$ 2,597,565</u>
107年7月1日至9月30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	\$ 1,148,497	\$ 362,531	\$ 629,604	\$ 82,252	\$ 139,555	\$ 2,362,439
收入認列時點						
於某一時點						
認列之收入	\$ 1,148,497	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,148,497
隨時間逐步						
認列之收入	-	362,531	629,604	82,252	139,555	1,213,942
	<u>\$ 1,148,497</u>	<u>\$ 362,531</u>	<u>\$ 629,604</u>	<u>\$ 82,252</u>	<u>\$ 139,555</u>	<u>\$ 2,362,439</u>

108年1月1日 至9月30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	\$ 3,816,365	\$ 2,175,996	\$ 1,889,664	\$ 281,079	\$ 283,541	\$ 8,446,645
收入認列時點 於某一時點 認列之收入	\$ 3,816,365	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,816,365
隨時間逐步 認列之收入	-	2,175,996	1,889,664	281,079	283,541	4,630,280
	\$ 3,816,365	\$ 2,175,996	\$ 1,889,664	\$ 281,079	\$ 283,541	\$ 8,446,645
107年1月1日 至9月30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	\$ 2,666,730	\$ 870,473	\$ 1,853,667	\$ 268,193	\$ 416,771	\$ 6,075,834
收入認列時點 於某一時點 認列之收入	\$ 2,666,730	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,666,730
隨時間逐步 認列之收入	-	870,473	1,853,667	268,193	416,771	3,409,104
	\$ 2,666,730	\$ 870,473	\$ 1,853,667	\$ 268,193	\$ 416,771	\$ 6,075,834

2. 本集團截至民國 108 年 9 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 9 月 30 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分別如下：

	預計認列收入年度	已簽約合約金額
民國108年9月30日	108~110年	\$ 5,063,391
民國107年12月31日	108~110年	5,338,255
民國107年9月30日	107~110年	4,740,361

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：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日	107年1月1日
合約資產：				
合約資產-營建合約	\$ 685,470	\$ 616,853	\$ 407,241	\$ 370,577
	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日	107年1月1日
合約負債：				
合約負債-房地銷售合約	\$ 419,854	\$ 601,715	\$ 1,042,572	\$ 1,014,918
合約負債-營建合約	144,387	168,170	14,471	10,202
合約負債-飯店經營合約	137,305	141,034	115,124	132,090
合約負債-BOT營運	66,517	50,105	60,313	45,829
	\$ 768,063	\$ 961,024	\$ 1,232,480	\$ 1,203,039

期初合約負債本期認列收入

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日
合約負債期初餘額本期認列收入		
房地銷售合約	\$ 9,930	\$ 9,440
飯店經營合約	34	24
	\$ 9,964	\$ 9,464

	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
合約負債期初餘額本期認列收入		
房地銷售合約	\$ 338,810	\$ 338,488
營建合約	168,170	10,202
飯店經營合約	139,824	130,806
BOT營運合約	50,105	45,829
	<u>\$ 696,909</u>	<u>\$ 525,325</u>

(二十六) 其他收入

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日
利息收入	\$ 5,056	\$ 1,959
股利收入	101,264	88,108
賠償收入	20,301	-
違約沒收保證金收入	5,316	1,524
其他收入	44,093	17,994
	<u>\$ 176,030</u>	<u>\$ 109,585</u>

	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
利息收入	\$ 9,395	\$ 6,663
股利收入	101,300	143,128
賠償收入	20,301	5,013
違約沒收保證金收入	38,546	5,386
其他收入	81,296	53,303
	<u>\$ 250,838</u>	<u>\$ 213,493</u>

(二十七) 其他利益及損失

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日
透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨(損失)利益	(\$ 61,526)	\$ 31,257
應付款轉其他收入	33,626	38,396
淨外幣兌換利益	116	1,342
其他	1,869	(4,023)
	<u>(\$ 25,915)</u>	<u>\$ 66,972</u>

	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨利益	\$ 49,597	\$ 93,883
應付款轉其他收入	68,368	103,348
淨外幣兌換利益	358	13,126
其他	(6,983)	(8,449)
	<u>\$ 111,340</u>	<u>\$ 201,908</u>

(二十八)財務成本

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日
利息費用：		
銀行借款	\$ 40,630	\$ 36,655
租賃負債	24,838	-
商業本票	4,742	4,462
普通公司債	11,563	20,510
其他	139	202
其他財務支出	300	300
	<u>\$ 82,212</u>	<u>\$ 62,129</u>
	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
利息費用：		
銀行借款	\$ 121,601	\$ 111,752
租賃負債	75,597	-
商業本票	12,325	10,958
普通公司債	32,158	31,130
其他	1,195	1,315
其他財務支出	900	900
	<u>\$ 243,776</u>	<u>\$ 156,055</u>

