

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國 112 年度及 111 年度
(股票代碼 2511)

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

太子建設開發股份有限公司及子公司
民國 112 年度及 111 年度合併財務報告暨會計師查核報告
目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁 次</u>
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	聲明書	4
四、	會計師查核報告書	5 ~ 9
五、	合併資產負債表	10 ~ 11
六、	合併綜合損益表	12 ~ 13
七、	合併權益變動表	14
八、	合併現金流量表	15 ~ 16
九、	合併財務報表附註	17 ~ 80
	(一) 公司沿革	17
	(二) 通過財務報告之日期及程序	17
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	17 ~ 18
	(四) 重大會計政策之彙總說明	18 ~ 31
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	31
	(六) 重要會計項目之說明	32 ~ 62
	(七) 關係人交易	62 ~ 66
	(八) 質押之資產	67

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁</u>	<u>次</u>
(九)	重大或有負債及未認列之合約承諾	67 ~	70
(十)	重大之災害損失	70	
(十一)	重大之期後事項	70	
(十二)	其他	71 ~	78
(十三)	附註揭露事項	78 ~	79
(十四)	部門資訊	79 ~	80

關係企業合併財務報表聲明書

本公司 112 年度（自 112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：太子建設開發股份有限公司

負責人：羅智先



中華民國 113 年 3 月 4 日

會計師查核報告

(113)財審報字第 23004048 號

太子建設開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

太子建設開發股份有限公司及子公司(以下簡稱「太子建設集團」)民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達太子建設集團民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對太子建設集團民國 112 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

太子建設集團民國 112 年度合併財務報表之關鍵查核事項如下：

~5~

房地銷售收入認列時點

事項說明

有關銷貨收入會計政策請參閱合併財務報表附註四(三十一);會計項目說明請參閱合併財務報表附註六(二十四)。

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

因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項已執行之主要因應程序如下：

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

營建工程收入之認列-完工程度之評估

事項說明

有關建造合約及收入認列會計政策請參閱合併財務報表附註四(三十一)及五(二);會計項目說明請參閱合併財務報表附註六(二十四)。民國 112 年度太子建設集團之工程收入為新台幣 4,227,820 仟元，占合併營業收入之 49.83%。

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

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

因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項已執行之主要因應程序如下：

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

其他事項 - 提及其他會計師之查核

列入太子建設集團合併財務報表之部分採用權益法之投資，其財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報表所表示之意見中，有關該等公司財務報表所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國 112 年及 111 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 605,697 仟元及 599,303 仟元，各占合併資產總額之 1.31%及 1.25%，民國 112 年度及 111 年度對前述公司認列之綜合損益分別為新台幣 44,019 仟元及 44,638 仟元，各占合併綜合損益總額之 5.46%及 5.08%。

其他事項 - 個體財務報告

太子建設開發股份有限公司已編製民國 112 年度及 111 年度個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見加其他事項段之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當

表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

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

太子建設集團之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

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

本會計師依照中華民國審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對太子建設集團民國 112 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王駿凱



會計師

王國華



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1110349013 號

前財政部證券暨期貨管理委員會

核准簽證文號：(87)台財證(六)第 68790 號

中 華 民 國 1 1 3 年 3 月 4 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112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	112年12月31日		111年12月31日	
			金額	%	金額	%
流動資產						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 8,350,801	18	\$ 9,999,828	21
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	六(二)及八	2,947,209	6	3,619,731	8
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動	六(四)及八	2,121,199	5	1,153,734	2
1140	合約資產—流動	六(二十四)及七	536,541	1	511,183	1
1150	應收票據淨額	六(五)	42,048	-	19,372	-
1170	應收帳款淨額	六(五)	349,226	1	445,916	1
1180	應收帳款—關係人淨額	六(五)及七	404,073	1	341,842	1
1200	其他應收款		15,345	-	4,374	-
1220	本期所得稅資產		358	-	7,262	-
130X	存貨	六(六)及八	6,569,320	14	6,839,811	14
1410	預付款項		61,023	-	66,399	-
1479	其他流動資產—其他		21,604	-	18,250	-
11XX	流動資產合計		<u>21,418,747</u>	<u>46</u>	<u>23,027,702</u>	<u>48</u>
非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	六(二)及八	172,182	-	458,133	1
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	六(三)及八	2,815,770	6	2,318,365	5
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動	六(四)及八	659,176	2	636,504	1
1550	採用權益法之投資	六(七)及八	1,919,512	4	1,907,292	4
1600	不動產、廠房及設備	六(八)及八	5,466,796	12	5,514,126	12
1755	使用權資產	六(九)及七	6,110,343	13	6,263,451	13
1760	投資性不動產淨額	六(十一)及八	5,326,909	12	5,399,644	11
1780	無形資產	六(十二)	1,812,715	4	1,874,174	4
1840	遞延所得稅資產	六(三十)	279,699	1	321,421	1
1920	存出保證金	七	127,115	-	142,086	-
1990	其他非流動資產—其他		141,888	-	90,916	-
15XX	非流動資產合計		<u>24,832,105</u>	<u>54</u>	<u>24,926,112</u>	<u>52</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 46,250,852</u>	<u>100</u>	<u>\$ 47,953,814</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112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	112年12月31日		111年12月31日	
			金額	%	金額	%
流動負債						
2100	短期借款	六(十三)及八	\$ 831,000	2	\$ 1,301,000	3
2130	合約負債—流動	六(二十四)及七	516,298	1	622,708	1
2150	應付票據		463	-	1,597	-
2170	應付帳款	七	1,168,473	3	1,475,835	3
2200	其他應付款	六(十四)	602,047	1	779,359	2
2230	本期所得稅負債		33,866	-	54,644	-
2280	租賃負債—流動	七	488,662	1	441,219	1
2310	預收款項		43,356	-	32,323	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十五)(十六)及八	700,000	2	5,880,000	12
2399	其他流動負債—其他		31,364	-	53,958	-
21XX	流動負債合計		<u>4,415,529</u>	<u>10</u>	<u>10,642,643</u>	<u>22</u>
非流動負債						
2530	應付公司債	六(十五)	4,500,000	10	2,000,000	4
2540	長期借款	六(十六)及八	3,320,000	7	1,120,000	2
2550	負債準備—非流動	六(十七)	174,491	-	165,984	-
2570	遞延所得稅負債	六(三十)	279,650	1	279,965	1
2580	租賃負債—非流動	七	6,373,358	14	6,566,017	14
2610	長期應付票據及款項		808,301	2	808,301	2
2640	淨確定福利負債—非流動		25,305	-	26,018	-
2645	存入保證金		181,559	-	164,977	-
2670	其他非流動負債—其他	六(七)	196,127	-	195,562	1
25XX	非流動負債合計		<u>15,858,791</u>	<u>34</u>	<u>11,326,824</u>	<u>24</u>
2XXX	負債總計		<u>20,274,320</u>	<u>44</u>	<u>21,969,467</u>	<u>46</u>
歸屬於母公司業主之權益						
股本						
3110	普通股股本	六(十九)	16,233,261	35	16,233,261	34
資本公積						
3200	資本公積	六(二十)	2,260,513	5	2,260,513	5
保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	六(二十一)	2,536,541	6	2,387,299	5
3350	未分配盈餘		3,281,381	7	3,655,405	8
其他權益						
3400	其他權益	六(二十二)	1,411,353	3	1,184,285	2
3500	庫藏股票	六(十九)	(1,003)	-	(1,003)	-
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計		<u>25,722,046</u>	<u>56</u>	<u>25,719,760</u>	<u>54</u>
36XX	非控制權益	四(三)	254,486	-	264,587	-
3XXX	權益總計		<u>25,976,532</u>	<u>56</u>	<u>25,984,347</u>	<u>54</u>
重大或有負債及未認列之合約承諾						
重大之期後事項						
3X2X	負債及權益總計		<u>\$ 46,250,852</u>	<u>100</u>	<u>\$ 47,953,814</u>	<u>100</u>

