

太子建設開發股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國 108 年度及 107 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
民國 108 年度及 107 年度個體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、	會計師查核報告	4 ~ 8
四、	個體資產負債表	9 ~ 10
五、	個體綜合損益表	11
六、	個體權益變動表	12
七、	個體現金流量表	13 ~ 14
八、	個體財務報表附註	15 ~ 72
	（一） 公司沿革	15
	（二） 通過財務報告之日期及程序	15
	（三） 新發布及修訂準則及解釋之適用	15 ~ 17
	（四） 重大會計政策之彙總說明	17 ~ 27
	（五） 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	28
	（六） 重要會計項目之說明	28 ~ 56
	（七） 關係人交易	56 ~ 60
	（八） 質押之資產	60
	（九） 重大或有負債及未認列之合約承諾	60 ~ 64

項	目	頁次
(十)	重大之災害損失	64
(十一)	重大之期後事項	64
(十二)	其他	64 ~ 71
(十三)	附註揭露事項	71 ~ 72
(十四)	部門資訊	72
九、	重要會計項目明細表	73 ~ 100

會計師查核報告

(109)財審報字第 19003494 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民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(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)，上開個體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」編製，足以允當表達太子建設開發股份有限公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

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個體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，與太子建設開發股份有限公司保持超然獨立，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，對太子建設開發股份有限公司民國 108 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體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。

太子建設開發股份有限公司民國 108 年度個體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個體財務報表附註四(三十一)；會計項目說明請參閱

體財務報表附註六(二十六)。民國 108 年度太子建設開發股份有限公司房地銷售收入為新台幣 4,917,111 仟元，占營業收入之 86.57%。

太子建設開發股份有限公司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。由於太子建設開發股份有限公司之房地銷售對象分散，經公司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。

採用權益法之投資-透過子公司誠實投資控股(股)公司持有之子公司大成工程(股)公司營建工程收入之認列-完工程度之評估

事項說明

有關採用權益法之投資之會計政策請參閱個體財務報表附註四(十四)；會計項目說明請參閱個體財務報表附註六(八)。

太子建設開發股份有限公司透過子公司誠實投資控股(股)公司持有之子公司大成工程(股)公司為重要子公司，由於該公司之財務績效對太子建設開發股份有限公司財務報表將產生重大影響。

子公司大成工程(股)公司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，本會計師將子公司大成工程(股)公司之關鍵查核事項-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. 瞭解子公司大成工程(股)公司營運及產業性質，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. 評估及測試影響子公司大成工程(股)公司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. 與子公司大成工程(股)公司之監工及其他適當人員實地訪查期末尚在進行之工案。
4. 取得子公司大成工程(股)公司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

列入太子建設開發股份有限公司個體財務報表之部分採用權益法之投資，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，本會計師對上開個體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 108 年及 107 年 12 月 31 日對前述公司採用權益法之投資金額分別為新台幣 307,140 仟元及 285,763 仟元，各占個體資產總額之 0.73%及 0.66%，民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日對前述公司認列之綜合損益分別為新台幣 21,377 仟元及(12,014)仟元，各占綜合損益總額之 2.06%及(1.15%)。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估太子建設開發股份有限公司繼續經營之能力、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開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

太子建設開發股份有限公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體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個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體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. 辨認並評估個體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開發股份有限公司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，以及使太子建設開發股份有限公司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個體財務報表使用者注意個體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開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於太子建設開發股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責個體查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體財務報表之查核意見。

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，決定對太子建設開發股份有限公司民國 108 年度個體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

田中玉

會計師

吳建志

田中玉
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 9 年 3 月 1 9 日



太子建設開發股份有限公司
個體資產負債表
民國108年及107年12月31日

單位：新台幣仟元

			108	年	12	月	31	日		107	年	12	月	31	日
資		產			附註		金	額	%	金	額	%			
流動資產															
1100	現金及約當現金	六(一)	\$		4,113,430		10		\$		2,103,964			5	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資	六(二)													
	產—流動				904,894		2				533,083			1	
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流	六(四)及八													
	動				-		-				240,251			1	
1150	應收票據淨額	六(五)			56,998		-				70,659			-	
1170	應收帳款淨額	六(五)			88,426		-				1,071,244			3	
1200	其他應收款				1,963		-				88,134			-	
1220	本期所得稅資產				7,128		-				-			-	
130X	存貨	六(六)、七及八			19,335,331		46				21,310,383			49	
1410	預付款項				91,063		-				240,890			1	
1479	其他流動資產—其他	六(七)			40		-				41,096			-	
11XX	流動資產合計				24,599,273		58				25,699,704			60	
非流動資產															
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資	六(二)及八													
	產—非流動				79,342		-				78,906			-	
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量	六(三)及八													
	之金融資產—非流動				1,795,634		4				1,708,278			4	
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非	六(四)及八													
	流動				910,538		2				877,248			2	
1550	採用權益法之投資	六(八)及八			5,600,351		13				5,560,664			13	
1600	不動產、廠房及設備	六(九)及八			484,710		1				530,320			1	
1755	使用權資產	六(十)及七			182,672		1				-			-	
1760	投資性不動產淨額	六(十二)及八			5,740,842		14				5,789,684			13	
1780	無形資產	六(十三)			2,055,428		5				2,116,681			5	
1840	遞延所得稅資產	六(三十一)			471		-				26,332			-	
1920	存出保證金	九			13,067		-				113,156			-	
1990	其他非流動資產—其他	七			636,640		2				636,640			2	
15XX	非流動資產合計				17,499,695		42				17,437,909			40	
1XXX	資產總計		\$		42,098,968		100		\$		43,137,613			100	

(續次頁)

 太子建設開發股份有限公司
 個體資產負債表
 民國108年及107年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	108 年 12 月 31 日		107 年 12 月 31 日		
			金	額 %	金	額 %	
流動負債							
2100	短期借款	六(十四)及八	\$	1,949,000	5	\$ 730,000	2
2110	應付短期票券	六(十五)及八		49,925	-	201,734	1
2130	合約負債－流動	六(二十六)		551,520	1	487,975	1
2150	應付票據			1,940	-	4,528	-
2170	應付帳款			941,127	2	1,345,204	3
2180	應付帳款－關係人	七		31,006	-	120,236	-
2200	其他應付款			375,656	1	540,685	1
2230	本期所得稅負債			-	-	41,994	-
2280	租賃負債－流動	七		29,698	-	-	-
2310	預收款項	六(十六)		66,565	-	64,060	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十八)及八		4,629,401	11	3,643,297	9
2399	其他流動負債－其他			31,513	-	79,131	-
21XX	流動負債合計			8,657,351	20	7,258,844	17
非流動負債							
2530	應付公司債	六(十七)		4,500,000	11	4,500,000	11
2540	長期借款	六(十八)及八		4,326,523	10	6,910,357	16
2550	負債準備－非流動	六(十九)		102,554	-	87,196	-
2580	租賃負債－非流動	七		155,362	1	-	-
2640	淨確定福利負債－非流動	六(二十)		61,556	-	61,115	-
2645	存入保證金			141,469	-	129,655	-
2670	其他非流動負債－其他	六(八)		297,509	1	315,830	1
25XX	非流動負債合計			9,584,973	23	12,004,153	28
2XXX	負債總計			18,242,324	43	19,262,997	45
權益							
股本							
3110	普通股股本	六(二十一)		16,233,261	39	16,233,261	38
資本公積							
3200	資本公積	六(二十二)		2,260,513	5	2,260,513	5
保留盈餘							
3310	法定盈餘公積	六(二十三)		2,058,870	5	1,933,605	4
3350	未分配盈餘			2,428,513	6	2,660,209	6
其他權益							
3400	其他權益	六(二十四)		876,490	2	788,031	2
3500	庫藏股票	六(二十一)	(	1,003)	-	(1,003)	-
3XXX	權益總計			23,856,644	57	23,874,616	55
重大或有負債及未認列之合約承諾							
3X2X	負債及權益總計	九	\$	42,098,968	100	\$ 43,137,613	100

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，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
個體財務報表
民國108年及107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	108 年 度	107 年 度
		金 額 %	金 額 %
4000 營業收入	六(二十六)及七	\$ 5,680,054 100	\$ 6,485,290 100
5000 營業成本	六(六)(十三)(三十)及七	(4,299,848) (76)	(4,877,308) (76)
5900 營業毛利		1,380,206 24	1,607,982 24
營業費用	六(三十)及七		
6100 推銷費用		(325,022) (6)	(334,206) (5)
6200 管理費用		(750,591) (13)	(780,567) (12)
6450 預期信用減損損失	十二(二)	(29) -	- -
6000 營業費用合計		(1,075,642) (19)	(1,114,773) (17)
6900 營業利益		304,564 5	493,209 7
營業外收入及支出			
7010 其他收入	六(二十七)	140,963 3	199,505 3
7020 其他利益及損失	六(二)(二十八)	130,789 2	146,831 2
7050 財務成本	六(六)(二十九)及七	(185,984) (3)	(173,469) (2)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	六(八)	628,202 11	665,802 10
7000 營業外收入及支出合計		713,970 13	838,669 13
7900 稅前淨利		1,018,534 18	1,331,878 20
7950 所得稅費用	六(三十一)	(65,767) (1)	(79,223) (1)
8000 繼續營業單位本期淨利		952,767 17	1,252,655 19
8200 本期淨利		\$ 952,767 17	\$ 1,252,655 19
其他綜合損益			
不重分類至損益之項目			
8311 確定福利計畫之再衡量數	六(二十)	(\$ 295) -	(\$ 129) -
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)(二十四)	87,356 1	(255,628) (4)
8330 採用權益法認列之子公司、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		(2,638) -	44,999 1
8310 不重分類至損益之項目總額		84,423 1	(210,758) (3)
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ 84,423 1	(\$ 210,758) (3)
8500 本期綜合損益總額		\$ 1,037,190 18	\$ 1,041,897 16
每股盈餘	六(三十二)		
9750 基本		\$ 0.59	\$ 0.77
9850 稀釋		\$ 0.58	\$ 0.76
假設子公司對本公司股票之投資不視為庫藏股時之擬制性資料：			
本期淨利		\$ 952,767	\$ 1,252,655
每股盈餘			
基本		\$ 0.59	\$ 0.77

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：羅智先



經理人：謝明汎



會計主管：戴大昌



太子建設股份有限公司
個體損益變動表
民國108年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

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 益
國 外 營 運 機 構 換 算 差 額 之 兌 換 差 額
備 供 出 售 金 融
資 產 未 實 現 益
庫 藏 股 票 權 益 總 額

附 註	普 通 股 股 本	資 本 公 積	法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	之 兌 換 差 額	損	益	損	益	庫 藏 股 票 權 益 總 額
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	
追溯調整之影響數	六(二十四)	-	-	-	-	1,000,036	(974,425)	-	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	
107 年 度 淨 利	六(三十二)	-	-	1,252,655	-	-	-	-	1,252,655	
107 年 度 其 他 綜 合 損 益	六(三)(二十)(二十四)	-	-	232	-	(210,990)	-	-	(210,758)	
107 年 度 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	1,252,887	-	(210,990)	-	-	1,041,897	
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(二十三)	-	-	(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)(二十四)	-	-	967	-	(967)	-	-	-	
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	
108 年 度										
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	
108 年 度 淨 利	六(三十二)	-	-	952,767	-	-	-	-	952,767	
108 年 度 其 他 綜 合 損 益	六(三)(二十)(二十四)	-	-	(4,036)	-	88,459	-	-	84,423	
108 年 度 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	948,731	-	88,459	-	-	1,037,190	
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(二十三)	-	-	(1,055,162)	-	-	-	-	(1,055,162)	
108 年 12 月 31 日 餘 額	\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 2,058,870	\$ 2,428,513	(\$ 48)	\$ 876,538	\$ -	(\$ 1,003)	\$ 23,856,644	