(二十九)費用性質之額外資訊

108年7月1日至9月30日			
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 159,883	\$ 148,330	\$ 308,213
勞健保費用	15,904	14,027	29,931
退休金費用	7,795	7,453	15,248
董事酬勞	-	10,437	10,437
其他員工福利費用	6,669	5,768	12,437
	<u>\$ 190,251</u>	<u>\$ 186,015</u>	<u>\$ 376,266</u>
折舊費用	<u>\$ 21,133</u>	<u>\$ 161,028</u>	<u>\$ 182,161</u>
攤銷費用	<u>\$ 15,313</u>	<u>\$ 208</u>	<u>\$ 15,521</u>
107年7月1日至9月30日			
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 161,159	\$ 145,273	\$ 306,432
勞健保費用	18,649	16,160	34,809
退休金費用	9,530	7,252	16,782
董事酬勞	-	10,747	10,747
其他員工福利費用	2,265	6,688	8,953
	<u>\$ 191,603</u>	<u>\$ 186,120</u>	<u>\$ 377,723</u>
折舊費用	<u>\$ 21,129</u>	<u>\$ 64,465</u>	<u>\$ 85,594</u>
攤銷費用	<u>\$ 15,313</u>	<u>\$ 238</u>	<u>\$ 15,551</u>

108年1月1日至9月30日			
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 511,751	\$ 440,015	\$ 951,766
勞健保費用	42,581	40,514	83,095
退休金費用	21,390	20,460	41,850
董事酬勞	-	33,958	33,958
其他員工福利費用	17,452	16,309	33,761
	<u>\$ 593,174</u>	<u>\$ 551,256</u>	<u>\$ 1,144,430</u>
折舊費用	<u>\$ 63,549</u>	<u>\$ 483,871</u>	<u>\$ 547,420</u>
攤銷費用	<u>\$ 45,939</u>	<u>\$ 526</u>	<u>\$ 46,465</u>

107年1月1日至9月30日			
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 484,271	\$ 427,303	\$ 911,574
勞健保費用	55,896	42,512	98,408
退休金費用	28,401	21,329	49,730
董事酬勞	-	31,450	31,450
其他員工福利費用	7,155	19,939	27,094
	<u>\$ 575,723</u>	<u>\$ 542,533</u>	<u>\$ 1,118,256</u>
折舊費用	<u>\$ 63,195</u>	<u>\$ 193,984</u>	<u>\$ 257,179</u>
攤銷費用	<u>\$ 45,939</u>	<u>\$ 838</u>	<u>\$ 46,777</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108年及107年7月1日至9月30日暨108年及107年1月1日至9月30日員工酬勞估列金額分別為\$24,047、\$26,402、\$86,144及\$76,926；董事酬勞估列金額分別為\$8,181、\$8,982、\$29,307及\$26,171，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之員工酬勞及董事酬勞係依該年度之獲利情況，以章程所定之成數為基礎估列。

經董事會決議之民國 107 年度員工酬勞及董事酬勞與民國 107 年度財務報告認列之金額一致。

本公司董事會通過之員工酬勞及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(三十)所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 8,583	\$ 5,715
土地增值稅計入當期所得稅	11,339	11,107
當期所得稅總額	19,922	16,822
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	11,386	2,703
虧損扣抵	(12,649)	(2,998)
遞延所得稅總額	(1,263)	295
所得稅費用	\$ 18,659	\$ 16,527
	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 33,899	\$ 28,783
未分配盈餘加徵	3,671	8,959
以前年度所得稅低估	3,537	26
土地增值稅計入當期所得稅	44,825	37,070
當期所得稅總額	85,932	74,838
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	12,183	4,054
虧損扣抵	(20,957)	(7,367)
稅率改變之影響	-	(21,800)
遞延所得稅總額	(8,774)	(25,113)
所得稅費用	\$ 77,158	\$ 49,725

2. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 106 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。

(三十一) 每股盈餘

108年7月1日至9月30日		
	加權平均流通 稅後金額 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	\$ 228,529	\$ 0.14
<u>稀釋每股盈餘</u>		
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 228,529	1,622,671
具稀釋作用之潛在普通股 之影響		
員工酬勞	-	2,186
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 228,529	\$ 0.14
107年7月1日至9月30日		
	加權平均流通 稅後金額 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	\$ 254,035	\$ 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	\$ 254,035	1,622,671
具稀釋作用之潛在普通股 之影響		
員工酬勞	-	2,422
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 254,035	\$ 0.16

108年1月1日至9月30日			
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 816,612	1,622,671	\$ 0.50
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 816,612	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	-	11,291	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 816,612	1,633,962	\$ 0.50
107年1月1日至9月30日			
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 733,752	1,622,671	\$ 0.45
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 733,752	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	-	10,121	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 733,752	1,632,792	\$ 0.45

(三十二)營業租賃

民國 107 年度適用

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 7 月 1 日至 9 月 30 日及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日分別認列\$105,152 及\$315,456 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	107年9月30日
不超過1年	\$ 473,589	\$ 470,845
超過1年但不超過5年	2,162,999	1,820,260
超過5年	8,096,788	5,358,102
	<u>\$ 10,733,376</u>	<u>\$ 7,649,207</u>