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：林宏俊



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112年及111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	112 年 度		111 年 度	
		金 額	%	金 額	%
4000 營業收入	六(二十四)及七	\$ 8,485,229	100	\$ 12,768,778	100
5000 營業成本	六(六)(十二) (二十九)	(5,981,704)	(70)	(8,826,908)	(69)
5900 營業毛利		2,503,525	30	3,941,870	31
營業費用	六(十二) (二十九)				
6100 推銷費用		(117,262)	(1)	(253,524)	(2)
6200 管理費用		(1,758,601)	(21)	(1,715,237)	(14)
6450 預期信用減損損失	十二(二)	(45)	-	(511)	-
6000 營業費用合計		(1,875,908)	(22)	(1,969,272)	(16)
6900 營業利益		627,617	8	1,972,598	15
營業外收入及支出					
7100 利息收入	六(二十五)	82,704	1	20,283	-
7010 其他收入	六(三)(二十六)	244,901	3	393,680	3
7020 其他利益及損失	六(二)(二十七)	16,890	-	(589,198)	(5)
7050 財務成本	六(六)(二十八) 及七	(347,708)	(4)	(330,533)	(2)
7060 採用權益法認列之關聯企業及 合資損益之份額	六(七)	101,161	1	101,570	1
7000 營業外收入及支出合計		97,948	1	(404,198)	(3)
7900 稅前淨利		725,565	9	1,568,400	12
7950 所得稅費用	六(三十)	(140,578)	(2)	(126,244)	(1)
8200 本期淨利		\$ 584,987	7	\$ 1,442,156	11

(續次頁)

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併綜合損益表
民國112年及111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	112 年 度			111 年 度		
		金 額	%		金 額	%	
其他綜合損益							
不重分類至損益之項目							
8311	確定福利計畫之再衡量數	六(十八)	(\$ 6,141)	-	\$ 16,108	-	
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)(二十二)	227,068	3	(575,934)	(4)	
8320	採用權益法認列之關聯企業及 合資之其他綜合損益之份額- 不重分類至損益之項目		80	-	(2,654)	-	
8349	與不重分類之項目相關之所得 稅	六(三十)	325	-	(913)	-	
8310	不重分類至損益之項目總額		221,332	3	(563,393)	(4)	
8300	其他綜合損益(淨額)		\$ 221,332	3	(\$ 563,393)	(4)	
8500	本期綜合損益總額		\$ 806,319	10	\$ 878,763	7	
淨利歸屬於：							
8610	母公司業主		\$ 592,617	7	\$ 1,475,037	11	
8620	非控制權益		(7,630)	-	(32,881)	-	
			\$ 584,987	7	\$ 1,442,156	11	
綜合損益總額歸屬於：							
8710	母公司業主		\$ 813,949	10	\$ 911,674	7	
8720	非控制權益		(7,630)	-	(32,911)	-	
			\$ 806,319	10	\$ 878,763	7	
每股盈餘							
		六(三十一)					
9750	基本		\$ 0.37		\$ 0.91		
9850	稀釋		\$ 0.36		\$ 0.90		

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：林宏俊



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112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	歸屬於母公業主之權益											
	保	留	盈	餘	其	他	權	益	總	額		
附註	普通	股本	資本	公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之匯差	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	庫藏股票	總計	非控制權益	權益總額
111 年 度												
111年1月1日餘額	\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 2,232,892	\$ 3,129,052	(\$ 48)	\$ 1,765,082	(\$ 1,003)	\$ 25,619,749	\$ 147,498	\$ 25,767,247		
111年度淨利	六(三十一)	-	-	1,475,037	-	-	-	1,475,037	(32,881)	1,442,156		
111年度其他綜合損益	六(三)(二十二)	-	-	12,571	-	(575,934)	-	(563,363)	(30)	(563,393)		
111年度綜合損益總額		-	-	1,487,608	-	(575,934)	-	911,674	(32,911)	878,763		
110年度盈餘指撥及分配：												
法定盈餘公積		-	-	154,407	(154,407)	-	-	-	-	-		
現金股利	六(二十一)	-	-	(811,663)	-	-	-	(811,663)	-	(811,663)		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具		-	-	4,815	-	(4,815)	-	-	-	-		
非控制權益變動數	四(三)	-	-	-	-	-	-	-	150,000	150,000		
111年12月31日餘額		\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 2,387,299	\$ 3,655,405	(\$ 48)	\$ 1,184,333	(\$ 1,003)	\$ 25,719,760	\$ 264,587	\$ 25,984,347	
112 年 度												
112年1月1日餘額		\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 2,387,299	\$ 3,655,405	(\$ 48)	\$ 1,184,333	(\$ 1,003)	\$ 25,719,760	\$ 264,587	\$ 25,984,347	
112年度淨利	六(三十一)	-	-	592,617	-	-	-	592,617	(7,630)	584,987		
112年度其他綜合損益	六(三)(二十二)	-	-	(5,736)	-	227,068	-	221,332	-	221,332		
112年度綜合損益總額		-	-	586,881	-	227,068	-	813,949	(7,630)	806,319		
111年度盈餘指撥及分配：												
法定盈餘公積		-	-	149,242	(149,242)	-	-	-	-	-		
現金股利	六(二十一)	-	-	(811,663)	-	-	-	(811,663)	-	(811,663)		
非控制權益變動數		-	-	-	-	-	-	-	(2,471)	(2,471)		
112年12月31日餘額		\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 2,536,541	\$ 3,281,381	(\$ 48)	\$ 1,411,401	(\$ 1,003)	\$ 25,722,046	\$ 254,486	\$ 25,976,532	

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：林宏俊



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112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	112 年 度	111 年 度
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		\$ 725,565	\$ 1,568,400
調整項目			
收益費損項目			
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(利益)損失	六(二)(二十七)	(19,880)	616,019
預期信用減損損失數	十二(二)	45	511
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	六(七)	(101,161)	(101,570)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	六(二十七)	2,202	(27,829)
不動產、廠房及設備轉列費用數		1,390	850
租金減讓之租賃給付變動之利益	六(九)	-	(3,731)
租約修改利益	六(九)	(18)	(49)
折舊費用	六(八)(九)	750,167	759,572
攤銷費用	六(十二)		
利息費用	(二十九)	62,229	62,898
利息收入	六(二十八)	346,480	329,333
股利收入	六(二十五)	(82,704)	(20,283)
與營業活動相關之資產/負債變動數	六(三)(二十六)	(75,267)	(215,755)
與營業活動相關之資產之淨變動			
透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動		708,387	(465,590)
合約資產—流動		(25,358)	(4,756)
應收票據		(22,676)	9,980
應收帳款		96,645	276,951
應收帳款—關係人		(62,231)	(335,382)
其他應收款		(10,800)	54,679
存貨		259,081	4,482,211
預付款項		14,534	50,653
其他流動資產—其他		(3,354)	(15,706)
其他非流動資產—其他		(54,607)	(16,565)
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債—流動		(106,410)	(719,625)
應付票據		(1,134)	1,263
應付帳款		(307,362)	(230,447)
其他應付款		(186,614)	70,553
預收款項		11,033	3,271
其他流動負債—其他		(22,594)	(46,512)
負債準備—非流動		8,507	29,480
淨確定福利負債—非流動		(6,854)	(12,854)
其他非流動負債—其他		176	156
營運產生之現金流入		1,897,417	6,100,126
收取之利息		82,704	20,283
收取之股利		164,407	260,557
支付之利息		(346,364)	(319,697)
支付之所得稅		(112,867)	(249,311)
營業活動之淨現金流入		1,685,297	5,811,958

(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112年及111年1月1日至12月31日



單位：新台幣仟元

附註	112 年 度	111 年 度
投資活動之現金流量		
按攤銷後成本衡量之金融資產－流動增加	(\$ 967,465)	(\$ 387,816)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	269,966	117,531
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	(270,162)	(139,603)
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	-	27
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動退回手續費	71	-
按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動增加	(22,672)	(2,514)
取得不動產、廠房及設備	六(八) (134,053)	(48,678)
處分不動產、廠房及設備價款	310	31,660
無形資產增加	六(十二) (770)	(585)
存出保證金減少	14,971	14,902
投資活動之淨現金流出	(1,109,804)	(415,076)
籌資活動之現金流量		
短期借款(減少)增加	六(三十三) (470,000)	25,140
應付短期票券減少	六(三十三) -	(250,000)
償還公司債	六(三十三) (2,500,000)	(2,000,000)
發行公司債	六(三十三) 2,500,000	2,000,000
償還長期借款	六(三十三) (3,380,000)	(1,241,624)
舉借長期借款	六(三十三) 2,900,000	300,000
存入保證金增加	六(三十三) 16,582	435
租賃本金償還	六(三十三) (476,968)	(449,986)
發放現金股利	六(二十一) (811,663)	(811,663)
非控制權益變動數	四(三) (2,471)	150,000
籌資活動之淨現金流出	(2,224,520)	(2,277,698)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(1,649,027)	3,119,184
期初現金及約當現金餘額	9,999,828	6,880,644
期末現金及約當現金餘額	\$ 8,350,801	\$ 9,999,828