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，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
個體現金流量表
民國108年及107年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	108 年 度	107 年 度
營業活動之現金流量		
本期稅前淨利	\$ 1,018,534	\$ 1,331,878
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	六(二)(二十八)	
益	(4,059)	(1,817)
預期信用減損損失數	十二(二)	29
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合	六(八)	
資利益之份額	(628,202)	(665,802)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	六(二十八)	80
處分投資性不動產利益	六(二十八)	(182)
不動產、廠房及設備轉列費用數	278	-
折舊費用	六(九)(十)(十	
	二)(三十)	141,763
攤銷費用	六(十三)(三十)	61,253
利息費用	六(二十九)	185,984
利息收入	六(二十七)	(4,099)
股利收入	六(三)(二十七)	(74,866)
未實現外幣兌換利益	六(二十八)	-
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	(368,188)	(431,000)
應收票據	13,661	15,103
應收帳款	982,789	(986,368)
其他應收款	86,171	43,228
存貨	1,975,052	(64,035)
預付款項	139,235	(23,125)
其他流動資產—其他	41,056	172,462
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債—流動	63,545	(337,303)
應付票據	(2,588)	(1,265)
應付帳款	(404,077)	261,415
應付帳款—關係人	(89,230)	103,845
其他應付款	(164,345)	6,799
預收款項	2,505	(53,027)
其他流動負債—其他	(47,618)	47,447
負債準備—非流動	15,358	(12,343)
淨確定福利負債—非流動	146	(15,887)
營運產生之現金流入(流出)	2,939,985	(396,883)
收取之利息	4,099	4,169
收取之股利	642,422	1,060,297
支付之利息	(186,668)	(165,298)
支付之所得稅	(89,028)	(42,046)
營業活動之淨現金流入	3,310,810	460,239

(續次頁)

太子建設開發股份有限公司
個體現金流量表
民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日



單位：新台幣仟元

	附註	108 年 度	107 年 度
<u>投資活動之現金流量</u>			
按攤銷後成本衡量之金融資產－流動減少		\$ 240,251	\$ 234,595
採用權益法之投資增加		-	(221,000)
取得不動產、廠房及設備	六(九)	(6,870)	-
處分不動產、廠房及設備價款		20	-
處分投資性不動產價款		1,855	4,345
存出保證金減少		100,089	307,892
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－非流動減資退回股款		-	10,057
按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動增加		(33,290)	(206,702)
投資活動之淨現金流入		302,055	130,973
<u>籌資活動之現金流量</u>			
短期借款增加	六(三十五)	1,219,000	40,000
應付短期票券減少	六(三十五)	(151,809)	(653,824)
償還公司債	六(三十五)	-	(2,500,000)
發行公司債	六(三十五)	-	2,500,000
償還長期借款	六(三十五)	(31,212,652)	(15,682,269)
舉借長期借款	六(三十五)	29,614,922	16,437,157
存入保證金增加(減少)	六(三十五)	11,814	(41)
租賃本金償還	六(三十五)	(29,512)	-
發放現金股利	六(二十三)	(1,055,162)	(1,055,162)
籌資活動之淨現金流出		(1,603,399)	(914,139)
本期現金及約當現金增加(減少)數		2,009,466	(322,927)
期初現金及約當現金餘額		2,103,964	2,426,891
期末現金及約當現金餘額		\$ 4,113,430	\$ 2,103,964

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，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
個 體 財 務 報 告 附 註
民國 108 年 度 及 107 年 度

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國 109 年 3 月 19 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 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「所得稅務處理之不確定性」	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，本公司經評估上述準則及解釋對本公司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，本公司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 日調增使用權資產\$213,649，並調增租賃負債\$213,649。
3. 本公司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 年度認列之租金費用為\$665。
 - (4) 未將原始直接成本計入使用權資產之衡量。
4. 本公司於計算租賃負債之現值時，係採用本公司增額借款利率，其利率為 2.21%。
5. 本公司按國際會計準則第 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	\$ 240,319
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	\$ 240,319
本公司初次適用日之增額借款利率	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	\$ 213,649

(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
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

本公司經評估上述準則及解釋對本公司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
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國111年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司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

本個體財務報告係依據「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本個體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，在應用本公司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，或涉及個體財務報告之重大假設及估計之項目，請參閱附註五說明。

(三) 外幣換算

本個體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公司個體、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。惟當本公司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。惟當本公司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。

(四) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 本公司個體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。

本公司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。

本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(五)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。

(六)透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指非屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。
2. 本公司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. 本公司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，本公司於損益認列股利收入。

(七)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指原始認列時作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資的公允價值變動列報於其他綜合損益。
2. 本公司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. 本公司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，本公司於損益認列股利收入。

(八)按攤銷後成本衡量之金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：
 - (1)在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
 - (2)該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及

流通在外本金金額之利息。

2. 本公司對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本公司於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息收入，及認列減損損失，並於除列時，將其利益或損失認列於損益。

(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，本公司係以原始發票金額衡量。

(十) 金融資產減損

本公司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

本公司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) 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。

(十三) 存貨

包括營建用地、在建工程及待出售房地等，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。

(十四)採用權益法之投資/子公司及關聯企業

1. 子公司指受本公司控制之個體（包括結構型個體），當本公司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，本公司即控制該個體。
2. 本公司與子公司間交易所產生之未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
3. 本公司對子公司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。如本公司對子公司所認列之損失份額等於或超過在該子公司之權益時，本公司繼續按持股比例認列損失。
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為權益。
5. 當本公司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，其會計處理與本公司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。
6. 關聯企業指所有本公司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。本公司對關係企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
7. 本公司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。如本公司對任一關聯企業之損失份額等於或超過其他該關聯企業之權益（包括任何其他無擔保之應收款），本公司不認列進一步之損益，除非本公司對該關聯企業發生法定義務，推定義務或已代其支付款項。
8. 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，本公司將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
9. 本公司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，與本公司採用之政策一致。

10. 關聯企業增發新股時，若本公司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。
11. 當本公司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。
12. 當本公司處分關聯企業時，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，其會計處理與本公司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。
13. 當本公司處分關聯企業時，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。
14. 依「證券發行人財務報告編製準則」規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益應與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，個體財務報告業主權益應與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

(十五) 不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本公司，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. 本公司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
電腦通訊設備	5年
運輸設備	5年
辦公設備	5年～10年
租賃改良	5年～20年
其他設備	5年～10年

(十六)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. 租賃資產於可供本公司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公司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；
 - (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。

(十七)營業租賃－承租人

民國 107 年度適用

營業租賃之給付扣除自出租人收取之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十八)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。

(十九)無形資產

係服務特許權，以取得成本為入帳基礎，並按其估計效益年數 44 年採直線法攤銷。

(二十) 非金融資產減損

本公司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。

(二十一) 借款

1. 係指向銀行借入之長、短期款項。本公司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。

(二十二) 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，本公司係以原始發票金額衡量。

(二十三) 應付普通公司債

本公司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。

(二十四) 金融負債之除列

本公司於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(二十五) 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。

(二十六) 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。

(二十七) 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收盤價。

(二十八) 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. 本公司依據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個體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（不包括企業個體）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，本公司可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。
6. 因購置設備或技術、研究發展支出及股權投資等而產生之未使用所得稅抵減遞轉後期部分，係在很有可能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。

(二十九)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。

(三十)股利分配

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

(三十一)收入認列

1. 土地開發及轉售

- (1) 本公司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，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司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。本公司於合約層級考量，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。

2. 餐旅服務收入

本公司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。

3. 服務特許權收入

本公司提供之服務特許權合約，請參閱附註四、(三十二)。

4. 租金收入

本公司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。

5. 取得客戶合約成本

本公司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。

(三十二)服務特許權協議

1. 本公司與國立台灣大學(授予人)簽訂提供公共服務之基礎建設合約，由本公司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。本公司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。在本公司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。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製本個體財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。該等估計及假設具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之風險。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

(一)會計政策採用之重要判斷

投資性不動產

本公司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

本公司並無重要會計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。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	108年12月31日	107年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 2,888	\$ 3,509
支票存款及活期存款	3,609,051	2,100,455
附買回債券	501,491	-
	<u>\$ 4,113,430</u>	<u>\$ 2,103,964</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司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. 本公司持有之附買回債券，因其變現性高，故分類為約當現金。
3. 本公司因預售建案信託款及借款備償專戶等用途受限部分已表列「按攤銷後成本衡量之金融資產」項下，請參閱附註六、(四)。
4. 前述受限制銀行存款之利息收入認列於利息收入項下，請參閱附註六、(二十七)。

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	108年12月31日	107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		
受益憑證	\$ 900,633	\$ 531,620
評價調整	4,261	1,463
	<u>\$ 904,894</u>	<u>\$ 533,083</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
評價調整	3,342	2,906
	<u>\$ 79,342</u>	<u>\$ 78,906</u>

1. 本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 108 年度及 107 年度認列之淨利益分別計\$4,059 及\$1,817。
2. 有關本公司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12月31日	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	\$ 103,523	\$ 103,523
非上市櫃公司股票	872,802	872,802
	976,325	976,325
評價調整	819,309	731,953
	<u>\$ 1,795,634</u>	<u>\$ 1,708,278</u>

1. 本公司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 年及 107 年 12 月 31 日之公允價值分別為\$1,795,634 及\$1,708,278。
2. 本公司於民國 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：

	108年度	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	\$ 87,356	(\$ 255,628)
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	\$ 74,866	\$ 112,484

4. 本公司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) 按攤銷後成本衡量之金融資產

項 目	108年12月31日	107年12月31日
流動項目：		
信託專戶	\$ -	\$ 239,891
定期存款	-	360
	\$ -	\$ 240,251

非流動項目：

備償專戶	\$ 910,538	\$ 877,248
------	------------	------------

1. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司持有按攤銷後成本衡量之金融資產，於民國 108 年及 107 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$910,538 及\$1,117,499。

2. 本公司將按攤銷後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。

3. 相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險資訊，請參閱附註十二、(二)。

(五) 應收票據及帳款

	108年12月31日	107年12月31日
應收票據	\$ 56,998	\$ 70,659
應收帳款	\$ 92,169	\$ 1,074,987
減：備抵損失	(3,743)	(3,743)
	\$ 88,426	\$ 1,071,244

1. 應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	108年12月31日		107年12月31日	
	應收票據	應收帳款	應收票據	應收帳款
未逾期	\$ 56,998	\$ 87,530	\$ 70,659	\$ 1,070,226
30天內	-	-	-	-
31-60天	-	-	-	-
61-90天	-	-	-	-
91天以上	-	4,639	-	4,761
	<u>\$ 56,998</u>	<u>\$ 92,169</u>	<u>\$ 70,659</u>	<u>\$ 1,074,987</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

- 民國 108 年 12 月 31 日、107 年 12 月 31 日及 107 年 1 月 1 日，本公司與客戶合約之應收款(含應收票據)餘額分別為\$94,000、\$1,091,483 及 \$118,364。
- 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司應收票據於民國 108 年及 107 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$56,998 及\$70,659；最能代表本公司應收帳款於民國 108 年及 107 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$88,426 及\$1,071,244。
- 相關應收票據及帳款信用風險資訊，請參閱附註十二、(二)。
- 本公司並未持有作為應收票據及帳款擔保之擔保品。

(六)存貨

	108 年 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 6,990,434	(\$ 64,249)	\$ 6,926,185
在建工程	4,385,175	-	4,385,175
待出售房地產	7,259,621	(12,258)	7,247,363
預付土地購置款	223,135	-	223,135
預付房地款	552,085	-	552,085
商品	1,388	-	1,388
	<u>\$ 19,411,838</u>	<u>(\$ 76,507)</u>	<u>\$ 19,335,331</u>

	107 年 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 7,954,226	(\$ 64,249)	\$ 7,889,977
在建工程	4,214,810	-	4,214,810
待出售房地產	8,093,176	(12,662)	8,080,514
預付土地購置款	282,111	-	282,111
預付房地款	841,421	-	841,421
商品	1,550	-	1,550
	<u>\$ 21,387,294</u>	<u>(\$ 76,911)</u>	<u>\$ 21,310,383</u>