(三十三) 現金流量補充資訊

不影響現金流量之投資及籌資活動：

	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
1. 商品存貨轉列不動產、廠房及設備	\$ -	\$ 237
2. 預付設備款(表列其他非流動資產—其他) 轉列不動產、廠房及設備	\$ 183	\$ 2,722
3. 投資性不動產轉列待出售房地產	\$ -	\$ 1,821
4. 無形資產轉列其他非流動資產	\$ 79	\$ -

(三十四) 來自籌資活動之負債之變動

	108年1月1日	籌資現金 流量之變動	其他非現金 之變動(註)	108年9月30日
短期借款	\$ 990,000	\$ 995,000	\$ -	\$ 1,985,000
應付短期票券	401,734	(321,761)	-	79,973
長期借款	13,442,654	(299,795)	-	13,142,859
長期應付票據及款項	721,633	86,668	-	808,301
存入保證金	136,162	24,612	-	160,774
租賃負債	6,644,842	(275,949)	2,016	6,370,909
來自籌資活動之負債總額	<u>\$22,337,025</u>	<u>\$ 208,775</u>	<u>\$ 2,016</u>	<u>\$ 22,547,816</u>

	107年1月1日	籌資現金 流量之變動	其他非現金 之變動(註)	107年9月30日
短期借款	\$ 860,000	\$ 490,000	\$ -	\$ 1,350,000
應付短期票券	1,055,558	(254,249)	-	801,309
應付公司債	4,500,000	2,500,000	-	7,000,000
長期借款	12,784,475	1,181,200	-	13,965,675
長期應付票據及款項	744,346	13,111	-	757,457
存入保證金	136,198	8,607	-	144,805
來自籌資活動之負債總額	<u>\$20,080,577</u>	<u>\$3,938,669</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 24,019,246</u>

註：其他非現金之變動為租賃負債之增添及迴轉。

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
統一國際開發股份有限公司(統一國際開發)	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)(註)	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

註：本公司於民國108年6月21日改選董事會後，已非屬關係人。

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨

(1)

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日
工程發包：		
其他關係人	\$ 6,843	\$ 88,225
	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
工程發包：		
其他關係人	\$ 456,068	\$ 142,836

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 108 年 9 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 9 月 30 日，本集團承攬關係人營建工程案之情形如下：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
台南紡織：			
已簽約而尚未結案之營建			
合約總價	\$ -	\$ 2,140,004	\$ 2,140,004
已收取工程款	-	(277,916)	(144,431)
尚待未來履約收取工程款	\$ -	\$ 1,862,088	\$ 1,995,573

	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
其他關係人：			
已簽約而尚未結案之營建合約總價	\$ 248,979	\$ 239,850	\$ 240,764
已收取工程款	(248,979)	(215,425)	(215,938)
尚待未來履約收取工程款	<u>\$ -</u>	<u>\$ 24,425</u>	<u>\$ 24,826</u>

(2)

	<u>108年7月1日 至9月30日</u>	<u>107年7月1日 至9月30日</u>
租金收入：		
統一超商	\$ 13,266	\$ 12,187
其他關係人	<u>4,100</u>	<u>5,102</u>
	<u>\$ 17,366</u>	<u>\$ 17,289</u>
	<u>108年1月1日 至9月30日</u>	<u>107年1月1日 至9月30日</u>
租金收入：		
統一超商	\$ 38,192	\$ 37,627
其他關係人	<u>12,341</u>	<u>11,646</u>
	<u>\$ 50,533</u>	<u>\$ 49,273</u>

係以議價方式決定租金，並按月收取。

2. 應收帳款

	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
應收關係人款項：			
其他關係人	<u>\$ 27,645</u>	<u>\$ 27,793</u>	<u>\$ 22,262</u>

3. 租賃交易－承租人

(1)

- 本集團向關聯企業－統一開發承租營業場所，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。
- 本集團向關聯企業承租辦公室，租賃期間介於民國107年至民國112年，並附有於租賃期間屆滿之續租權。
- 本集團向其他關係人承租辦公室，租賃期間介於民國104年至民國124年，未附有於租賃期間屆滿之續租權。

(2) 取得使用權資產

本集團民國108年1月1日至9月30日無取得使用權資產之情事，僅因適用國際財務報導準則第16號，於民國108年1月1日調增使用權資產如下：

統一開發	\$ 5,757,210
其他關係人	113,916
關聯企業	<u>105,352</u>
	<u>\$ 5,976,478</u>

(3)折舊費用－使用權資產及租金費用

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日
折舊費用－使用權資產：		
統一開發	\$ 83,843	\$ -
關聯企業	<u>6,078</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 89,921</u>	<u>\$ -</u>
租金費用：		
統一開發	\$ 12,464	\$ 98,058
其他關係人	<u>-</u>	<u>1,173</u>
	<u>\$ 12,464</u>	<u>\$ 99,231</u>
	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
折舊費用－使用權資產：		
統一開發	\$ 251,529	\$ -
關聯企業	18,234	-
其他關係人	<u>4,505</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 274,268</u>	<u>\$ -</u>
租金費用：		
統一開發	\$ 46,466	\$ 322,224
其他關係人	<u>-</u>	<u>4,620</u>
	<u>\$ 46,466</u>	<u>\$ 326,844</u>