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：林宏俊



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 112 年度及 111 年度

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國 113 年 3 月 4 日經董事會通過後發布。

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」)認可並發布生效之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可並發布生效之民國 112 年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計值之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「國際租稅變革—支柱二規則範本」	民國112年5月23日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

- (二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 113 年適用之國際財務報導準則會計準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第16號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國113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113年1月1日

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際會計準則第1號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國113年1月1日
國際會計準則第7號及國際財務報導準則第7號之修正「供應商融資安排」	民國113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會計準則之影響

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會計準則之新發布、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112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第21號之修正「缺乏可兌換性」	民國114年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：

- (1) 按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產(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IFRSs之財務報告需要使用一些重要會計估計值，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請參閱附註五說明。

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則：

- (1) 本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受本集團控制之個體(包括結構型個體)，當本集團暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本集團即控制該個體。子公司自本集團取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。
- (2) 集團內公司間之交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
- (3) 損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。
- (4) 對子公司持股之變動若未導致喪失控制(與非控制權益之交易)，係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列於權益。
- (5) 當集團喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司 名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			112年12月31日	111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	房屋買賣仲介及管理顧問	100.00	100.00	
	誠實投資控股(股)公司	一般投資業	100.00	100.00	
	太子建設投資公司	海外投資業務	100.00	100.00	
	日華金典國際酒店(股)公司	觀光旅館業	50.00	50.00	註1及2
	金義興合板(股)公司	合板之製造及加工	99.65	99.65	
	太子實業(股)公司	住宅及大樓開發等業務	100.00	100.00	
	太子地產(股)公司	不動產買賣及租賃	99.68	99.68	
太子物業管理顧問(股)公司	時代國際控股(股)公司	一般投資業	100.00	100.00	
	太子公寓大廈管理維護(股)公司	公寓大廈管理	100.00	100.00	
	太子保全(股)公司	保全業務	100.00	100.00	

投資公司 名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			112年12月31日	111年12月31日	
誠實投資控股(股)公司	大成工程(股)公司	營造工程	100.00	100.00	
	王子水電企業(股)公司	電力及自來水承裝	100.00	100.00	
	誠實營造(股)公司	營造工程	100.00	100.00	
時代國際控股(股)公司	時代國際飯店(股)公司	一般旅館業	100.00	100.00	
	時代國際行旅(股)公司	一般旅館業	100.00	100.00	
太子實業(股)公司	太子崇德實業(股)公司	住宅及大樓開發等業務	100.00	-	註3
	太子大里棧實業(股)公司	住宅及大樓開發等業務	100.00	-	註4

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：該被投資公司民國 111 年度第一季辦理現金增資\$300,000，發行新股 30,000 仟股，每股面額及發行價格均為新台幣 10 元，本公司依持股比例認購該增資。

註 3：該被投資公司於民國 112 年 9 月新設立。

註 4：該被投資公司於民國 112 年 12 月新設立。

3. 未列入合併財務報表之子公司：

無此情事。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：

無此情事。

5. 重大限制：

無此情事。

6. 對本集團具重大性之非控制權益之子公司：

本集團之非控制權益不具重大性，故不適用。

(四) 外幣換算

本集團內每一個體之財務報告所列之項目，均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣（即功能性貨幣）衡量。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

1. 外幣交易及餘額

(1) 外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。

(2) 外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。

(3)外幣非貨幣性資產及負債餘額，屬透過損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過其他綜合損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目；屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。

(4)所有兌換損益於損益表之「其他利益及損失」列報。

2. 國外營運機構之換算

(1)功能性貨幣與表達貨幣不同之所有集團個體、關聯企業及聯合協議，其經營結果和財務狀況以下列方式換算為表達貨幣：

A. 表達於每一資產負債表之資產及負債係以該資產負債表日之收盤匯率換算；

B. 表達於每一綜合損益表之收益及費損係以當期平均匯率換算；及

C. 所有因換算而產生之兌換差額認列為其他綜合損益。

(2)當部分處分或出售之國外營運機構為關聯企業或聯合協議時，將於其他綜合損益項下之兌換差額按比例重分類於當期損益作為出售利益或損失之一部分。惟當本集團即使仍保留對前關聯企業或聯合協議之部分權益，但已喪失對國外營運機構屬關聯企業之重大影響或已喪失對國外營運機構屬聯合協議之聯合控制，則係以處分對國外營運機構之全部權益處理。

(3)當部分處分或出售之國外營運機構為子公司時，係按比例將認列為其他綜合損益之累計兌換差額重新歸屬予該國外營運機構之非控制權益。惟當本集團即使仍保留對前子公司之部分權益，但已喪失對國外營運機構屬子公司之控制，則係以處分對國外營運機構之全部權益處理。

(五) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

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

2. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

(1)預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。

(2)主要為交易目的而持有者。

(3)預期於資產負債表日後 12 個月內實現者。

(4)現金或約當現金，但於資產負債表日後至少 12 個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

本集團將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

3. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

(1)預期將於正常營業週期中清償者。

(2)主要為交易目的而持有者。

(3)預期於資產負債表日後 12 個月內到期清償者。

(4)不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

本集團將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(六) 約當現金

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

(七) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指非屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

2. 本集團對於符合慣例交易之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。

3. 本集團於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。

4. 當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本集團於損益認列股利收入。

(八) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

2. 本集團對於符合交易慣例之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。

3. 本集團於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續按公允價值衡量：

屬權益工具之公允價值變動認列於其他綜合損益，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失後續不得重分類至損益，轉列至保留盈餘項下。當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本集團於損益認列股利收入。

(九) 按攤銷後成本衡量之金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：

(1) 在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。

(2) 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

2. 本集團對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。

3. 本集團於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息收入，及認列減損損失，並於除列時，將其利益或損失認列於損益。

4. 本集團持有不符合約當現金之定期存款，因折現之影響不重大，係以投資金額衡量。

(十) 應收帳款及票據

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。

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

(十一) 金融資產減損

本集團於每一資產負債表日，就按攤銷後成本衡量之金融資產，考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按 12 個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

(十二) 金融資產之除列

本集團於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

1. 收取來自金融資產現金流量之合約權利失效。

2. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。

3. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

(十三) 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。

(十四) 存貨

包括營建用地、在建工程及待出售房地等，除建造合約依完工比例法認列損益外，係以取得成本為入帳基礎，期末並依成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法。淨變現價值係指在正常營業過程中之估計售價減除至完工尚須投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。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。

(十五) 採用權益法之投資/關聯企業

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

喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。

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

(十六) 不動產、廠房及設備

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

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

(十七) 承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

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。

4. 若興建期間對於使用權資產(土地使用權)所提列之折舊費用係屬為使相關建設達管理階層預期運作方式必要地點及狀態之直接可歸屬成本，以及有關租賃負債所產生之利息費用係直接可歸屬於建造相關建設之借款成本，則應資本化作為相關建設之成本。

(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

係電腦軟體成本及服務特許權等，以取得成本為入帳基礎，並按其估計效益年數採直線法攤銷。主要無形資產之效益年數除服務特許權為 44 年外，其餘為 3 年~5 年。

(二十) 非金融資產減損

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

(二十一) 借款

1. 係指向銀行借入之長、短期款項。本集團於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。

2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(二十二) 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，本集團係以原始發票金額衡量。

(二十三) 應付普通公司債

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

(二十四) 金融負債之除列

本集團於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(二十五) 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，則按會計估計值變動處理。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一日收盤價。

(二十八) 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. 本集團依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失）亦未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異，則不予認列。若投資子公司及關聯企業產生之暫時性差異，本集團可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。
6. 因股權投資等而產生之未使用所得稅抵減遞轉後期部分，係在很有可能有未來課稅所得以供未使用所得稅抵減使用之範圍內，認列遞延所得稅資產。
7. 集團內部分國內子公司採連結稅制合併申報營利事業所得稅之會計處理，係先按個別申報之狀況，依所得稅法相關規定採連結稅制合併辦理營利事業所得稅結算申報及未分配盈餘加徵營利事業所得稅申報，並按比例分攤因採連結稅制致影響各子公司之當期所得稅費用(利益)、遞延所得稅及應付所得稅(應收退稅款)金額。