1. 本公司民國 108 年度及 107 年度認列為費損之存貨成本分別為 \$4,152,592 及 \$4,730,348，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 \$26,667。

2. 有關本公司將存貨提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

3. 本公司利息資本化情形如下：

	108年度	107年度
利息資本化前之利息總額	\$ 344,946	\$ 391,512
資本化利息之金額	\$ 158,962	\$ 218,043
資本化利率	1.53%-2.50%	1.99%-2.58%

4. 主要存貨明細：

(1) 在建房地

	108年12月31日	107年12月31日
<u>台北分公司</u>		
林口力行段1209地號等	\$ 1,975,394	\$ 1,852,235
八里中庄段222及211-1地號等	689,409	689,088
W太子(新店區行政段883地號等)	-	1,185,483
太子松馥(中壢市雙嶺段1449地號等)	-	686,574
	<u>\$ 2,664,803</u>	<u>\$ 4,413,380</u>
<u>台中分公司</u>		
太子欣世界(太平區平欣段694地號等)	\$ 1,627,356	\$ 1,260,063
清水武秀段1037、1038及1040地號等	212,248	207,536
	<u>\$ 1,839,604</u>	<u>\$ 1,467,599</u>

<u>台南分公司</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
太子峰雲(新營段841-9地號)	\$ 1,258,574	\$ 1,093,329
金華段1361地號	688,265	688,265
善駕段939地號等	155,943	154,651
其他	3,738	3,738
	<u>\$ 2,106,520</u>	<u>\$ 1,939,983</u>
<u>高雄分公司</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
太子城大樓(楠梓一小段158地號等)	\$ 1,572,455	\$ 1,509,936
太子雲E區(仁武區新後港西段90地號)	448,871	153,757
太子雲B區(仁武新後港西段42地號等)	364,370	379,154
仁武新後港西段88地號實驗住宅	72,933	72,933
	<u>\$ 2,458,629</u>	<u>\$ 2,115,780</u>
在建房地合計	<u>\$ 9,069,556</u>	<u>\$ 9,936,742</u>
(2)營建用地		
<u>台北分公司</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>107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>108年12月31日</u>	<u>107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	2,766
其他	11,713	11,713
	<u>\$ 422,429</u>	<u>\$ 422,429</u>
<u>台南分公司</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>107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
其他	14,550	14,550
	<u>\$ 369,465</u>	<u>\$ 369,465</u>

高雄分公司

仁武新後港西段53地號等
 仁武新後港西段30及52-74地號
 仁武霞海段642、669及940等地號
 鳥松區大華段434及436地號

108年12月31日

\$ 905,077
 407,357
 41,668
 13,923

107年12月31日

\$ 872,986
 407,357
 -
 13,923

\$ 1,368,025\$ 1,294,266

營建用地合計

\$ 2,306,053\$ 2,232,294

(3)待出售房地產

台北分公司

太子信義(新莊副都心案)
 太子華威
 W太子
 太子松馥
 太子馥3
 太子大第
 太子國寶
 太子馥2
 其他

108年12月31日

\$ 1,203,294
 936,352
 908,965
 512,426
 89,346
 12,025
 5,738
 -
 546

107年12月31日

\$ 1,516,042
 936,352
 -
 -
 830,889
 12,235
 5,738
 25,395
 546

\$ 3,668,692\$ 3,327,197台中分公司

太子咸亨
 W時代
 青峰錦
 太子郡
 太子新富
 其他

108年12月31日

\$ 1,223,688
 339,089
 20,759
 9,058
 -
 6,118

107年12月31日

\$ 1,416,409
 992,044
 40,718
 20,542
 343,573
 6,118

\$ 1,598,712\$ 2,819,404台南分公司

花博5
 太子WIN2
 站前LV
 太子君峰會
 太子盛世
 其他

108年12月31日

\$ 578,935
 80,640
 19,725
 15,208
 5,302
 2,292

107年12月31日

\$ 719,686
 229,619
 19,725
 170,269
 5,302
 2,292

\$ 702,102\$ 1,146,893

高雄分公司	108年12月31日	107年12月31日
太子城透天	\$ 1,204,509	\$ -
太子雲C區大樓	28,347	637,544
太子花漾	27,883	54,641
太子雲D區	22,206	91,355
太子大第	7,170	8,473
太子雲C區透天	-	7,669
	<u>\$ 1,290,115</u>	<u>\$ 799,682</u>
待出售房地產合計	<u>\$ 7,259,621</u>	<u>\$ 8,093,176</u>

(4) 預付土地購置款

	108年12月31日	107年12月31日
台南分公司		
仁武新後港西段20地號等	\$ 223,135	\$ 282,111

(5) 預付房地款

	108年12月31日	107年12月31日
台糖楠梓段	\$ 552,085	\$ 841,421

(七) 其他流動資產

項 目	108年12月31日	107年12月31日
遞延代銷佣金(註)	\$ 40	\$ 41,096

註：遞延代銷佣金(取得客戶合約成本)於民國 108 年度及 107 年度轉列推銷費用分別為\$41,056 及\$172,462。

(八) 採用權益法之投資

1. 採用權益法之投資餘額明細如下：

子公司及關聯企業名稱	108年12月31日		107年12月31日	
	金額	比率	金額	比率
統一開發(股)公司	\$ 1,146,288	30.00%	\$ 1,130,857	30.00%
誠實投資控股(股)公司	1,133,975	100.00%	1,077,950	100.00%
時代國際控股(股)公司(註3)	992,375	100.00%	870,306	100.00%
太子地產(股)公司(註2)	912,198	99.68%	1,104,574	99.68%
太子建設投資公司	525,031	100.00%	492,715	100.00%
耕頂興業(股)公司	307,140	30.00%	285,763	30.00%
日華金典國際酒店(股)公司	284,831	50.00%	299,344	50.00%
太子物業管理顧問(股)公司	262,006	100.00%	258,914	100.00%
明大企業(股)公司	27,152	20.00%	30,826	20.00%
金義興合板(股)公司(註1)	-	99.65%	-	99.65%
太子實業(股)公司	9,355	100.00%	9,415	100.00%
	<u>\$ 5,600,351</u>		<u>\$ 5,560,664</u>	

註 1：截至民國 108 年及 107 年 12 月 31 日止，對金義興合板(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\$297,509 及\$315,830。

註 2：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 3：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。

2. 子公司

有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國 108 年度合併財務報表附註四、(三)。

3. 關聯企業

(1)本公司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12月31日	107年12月31日
流動資產	\$ 221,434	\$ 206,849
非流動資產	7,843,948	8,271,368
流動負債	(3,318,190)	(3,205,874)
非流動負債	(926,233)	(1,502,821)
淨資產總額	<u>\$ 3,820,959</u>	<u>\$ 3,769,522</u>
占關聯企業淨資產之份額	<u>\$ 1,146,288</u>	<u>\$ 1,130,857</u>

綜合損益表

	統一開發(股)公司	
	108年度	107年度
收入	<u>\$ 973,047</u>	<u>\$ 959,140</u>
繼續經營單位本期淨利	<u>\$ 156,197</u>	<u>\$ 116,093</u>
本期綜合損益總額	<u>\$ 156,197</u>	<u>\$ 116,093</u>
自關聯企業收取之股利	<u>\$ 31,428</u>	<u>\$ 30,132</u>

(2)本公司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 年及 107 年 12 月 31 日，本公司個別不重大關聯企業之帳面金額合計分別為\$334,292 及\$316,589。

	108年度	107年度
繼續經營單位本期淨利(損)	\$ 82,899	(\$ 32,550)
其他綜合損益(稅後淨額)	(3,200)	(783)
本期綜合損益總額	<u>\$ 79,699</u>	<u>(\$ 33,333)</u>

4. 本公司上開投資標的均未有公開報價。

5. 民國 108 年度及 107 年度本公司採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額分別為\$628,202 及\$665,802。

6. 本公司對部分採用權益法之投資係依該等公司所委任會計師查核之財務報告評價而得，民國 108 年度及 107 年度採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額分別為\$22,337 及(\$11,779)，民國 108 年及 107 年 12 月 31 日採用權益法之投資餘額分別為\$307,140 及\$285,763。

民國 108 年度及 107 年度依被投資公司委任之會計師查核簽證之明細：
耕頂興業(股)公司。

7. 有關本公司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。

(九)不動產、廠房及設備

1. 帳面價值資訊如下：

	108年12月31日	107年12月31日
土地	\$ 182,890	\$ 191,884
房屋及建築	248,818	286,058
電腦通訊設備	2,184	3,740
運輸設備	3,136	3,244
辦公設備	21,452	23,484
租賃改良	20,342	21,669
其他設備	218	241
未完工程及待驗設備	5,670	-
	<u>\$ 484,710</u>	<u>\$ 530,320</u>

2. 本期變動情形如下：

成 本	108		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	\$ 191,884	\$ -	\$ -	(\$ 8,994)	\$ 182,890	
房屋及建築	438,331	-	-	(49,438)	388,893	
電腦通訊設備	60,113	-	(57)	205	60,261	
運輸設備	11,567	1,200	(2,200)	-	10,567	
辦公設備	185,229	-	(3,270)	10,387	192,346	
租賃改良	73,532	-	-	-	73,532	
其他設備	1,891	-	(23)	-	1,868	
未完工程及待驗設備	-	5,670	-	-	5,670	
	\$ 962,547	\$ 6,870	(\$ 5,550)	(\$ 47,840)	\$ 916,027	

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	\$ 191,884	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 191,884	
房屋及建築	438,331	-	-	-	438,331	
電腦通訊設備	60,043	-	(21)	91	60,113	
運輸設備	11,567	-	-	-	11,567	
辦公設備	182,180	-	-	3,049	185,229	
租賃改良	73,532	-	-	-	73,532	
其他設備	1,907	-	(16)	-	1,891	
	\$ 959,444	\$ -	(\$ 37)	\$ 3,140	\$ 962,547	

累 計 折 舊	108		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	\$ 152,273	\$ 8,078	\$ -	(\$ 20,276)	\$ 140,075
電腦通訊設備	56,373	1,761	(57)	-	58,077
運輸設備	8,323	1,208	(2,100)	-	7,431
辦公設備	161,745	12,164	(3,015)	-	170,894
租賃改良	51,863	1,327	-	-	53,190
其他設備	1,650	-	-	-	1,650
	\$ 432,227	\$ 24,538	(\$ 5,172)	(\$ 20,276)	\$ 431,317

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	\$ 144,115	\$ 8,158	\$ -	\$ -	\$ 152,273
電腦通訊設備	53,471	2,920	(18)	-	56,373
運輸設備	7,122	1,201	-	-	8,323
辦公設備	149,770	11,975	-	-	161,745
租賃改良	50,536	1,327	-	-	51,863
其他設備	1,650	-	-	-	1,650
	<u>\$ 406,664</u>	<u>\$ 25,581</u>	<u>(\$ 18)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 432,227</u>

3. 有關本公司將不動產、廠房及設備提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(十)租賃交易－承租人

民國 108 年度適用

1. 本公司租賃之標的資產包括辦公室、員工餐廳及車輛，租賃合約之期間介於 3 年到 20 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其他關係人同意本公司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12月31日	108年度
	帳面金額	折舊費用
房屋及建築	\$ 181,626	\$ 31,458
運輸設備(公務車)	1,046	442
	<u>\$ 182,672</u>	<u>\$ 31,900</u>

3. 本公司於民國 108 年度使用權資產之增添為\$923。

4. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

	108年度
<u>影響當期損益之項目</u>	
租賃負債之利息費用	\$ 4,432
屬短期租賃合約之費用	665
屬低價值資產租賃之費用	157

5. 本公司於民國 108 年度租賃現金流出總額為\$34,766。

6. 租賃延長之選擇權及租賃終止之選擇權

(1)本公司租賃合約中屬辦公室及員工餐廳類型之租賃標的，約 50% 包含

了本公司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公司營運靈活之管理。

- (2)本公司於決定租賃期間時，係將所有行使延長選擇權或不行使終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終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。