(4)應付租金

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
其他應付款：			
統一開發	<u>\$ 46,498</u>	<u>\$ 85,953</u>	<u>\$ 50,503</u>
長期應付票據及款項：			
統一開發	<u>\$ -</u>	<u>\$ 551,632</u>	<u>\$ 556,656</u>

(5)租賃負債

A. 期末餘額：

	108年9月30日
租賃負債—流動：	
統一開發	\$ 317,322
關聯企業	24,059
	<u>\$ 341,381</u>
	108年9月30日
租賃負債—非流動：	
統一開發	\$ 5,777,172
關聯企業	63,595
	<u>\$ 5,840,767</u>

B. 利息費用：

	108年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
利息費用：		
統一開發	\$ 23,359	\$ 70,967
關聯企業	506	1,616
其他關係人	-	1,088
	<u>\$ 23,865</u>	<u>\$ 73,671</u>

4. 其他

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
存出保證金：			
統一開發	<u>\$ 67,961</u>	<u>\$ 67,396</u>	<u>\$ 67,396</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. 本集團部分子公司短期借款已由子公司董事長擔任連帶保證人。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 6,548	\$ 45,667
退職後福利	-	-
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 6,548</u>	<u>\$ 45,667</u>
	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 54,852	\$ 76,164
退職後福利	-	-
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 54,852</u>	<u>\$ 76,164</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	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日	擔保用途
質押定期、活期及支票存款 (表列「其他金融資產-流動」 及「其他金融資產-非流動」)	\$ 1,422,224	\$ 1,502,297	\$ 4,144,392	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	392,222	356,906	372,313	工程履約保證金及長、短期借款
營建用地	4,595,666	4,578,217	4,869,630	長、短期借款及發行短期票券
在建工程	3,905,980	3,960,061	3,506,689	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	1,108,537	1,096,674	1,210,123	短期借款及發行短期票券
採用權益法之投資	1,126,691	1,321,365	1,305,092	短期借款及發行短期票券
土地	2,718,252	2,718,252	2,718,252	工程履約保證金、長、短期借款及 發行短期票券
房屋及建築	1,837,181	1,878,868	1,892,764	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	3,923,673	3,947,261	3,955,662	工程履約保證金、長、短期借款及 發行短期票券
	<u>\$ 21,030,426</u>	<u>\$ 21,359,901</u>	<u>\$ 23,974,917</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	108年9月30日		107年12月31日		107年9月30日	
	總額度	動用額度	總額度	動用額度	總額度	動用額度
日華金典國際酒店(股)公司(註)	\$ 1,900,000	\$ 1,900,000	\$ 1,900,000	\$ 1,900,000	\$ 3,650,000	\$ 3,551,363
太子地產(股)公司	-	-	-	-	2,500,000	258,000
	<u>\$ 1,900,000</u>	<u>\$ 1,900,000</u>	<u>\$ 1,900,000</u>	<u>\$ 1,900,000</u>	<u>\$ 6,150,000</u>	<u>\$ 3,809,363</u>

註：日華金典國際酒店(股)公司之短期借款、應付短期票券、長期應付票據及長期借款聯貸案係由本公司及勤美股份有限公司各自依50%之比例提供背書保證。

2. 子公司對本公司之背書保證明細如下：

公司名稱	108年9月30日		107年12月31日		107年9月30日	
	總額度	動用額度	總額度	動用額度	總額度	動用額度
太子地產(股)公司	\$ 2,055,309	\$ 2,055,309	\$ 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>\$ 2,055,309</u>	<u>\$ 2,055,309</u>	<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	被背書保證對象	108年9月30日		107年12月31日		107年9月30日	
公司名稱	公司名稱	總額度	動用額度	總額度	動用額度	總額度	動用額度
太子公寓大廈管理維護(股)公司	太子保全(股)公司	\$ 20,000	\$ 20,000	\$ 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>\$ 20,000</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，本公司承諾依50%之比例給予日華金典國際酒店(股)公司繼續經營所需不足之資金。

(二)已簽約但尚未發生之資本支出：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
不動產、廠房及設備	<u>\$ 3,501</u>	<u>\$ 6,815</u>	<u>\$ 12,679</u>

(三)營業租賃協議：

請參閱附註六(三十二)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 108 年 9 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 9 月 30 日止，本公司業已提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書均為\$30,000。
3. 甲方應自乙方設定地上權之日起，依合約約定之計算方式向乙方繳納土地租金，並於各部分營運開始日後第三年起，依甲方所收取之宿舍租金及其他各項設施費用為基礎就約定比例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 108 年 9 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 9 月 30 日止，本公司業已提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書均為\$20,000。
3. 甲方應自營運許可期間內，每年依本計畫學生宿舍營業收入之約定比例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約定比例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。此份聯合授信合約已於民國 107 年 11 月 21 日到期。