(二十九) 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. 勞務服務收入

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

2. 土地開發及轉售

- (1) 本集團經營土地開發及銷售住宅，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本集團沒有其他用途，且直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本集團始對合約款項具可執行權利，因此，本集團係於法定所有權移轉與實際交付房地予客戶之時點認列收入。
- (2) 收入以合約議定之金額衡量，客戶於不動產之法定所有權移轉時支付合約價款。本集團於合約層級考量，判斷財務組成部分對個別合約而言不重大，因此不予調整對價金額。

3. 建造合約收入

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

4. 餐旅服務收入

本集團提供客房住宿及餐飲相關服務，客房住宿相關服務收入，係依服務提供之完成程度於財務報導期間內認列為收入；餐飲銷售收入，於餐飲提供予客戶時認列。

5. 服務特許權收入

本集團提供之服務特許權合約，請參閱附註四(三十二)。

6. 租金收入

本集團提供辦公室及宿舍出租相關服務，於租賃期間內依直線法攤銷按月認列收入。

7. 取得客戶合約成本

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

(三十二) 服務特許權協議

1. 本集團與國立台灣大學(授予人)簽訂提供公共服務之基礎建設合約，由本集團建造提供公共服務之基礎建設且自建造完成後提供長興校區 44 年又 6 個月暨水源校區 44 年又 4 個月之營運服務，營運期間屆滿後該提供公共服務之基礎建設將無償移轉予國立台灣大學。本集團依據合約所提供之建造及營運服務之已收或應收對價，參照其相對公允價值予以分攤，並依國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」之規定認列相關收入。
2. 依據服務特許權協議提供建造或升級服務之成本，按國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」之規定處理。

3. 授予人所提供之已收或應收之對價按公允價值認列，並按合約約定授予人提供予營運者對價之方式決定認列為金融資產或無形資產。在本集團具有無條件向授予人或依授予人指示收取現金或另一金融資產之合約權利範圍內，認列為金融資產；於獲得向公共服務使用者收費之權利範圍內，認列為無形資產。

(三十三) 政府補助

政府補助於可合理確信企業將遵循政府補助所附加之條件，且將可收到該項補助時，按公允價值認列。若政府補助之性質係補償本集團發生之費用，則在相關費用發生期間依有系統之基礎將政府補助認列為當期損益。

(三十四) 營運部門

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本集團編製本合併財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計值及假設。所作出之重大會計估計值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) 重要會計估計值及假設

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

	112年12月31日	111年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 9,324	\$ 8,760
支票存款及活期存款	4,592,243	6,390,269
定期存款	50,000	-
附買回債券及票券	3,699,234	3,600,799
	<u>\$ 8,350,801</u>	<u>\$ 9,999,828</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及票券，因其變現性高，故分類為約當現金。
3. 本集團超過三個月之定期存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銀行存款利息項下，請參閱附註六、(二十五)。

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	112年12月31日	111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	\$ 2,888,077	\$ 3,594,988
評價調整	59,132	24,743
	<u>\$ 2,947,209</u>	<u>\$ 3,619,731</u>
非流動項目：		
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	\$ 16,993	\$ 146,989
受益憑證	76,000	76,000
	92,993	222,989
評價調整	79,189	235,144
	<u>\$ 172,182</u>	<u>\$ 458,133</u>

1. 本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 112 年度及 111 年度認列之淨利益(損失)分別計\$19,880 及(\$616,019)。
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	112年12月31日	111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	\$ 502,933	\$ 232,842
非上市櫃公司股票	902,198	902,198
	1,405,131	1,135,040
評價調整	1,410,639	1,183,325
	<u>\$ 2,815,770</u>	<u>\$ 2,318,365</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 112 年及 111 年 12 月 31 日之公允價值分別為\$2,815,770 及\$2,318,365。
2. 本集團於民國 111 年度因投資之非上市櫃公司清算，將累積利益\$4,815 自其他權益轉列保留盈餘。
3. 本公司民國 112 年度及 111 年度基於財務運作與維持集團持股，透過證券集中交易市場以鉅額配對交易方式，向子公司大成工程(股)公司取得總金額\$270,162 及\$117,698(其中含交易手續費\$196 及\$167)之上市櫃公司股票。
4. 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：

	112年度	111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	\$ 227,068	(\$ 575,964)
累積利益因除列轉列保留盈餘	\$ -	\$ 4,815
認列於損益之股利收入		
於本期期末仍持有者	\$ 54,872	\$ 122,463

5. 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) 按攤銷後成本衡量之金融資產

項 目	112年12月31日	111年12月31日
流動項目：		
三個月以上之定期存款	\$ 2,099,559	\$ 1,124,816
信託專戶	21,640	28,918
	<u>\$ 2,121,199</u>	<u>\$ 1,153,734</u>
非流動項目：		
備償專戶	\$ 506,345	\$ 494,673
已質押定存單	152,831	141,831
	<u>\$ 659,176</u>	<u>\$ 636,504</u>

1. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團持有按攤銷後成本衡量之金融資產，於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為 \$2,780,375 及 \$1,790,238。
2. 本集團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)。本集團投資定期存單之交易對象為信用品質良好之金融機構，預期發生違約之可能性甚低。

(五) 應收票據及帳款

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
應收票據	\$ 42,048	\$ 19,372
應收帳款	\$ 350,040	\$ 446,691
減：備抵損失	(814)	(775)
	<u>\$ 349,226</u>	<u>\$ 445,916</u>
應收帳款－關係人	<u>\$ 404,073</u>	<u>\$ 341,842</u>

1. 應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	<u>112年12月31日</u>		<u>111年12月31日</u>	
	<u>應收票據</u>	<u>應收帳款</u>	<u>應收票據</u>	<u>應收帳款</u>
未逾期	\$ 42,048	\$743,567	\$ 19,372	\$775,632
30天內	-	9,143	-	11,272
31-60天	-	536	-	564
61-90天	-	142	-	-
91天以上	-	725	-	1,065
	<u>\$ 42,048</u>	<u>\$754,113</u>	<u>\$ 19,372</u>	<u>\$788,533</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 112 年 12 月 31 日、111 年 12 月 31 日及 111 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 \$740,796、\$774,432 及 \$725,858。
3. 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 112 年及 111 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為 \$42,048 及 \$19,372；最能代表本集團應收帳款於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為 \$753,299 及 \$787,758。
4. 相關應收票據及帳款信用風險資訊，請參閱附註十二、(二)。
5. 本集團並未持有作為應收票據及帳款擔保之擔保品。

(六) 存貨

	112 年 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 5,577,441	(\$ 62,573)	\$ 5,514,868
在建工程	118,158	-	118,158
待出售房地產	697,755	(10,037)	687,718
預付土地購置款	228,635	-	228,635
商品	19,941	-	19,941
	<u>\$ 6,641,930</u>	<u>(\$ 72,610)</u>	<u>\$ 6,569,320</u>
	111 年 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 5,573,041	(\$ 62,573)	\$ 5,510,468
在建工程	116,419	-	116,419
待出售房地產	978,154	(12,852)	965,302
預付土地購置款	228,635	-	228,635
商品	18,987	-	18,987
	<u>\$ 6,915,236</u>	<u>(\$ 75,425)</u>	<u>\$ 6,839,811</u>

1. 本集團民國 112 年度及 111 年度認列為費損之存貨成本分別為 \$4,226,103 及 \$7,038,799，其中包含將存貨自成本沖減至淨變現價值而認列銷貨成本 \$0 及 \$4,845，以及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 \$2,815 及 \$0。
2. 截至民國 112 年 12 月 31 日之在建工程中，包含為興建期間使用權資產（土地使用權）所提列之折舊費用及租賃負債所產生之利息費用資本化金額，請參閱附註六、(九)6. 之說明。截至民國 111 年 12 月 31 日則無此情事。
3. 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。
4. 本集團利息資本化情形如下：

	112年度	111年度
利息資本化前之利息總額	<u>\$ 349,698</u>	<u>\$ 331,666</u>
資本化利息之金額	<u>\$ 3,218</u>	<u>\$ 2,333</u>
資本化利率	<u>0.56%~2.40%</u>	<u>0.72%~1.36%</u>

5. 主要存貨明細(所揭露事項未考慮合併沖銷調整)：

(1) 在建房地

台北分公司	112年12月31日	111年12月31日
八里中庄段222及211-1地號等	<u>\$ 692,318</u>	<u>\$ 692,297</u>