(十一)租賃交易－出租人

- 1.本公司出租之標的資產包括辦公室、學生宿舍及長租型套房等，租賃合約之期間介於0.5年到10年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件。為保全出租資產之使用情況，通常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.本公司於民國108年度基於營業租賃合約認列之利益如下：

	108年度
租金收入	\$ 394,538
屬變動租賃給付認列之租金收入	\$ 49,503

- 3.本公司以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	108年12月31日
民國109年1月1日至109年12月31日	\$ 345,637
民國110年1月1日至114年12月31日	512,790
民國115年1月1日以後	148,330
	\$ 1,006,757

(十二)投資性不動產

- 1.帳面價值資訊如下：

	108年12月31日	107年12月31日
土地	\$ 265,550	\$ 265,550
出租資產-土地	2,575,020	2,566,054
出租資產-房屋	2,900,272	2,958,080
	\$ 5,740,842	\$ 5,789,684

2. 本期變動情形如下：

成 本	108 年		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	\$ 265,550	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 265,550
出租資產-土地	2,566,054	-	(28)	8,994	2,575,020
出租資產-房屋	3,952,087	-	(2,176)	49,438	3,999,349
	<u>\$ 6,783,691</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 2,204)</u>	<u>\$ 58,432</u>	<u>\$ 6,839,919</u>

成 本	107 年		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	\$ 265,550	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 265,550
出租資產-土地	2,567,358	-	(113)	(1,191)	2,566,054
出租資產-房屋	3,957,746	-	(4,637)	(1,022)	3,952,087
	<u>\$ 6,790,654</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 4,750)</u>	<u>(\$ 2,213)</u>	<u>\$ 6,783,691</u>

累計折舊	108 年		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
出租資產-房屋	<u>\$ 994,007</u>	<u>\$ 85,325</u>	<u>(\$ 531)</u>	<u>\$ 20,276</u>	<u>\$ 1,099,077</u>

累計折舊	107 年		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
出租資產-房屋	<u>\$ 910,094</u>	<u>\$ 85,312</u>	<u>(\$ 1,007)</u>	<u>(\$ 392)</u>	<u>\$ 994,007</u>

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	108年度	107年度
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 444,041</u>	<u>\$ 390,717</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>\$ 163,279</u>	<u>\$ 160,538</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. 本公司持有之投資性不動產於民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之公允價值分別為\$12,714,352 及\$12,773,194，該等公允價值係由本公司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. 有關本公司將投資性不動產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(十三) 無形資產

1. 帳面價值資訊如下：

	108年12月31日	107年12月31日
服務特許權	\$ 2,055,428	\$ 2,116,681

2. 本期變動情形如下：

成本	108 年 度			
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	期末餘額
服務特許權	\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372

成本	107 年 度			
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	期末餘額
服務特許權	\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372

累計攤銷	108 年 度			
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	期末餘額
服務特許權	\$ 751,691	\$ 61,253	\$ -	\$ 812,944

累計攤銷	107 年 度			
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	期末餘額
服務特許權	\$ 690,438	\$ 61,253	\$ -	\$ 751,691

3. 無形資產攤銷明細如下：

	108年度	107年度
營業成本-攤銷費用	\$ 61,253	\$ 61,253

(十四) 短期借款

	108年12月31日	107年12月31日
銀行信用借款	\$ 1,819,000	\$ 680,000
銀行擔保借款	130,000	50,000
	\$ 1,949,000	\$ 730,000
利率區間	1.48%~1.98%	1.53%~1.79%

上述短期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十五) 應付短期票券

	108年12月31日	107年12月31日
商業本票	\$ 50,000	\$ 201,900
減：未攤銷折價	(75)	(166)
	<u>\$ 49,925</u>	<u>\$ 201,734</u>
利率區間	<u>1.19%</u>	<u>1.19%~1.43%</u>

1. 上述商業本票係由票券金融公司保證發行。

2. 上述應付短期票券之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十六) 預收款項

項 目	108年12月31日	107年12月31日
預收租金	65,634	62,616
其他預收款	931	1,444
	<u>\$ 66,565</u>	<u>\$ 64,060</u>

(十七) 應付公司債

	108年12月31日	107年12月31日
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	2,500,000
	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 4,500,000</u>

1. 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。

2. 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。

(十八)長期借款

	108年12月31日	107年12月31日
銀行擔保借款	\$ 7,156,383	\$ 7,069,821
銀行信用借款	728,400	2,314,400
	7,884,783	9,384,221
減：一年內到期部份	(4,477,788)	(3,643,297)
	3,406,995	5,740,924
商業本票	1,071,900	1,170,000
減：未攤銷折價	(759)	(567)
	1,071,141	1,169,433
減：一年內到期部份	(151,613)	-
	919,528	1,169,433
	\$ 4,326,523	\$ 6,910,357
到期日區間	109.04.02~116.11.02	108.06.27~116.11.02
利率區間	0.64%~2.41%	0.60%~2.41%

1. 有關長期借款之限制條款，請參閱附註九之說明。

2. 上述商業本票係本公司與金融機構簽訂聯合授信合約，本公司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)~(十二)之說明。

3. 上述長期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十九)負債準備-汰換成本

	108年	107年
1月1日餘額	\$ 87,196	\$ 99,539
本期新增之負債準備	49,427	41,181
本期使用之負債準備	(34,069)	(53,524)
12月31日餘額	\$ 102,554	\$ 87,196

(二十)退休金

1. (1) 本公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國 94 年 7 月 1 日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前 6 個月之平均薪資計算，15 年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過 15 年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以 45 個基數為限。本公司按月就薪資總額 2% 提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。另本公司於每年年度終了前，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：

	108年12月31日	107年12月31日
確定福利義務現值	(\$ 121,777)	(\$ 122,774)
計畫資產公允價值	60,221	61,659
淨確定福利負債	(\$ 61,556)	(\$ 61,115)

(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
108年			
1月1日餘額	(\$ 122,774)	\$ 61,659	(\$ 61,115)
當期服務成本	(290)	-	(290)
利息(費用)收入	(1,105)	555	(550)
	(124,169)	62,214	(61,955)
再衡量數：			
財務假設變動	(2,079)	-	(2,079)
影響數			
經驗調整	(265)	2,049	1,784
	(2,344)	2,049	(295)
提撥退休基金	-	694	694
支付退休金	4,736	(4,736)	-
12月31日餘額	(\$ 121,777)	\$ 60,221	(\$ 61,556)

	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	(\$ 122,439)	\$ 45,566	(\$ 76,873)
當期服務成本	(495)	-	(495)
利息(費用)收入	(1,224)	455	(769)
	(124,158)	46,021	(78,137)
再衡量數：			
財務假設變動	(1,129)	-	(1,129)
影響數			
經驗調整	(398)	1,398	1,000
	(1,527)	1,398	(129)
提撥退休基金	-	17,151	17,151
支付退休金	2,911	(2,911)	-
12月31日餘額	(\$ 122,774)	\$ 61,659	(\$ 61,115)

(4)有關退休金之精算假設彙總如下：

	108年度	107年度
折現率	0.70%	0.90%
未來薪資增加率	1.50%	1.50%

對於未來死亡率之假設係採台灣壽險業第五回經驗生命表。

因採用之主要精算假設變動而影響之確定福利義務現值分析如下：

	折現率		未來薪資增加率	
	增加0.25%	減少0.25%	增加0.25%	減少0.25%
108年12月31日				
對確定福利義務現值之影響	(\$ 2,590)	\$ 2,674	\$ 2,341	(\$ 2,282)
107年12月31日				
對確定福利義務現值之影響	(\$ 2,797)	\$ 2,891	\$ 2,558	(\$ 2,491)

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)本公司於民國 109 年度預計支付予退休計畫之提撥金為\$693。

(6)截至民國 108 年 12 月 31 日，該退休計畫之加權平均存續期間為 9 年。

- 2.(1)自民國 94 年 7 月 1 日起，本公司依據「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用月退休金或一次退休金方式領取。

(2)民國 108 年度及 107 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$7,273 及\$7,586。

(二十一)股本

1. 本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：(單位：仟股)

	108年度	107年度
1月1日暨12月31日股數	1,622,671	1,622,671

2. 截至民國 108 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-太子公寓大廈管理維護(股)公司於民國 108 年及 107 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 11.25 元及新台幣 10.20 元。

(二十二)資本公積

依公司法規定，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依證券交易法之相關規定，以上開資本公積撥充資本時，每年以其合計數不超過實收資本額百分之十為限。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

	資	本	公	積
108 年 度	發行溢價	庫藏股票交易	其他	合計
1月1日暨12月31日餘額	\$ 1,375,442	\$ 877,839	\$ 7,232	\$ 2,260,513

	資	本	公	積
107 年 度	發行溢價	庫藏股票交易	其他	合計
1月1日暨12月31日餘額	\$ 1,375,442	\$ 877,839	\$ 7,232	\$ 2,260,513

(二十三)保留盈餘

1. 依本公司章程規定，董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求，並衡量以盈餘支應資金需求之必要性，以決定盈餘保留或分配之數額及以現金方式分配股東股息或紅利之金額。本公司每年決算如有盈餘，除依法提繳營利事業所得稅、彌補以往年度虧損外，如尚有餘額，應先提法定盈餘公積百分之十，但法定盈餘公積已達公司資本總額時，不在此限，並依法提列或

迴轉特別盈餘公積後，為本期可分配數，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之提撥，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 年度及 107 年度認列為分配與業主之股利均為 \$1,055,162(每股新台幣 0.65 元)。民國 109 年 3 月 19 日經董事會提議對民國 108 年度之盈餘分派每普通股股利新台幣 0.5 元，股利總計 \$811,663。

(二十四) 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	88,459	-	88,459
108年12月31日	\$ 876,538	(\$ 48)	\$ 876,490
	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	\$ 788,079	(\$ 48)	\$ 788,031

(二十五) 資產負債到期分析

本公司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>108年12月31日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 35,854	\$ 1,944	\$ 37,798
應收帳款淨額	82,186	3,589	85,775
存貨	10,358,230	8,975,713	19,333,943
	<u>\$ 10,476,270</u>	<u>\$ 8,981,246</u>	<u>\$ 19,457,516</u>
負債			
合約負債	\$ 496,296	\$ -	\$ 496,296
應付票據	1,940	-	1,940
應付帳款(含關係人)	528,000	418,839	946,839
	<u>\$ 1,026,236</u>	<u>\$ 418,839</u>	<u>\$ 1,445,075</u>
	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	\$ 48,489	\$ 3,174	\$ 51,663
應收帳款淨額	1,064,289	3,589	1,067,878
存貨	9,342,717	11,966,116	21,308,833
	<u>\$ 10,455,495</u>	<u>\$ 11,972,879</u>	<u>\$ 22,428,374</u>
負債			
合約負債	\$ 436,595	\$ -	\$ 436,595
應付票據	4,528	-	4,528
應付帳款(含關係人)	680,012	763,378	1,443,390
	<u>\$ 1,121,135</u>	<u>\$ 763,378</u>	<u>\$ 1,884,513</u>

(二十六)營業收入

	108年度	107年度
客戶合約之收入	\$ 5,236,013	\$ 6,094,573
其他-租賃收入	444,041	390,717
	<u>\$ 5,680,054</u>	<u>\$ 6,485,290</u>

1. 本公司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：

<u>108年度</u>	<u>房地銷售</u>	<u>飯店經營</u>	<u>BOT營運</u>	<u>合 計</u>
外部客戶				
合約收入	\$ 4,917,111	\$ 61,385	\$ 257,517	\$ 5,236,013
收入認列時點				
於某一時點				
認列之收入	\$ 4,917,111	\$ -	\$ -	\$ 4,917,111
隨時間逐步				
認列之收入	-	61,385	257,517	318,902
	\$ 4,917,111	\$ 61,385	\$ 257,517	\$ 5,236,013
<u>107年度</u>	<u>房地銷售</u>	<u>飯店經營</u>	<u>BOT營運</u>	<u>合 計</u>
外部客戶				
合約收入	\$ 5,742,428	\$ 55,047	\$ 297,098	\$ 6,094,573
收入認列時點				
於某一時點				
認列之收入	\$ 5,742,428	\$ -	\$ -	\$ 5,742,428
隨時間逐步				
認列之收入	-	55,047	297,098	352,145
	\$ 5,742,428	\$ 55,047	\$ 297,098	\$ 6,094,573