- (十一)本公司與台灣銀行(股)公司等 4 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 32.21 億。本授信案之授信項目為中期應收保證款(擔保)額度及商業本票保證額度，台灣銀行提供之中期應收保證款(擔保)額度 20.21 億係供本公司申請公司債之銀行保證且應以申請公司債所取得之款項清償 101 年公司債到期之債務；中華票券、兆豐票券及合庫票券提供之商業本票保證額度 12 億係供本公司發行商業本票之銀行保證暨充實營運週轉金，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)本公司與台灣銀行(股)公司等 2 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 31.21 億。本授信案之授信項目為中期應收保證款(擔保)額度及商業本票保證額度，台灣銀行提供之中期應收保證款(擔保)額度 25.21 億係供本公司申請公司債之銀行保證且應以申請公司債所取得之款項清償 102 年公司債到期之債務；國際票券提供之商業本票保證額度 6 億係供本公司發行商業本票之銀行保證暨充實營運週轉金，得依其個別承諾額度，每年與本公司辦理續約 1 年，並訂定「商業本票保證、買入契約書」等類似授信文件。另，不論公司債持有人是否已領取款項，本項銀行之保證責任於債務人將應付款項匯交還本代理機構後解除。
- (十三)本公司於民國 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：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30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	\$ 125,540

- (十四)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 108 年 9 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 9 月 30 日，履約保證金餘額如下：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
台北市士林區芝山段一小段602地號	\$ 13,586	\$ 87,500	\$ 198,116
台北市士林區芝山段一小段572地號	\$ 4,893	\$ 4,893	\$ 19,570

- (十五) 子公司大成工程(股)公司截至民國 108 年 9 月 30 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 9 月 30 日止，為承包工程之工程履約、保固及租賃而開立之履約保證書分別為\$256,189、\$399,589及\$420,638。
- (十六) 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。
- (十七) 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。此份聯合授信合約已於民國 107 年 10 月 15 日到期。
- (十八) 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 107 年 10 月 3 日與合作金庫商業銀行股份有限公司及永豐商業銀行股份有限公司等 7 家金融機構簽訂兩份新台幣 16.5 億聯合授信合約，授信總額度合計為新台幣 33 億，並分別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，有形權益(權益-無形資產)應不得為負數，太子建設及勤美之流動比率、負債比率、有形權益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) 暫停借款人動用合約授信額度全部或一部之權利。(2)

取消合約任何尚未動用授信額度之全部或一部。(3)宣告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、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

	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
<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	\$ 1,882,638	\$ 1,603,175	\$ 1,371,542
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	1,818,532	1,792,162	1,878,759
按攤銷後成本衡量之金融資產			
現金及約當現金	5,379,658	3,968,253	3,569,611
應收票據	96,111	72,170	251,903
應收帳款(含關係人)	454,080	1,743,066	695,604
其他應收款	37,815	99,502	138,173
存出保證金	124,833	255,028	476,868
其他金融資產	2,338,022	2,092,531	4,726,260
	<u>\$ 12,131,689</u>	<u>\$ 11,625,887</u>	<u>\$ 13,108,720</u>

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量之金融負債			
短期借款	\$ 1,985,000	\$ 990,000	\$ 1,350,000
應付短期票券	79,973	401,734	801,309
應付票據	6,358	4,885	4,389
應付帳款	1,754,463	2,804,917	1,994,688
其他應付款(含關係人)	965,681	1,169,566	974,298
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	4,500,000	4,500,000	7,000,000
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	13,142,859	13,442,654	13,965,675
長期應付票據及款項(含關係人)	808,301	1,273,265	1,314,113
存入保證金	160,774	136,162	144,805
	<u>\$ 23,403,409</u>	<u>\$ 24,723,183</u>	<u>\$ 27,549,277</u>
租賃負債	<u>\$ 6,370,909</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</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及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。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 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之稅前淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將分別增加或減少 \$172,201 及 \$124,114；對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 \$100,330 及 \$100,435。

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 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之稅前淨利將分別減少或增加 \$14,057 及 \$14,357。

(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。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
<u>108年9月30日</u>						
預期損失率	0.01%	10%	25%	50%	100%	
帳面價值總額	\$ 453,032	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,485	\$ 458,517
備抵損失	-	-	-	-	4,437	4,437
<u>107年12月31日</u>						
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
<u>107年9月30日</u>						
預期損失率	0.01%	10%	25%	50%	100%	
帳面價值總額	\$ 694,449	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,666	\$ 700,115
備抵損失	-	-	-	-	4,511	4,511

E. 本集團採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

	108年	107年
	應收帳款	應收帳款
1月1日	\$ 4,500	\$ 4,621
減損損失提列	29	-
減損損失迴轉	(63)	(110)
除列	(29)	-
9月30日	\$ 4,437	\$ 4,511