	112年12月31日	111年12月31日
<u>台中分公司</u>		
北屯榮德段129地號等	\$ 764,318	\$ 764,466
清水武秀段1037、1038及1040地號等	216,704	216,704
	<u>981,022</u>	<u>981,170</u>
<u>台南分公司</u>		
金華段1361地號	689,322	689,315
善駕段939地號等	163,436	157,201
其他	3,738	3,738
	<u>856,496</u>	<u>850,254</u>
<u>高雄分公司</u>		
太子雲B區(仁武新後港西段42地號等)	364,370	364,370
仁武新後港西段88地號實驗住宅	72,933	72,933
	<u>437,303</u>	<u>437,303</u>
在建房地合計	<u>\$ 2,967,139</u>	<u>\$ 2,961,024</u>

(2) 尚未積極開發之營建用地

	112年12月31日	111年12月31日
<u>台北分公司</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>		
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
其他	11,840	11,840
	<u>419,790</u>	<u>419,790</u>
<u>台南分公司</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	28,317	28,317
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>382,438</u>	<u>382,438</u>

<u>高雄分公司</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
仁武新後港西段53地號等	\$ 905,077	\$ 905,077
仁武新後港西段30及52-74地號	407,357	407,357
仁武霞海段642、669及940等地號	41,668	41,668
鳥松區大華段434及436地號	13,923	13,923
	<u>1,368,025</u>	<u>1,368,025</u>
尚未積極開發之營建用地合計	<u>\$ 2,316,387</u>	<u>\$ 2,316,387</u>

(3) 待出售房地產

<u>台北分公司</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
太子華威	\$ 419,964	\$ 615,951
太子苑	67,259	82,586
太子大第	11,597	12,025
W太子	-	18,542
太子松馥	-	8,258
	<u>498,820</u>	<u>737,362</u>
<u>台中分公司</u>		
太子咸亨	115,544	115,484
太子欣世界	26,892	27,713
太子郡	9,058	9,058
其他	6,118	6,118
	<u>157,612</u>	<u>158,373</u>
<u>台南分公司</u>		
太子盛世	4,145	4,145
站前LV	4,081	19,725
太子WIN2	-	11,837
其他	2,292	2,292
	<u>10,518</u>	<u>37,999</u>
<u>高雄分公司</u>		
太子城透天	30,132	30,132
太子雲C區大樓	23,475	25,911
太子雲極	-	9,000
太子大第	-	3,259
	<u>53,607</u>	<u>68,302</u>
待出售房地產合計	<u>\$ 720,557</u>	<u>\$ 1,002,036</u>

(4) 預付土地購置款

<u>台南分公司</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
仁武新後港西段20地號等	\$ 288,635	\$ 228,635

6. 重要工程資訊揭露：

(1) 民國 112 年 12 月 31 日明細如下：

<u>工程合約</u>	<u>工程合約總價</u>	<u>估計總成本</u>	<u>已完工比例</u>	<u>已認列累積(損)益</u>
新市物流園區(統流開發)	\$ 5,896,250	\$ 5,627,666	64.14%	\$ 172,270
金城交流道工程	2,590,476	2,460,952	0.75%	971
桃園正光路都更重建工程	2,252,381	2,139,762	4.71%	5,304
中華電信－南港統包工程	1,955,238	1,955,238	54.78%	-
北投士林科技園區	1,374,382	1,293,471	87.09%	70,465
北安商業區市地重劃工程	1,155,617	1,097,832	79.12%	45,719

(2) 民國 111 年 12 月 31 日明細如下：

<u>工程合約</u>	<u>工程合約總價</u>	<u>估計總成本</u>	<u>已完工比例</u>	<u>已認列累積(損)益</u>
新市物流園區(統流開發)	\$ 4,500,000	\$ 4,295,041	27.21%	\$ 55,769
泰舍至善元－新建工程	2,518,640	2,352,409	97.91%	162,757
南紡置地廣場工程(12億)	1,962,547	1,937,366	100.00%	25,181
中華電信－南港統包工程	1,955,238	1,935,686	31.88%	6,233
台南都會區北外環道路	1,720,906	1,599,880	97.67%	118,206
北投士林科技園區	1,277,212	1,213,347	76.67%	48,965
桃園中路三號	1,326,778	1,204,814	90.03%	109,804
北安商業區市地重劃工程	1,051,411	998,834	34.16%	17,960
南紡置地廣場工程(8億)	1,013,032	984,315	98.86%	28,390

(七) 採用權益法之投資

<u>關聯企業名稱</u>	<u>112年12月31日</u>		<u>111年12月31日</u>	
	<u>金額</u>	<u>比率</u>	<u>金額</u>	<u>比率</u>
耕頂興業(股)公司	\$ 309,262	30.00%	\$ 313,882	30.00%
統一開發(股)公司	1,173,018	30.00%	1,167,581	30.00%
PPG Investment Inc.	23,696	27.30%	20,799	27.30%
Queen Holdings Ltd.	413,536	27.30%	405,030	27.30%
日華資產管理(股)公司(註)	-	45.21%	-	45.21%
	<u>\$ 1,919,512</u>		<u>\$ 1,907,292</u>	

註：截至民國112年及111年12月31日止，對日華資產管理(股)公司之投資帳面餘額因已為負數，故分別轉列其他非流動負債\$140,797及\$140,408。

關聯企業

1. 本集團重大關聯企業之基本資訊如下：

<u>公司名稱</u>	<u>主要營業場所</u>	<u>關係之性質</u>	<u>衡量方法</u>
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

	<u>統一開發(股)公司</u>	
	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
流動資產	\$ 69,238	\$ 61,759
非流動資產	6,465,726	6,769,627
流動負債	(1,939,848)	(2,295,832)
非流動負債	(685,055)	(643,617)
淨資產總額	<u>\$ 3,910,061</u>	<u>\$ 3,891,937</u>
占關聯企業淨資產之份額	<u>\$ 1,173,018</u>	<u>\$ 1,167,581</u>

綜合損益表

	<u>統一開發(股)公司</u>	
	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
收入	\$ 941,304	\$ 899,939
繼續經營單位本期淨利	\$ 189,843	\$ 190,928
本期綜合損益總額	\$ 189,843	\$ 190,928
自關聯企業收取之股利	\$ 51,516	\$ 26,028

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 112 年及 111 年 12 月 31 日，本集團個別不重大關聯企業之帳面金額合計分別為 \$605,697 及 \$599,303。

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
繼續經營單位本期淨利	\$ 158,037	\$ 154,599
其他綜合損益(稅後淨額)	(634)	1,154
本期綜合損益總額	<u>\$ 157,403</u>	<u>\$ 155,753</u>

4. 本集團上開投資標的均未有公開報價。

5. 民國 112 年度及 111 年度本集團採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額分別為 \$101,161 及 \$101,570。

6. 本集團對個別不重大關聯企業認列之損益及其他綜合損益份額，部份係採用其他會計師之查核報告。

7. 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：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
土地	\$ 2,848,344	\$ 2,848,606
房屋及建築	2,202,078	2,305,448
機器設備	822	1,091
電腦通訊設備	13,746	4,600
運輸設備	1,309	680
辦公設備	211,205	197,596
租賃改良	121,032	95,095
其他設備	54,969	49,856
未完工程及待驗設備	13,291	11,154
	<u>\$ 5,466,796</u>	<u>\$ 5,514,126</u>

2. 本期變動情形如下：

成 本	112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					
供自用	\$ 1,436,995	\$ -	\$ -	(\$ 262)	\$ 1,436,733
供租賃	1,411,611	-	-	-	1,411,611
房屋及建築					
供自用	1,915,408	663	(6,178)	1,054	1,910,947
供租賃	1,863,393	-	(45,309)	-	1,818,084
機器設備	16,566	277	(2,699)	-	14,144
電腦通訊設備	64,606	8,973	(9,331)	2,135	66,383
運輸設備	1,974	1,200	(1,305)	-	1,869
辦公設備	884,500	55,093	(69,839)	6,817	876,571
租賃改良	844,426	46,351	(195)	25	890,607
其他設備	107,630	10,971	(16,289)	(1,457)	100,855
未完工程及待驗設備	11,154	10,525	-	(8,388)	13,291
	<u>\$ 8,558,263</u>	<u>\$ 134,053</u>	<u>(\$ 151,145)</u>	<u>(\$ 76)</u>	<u>\$ 8,541,095</u>
	111年度				
成 本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地					
供自用	\$ 1,438,664	\$ -	(\$ 1,669)	\$ -	\$ 1,436,995
供租賃	1,411,611	-	-	-	1,411,611
房屋及建築					
供自用	1,915,605	1,656	(1,853)	-	1,915,408
供租賃	1,863,393	-	-	-	1,863,393
機器設備	16,566	-	-	-	16,566
電腦通訊設備	63,444	2,349	(1,187)	-	64,606
運輸設備	9,714	30	(7,770)	-	1,974
辦公設備	869,429	23,816	(18,894)	10,149	884,500
租賃改良	840,505	3,921	-	-	844,426
其他設備	104,346	4,785	(738)	(763)	107,630
未完工程及待驗設備	7,285	12,121	-	(8,252)	11,154
	<u>\$ 8,540,562</u>	<u>\$ 48,678</u>	<u>(\$ 32,111)</u>	<u>\$ 1,134</u>	<u>\$ 8,558,263</u>