2. 合約負債

本公司認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年1月1日</u>
合約負債：			
合約負債-房地銷售合約	\$ 496,296	\$ 436,595	\$ 823,934
合約負債-BOT營運合約	53,969	50,105	45,829
合約負債-飯店經營合約	1,255	1,275	1,344
	\$ 551,520	\$ 487,975	\$ 871,107

期初合約負債本期認列收入

	<u>108年度</u>	<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	\$ 348,046	\$ 666,336
BOT營運合約	50,105	45,829
飯店經營合約	94	69
	\$ 398,245	\$ 712,234

(二十七) 其他收入

	108年度	107年度
利息收入	\$ 4,099	\$ 4,169
股利收入	74,866	112,484
違約沒收保證金收入	38,551	5,386
其他收入	23,447	77,466
	<u>\$ 140,963</u>	<u>\$ 199,505</u>

(二十八) 其他利益及損失

	108年度	107年度
透過損益按公允價值衡量之金融		
資產淨利益	\$ 4,059	\$ 1,817
應付款轉其他收入	128,076	134,083
處分及報廢不動產、廠房及設備		
(含投資性不動產)利益	102	583
淨外幣兌換利益	-	15,467
其他	(1,448)	(5,119)
	<u>\$ 130,789</u>	<u>\$ 146,831</u>

(二十九) 財務成本

	108年度	107年度
利息費用：		
銀行借款	\$ 109,125	\$ 92,124
租賃負債	4,432	-
商業本票	13,733	11,116
普通公司債	41,001	52,920
背書保證	15,463	15,976
其他	2,230	1,333
	<u>\$ 185,984</u>	<u>\$ 173,469</u>

(三十)費用性質之額外資訊

	108	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	\$ -	\$ 225,852	\$ 225,852
勞健保費用	-	17,574	17,574
退休金費用	-	8,113	8,113
董事酬勞	-	42,140	42,140
其他員工福利費用	-	18,342	18,342
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 312,021</u>	<u>\$ 312,021</u>
折舊費用	<u>\$ 85,325</u>	<u>\$ 56,438</u>	<u>\$ 141,763</u>
攤銷費用	<u>\$ 61,253</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 61,253</u>

	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	\$ -	\$ 231,520	\$ 231,520
勞健保費用	-	17,293	17,293
退休金費用	-	8,850	8,850
董事酬勞	-	52,343	52,343
其他員工福利費用	-	19,562	19,562
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 329,568</u>	<u>\$ 329,568</u>
折舊費用	<u>\$ 85,312</u>	<u>\$ 25,581</u>	<u>\$ 110,893</u>
攤銷費用	<u>\$ 61,253</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 61,253</u>

1. 民國 108 年度及 107 年度之員工人數分別為 241 人及 246 人，其中未兼任員工之董事人數均為 14 人。
2. 民國 108 年度及 107 年度平均員工福利費用分別為\$1,189 及\$1,195。
民國 108 年度及 107 年度平均員工薪資費用分別為\$995 及\$998，平均員工薪資費用調整變動情形 0%。
3. 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。

4. 本公司民國 108 年度及 107 年度員工酬勞估列金額分別為\$101,854 及 \$133,188；董事酬勞估列金額分別為\$34,651 及\$45,311，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 108 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 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。

(三十一)所得稅

1. 所得稅費用

(1)所得稅費用組成部分：

	108年度	107年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 8,445	\$ 34,138
未分配盈餘加徵	3,671	8,959
以前年度所得稅低估	3,537	1
土地增值稅計入當期所得稅	24,253	40,942
當期所得稅總額	39,906	84,040
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	25,861	(1,020)
稅率改變之影響	-	(3,797)
遞延所得稅總額	25,861	(4,817)
所得稅費用	\$ 65,767	\$ 79,223

(2)所得稅費用與會計利潤關係：

	108年度	107年度
稅前淨利按法定稅率計算所得稅	\$ 203,707	\$ 266,376
按稅法規定調整認列項目影響數	(169,417)	(237,067)
未分配盈餘加徵	3,671	8,959
投資抵減之所得稅影響數	16	12
以前年度所得稅低估數	3,537	1
土地增值稅	24,253	40,942
所得稅費用	\$ 65,767	\$ 79,223

2. 因暫時性差異而產生之各遞延所得稅資產或負債金額如下：

	108年		
	1月1日	認列於損益	12月31日
暫時性差異：			
-遞延所得稅資產：			
未實現賠償損失	\$ 26,332	(\$ 26,332)	\$ -
租賃負債影響數	-	471	471
	<u>\$ 26,332</u>	<u>(\$ 25,861)</u>	<u>\$ 471</u>
	107年		
	1月1日	認列於損益	12月31日
暫時性差異：			
-遞延所得稅資產：			
未實現賠償損失	\$ 21,515	\$ 4,817	\$ 26,332

3. 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。

4. 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。本公司業已就此稅率變動評估相關之所得稅影響。

(三十二)每股盈餘

	108	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>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	<u>\$ 952,767</u>	<u>1,622,671</u>	<u>\$ 0.59</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 952,767	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	11,641	
屬於普通股股東之本期淨利加 潛在普通股之影響	<u>\$ 952,767</u>	<u>1,634,312</u>	<u>\$ 0.58</u>

	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>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 1,252,655	1,622,671	\$ 0.77
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於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	-	15,349	
屬於普通股股東之本期淨利加 潛在普通股之影響	\$ 1,252,655	1,638,020	\$ 0.76

(三十三)營業租賃

民國 107 年度適用

本公司以營業租賃承租辦公室、員工餐廳及車輛等，租賃期間介於民國 104 年至 124 年，並附有於租賃期間屆滿之續租權。民國 107 年度認列 \$33,666 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
不超過1年	\$ 33,838
超過1年但不超過5年	121,696
超過5年	84,785
	<u>\$ 240,319</u>

(三十四)現金流量補充資訊

不影響現金流量之投資及籌資活動：

	108年度	107年度
1. 預付設備款轉列不動產、廠房及設備	\$ 10,592	\$ 3,140
2. 投資性不動產轉列待出售房地產	\$ -	\$ 1,821
3. 不動產、廠房及設備轉列投資性不動產	\$ 38,156	\$ -

(三十五) 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12月31日
短期借款	\$ 730,000	\$ 1,219,000	\$ -	\$ 1,949,000
應付短期票券	201,734	(151,809)	-	49,925
應付公司債	4,500,000	-	-	4,500,000
長期借款	10,553,654	(1,597,730)	-	8,955,924
存入保證金	129,655	11,814	-	141,469
租賃負債	213,649	(29,512)	923	185,060
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 16,328,692</u>	<u>(\$ 548,237)</u>	<u>\$ 923</u>	<u>\$ 15,781,378</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12月31日
短期借款	\$ 690,000	\$ 40,000	\$ -	\$ 730,000
應付短期票券	855,558	(653,824)	-	201,734
應付公司債	4,500,000	-	-	4,500,000
長期借款	9,798,766	754,888	-	10,553,654
存入保證金	129,696	(41)	-	129,655
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 15,974,020</u>	<u>\$ 141,023</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,115,043</u>

註：其他非現金之變動為租賃負債之增添。

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱與本公司之關係

關係人名稱	與本公司之關係
東豐企業(股)公司(註1)	係本公司之子公司
時代國際控股(股)公司(簡稱時代控股)(註1)	係本公司之子公司
時代國際飯店(股)公司(註1)	係時代控股之子公司
時代國際行旅(股)公司(註1)	係時代控股之子公司
太子實業(股)公司	係本公司之子公司
太子地產(股)公司	係本公司之子公司
日華金典國際酒店(股)公司(簡稱日華金典)	係本公司之子公司
誠實投資控股(股)公司(簡稱誠實投資)	係本公司之子公司
太子物業管理顧問(股)公司(簡稱太子物業)	係本公司之子公司
大成工程(股)公司(簡稱大成工程)	係誠實投資之子公司
王子水電企業(股)公司(簡稱王子水電)	係誠實投資之子公司
誠實營造(股)公司(簡稱誠實營造)	係誠實投資之子公司
太子保全(股)公司(簡稱太子保全)	係太子物業之子公司
太子公寓大廈管理維護(股)公司(簡稱太子公寓)	係太子物業之子公司

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
統一國際開發(股)公司(簡稱統一國際開發)	係本公司之其他關係人
台南紡織(股)公司(簡稱台南紡織)(註2)	係本公司之其他關係人
統一超商(股)公司(簡稱統一超商)	係本公司之其他關係人

(註1)請參閱附註六、(八)之說明。

(註2)本公司於民國108年6月21日改選董事會後，已非屬關係人。

其他具有實質控制關係之關係人於民國 108 年度與本公司無重大交易者，其名稱及關係請參閱附註十三之轉投資事業相關資訊。

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨

租金收入

	108年度	107年度
統一超商	\$ 51,578	\$ 49,837
子公司	2,013	2,173
	<u>\$ 53,591</u>	<u>\$ 52,010</u>

係以議價方式決定租金，並按月收取。

2. 進貨

(1)本公司由關係人承包工程或向關係人進貨金額明細如下：

	108年度	107年度
工程發包：		
誠實營造	\$ 267,834	\$ 684,234
王子水電	108,487	403,941
子公司	-	29,593
勞務購買：		
子公司	56,758	54,725
商品購買：		
子公司	55	14,960
	<u>\$ 433,134</u>	<u>\$ 1,187,453</u>

由關係人誠實營造、大成工程及王子水電承包之營造及水電工程，係依合約規定按工程進度驗收並依雙方協議方式付款。向太子保全、太子公寓及誠實營造等進貨之交易價格及付款條件，係依雙方約定辦理，且因無類似交易對象或類似產品交易，故與一般交易無從比較。

(2)截至民國 108 年及 107 年 12 月 31 日止，本公司與誠實營造已簽訂而尚未結案之營建工程合約價款分別為\$1,778,514 及\$1,997,514，已支付工程款分別為\$942,800 及\$938,740，尚待未來履約支付金額為\$835,714 及\$1,058,774。

(3)截至民國 108 年及 107 年 12 月 31 日止，本公司與王子水電已簽訂而尚未結案之營建工程合約價款分別為\$491,418 及\$625,174，已支付工程款分別為\$307,600 及\$318,400，尚待未來履約支付金額為\$183,818 及\$306,774。

3. 其他資產

(1)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。又，本公司與甲方共同出資成立日華金典國際酒店(股)公司，所投入股本中之\$450,000 係由前述債權款項撥付投入。

(2)本公司與勤美(股)公司分別出資 50%共同成立日華金典國際酒店(股)公司(以下簡稱甲方)，於民國 95 年 11 月 1 日與中港金典國際酒店(股)公司(以下簡稱乙方)簽訂「特定資產讓與協議書」，雙方約定甲方須支付予乙方之員工年資、貨款及相關稅捐。上述甲方應支付款項\$352,310 係由其原始設立之股款支應。

上述債權\$2,375,000 原為本公司對乙方之應收債權，因民國 95 年 12 月乙方與甲方共同簽署「特定資產讓與協議書」後，本公司之應收債權將轉為對甲方之債權。茲後甲方於民國 96 年 6 月償還本公司\$1,800,000，截至民國 108 年及 107 年 12 月 31 日止，本公司對日華金典之應收債權均為\$575,000(表列其他非流動資產—其他)。