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。

(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。

108年9月30日			
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 2,010,138	\$ -	\$ -
應付短期票券	80,000	-	-
應付票據	6,310	28	20
應付帳款	842,272	910,767	1,424
其他應付款(含關係人)	957,260	8,332	89
租賃負債	377,637	760,560	5,260,559
存入保證金	154,310	6,398	66
應付公司債(包含一年 或一營業週期內到期)	42,000	2,084,000	2,521,000
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	4,412,920	5,446,953	4,164,013
長期應付票據及款項(含 關係人)	-	796,845	11,456
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

	107年9月30日		
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 1,360,175	\$ -	\$ -
應付短期票券	801,900	-	-
應付票據	4,341	41	7
應付帳款	1,049,974	943,226	1,488
其他應付款(含關係人)	964,370	9,002	926
存入保證金	98,198	14,208	32,399
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	2,580,750	84,000	4,542,000
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	6,776,154	6,490,828	1,461,196
長期應付票據及款項(含關係人)	-	1,302,657	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、(十一)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)、租賃負債、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>108年9月30日</u>	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 1,882,638	\$ -	\$ -	\$ 1,882,638
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	826,912	-	991,620	1,818,532
	<u>\$ 2,709,550</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 991,620</u>	<u>\$ 3,701,170</u>
<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>107年9月30日</u>	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 1,371,542	\$ -	\$ -	\$ 1,371,542
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	961,638	-	917,121	1,878,759
	<u>\$ 2,333,180</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 917,121</u>	<u>\$ 3,250,301</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 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6. 下表列示民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日第三等級之變動：

	108年	107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	\$ 987,435	\$ 105,285
準則轉換調整數	-	880,641
認列於其他綜合損益之 利益(損失)(註)	4,185 (	67,555)
本期出售	- (	967)
匯率影響數	- (	283)
9月30日	\$ 991,620	\$ 917,121

註：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 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日無自第三等級轉入及轉出之情形。

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

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

	108年9月30日 公允價值	評價技術	重大不可 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	\$ 991,620	現金流量 折現法	加權平均資 金成本 缺乏市場流 通性折價	0.69%- 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
	107年12月31日 公允價值	評價技術	重大不可 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	\$ 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

	107年9月30日 公允價值	評價技術	重大不可 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	\$ 917,121	現金流量 折現法	加權平均資 金成本 缺乏市場流 通性折價	0.56%- 2.50% 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：

		108年9月30日					
				認列於損益		認列於其他綜合損益	
		輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產							
權益工具	888,151	±1%	\$ -	\$ -	\$ 8,882	(\$ 8,882)	
		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)	
		107年9月30日					
				認列於損益		認列於其他綜合損益	
		輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產							
權益工具	888,170	±1%	\$ -	\$ -	\$ 8,882	(\$ 8,882)	

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：本期無此情事。
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：請詳附表四。

- 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：請詳附表五。
- 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：
請詳附表六。
- 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：請詳附表七。

(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）：請詳附表八。

(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：

108年1月1日至9月30日					
項 目	營建部門	旅宿部門	其 他	沖銷及調整	合 計
外部營業收入-淨額	\$ 5,992,361	\$ 2,327,449	\$ 462,010	\$ -	\$ 8,781,820
內部營業收入-淨額	255,898	-	49,648	(305,546)	-
部門收入合計	6,248,259	2,327,449	511,658		8,781,820
成本及費用	(6,070,645)	(1,993,631)	(344,015)	339,635	(8,068,656)
部門損益	177,614	333,818	167,643		713,164
其他收入	250,805	4,382	10,125	(14,474)	250,838
其他利益及損失	111,401	496	(557)	-	111,340
財務成本	(137,802)	(117,256)	(223)	11,505	(243,776)
採用權益法之關聯企業					
及合資損益之份額	514,894	-	22,838	(491,982)	45,750
繼續營業單位稅前淨利	916,912	221,440	199,826		877,316
所得稅費用	(55,649)	(21,467)	(42)	-	(77,158)
本期淨利	\$ 861,263	\$ 199,973	\$ 199,784		\$ 800,158
部門資產	\$ 46,353,037	\$ 13,100,190	\$ 896,259	(5,028,705)	\$ 55,320,781

107年1月1日至9月30日					
項 目	營建部門	旅宿部門	其 他	沖銷及調整	合 計
外部營業收入-淨額	\$ 3,537,204	\$ 2,271,464	\$ 609,195	\$ -	\$ 6,417,863
內部營業收入-淨額	756,637	-	44,901	(801,538)	-
部門收入合計	4,293,841	2,271,464	654,096		6,417,863
成本及費用	(4,238,281)	(1,994,412)	(479,664)	794,858	(5,917,499)
部門損益	55,560	277,052	174,432		500,364
其他收入	198,494	10,035	25,614	(20,650)	213,493
其他利益及損失	202,001	23	(116)	-	201,908
財務成本	(128,231)	(43,413)	(121)	15,710	(156,055)
採用權益法之關聯企業					
及合資損益之份額	450,304	-	4,353	(441,540)	13,117
繼續營業單位稅前淨利	778,128	243,697	204,162		772,827
所得稅費用	(42,869)	(6,752)	(104)	-	(49,725)
本期淨利	\$ 735,259	\$ 236,945	\$ 204,058		\$ 723,102
部門資產	\$ 50,089,068	\$ 7,230,493	\$ 1,036,250	(4,959,561)	\$ 53,396,250