累 計 折 舊	112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					
供自用	\$ 706,875	\$ 45,767	(\$ 6,178)	(\$ 958)	\$ 745,506
供租賃	766,478	60,278	(45,309)	-	781,447
機器設備	15,475	500	(2,653)	-	13,322
電腦通訊設備	60,006	1,962	(9,331)	-	52,637
運輸設備	1,294	255	(989)	-	560
辦公設備	686,904	47,814	(69,352)	-	665,366
租賃改良	749,331	20,426	(182)	-	769,575
其他設備	57,774	2,751	(14,639)	-	45,886
	<u>\$ 3,044,137</u>	<u>\$ 179,753</u>	<u>(\$ 148,633)</u>	<u>(\$ 958)</u>	<u>\$ 3,074,299</u>
	111年度				
累 計 折 舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
房屋及建築					
供自用	\$ 662,717	\$ 45,168	(\$ 1,010)	\$ -	\$ 706,875
供租賃	702,966	63,512	-	-	766,478
機器設備	14,812	663	-	-	15,475
電腦通訊設備	60,008	1,185	(1,187)	-	60,006
運輸設備	8,053	444	(7,203)	-	1,294
辦公設備	657,161	48,460	(18,717)	-	686,904
租賃改良	721,751	27,580	-	-	749,331
其他設備	54,386	3,551	(163)	-	57,774
	<u>\$ 2,881,854</u>	<u>\$ 190,563</u>	<u>(\$ 28,280)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,044,137</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

1. 本集團租賃之標的資產包括辦公室、員工餐廳、車輛、交換機、營業場所及地上權，租賃合約之期間介於 2 年到 50 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。

有關本集團租賃之地上權，其租賃合約之期間為 50 年。相關條款及條件請詳附註九、(十一)之說明。

2. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	112年12月31日		111年12月31日	
	帳面金額		帳面金額	
土地	\$	8,787	\$	10,844
房屋及建築		5,897,237		6,251,954
地上權		200,473		-
運輸設備(公務車)		3,846		653
	\$	<u>6,110,343</u>	\$	<u>6,263,451</u>
		112年度		111年度
		折舊費用		折舊費用
土地	\$	2,487	\$	2,488
房屋及建築		481,030		480,440
地上權		255		-
運輸設備(公務車)		1,106		648
	\$	<u>484,878</u>	\$	<u>483,576</u>

3. 本集團於民國 112 年度及 111 年度使用權資產之增添分別為\$335,095 及 \$39,962。

4. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

	112年度		111年度	
<u>影響當期損益之項目</u>				
租賃負債之利息費用	\$	114,895	\$	119,618
屬短期租賃合約之費用		5,993		8,454
屬低價值資產租賃之費用		1,605		1,195
租約修改利益		18		49

5. 本集團於民國 112 年度及 111 年度租賃現金流出總額分別為\$599,461 及 \$579,253。

6. 民國 112 年度折舊費用及利息費用係為直接可歸屬於建造如附註九、(十一) 所述之營運移轉案投資之相關建設成本計\$387，予以資本化。民國 111 年度則無此情事。

7. 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 1.72% 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 9.14%。

8. 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、員工餐廳及地上權類型之租賃標的，約 90% 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。

9. 本集團採用「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」之實務權宜作法，於民國 111 年度將租金減讓所產生之租賃給付變動之損益為 \$3,731 認列為其他收入，民國 112 年度已無此情事。

(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 23 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. 本集團於民國 112 年度及 111 年度基於營業租賃合約認列之利益如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
租金收入	\$ 482,424	\$ 487,565
屬變動租賃給付認列之租金收入	\$ 73,616	\$ 47,389

3. 本集團以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	<u>112年12月31日</u>
民國113年1月1日至113年12月31日	\$ 379,143
民國114年1月1日至118年12月31日	1,004,350
民國119年1月1日以後	<u>1,341,020</u>
	<u>\$ 2,724,513</u>
	<u>111年12月31日</u>
民國112年1月1日至112年12月31日	\$ 371,827
民國113年1月1日至117年12月31日	391,470
民國118年1月1日以後	<u>97,418</u>
	<u>\$ 860,715</u>

(十一) 投資性不動產

1. 帳面價值資訊如下：

	112年12月31日	111年12月31日
土地	\$ 207,077	\$ 207,077
出租資產-土地	2,598,867	2,597,386
出租資產-房屋	2,520,965	2,595,181
	<u>\$ 5,326,909</u>	<u>\$ 5,399,644</u>

2. 本期變動情形如下：

成 本	112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	\$ 207,077	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 207,077
出租資產-土地	2,597,386	-	-	1,481	2,598,867
出租資產-房屋	3,947,476	-	(1,180)	12,278	3,958,574
	<u>\$ 6,751,939</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 1,180)</u>	<u>\$ 13,759</u>	<u>\$ 6,764,518</u>
成 本	111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	\$ 207,077	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 207,077
出租資產-土地	2,597,386	-	-	-	2,597,386
出租資產-房屋	3,947,476	-	-	-	3,947,476
	<u>\$ 6,751,939</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,751,939</u>
累計折舊	112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	\$ 1,352,295	\$ 85,536	(\$ 1,180)	\$ 958	\$ 1,437,609
累計折舊	111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	\$ 1,266,862	\$ 85,433	\$ -	\$ -	\$ 1,352,295

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	112年度	111年度
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 485,838</u>	<u>\$ 470,284</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>\$ 174,493</u>	<u>\$ 157,099</u>
當期未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 112 年及 111 年 12 月 31 日之公允價值分別為 \$17,487,858 及 \$12,512,142，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：

	112年12月31日	111年12月31日
服務特許權	\$ 1,810,416	\$ 1,871,669
電腦軟體成本	2,299	2,505
	<u>\$ 1,812,715</u>	<u>\$ 1,874,174</u>

2. 本期變動情形如下：

成 本	112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
服務特許權	\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372
電腦軟體成本	9,333	770	-	-	10,103
	<u>\$ 2,877,705</u>	<u>\$ 770</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,878,475</u>

成 本	111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
服務特許權	\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372
電腦軟體成本	9,600	585	(852)	-	9,333
	<u>\$ 2,877,972</u>	<u>\$ 585</u>	<u>(\$ 852)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,877,705</u>

累計攤銷	112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
服務特許權	\$ 996,703	\$ 61,253	\$ -	\$ -	\$ 1,057,956
電腦軟體成本	6,828	976	-	-	7,804
	<u>\$ 1,003,531</u>	<u>\$ 62,229</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,065,760</u>

累計攤銷	111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
服務特許權	\$ 935,450	\$ 61,253	\$ -	\$ -	\$ 996,703
電腦軟體成本	6,035	1,645	(852)	-	6,828
	<u>\$ 941,485</u>	<u>\$ 62,898</u>	<u>(\$ 852)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,003,531</u>

3. 無形資產攤銷明細如下：

	112年度	111年度
營業成本	\$ 61,253	\$ 61,253
管理費用	976	1,645
	<u>\$ 62,229</u>	<u>\$ 62,898</u>

(十三) 短期借款

	112年12月31日	111年12月31日
銀行信用借款	\$ 831,000	\$ 1,151,000
銀行擔保借款	-	150,000
	<u>\$ 831,000</u>	<u>\$ 1,301,000</u>
利率區間	<u>2.01%~2.29%</u>	<u>1.50%~2.16%</u>