(3)本公司歷次對日華金典國際酒店(股)公司之股本投資明細如下：

95年度	\$	225,000
97年度		105,000
98年度		615,000
99年度		30,000
	\$	<u>975,000</u>

4. 應付帳款

	108年12月31日	107年12月31日
子公司	\$ 31,006	\$ 120,236

5. 租賃交易－承租人

(1)

A. 本公司向其他關係人－統一國際開發承租辦公室，租賃期間介於民國 107 年至 112 年，並附有於租賃期間屆滿之續租權。

B. 本公司向其他關係人－台南紡織承租辦公室，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

本公司民國 108 年度未有向關係人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：

台南紡織	\$ 106,933
統一國際開發	105,352
	<u>\$ 212,285</u>

(3) 折舊費用－使用權資產及租金費用

	108年度	107年度
折舊費用－使用權資產：		
統一國際開發	\$ 24,312	\$ -
台南紡織	3,092	-
	<u>\$ 27,404</u>	<u>\$ -</u>
租金費用：		
統一國際開發	\$ -	\$ 23,585
台南紡織	-	6,915
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 30,500</u>

(4) 租賃負債

A. 期末餘額：

	108年12月31日
租賃負債－流動：	
統一國際開發	\$ 24,192
租賃負債－非流動：	
統一國際開發	\$ 57,496

B. 利息費用

	108年度
利息費用：	
統一國際開發	\$ 2,090
台南紡織	1,080
	<u>\$ 3,170</u>

6. 關係人間背書保證情形，請參閱附註九、(一)之說明。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	108年度	107年度
薪資及其他短期員工福利	\$ 59,918	\$ 80,977
離職福利	-	-
退職後福利	-	-
其他長期福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 59,918</u>	<u>\$ 80,977</u>

八、質押之資產

本公司之資產提供擔保明細如下：

資產項目	108年12月31日	107年12月31日	擔保用途
質押定期、活期及支票存款（表列「按攤銷後成本衡量之金融資產」）	\$ 910,538	\$ 1,117,499	履約保證、長、短期借款
透過損益按公允價值衡量之金融資產	79,342	78,906	長期借款
營建用地	3,493,345	4,578,217	長、短期借款及發行短期票券
在建工程	3,834,017	3,960,061	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	1,152,004	1,096,674	短期借款及發行長期票券
採用權益法之投資	1,146,288	1,321,365	長期借款及發行長期票券
土地	82,788	91,782	長、短期借款及發行短期票券
房屋及建築	168,785	203,748	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	3,919,326	3,912,955	長、短期借款及發行短期票券
	<u>\$ 14,786,433</u>	<u>\$ 16,361,207</u>	

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一) 本公司間背書保證明細如下：

1. 本公司對子公司之背書保證明細如下：

公 司 名 稱	108 年 12 月 31 日		107 年 12 月 31 日	
	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)	\$ 2,150,000	\$ 1,900,000	\$ 1,900,000	\$ 1,900,000

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)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 12 月 31 日		107 年 12 月 31 日	
	總 額 度	動 用 額 度	總 額 度	動 用 額 度
太子地產(股)公司	\$ 1,352,085	\$ 1,352,085	\$ 1,255,309	\$ 1,255,309

3. 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)公司所有借款之背書保證。

(二) 已簽約但尚未發生之資本支出：

	108年12月31日	107年12月31日
不動產、廠房及設備	\$ 3,382	\$ 5,802

(三) 依銷售合約規定，本公司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公司之事由所造成之損毀均不在此限。

(四) 本公司向關係人進貨之承諾事項，請參閱附註七、(二)之說明。

(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年及107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畫用地之所有權或使用權，並以設定地上權方式交由甲方使用，甲方應於契約簽訂後三年內取得使用執照，本契約之學生宿舍及其機車位自營運開始日起算得營運三十五年；其餘自本計畫動工之日起算為期五十年，向學生收取宿舍租金及其他各項設施之費用，且於契約屆滿時需將資產移轉予乙方。
2. 甲方需於簽訂合約之同時，支付履約保證金\$50,000，並依合約約定分期返還。截至民國 108 年及 107 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畫收支合計表為準計算之。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12月31日	107年12月31日
高雄市楠梓區楠梓段一小段158地號等5筆	\$ 55,210	\$ 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 年及 107 年 12 月 31 日止，履約保證金餘額如下：

	108年12月31日	107年12月31日
台北市士林區芝山段一小段602地號	\$ -	\$ 87,500
台北市士林區芝山段一小段572地號	\$ -	\$ 4,893

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

本公司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。本公司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

	108年12月31日	107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	\$ 984,236	\$ 611,989
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		
選擇指定之權益工具投資	1,795,634	1,708,278
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	4,113,430	2,103,964
按攤銷後成本衡量之金融資產(註)	910,538	1,117,499
應收票據	56,998	70,659
應收帳款	88,426	1,071,244
其他應收款	1,963	88,134
存出保證金	13,067	113,156
	<u>\$ 7,964,292</u>	<u>\$ 6,884,923</u>
	108年12月31日	107年12月31日
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 1,949,000	\$ 730,000
應付短期票券	49,925	201,734
應付票據	1,940	4,528
應付帳款(含關係人)	972,133	1,465,440
其他應付款	375,656	540,685
應付公司債	4,500,000	4,500,000
長期借款(包含一年或一營業週期		
內到期)	8,955,924	10,553,654
存入保證金	141,469	129,655
	<u>\$ 16,946,047</u>	<u>\$ 18,125,696</u>
租賃負債	<u>\$ 185,060</u>	<u>\$ -</u>

註：本公司原將提供質押用途受限制之現金及約當現金分類於「其他金融資產」，依據金融工具之種類，予以重分類至「按攤銷後成本衡量之金融資產」表達，此重分類對民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之資產、負債及每股盈餘並無影響。

2. 風險管理政策

- (1) 本公司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、價格風險及利率風險）、信用風險及流動性風險。
- (2) 風險管理工作由本公司財會部按照董事會核准之政策執行，透過與公司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

本公司從事之業務並未重大涉及非功能性貨幣，故無受匯率波動之重大影響。

價格風險

- A. 本公司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，本公司將其投資組合分散，其分散之方式係根據本公司設定之限額進行。
- B. 本公司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 年度及 107 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 \$97,663 及 \$60,762；對其他綜合損益因分類為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均增加或減少 \$97,633。

現金流量及公允價值利率風險

本公司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），使本公司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公司承受公允價值利率風險。本公司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 年度及 107 年度之稅前淨利將分別減少或增加 \$9,834 及 \$10,114。

(2) 信用風險

本公司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

務而導致本公司財務損失之風險。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，經評估本公司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。

應收帳款

- A. 本公司之應收帳款主要係對金融機構核貸之購屋貸款及信用卡款項，評估信用風險極低。
- B. 本公司採用 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。
- C. 本公司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。本公司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 90天以上	合計
<u>108年12月31日</u>						
預期損失率	0.01%	10%	25%	5%	100%	
帳面價值總額	\$ 87,530	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,639	\$ 92,169
備抵損失	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,743	\$ 3,743

<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	\$ 1,070,226	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,761	\$ 1,074,987
備抵損失	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,743	\$ 3,743

- D. 本公司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	\$ 3,743	\$ 3,743
減損損失提列	29	-
除列	(29)	-
12月31日	\$ 3,743	\$ 3,743

- E. 本公司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. 現金流量預測是由本公司財會部執行。公司財會部監控公司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. 下表係本公司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	\$ 1,969,280	\$ -	\$ -
應付短期票券	50,000	-	-
應付票據	1,940	-	-
應付帳款(含關係人)	553,294	418,839	-
租賃負債	33,486	66,573	107,269
其他應付款	375,656	-	-
存入保證金	75,429	13,750	52,290
應付公司債	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)	4,680,842	3,688,736	1,267,432

	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	\$ 735,687	\$ -	\$ -
應付短期票券	201,900	-	-
應付票據	4,528	-	-
應付帳款(含關係人)	702,062	763,378	-
其他應付款	540,685	-	-
存入保證金	92,960	4,296	32,399
應付公司債	42,000	84,000	4,542,000
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	3,691,740	4,896,833	1,274,501

- C. 本公司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。本公司投資之上市櫃公司股票及受益憑證之公允價值皆屬之。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。本公司投資之無活絡市場之權益工具皆屬之。

2. 以成本衡量之投資性不動產之公允價值資訊請參閱附註六、(十二)說明。

3. 非以公允價值衡量之金融工具

本公司現金及約當現金、以攤銷後成本衡量之金融工具(包括按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據、應收帳款、其他應收款、存出保證金、短期借款、應付短期票據、應付票據、應付帳款(含關係人)、其他應付款、租賃負債、應付公司債、長期借款及存入保證金)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，本公司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)本公司依資產及負債之性質分類，相關資訊如下：

<u>108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	\$ 984,236	\$ -	\$ -	\$ 984,236
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	878,757	-	916,877	1,795,634
	<u>\$ 1,862,993</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 916,877</u>	<u>\$ 2,779,870</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	\$ 611,989	\$ -	\$ -	\$ 611,989
透過其他綜合損益按公 允價值衡量之金融資產				
權益證券	796,270	-	912,008	1,708,278
	<u>\$ 1,408,259</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 912,008</u>	<u>\$ 2,320,267</u>

(2)本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

A. 本公司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 年度及 107 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 108 年度及 107 年度第三等級之變動：

	<u>108年</u>	<u>107年</u>
	<u>無活絡市場之權益工具</u>	<u>無活絡市場之權益工具</u>
1月1日	\$ 912,008	\$ 76,253
準則轉換調整數	-	880,641
認列於其他綜合損益之 利益(損失)(註)	4,869 (	43,919)
本期出售	- (	967)
12月31日	<u>\$ 916,877</u>	<u>\$ 912,008</u>

註：表列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。

7. 民國 108 年度及 107 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

8. 本公司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12月31日		重大不可	區間	輸入值與
	公允價值	評價技術	觀察輸入值	(加權平均)	公允價值關係
非衍生權益工具：					
非上市上櫃 公司股票	\$ 916,877	現金流量 折現法	加權平均資 金成本 缺乏市場流 通性折價	0.64%- 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		重大不可	區間	輸入值與
	公允價值	評價技術	觀察輸入值	(加權平均)	公允價值關係
非衍生權益工具：					
非上市上櫃 公司股票	\$ 912,008	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

10. 本公司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	872,802	±1%	\$ -	\$ -	\$ 8,728	(\$ 8,728)	

		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	872,802	±1%	\$ -	\$ -	\$ 8,728	(\$ 8,728)	

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：請詳附表一。

2. 為他人背書保證：請詳附表二。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：請詳附表三。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表四。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表五。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：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

不適用。

太子建設開發股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額
庫存現金及週轉金		\$ 2,888
支票存款		2,366,255
活期存款-新台幣存款		1,242,793
-美金存款	USD105.09元；兌換匯率29.93	3
附買回債券		<u>501,491</u>
		<u>\$ 4,113,430</u>

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動明細表
 民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

金融工具名稱	摘要	股數(單位數)	面值(元)	總額	利率	取得成本	公 平 價 值		備 註
							單價(元)	總 價	
受益憑證	日盛貨幣市場基金	13,497,677	\$ 10	\$ 134,977	-	\$ 200,000	\$ 14.88	\$ 200,813	
	元大萬泰貨幣市場基金	13,316,728	10	133,167	-	200,620	15.20	202,449	
	保德信貨幣市場基金	12,593,359	10	125,934	-	200,000	15.88	200,004	
	元大得利貨幣市場基金	12,269,203	10	122,692	-	200,013	16.37	200,846	
	統一強棒貨幣市場基金	6,006,728	10	60,067		100,000	16.78	100,782	
						900,633		\$ 904,894	
				加：金融資產評價調整		4,261			
						\$ 904,894			

太子建設開發股份有限公司
存貨明細表
民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	淨變現價值	
營建用地		\$ 6,990,434	\$ 7,270,939	註
在建工程		4,385,175	5,152,425	註
待出售房地產		7,259,621	8,626,848	註
預付土地購置款		223,135	223,135	註
預付房地款		552,085	552,085	註
商品		<u>1,388</u>	<u>1,388</u>	註
		19,411,838	<u>\$ 21,826,820</u>	
減：備抵存貨跌價損失		(<u>76,507</u>)		
		<u>\$ 19,335,331</u>		