(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108年1月1日至9月30日

附表一

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

編號 (註1)	貸出資金 之公司	貸與對象	往來項目	是否 為關 係人	本期 最高金額	期末餘額	實際動支 金額	利率區間	資金貸 與性質	業務 往來金額	有短期融通 資金必要之 原因	提列備抵 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	\$ 100,000	\$ 100,000	2.7	短期融通 資金必要	\$ -	營運週轉	\$ -	無	\$ -	\$ 457,067(註3)	\$ 457,067	註2
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	-	174,830	174,830	註4
3	誠實營造 (股)公司	誠實投資控股 (股)公司	其他應收款- 關係人	是	90,000	90,000	90,000	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	無	-	92,437	92,437	註5
4	王子水電 (股)公司	誠實投資控股 (股)公司	其他應收款- 關係人	是	20,000	-	-	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	無	-	25,520	25,520	註6

註1：編號欄之說明如下：

(1). 本公司輸入0。

(2). 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：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%。

註5：依誠實營造(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40%。

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40%。

註6：依王子水電(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40%。

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40%。

太子建設開發股份有限公司

為他人背書保證

民國108年1月1日至9月30日

附表二

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司對 子公司背書 保證	屬子公司對 母公司背書 保證	屬對大陸地 區背書保證	備註
		公司名稱	關係(註2)											
0	太子建設開發(股)公司	日華金典國際酒店 (股)公司	6	\$ 4,732,487	\$ 1,900,000	\$ 1,900,000	\$ 1,900,000	\$ -	8%	\$ 11,831,218	Y	N	N	註3
1	太子地產(股)公司	太子建設開發(股)公司	3	2,500,000	2,055,309	2,055,309	2,055,309	-	169%	5,000,000	N	Y	N	註4
2	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5
3	太子物業管理顧問 (股)公司	太子保全(股)公司	4	56,000	56,000	-	-	-	0%	120,000	N	N	N	註6

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). 基於承攬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率對其背書保證之公司。
- (7). 同業間依消費者保護法規範從事預售屋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5：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6：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108年9月30日

附表三

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

持有之公司	有價證券種類及名稱	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				
					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	南帝化學工業(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	7,564,988	\$ 236,784	註1	\$ 31.30	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	561,821	註1	23.80	上市公司、註3
	股票	斯普科技(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	76,349	19,851	註1	260.00	上櫃公司
	股票	全球創業投資(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	13,034	註1	9.31	
	股票	萬通票券金融(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	857	註1	17.60	
	股票	創園科技(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	1,295	註1	3.76	
	股票	南美特科技(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	1,648,563	57,997	註1	35.18	
	股票	南科聯合興業(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	1,228	10.00%	122.77	
	股票	瑞景科技(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	7,117	-	註1	-	
	股票	統一能源開發(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	300,000	9,471	6.00%	31.57	
	股票	統一國際開發(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	87,745,770	832,707	6.63%	9.49	註4
	基金	兆豐國際寶順貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	6,301,406	79,222	-	12.57	註5
	基金	統一強棒貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	6,006,728	100,638	-	16.75	
	基金	元大寶來萬泰貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	13,316,728	202,187	-	15.18	
	基金	日盛貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	6,775,756	100,656	-	14.86	
	基金	群益安穩貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	8,143,527	131,720	-	16.17	
	基金	元大得利貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	12,269,203	200,568	-	16.35	
	股票	南帝化學工業(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	13,327,483	417,150	註1	31.30	註6
	股票	創園科技(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	349,990	1,316	註1	3.76	
太子公寓大廈管理維護(股)公司	股票	南美特科技(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	65,043	5.40%	35.18	
	股票	太子建設開發(股)公司	本公司	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	11.00	上市公司
太子保全(股)公司	股票	台南紡織(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	1,480	註1	11.25	上市公司
	股票	南美特科技(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	8,672	註1	35.18	
誠實營造(股)公司	基金	統一強棒貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	10,217,642	170,487	-	16.75	
時代國際飯店(股)公司	基金	第一金全家福貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	168,148	30,000	-	178.86	
	基金	翰亞威實貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,205,234	30,000	-	13.64	
時代國際行旅(股)公司	基金	台新1699貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,214,905	30,000	-	13.56	
	基金	第一金全家福貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	111,834	20,000	-	178.86	
時代國際控股(股)公司	基金	翰亞威實貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,204,764	30,000	-	13.64	
	基金	台新1699貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,214,382	30,000	-	13.56	
太子地產(股)公司	基金	安聯台灣貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,390,819	30,000	-	12.56	
	基金	元大得利貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,837,301	30,000	-	16.35	
王子水電(股)公司	股票	南帝化學工業(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	194,282	5,401	註1	31.30	上市公司
	股票	松崗數位文創(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	1,595	6.90%	17.95	上櫃公司
王子水電(股)公司	基金	日盛貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	13,571,283	200,000	-	14.86	
	基金	統一強棒貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,997,207	50,010	-	16.75	