上述短期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十四) 其他應付款

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
應付薪資及獎金	\$ 210,064	\$ 218,008
應付稅捐	47,365	49,761
應付員工酬勞	65,589	190,643
應付董事酬勞	24,563	55,456
應付廣告費	1,410	41,612
應付營業稅	9,723	14,921
其他	243,333	208,958
	<u>\$ 602,047</u>	<u>\$ 779,359</u>

(十五) 應付公司債

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
107年第一次有擔保普通公司債	\$ -	\$ 2,500,000
111年第一次有擔保普通公司債	2,000,000	2,000,000
112年第一次有擔保普通公司債	2,500,000	-
	4,500,000	4,500,000
減：一年內到期部份	-	(2,500,000)
	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>

1. 本公司於民國 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。

上述公司債業已到期清償完畢。

2. 本公司於民國 111 年 6 月以面額發行 111 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：1.58%。
- (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111年6月16日起至民國116年6月16日止)。
- (7)擔保方式：由台灣銀行股份有限公司擔保。
- (8)受託銀行：兆豐國際商業銀行股份有限公司。
- 3.本公司於民國112年6月以面額發行112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：1.54%。
- (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112年6月13日起至民國117年6月13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：中國信託商業銀行股份有限公司。

(十六)長期借款

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
銀行擔保借款	\$ 3,620,000	\$ 3,970,000
銀行信用借款	<u>400,000</u>	<u>530,000</u>
	4,020,000	4,500,000
減：一年內到期部份	(<u>700,000</u>)	(<u>3,380,000</u>)
	<u>\$ 3,320,000</u>	<u>\$ 1,120,000</u>
到期日區間	<u>113.02.01~117.10.15</u>	<u>112.07.20~116.01.09</u>
利率區間	<u>2.12%~2.48%</u>	<u>1.83%~2.38%</u>

- 1.有關長期借款之限制條款，請參閱附註九之說明。
- 2.上述長期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十七)負債準備—汰換成本

	<u>112年</u>	<u>111年</u>
1月1日餘額	\$ 165,984	\$ 136,504
本期新增之負債準備	44,263	53,789
本期使用之負債準備	(<u>35,756</u>)	(<u>24,309</u>)
12月31日餘額	<u>\$ 174,491</u>	<u>\$ 165,984</u>

本集團之汰換成本負債準備主要係與國立台灣大學簽訂長興街暨水源校區學生宿舍興建營運契約有關，係依照營運期各項資產預計重置汰估成本估計。該營運契約相關重要合約事項請參閱附註九、(五)之說明。

(十八) 退休金

1. (1) 本公司及國內子公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國 94 年 7 月 1 日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前 6 個月之平均薪資計算，15 年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過 15 年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以 45 個基數為限。本公司按月就薪資總額 8% 提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。另本公司及國內子公司於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額，本公司及國內子公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。

(2) 資產負債表認列之金額如下：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
確定福利義務現值	(\$ 164,424)	(\$ 169,331)
計畫資產公允價值	<u>139,119</u>	<u>143,313</u>
淨確定福利負債	<u>(\$ 25,305)</u>	<u>(\$ 26,018)</u>

(3) 淨確定福利負債之變動如下：

	<u>確定福利 義務現值</u>	<u>計畫資產 公允價值</u>	<u>淨確定 福利負債</u>
<u>112年</u>			
1月1日餘額	(\$ 169,331)	\$ 143,313	(\$ 26,018)
當期服務成本	(220)	-	(220)
利息(費用)收入	(2,040)	1,729	(311)
	<u>(171,591)</u>	<u>145,042</u>	<u>(26,549)</u>
再衡量數：			
財務假設變動			
影響數	(115)	-	(115)
經驗調整	(6,805)	779	(6,026)
	<u>(6,920)</u>	<u>779</u>	<u>(6,141)</u>
提撥退休基金	(122)	4,710	4,588
支付退休金	14,209	(11,412)	2,797
12月31日餘額	<u>(\$ 164,424)</u>	<u>\$ 139,119</u>	<u>(\$ 25,305)</u>

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定 福利負債
<u>111年</u>			
1月1日餘額	(\$ 190,870)	\$ 135,890	(\$ 54,980)
當期服務成本	(309)	-	(309)
利息(費用)收入	(1,329)	943	(386)
	<u>(192,508)</u>	<u>136,833</u>	<u>(55,675)</u>
再衡量數：			
計畫資產報酬(不包括包含 於利息收入或費用之金額)	-	899	899
財務假設變動 影響數	5,818	-	5,818
經驗調整	156	9,235	9,391
	<u>5,974</u>	<u>10,134</u>	<u>16,108</u>
提撥退休基金	-	5,120	5,120
支付退休金	17,203	(8,774)	8,429
12月31日餘額	<u>(\$ 169,331)</u>	<u>\$ 143,313</u>	<u>(\$ 26,018)</u>

(4) 有關退休金之精算假設彙總如下：

	112年度	111年度
折現率	<u>1.10%~1.20%</u>	<u>1.20%~1.30%</u>
未來薪資增加率	<u>1.50%~2.00%</u>	<u>1.50%~2.00%</u>

對於未來死亡率之假設係採台灣壽險業第六回經驗生命表。

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%
112年12月31日				
對確定福利義務現值 之影響	(\$ 2,448)	\$ 2,511	\$ 2,088	(\$ 2,047)
111年12月31日				
對確定福利義務現值 之影響	(\$ 2,730)	\$ 2,803	\$ 2,366	(\$ 2,318)

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

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

(5) 本集團於民國 113 年度預計支付予退休計畫之提撥金為 \$2,502。

(6)截至民國 112 年 12 月 31 日，該退休計畫之加權平均存續期間為 4 年~10 年。

2.(1)自民國 94 年 7 月 1 日起，本公司及國內子公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本公司及國內子公司就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之 6%提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。

(2)民國 112 年度及 111 年度，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為\$56,151 及\$63,478。

(十九)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)

	112年	111年
1月1日暨12月31日股數	1,622,671	1,622,671

2. 截至民國 112 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 112 年及 111 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 11.10 元及新台幣 10.50 元。

(二十)資本公積

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

資 本 公 積				
庫藏				
112年	發行溢價	股票交易	其他	合計
1月1日暨12月31日餘額	<u>\$ 1,375,442</u>	<u>\$ 877,839</u>	<u>\$ 7,232</u>	<u>\$ 2,260,513</u>
資 本 公 積				
庫藏				
111年	發行溢價	股票交易	其他	合計
1月1日暨12月31日餘額	<u>\$ 1,375,442</u>	<u>\$ 877,839</u>	<u>\$ 7,232</u>	<u>\$ 2,260,513</u>

(二十一) 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. 本公司民國 111 年 6 月 17 日經股東會決議對民國 110 年度之盈餘分派每股普通股現金股利新台幣 0.5 元，股利總計 \$811,663。民國 112 年 6 月 20 日經股東會決議對民國 111 年度之盈餘分派每股普通股現金股利新台幣 0.5 元，股利總計 \$811,663。民國 113 年 3 月 4 日經董事會提議對民國 112 年度之盈餘分派每普通股現金股利新台幣 0.36 元，股利總計 \$584,397。

(二十二) 其他權益項目

	未實現評價損益	外幣換算	合計
112年1月1日	\$ 1,184,333	(\$ 48)	\$ 1,184,285
評價調整			
— 集團	227,068	-	227,068
112年12月31日	<u>\$ 1,411,401</u>	<u>(\$ 48)</u>	<u>\$ 1,411,353</u>
	未實現評價損益	外幣換算	合計
111年1月1日	\$ 1,765,082	(\$ 48)	\$ 1,765,034
評價調整			
— 集團	(575,934)	-	(575,934)
出售轉列保留盈餘			
— 集團	(4,815)	-	(4,815)
111年12月31日	<u>\$ 1,184,333</u>	<u>(\$ 48)</u>	<u>\$ 1,184,285</u>