註：以淨變現價值為市價。

太子建設開發股份有限公司
在建工程變動明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

工程名稱	期初餘額	投入成本	利息資本化	完工轉出	期末餘額
太子松蘗(中壢市雙嶺段1449地號等)	\$ 395,161	\$ 34,263	\$ 4,956	(\$ 434,380)	\$ -
林口力行段1209地號等	540,647	82,743	40,416	-	663,806
W太子(新店區行政段883地號等)	454,130	145,354	17,947	(617,431)	-
八里中庄段222及211-1地號等	15,172	321	-	-	15,493
太子欣世界(太平區平欣段694地號等)	406,588	337,732	29,562	-	773,882
金華段1361地號	77,100	-	-	-	77,100
太子峰雲(新營段841-9地號)	642,928	140,913	24,332	-	808,173
太子雲E區(仁武區新後港西段90地號)	153,757	289,373	5,741	-	448,871
太子城大樓(楠梓段一小段158地號等大樓)	1,168,856	375,024	28,575	-	1,572,455
太子城透天(楠梓段一小段158地號等透天)	341,080	148,992	7,433	(497,505)	-
其他	19,391	6,004	-	-	25,395
	<u>\$ 4,214,810</u>	<u>\$ 1,560,719</u>	<u>\$ 158,962</u>	<u>(\$ 1,549,316)</u>	<u>\$ 4,385,175</u>

太子建設開發股份有限公司
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動變動明細表
民國108年1月1日至108年12月31日

單位：新台幣仟元

名 稱	期 初 餘 額		本 期 增 加		本 期 減 少		期 末 餘 額		提供擔保或 質押情形	備 註
	仟股數	公平價值	仟股數	金 額	仟股數	金 額	仟股數	公平價值		
南帝化學工業(股)公司	7,565	\$ 210,307	-	\$ 17,399	-	\$ -	7,565	\$ 227,706	註1	上市公司
新普科技(股)公司	76	15,881	-	7,253	-	-	76	23,134	無	上櫃公司
台灣神隆(股)公司	23,606	570,083	-	57,835	-	-	23,606	627,918	註2	上市公司
全球創業投資(股)公司	1,400	13,185	-	-	-	(1,789)	1,400	11,396	無	
萬通票券金融(股)公司	49	841	-	36	-	-	49	877	無	
創圓科技(股)公司	344	1,684	-	-	-	(475)	344	1,209	無	
南美特科技(股)公司	1,649	57,996	-	1,682	-	-	1,649	59,678	無	
南科聯合興業(股)公司	10	1,512	-	551	-	-	10	2,063	無	
琦景科技(股)公司	7	10	-	-	-	(10)	7	-	無	
統一能源開發(股)公司	300	9,336	-	-	-	(390)	300	8,946	無	
統一國際開發(股)公司	87,746	827,443	-	5,264	-	-	87,746	832,707	註3	
		<u>\$ 1,708,278</u>		<u>\$ 90,020</u>		<u>(\$ 2,664)</u>		<u>\$ 1,795,634</u>		

註1：提供4,088仟股為借款之擔保品。

註2：提供17,276仟股為借款之擔保品。

註3：提供60,000仟股為借款之擔保品。

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動明細表
民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

「按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動」相關資訊請參閱附註六、（四）。

（以下空白）

太子建設開發股份有限公司
採用權益法之投資變動明細表
民國108年1月1日至108年12月31日

單位：新台幣仟元

被 投 資 公 司	期 初 餘 額		本 期 增 加		本 期 減 少		期 末 餘 額			市 價 或 股 權 淨 值		提供擔保 及質押情形	備註
	仟股數	金 額	仟股數	金 額	仟股數	金 額	仟股數	持股比例	金 額	單價(元)	總 價		
誠實投資控股(股)公司	97,505	\$ 1,077,950	-	\$ 56,025	-	\$ -	97,505	100.00%	\$ 1,133,975	\$ 13.11	\$ 1,277,886	無	
太子物業管理顧問(股)公司	17,147	258,914	-	3,092	-	-	17,147	100.00%	262,006	15.93	273,206	無	
耕頂興業(股)公司	18,000	285,763	-	21,377	-	-	18,000	30.00%	307,140	17.06	307,140	無	
太子建設投資公司	0.4	492,715	-	32,316	-	-	0.4	100.00%	525,031	1,280,758.54	548,164	無	
統一開發(股)公司	108,000	1,130,857	-	15,431	-	-	108,000	30.00%	1,146,288	10.61	1,146,288	註1	
日華金典國際酒店(股)公司	97,500	299,344	-	-	-	(14,513)	97,500	50.00%	284,831	2.92	284,831	無	
金義興合板(股)公司	3,938	(315,830)	-	18,321	-	-	3,938	99.65%	(297,509)	1.46	5,743	無	註2
明大企業(股)公司	200	30,826	-	-	-	(3,674)	200	20.00%	27,152	47.97	9,594	無	
太子實業(股)公司	1,000	9,415	-	-	-	(60)	1,000	100.00%	9,355	9.36	9,355	無	
太子地產(股)公司	12,292	1,104,574	-	-	-	(192,376)	12,292	99.68%	912,198	84.04	1,033,063	無	
時代國際控股(股)公司	68,400	870,306	-	122,069	-	-	68,400	100.00%	992,375	14.51	992,375	無	
		5,244,834		\$ 268,631		(\$ 210,623)			5,302,842				
加：表列其他非流動負債		315,830							297,509				
		<u>\$ 5,560,664</u>							<u>\$ 5,600,351</u>				

註1：提供108,000仟股為借款之擔保品。

註2：截至民國108年及107年12月31日止，對金義興合板(股)公司之投資帳面餘額因已為負數，故轉列其他非流動負債\$297,509及\$315,830。

太子建設開發股份有限公司
不動產、廠房及設備成本變動明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

「不動產、廠房及設備」相關資訊請參閱附註六、(九)。

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

「不動產、廠房及設備」相關資訊請參閱附註六、(九)。有關折舊方法及耐用年限資訊，請另參閱附註四、(十五)之說明。

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
使用權資產成本變動明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加 額	本 期 減 少 額	期 末 餘 額	備 註
房屋及建築	\$ 213,084	\$ -	\$ -	\$ 213,084	
運輸設備	565	923	-	1,488	
	<u>\$ 213,649</u>	<u>\$ 923</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 214,572</u>	

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
使用權資產累計折舊變動明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加 額	本 期 減 少 額	期 末 餘 額	備 註
房屋及建築	\$ -	\$ 31,458	\$ -	\$ 31,458	
運輸設備	-	442	-	442	
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 31,900</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 31,900</u>	

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
投資性不動產成本變動明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

「投資性不動產」相關資訊請參閱附註六、(十二)。

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
投資性不動產累計折舊變動明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

「投資性不動產」相關資訊請參閱附註六、(十二)。有關折舊方法及耐用年限資訊，請另參閱附註四、(十八)之說明。

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
無形資產變動明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

「無形資產」相關資訊請參閱附註六、(十三)。有關攤銷方法，請另參閱附註四、(十九)之說明。

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
其他非流動資產－其他明細表
民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

<u>項</u> <u>目</u>	<u>摘</u> <u>要</u>	<u>金</u> <u>額</u>	<u>備</u> <u>註</u>
其他資產-其他	日華金典國際酒店(股)公司債權	\$ 575,000	
	畫作等	61,640	
		\$ 636,640	

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司

短期借款明細表

民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

債權人名稱	摘 要	金 額	契 約 期 間	利 率	融資額度(註2)	抵押或擔保	備 註
聯邦銀行	抵押借款	\$ 130,000	108.06.20-109.06.20	1.98%	\$ 130,000	註1	
		130,000					
兆豐銀行	信用借款	1,219,000	108.08.16-109.08.14	1.77%	1,233,000		
台灣企銀	信用借款	400,000	108.07.26-109.07.26	1.55%	700,000		
華南銀行	信用借款	100,000	108.10.28-109.10.28	1.50%	100,000		
王道銀行	信用借款	50,000	108.09.10-109.09.09	1.48%	100,000		
台新銀行	信用借款	50,000	108.04.30-109.04.30	1.75%	301,000		
		1,819,000					
		\$ 1,949,000					

註1：請參閱附註八之說明。

註2：部份係與應付短期票券及長期借款共同使用融資額度。

太子建設開發股份有限公司
應付短期票券明細表
民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	保 證 機 構	契 約 期 間	利 率	金 額	抵押或擔保	備 註
商業本票	大慶證券股份有限公司	108.12.17~109.12.17	1.19%	\$ 50,000	註	
	減：未攤銷折價			(75)		
				<u>\$ 49,925</u>		

註：請參閱附註八之說明。

太子建設開發股份有限公司
合約負債－流動明細表
民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款	W太子	\$ 294,566	待出售房地產
	太子咸亨	37,037	待出售房地產
	W時代	52,340	待出售房地產
	太子欣世界	31,550	在建房地
	其他(零星未超過5%)	<u>80,803</u>	
		496,296	
其他		<u>55,224</u>	
		<u>\$ 551,520</u>	

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
其他應付款明細表
民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
應付員工酬勞及董事酬勞		\$ 136,742	
應付廣告費		79,044	
應付房屋稅		34,137	
應付利息		30,835	
應付地價稅		19,384	
其他(零星未超過5%)		75,514	
		<u>\$ 375,656</u>	

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司

租賃負債明細表

民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>摘</u>	<u>要</u>	<u>租</u>	<u>賃</u>	<u>期</u>	<u>間</u>	<u>折</u>	<u>現</u>	<u>率</u>	<u>期</u>	<u>末</u>	<u>餘</u>	<u>額</u>	<u>備</u>	<u>註</u>
房屋及建築				104,5,1~124.4.30				2.21%			\$	184,017				
運輸設備				106.8.17~111.9.2				2.09%~2.21%				1,043				
												185,060				
			減：一年內到期部分									(29,698)				
											\$	155,362				

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
應付公司債明細表
民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

<u>債券名稱</u>	<u>保證人</u>	<u>受託人</u>	<u>發行日期</u>	<u>付息日期</u>	<u>利率</u>	<u>發行總額</u>	<u>已償還金額</u>	<u>期末餘額</u>	<u>償還辦法</u>	<u>抵押或擔保</u>
106年第一次有擔保普通公司債	台灣銀行(股)公司	台北富邦商業銀行(股)公司	106.6.19	(註)	(註)	\$ 2,000,000	\$ -	\$ 2,000,000	(註)	(註)
107年第一次有擔保普通公司債	台灣銀行(股)公司	台北富邦商業銀行(股)公司	107.6.15	(註)	(註)	2,500,000	-	2,500,000	(註)	(註)
						<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,500,000</u>		