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6,301仟單位為借款之擔保品。
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
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108年1月1日至9月30日

附表四

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

取得不動產之 公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其放火移轉資料				價格決定之參考依 據	取得目的及 使用情形	其他約定事 項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	仁武區霞海段978地號等	102/06/14(註1)	註2	\$ 1,169,785	高雄市仁武區霞海自辦市地重劃區重劃會	非關係人	-	-	-	\$ -	註2	營業所需	無
本公司	楠梓段一小段158地號等	103/11/07(註3)	\$ 1,255,309	1,255,485	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108.9.30止已支付\$1,169,785。

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

註3：係103.11.07簽約，本期支付價款\$331,251，截至108.9.30止已支付計\$1,255,485。

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108年1月1日至9月30日

附表五

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

				交易情形		交易條件與一般交易不同之情形		應收(付)票據、帳款			
					估總進(銷)貨				估總應收(付)		
進(銷)貨之公司			交易對象名稱		關係		進(銷)貨		金額		備註
							進貨		之比率		
							按約定付款		單價		
							與一般交易之比較尚屬合理		授信期間		
							與一般交易之比較尚屬合理		餘額		
									率		
太子建設開發(股)公司			誠實營造(股)公司		本公司之子公司		\$ 197,121		13%		0%

太子建設開發股份有限公司
應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上
民國108年9月30日

附表六

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

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

太子建設開發股份有限公司
 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額
 民國108年1月1日至9月30日

附表七

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	交易往來情形		估合併總營收或總資產 之比率
				科目	金額	
0	太子建設開發股份有限公司	誠實營造股份有限公司	母公司對子公司	進貨	\$ 197,121	依雙方合約約定 2.24%
0	太子建設開發股份有限公司	誠實營造股份有限公司	母公司對子公司	在建工程	1,084,790	— 1.96%
0	太子建設開發股份有限公司	王子水電股份有限公司	母公司對子公司	在建工程	324,600	— 0.59%
0	太子建設開發股份有限公司	日華金典國際酒店股份有限公司	母公司對子公司	背書保證	1,900,000	依背書保證作業程序 3.43%
0	太子建設開發股份有限公司	日華金典國際酒店股份有限公司	母公司對子公司	其他資產-應收債權	575,000	依債權購買契約 1.04%
1	太子地產股份有限公司	太子建設開發股份有限公司	子公司對母公司	背書保證	2,055,309	依背書保證作業程序 3.72%
2	大成工程股份有限公司	誠實投資控股股份有限公司	子公司對子公司	資金貸與	100,000	依資金貸與他人作業程序 0.18%

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108年1月1日至9月30日

附表八

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%	\$ 1,122,676	\$ 197,425	\$ 220,562	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%	265,207	20,631	20,703	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%	281,490 (	14,242) (	4,273)	
	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%	519,208	26,493	26,493	註2
	統一開發(股)公司	台灣	經營及大樓間承 租售業務	1,080,000	1,080,000	108,000,000	30.00%	1,126,691	90,876	27,263	註4
	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%	282,409 (	33,870) (	16,935)	註2
	金義興合板(股)公司	台灣	合板之製造及 加工	165,410	165,410	3,938,168	99.65% (	297,365) (	3)	18,465	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%	25,386 (	391) (	78)	
	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%	9,366 (	50) (	50)	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%	907,610	150,290	139,252	註1、2
	時代國際控股(股)公司	台灣	一般投資業	607,270	607,270	68,400,000	100.00%	949,097	83,491	83,491	註2
誠實投資控股(股) 公司	大成工程(股)公司	台灣	營造工程	856,566	856,566	90,497,528	100.00%	1,142,668	178,581	-	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	100.00%	54,594	3,533	-	註2、3
	誠實營造(股)公司	台灣	營造工程	208,027	208,027	20,100,000	100.00%	234,745	18,267	-	註2、3
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%	3,215	28,296	-	註3
	Queen Holdings Ltd.	英屬維京群島	海外投資業務	122,034	122,034	2,730	27.30%	395,574	55,359	-	註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	
太子物業管理顧問 (股)公司	太子公寓大廈管理維護 (股)公司	台灣	公寓大廈管理	\$ 67,853	\$ 67,853	3,000,000	100.00%	\$ 62,347	\$ 5,390	\$ -	註2、3	
	太子保全(股)公司	台灣	保全業務	159,611	159,611	13,172,636	100.00%	174,358	15,515	-	註2、3	
太子地產(股)公司	日華資產管理(股)公司	台灣	住宅及大樓開發 租售業	305,480	305,480	21,644,062	45.21%	(139,114)	(496)	-	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	376,270	46,300,000	100.00%	582,766	86,233	-	註2、3	
	時代國際行旅(股)公司	台灣	一般旅館業	231,000	231,000	22,100,000	100.00%	217,681	(2,092)	-	註2、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108,000仟股為借款之擔保品。