(註)請參閱附註六、(十七)應付公司債之說明。

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司

長期借款明細表

民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

債權人	性質	借款金額	契約期間	利率	抵押或擔保	備註
上海銀行	抵押借款	\$ 378,000	105.06.27-111.06.27	2.41%	註1	到期一次償還
土地銀行	抵押借款	840,000	104.04.02-109.04.02	2.34%	註1	到期一次償還
土地銀行	抵押借款	228,200	104.05.27-109.04.02	2.40%	註1	到期一次償還
日盛銀行	抵押借款	200,000	108.05.31-111.05.30	1.60%	註1	到期一次償還
台灣銀行	抵押借款	1,300,000	107.07.30-109.07.30	1.70%	註1	在契約期間於額度內循環動用，到期一次償還
兆豐銀行與聯貸銀行等	抵押借款	900,000	96.01.09-116.01.09	1.98%	註1	依合約約定還款條件分期償還
兆豐銀行	抵押借款	1,001,528	106.02.15-110.02.15	2.25%	註1	到期一次償還
兆豐銀行	信用借款	728,400	107.08.10-109.08.10	1.79%	無	到期一次償還
兆豐銀行	抵押借款	445,520	96.11.02-116.11.02	1.98%	註1	依合約約定還款條件分期償還
兆豐銀行	抵押借款	422,074	108.06.20-109.10.30	2.25%	註1	在契約期間於額度內循環動用，到期一次償還
兆豐銀行	抵押借款	184,061	108.06.20-109.10.30	2.25%	註1	到期一次償還
東亞銀行	抵押借款	300,000	108.09.19-111.09.19	1.76%	註1	依合約約定還款條件分期償還
東亞銀行	抵押借款	120,000	106.07.12-109.07.12	1.76%	註1	依合約約定還款條件分期償還
華南銀行	抵押借款	324,000	108.06.20-110.07.01	1.98%	註3	到期一次償還
華南銀行	抵押借款	150,000	108.03.11-111.03.11	1.90%	註3	依合約約定還款條件分期償還
華泰商業銀行	抵押借款	70,000	107.10.15-109.10.15	2.35%	註1	到期一次償還
華泰商業銀行	抵押借款	28,000	107.10.15-109.10.15	2.35%	註1	依合約約定還款條件分期償還
彰化銀行	抵押借款	265,000	103.08.22-109.09.22	2.22%	註1	到期一次償還
		7,884,783				
減：一年內到期部分		(4,477,788)				
		3,406,995				
商業本票(註2)		1,071,141				
減：一年內到期部分		(151,613)				
		919,528				
		\$ 4,326,523				

註1：請參閱附註八之說明。

註2：請參閱應付長期票券明細表。

註3：係與子公司太子地產(股)公司合建太子雲E區案場所進行之土地及建物融資，太子地產(股)公司為連帶保證人，並設定其土地為第一順位抵押權\$960,000。

太子建設開發股份有限公司
應付長期票券明細表
民國108年12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	保 證 機 構	契 約 期 間	利 率	金 額	抵押或擔保	備 註
商業本票	兆豐票券金融公司	106.06.19-111.06.19	1.23%	\$ 300,000	註1	註2
	兆豐票券金融公司	108.06.20-109.10.30	0.83%	151,900	註1	註2
	中華票券金融公司	106.06.19-111.06.19	0.64%	300,000	註1	註2
	合庫票券金融公司	106.06.19-111.06.19	1.26%	120,000	註1	註2
	國際票券金融公司	107.11.21-112.06.19	0.73%	200,000	註1	註2
				1,071,900		
	減：未攤銷折價			(759)		
				1,071,141		
	減：一年內到期部分			(151,613)		
				<u>\$ 919,528</u>		

註1：請參閱附註八之說明。

註2：此商業本票係本公司與金融機構簽訂聯合授信合約，本公司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)~(十二)之說明。

太子建設開發股份有限公司
營業收入明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額		
		土 地	房 屋	合 計
營建收入				
銷售房地收入				
	W時代	\$ 409,230	\$ 488,248	\$ 897,478
	太子雲C區大樓	-	879,029	879,029
	太子馥3	534,820	339,573	874,393
	W太子	314,455	128,376	442,831
	太子新富	201,970	236,011	437,981
	太子信義	245,120	125,714	370,834
	太子咸亨	115,750	134,869	250,619
	太子松馥	106,434	123,891	230,325
	太子君峰會	64,160	142,590	206,750
	花博5	113,440	72,019	185,459
	太子WIN2	65,830	116,210	182,040
	太子雲D區	47,630	30,238	77,868
	太子馥2	25,245	19,671	44,916
	太子花漾	16,290	10,343	26,633
	青峰錦	13,400	12,762	26,162
	太子雲C區透天	-	17,543	17,543
	太子郡	7,110	6,762	13,872
	其他	790	410	1,200
		<u>\$ 2,281,674</u>	<u>\$ 2,884,259</u>	<u>5,165,933</u>
銷貨退回及折讓				(248,822)
營建收入合計				4,917,111
飯店經營收入				61,385
服務特許權收入				257,517
其他租賃收入				444,041
				<u>\$ 5,680,054</u>

太子建設開發股份有限公司
營業成本明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額		
		土 地	房 屋	合 計
營業成本				
銷售房地成本				
	W時代	\$ 287,960	\$ 379,948	\$ 667,908
	太子雲C區大樓	-	611,604	611,604
	太子馥3	405,358	336,029	741,387
	W太子	257,177	183,010	440,187
	太子新富	114,189	229,703	343,892
	太子信義	176,906	135,623	312,529
	太子威亨	89,458	111,927	201,385
	太子松馥	93,459	122,905	216,364
	太子君峰會	38,046	122,219	160,265
	花博5	72,508	68,715	141,223
	太子WIN2	44,281	106,910	151,191
	太子雲D區	30,558	31,866	62,424
	太子馥2	9,399	15,894	25,293
	太子花漾	16,450	10,919	27,369
	青峰錦	6,801	13,158	19,959
	太子雲C區透天	-	14,435	14,435
	太子郡	4,548	6,936	11,484
	其他	511	1,003	1,514
		<u>\$ 1,647,609</u>	<u>\$ 2,502,804</u>	<u>4,150,413</u>
	減：存貨跌價回升利益			(404)
營建成本合計				4,150,009
其他營業成本				149,839
				<u>\$ 4,299,848</u>

太子建設開發股份有限公司
營業費用明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

項 目	摘 要	金 額	備 註
推銷費用	廣 告 費	\$ 325,022	
管理及總務費用	薪資支出	276,105	
	稅 捐	134,719	
	修繕費	56,637	
	折 舊	56,437	
	保全費	47,654	
	水電瓦斯費	41,180	
	其他費用(零星未超過5%)	137,859	
		750,591	
預期信用減損損失		29	
		\$ 1,075,642	

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
財務成本明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

本期發生之財務成本相關明細，請參閱附註六、(二十九)。

(以下空白)

太子建設開發股份有限公司
本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總明細表
民國 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總相關明細，請參閱附註六、(三十)。

(以下空白)

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12月31日

附表一

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

編號 (註1)	貸出資金 之公司	貸與對象	往來項目	是否 為關 係人	本期 最高金額	期末餘額	實際動支 金額	利率區間	資金貸 與性質	業務 往來金額	有短期融通 資金必要之 原因	提列備抵 損失金額	擔保品 名稱	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	\$ -	\$ 453,949(註3)	\$ 453,949	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	-	-	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	無	-	189,193	189,193	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	-	104,158	104,158	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	-	22,671	22,671	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12月31日

附表二

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司對 子公司背書 保證	屬子公司對 母公司背書 保證	屬對大陸地 區背書保證	備註
		公司名稱	關係(註2)											
0	太子建設開發(股)公司	日華金典國際酒店(股)公司	6	\$ 4,771,329	\$ 2,150,000	\$ 2,150,000	\$ 1,900,000	\$ -	9%	\$ 11,928,322	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	1,352,085	1,352,085	-	130%	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12月31日

附表三

單位：新台幣仟元

（除特別註明者外）

				期 末					
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	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	\$ 227,706	註1	\$ 30.10	上市公司、註2
	股票	台灣神陸(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	627,918	註1	26.60	上市公司、註3
	股票	新普科技(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	23,134	註1	303.00	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	11,396	註1	8.14	
	股票	萬通鼎泰金融(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	877	註1	18.02	
	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	1,209	註1	3.51	
	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	59,678	註1	36.20	
	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	2,063	10.00%	206.29	
	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	8,946	6.00%	29.82	
	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	兆豐國際寶鑽貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	6,301,406	79,342	-	12.59	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	100,782	-	16.78	
	基金	元大萬泰貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	13,316,728	202,449	-	15.20	
	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	13,497,677	200,813	-	14.88	
	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	200,846	-	16.37	
大成工程(股)公司	基金	保德信貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	12,593,359	200,004	-	15.88	
	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-非流動	13,327,483	401,157	註1	30.10	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	1,228	註1	3.51	
	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	66,929	5.40%	36.20	
太子公寓大廈管理維護(股)公司	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	7,374	註1	11.25	上市公司
	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	1,283	註1	10.50	上市公司
	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	896,298	15,000	-	16.78	
太子保全(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	246,513	8,924	註1	36.20	
太子物業管理顧問(股)公司	基金	中國信託華銀貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,172,949	24,000	-	11.06	
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	171,434	-	16.78	
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	60,042	-	179.10	
	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	30,021	-	13.66	
	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	-	13.58	
	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	2,384,757	30,000	-	12.58	
	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	5,848	註1	30.10	上市公司
太子地產(股)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	775	6.90%	16.15	上櫃公司
	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	201,907	-	14.88	
王子水電(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	2,997,207	50,288	-	16.78	

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12月31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，其前次移轉資料				價格決定之參考依 據	取得目的及 使用情形	其他約定事 項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	仁武區霞海段978地號等	102/06/14(註1)	註2	\$ 1,169,785	高雄市仁武區霞海自辦市地重劃區重劃會	非關係人	-	-	-	\$ -	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	1,255,309	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108.12.31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折遷補償費、公園預定地地主折遷補償費(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\$414,063，截至108.12.31止已支付計\$1,255,309。

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12月31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				
進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨		授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付) 票據、帳款之比		備註
					之比	率					率		
太子建設開發(股)公司	誠實營造(股)公司	本公司之子公司	進貨	\$ 267,889	13%		按約定付款	與一般交易之比較尚屬合理	與一般交易之比較尚屬合理	(\$ 21,930)	(1%)		
太子建設開發(股)公司	王子水電(股)公司	本公司之子公司	進貨	108,487	5%		按約定付款	與一般交易之比較尚屬合理	與一般交易之比較尚屬合理	(4,326)	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12月31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 後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
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12月31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	科目	交易往來情形		佔合併總營收或總資產 之比率
					金額	交易條件	
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	\$ 267,889	依雙方合約約定	2.20%
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	942,800	—	1.72%
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	進貨	108,487	依雙方合約約定	0.89%
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	307,600	—	0.56%
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	2,150,000	依背書保證作業程序	3.93%
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	1.05%
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	1,352,085	依背書保證作業程序	2.47%
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12月31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%	\$ 1,133,975	\$ 214,844	\$ 229,871	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%	262,006	20,306	20,401	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%	307,140	74,456	22,337		
	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%	525,031	32,316	32,316	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%	1,146,288	156,197	46,859	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%	284,831 (	29,025) (	14,513)	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%	(297,509) (	148)	18,321	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%	27,152	8,443	1,688		
	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%	9,355 (	60) (	60)	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%	912,198	155,265	144,213	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%	992,375	126,769	126,769	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%	1,134,872	169,098	-	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%	56,677	5,313	-	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%	260,395	43,917	-	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%	3,071	27,943	-	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%	400,869	74,258	-	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%	\$ 61,480	\$ 4,933	\$ -	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%	172,664	15,622	-	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%	(139,411)	(659)	-	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%	630,643	134,109	-	註2、3
	時代國際行旅(股)公司(註5)	台灣	一般旅館業	331,000	231,000	22,100,000	100.00%	312,864	(6,909)	-	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。

註5：本年度時代國際控股(股)公司投資時代國際行旅(股)公司\$100,000，其變更登記完成日為民國109年1月16日。

台灣省會計師公會及社團法人高雄市會計師公會會員印鑑證明書

高市公證字第 126 號

會員姓名：
(1) 田中玉
(2) 吳建志

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

事務所地址：高雄市新興區 800 民族二路 95 號 22 樓

事務所電話：07-2373116

事務所統一編號：03932533

會員證書字號：
(1) 台省會證字第 4637 號
(2) 高市會證字第 919 號

委託人統一編號：72058206

印鑑證明書用途：辦理 太子建設開發股份有限公司

108 年度(自民國 108 年 1 月 1 日至

108 年 12 月 31 日)財務報表之查核簽證。

簽名式(一)	田中玉	存會印鑑(一)	
簽名式(二)	吳建志	存會印鑑(二)	

理事長：



核對人：



中 華 民 國

109

年

2

月

11

日