(二十三) 資產負債到期分析

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

	12個月內	12個月後	合計
<u>112年12月31日</u>			
資產			
應收帳款淨額 (含關係人)	\$ 458,054	\$ 158,035	\$ 616,089
合約資產	515,314	21,227	536,541
存貨	853,805	5,695,574	6,549,379
	<u>\$ 1,827,173</u>	<u>\$ 5,874,836</u>	<u>\$ 7,702,009</u>
負債			
合約負債	\$ 78,649	\$ 221,387	\$ 300,036
應付帳款	308,271	732,035	1,040,306
長期應付票據及款項	-	11,456	11,456
	<u>\$ 386,920</u>	<u>\$ 964,878</u>	<u>\$ 1,351,798</u>
<u>111年12月31日</u>			
資產			
應收帳款淨額 (含關係人)	\$ 472,622	\$ 185,949	\$ 658,571
合約資產	112,261	398,922	511,183
存貨	967,056	5,853,768	6,820,824
	<u>\$ 1,551,939</u>	<u>\$ 6,438,639</u>	<u>\$ 7,990,578</u>
負債			
合約負債	\$ 37,349	\$ 372,421	\$ 409,770
應付帳款	656,101	699,625	1,355,726
長期應付票據及款項	-	11,456	11,456
	<u>\$ 693,450</u>	<u>\$ 1,083,502</u>	<u>\$ 1,776,952</u>

(二十四) 營業收入

	112年度	111年度
客戶合約之收入	\$ 7,929,189	\$ 12,233,824
其他-租賃收入	556,040	534,954
	<u>\$ 8,485,229</u>	<u>\$ 12,768,778</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：

112年度	房地銷售	營建工程	飯店經營	BOT營運	物業管理	合計
外部客戶						
合約收入	\$ 347,693	\$ 4,227,820	\$ 2,761,454	\$ 283,278	\$ 308,944	\$ 7,929,189
收入認列時點						
於某一時點						
認列之收入	\$ 347,693	\$ -	\$ 909,935	\$ -	\$ -	\$ 1,257,628
隨時間逐步						
認列之收入	-	4,227,820	1,851,519	283,278	308,944	6,671,561
	\$ 347,693	\$ 4,227,820	\$ 2,761,454	\$ 283,278	\$ 308,944	\$ 7,929,189
111年度	房地銷售	營建工程	飯店經營	BOT營運	物業管理	合計
外部客戶						
合約收入	\$ 6,905,142	\$ 2,973,669	\$ 1,735,398	\$ 277,167	\$ 342,448	\$ 12,233,824
收入認列時點						
於某一時點						
認列之收入	\$ 6,905,142	\$ -	\$ 704,167	\$ -	\$ -	\$ 7,609,309
隨時間逐步						
認列之收入	-	2,973,669	1,031,231	277,167	342,448	4,624,515
	\$ 6,905,142	\$ 2,973,669	\$ 1,735,398	\$ 277,167	\$ 342,448	\$ 12,233,824

2. 本集團截至民國112年及111年12月31日已簽訂之重要建造合約，尚未滿足履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度分別如下：

	預計認列收入年度	已簽約合約金額
民國112年12月31日	113~116年	\$ 8,134,621
民國111年12月31日	112~113年	5,834,246

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：

	112年12月31日	111年12月31日	111年1月1日
合約資產：			
合約資產-營建合約	\$ 536,541	\$ 511,183	\$ 506,427
合約負債：			
合約負債-房地銷售合約	\$ 13,496	\$ 37,349	\$ 1,032,712
合約負債-營建合約	286,540	372,421	95,588
合約負債-飯店經營合約	153,244	151,434	152,748
合約負債-BOT營運	63,018	61,504	61,285
	\$ 516,298	\$ 622,708	\$ 1,342,333

期初合約負債本期認列收入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
合約負債期初餘額本期認列收入		
房地銷售合約	\$ 37,349	\$ 1,011,288
營建合約	372,421	95,588
飯店經營合約	150,985	152,309
BOT營運合約	<u>61,504</u>	<u>61,285</u>
	<u>\$ 622,259</u>	<u>\$ 1,320,470</u>

(二十五) 利息收入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
銀行存款利息	\$ 47,450	\$ 14,511
附買回債券及票券利息	34,478	5,232
其他利息收入	<u>776</u>	<u>540</u>
	<u>\$ 82,704</u>	<u>\$ 20,283</u>

(二十六) 其他收入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
股利收入	\$ 75,267	\$ 215,755
政府補助收入	420	2,632
應付款轉其他收入	111,986	123,320
違約沒收保證金收入	6,000	-
保險理賠收入	3,314	-
租金減讓收入(註)	-	3,731
其他收入	<u>47,914</u>	<u>48,242</u>
	<u>\$ 244,901</u>	<u>\$ 393,680</u>

註：本集團旅宿部門因受新型冠狀病毒肺炎(COVID-19)影響，於民國 112 年度及 111 年度認列之租金減讓收入，請詳附註六、(九)之說明。

(二十七) 其他利益及損失

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨利益(損失)	\$ 19,880	(\$ 616,019)
處分及報廢不動產、廠房及設備(損 失)利益	(2,202)	27,829
其他	<u>(788)</u>	<u>(1,008)</u>
	<u>\$ 16,890</u>	<u>(\$ 589,198)</u>

(二十八) 財務成本

	112年度	111年度
利息費用：		
銀行借款	\$ 122,162	116,010
租賃負債	114,895	119,618
商業本票	58	530
普通公司債	110,021	94,177
其他	2,562	1,331
其他財務支出	1,228	1,200
	350,926	332,866
減：符合要件之資產資本化金額	(3,218)	(2,333)
	\$ 347,708	\$ 330,533

(二十九) 費用性質之額外資訊

	112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	\$ 620,481	\$ 574,352	\$ 1,194,833
勞健保費用	61,159	60,136	121,295
退休金費用	29,426	27,256	56,682
董事酬金	-	40,922	40,922
其他員工福利費用	52,742	23,705	76,447
	\$ 763,808	\$ 726,371	\$ 1,490,179
折舊費用	\$ 85,536	\$ 664,631	\$ 750,167
攤銷費用	\$ 61,253	\$ 976	\$ 62,229
	111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	\$ 613,499	\$ 647,689	\$ 1,261,188
勞健保費用	61,329	59,236	120,565
退休金費用	30,280	33,893	64,173
董事酬金	-	62,645	62,645
其他員工福利費用	31,291	25,334	56,625
	\$ 736,399	\$ 828,797	\$ 1,565,196
折舊費用	\$ 85,433	\$ 674,139	\$ 759,572
攤銷費用	\$ 61,253	\$ 1,645	\$ 62,898

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 112 年度及 111 年度員工酬勞估列金額分別為 \$65,366 及 \$190,643；董事酬勞估列金額分別為 \$22,238 及 \$55,222，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 112 年度係依該截至當期止之獲利情況，分別以章程所定成數估列。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 111 年度員工酬勞及董事酬勞與民國 111 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

(1) 所得稅費用組成部分：

	112年度	111年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 68,527	\$ 129,764
未分配盈餘加徵	26,576	28,900
以前年度所得稅低估	2,280	483
土地增值稅計入當期所得稅	1,463	35,014
當期所得稅總額	<u>98,846</u>	<u>194,161</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(120)	(19,721)
虧損扣抵	41,852	(48,196)
遞延所得稅總額	<u>41,732</u>	<u>(67,917)</u>
所得稅費用	<u>\$ 140,578</u>	<u>\$ 126,244</u>

(2) 與其他綜合損益相關之所得稅(利益)費用金額：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
確定福利計畫之再衡量數	(\$ 325)	\$ 913

(3) 所得稅費用與會計利潤關係：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
稅前淨利按法定稅率計算所得稅	\$ 145,113	\$ 313,680
按稅法規定調整認列項目影響數	(34,854)	(251,833)
未分配盈餘加徵	26,576	28,900
以前年度所得稅低估數	2,280	483
土地增值稅	1,463	35,014
所得稅費用	<u>\$ 140,578</u>	<u>\$ 126,244</u>

2. 因暫時性差異及課稅損失而產生之各遞延所得稅資產或負債金額如下：

	<u>112年</u>			
	<u>1月1日</u>	<u>認列於損益</u>	<u>認列於其他 綜合淨利</u>	<u>12月31日</u>
遞延所得稅資產				
暫時性差異：				
職工福利	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
未休假獎金	2,082	130	-	2,212
存貨跌價	955	-	-	955
課稅損失	<u>318,384</u>	<u>(41,852)</u>	-	<u>276,532</u>
	<u>\$ 321,421</u>	<u>(\$ 41,722)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 279,699</u>
遞延所得稅負債				
暫時性差異：				
土地增值稅準備	\$ 278,101	\$ -	\$ -	\$ 278,101
退休金	<u>1,864</u>	<u>10</u>	<u>(325)</u>	<u>1,549</u>
	<u>\$ 279,965</u>	<u>\$ 10</u>	<u>(\$ 325)</u>	<u>\$ 279,650</u>

111年

	認列於其他			
	1月1日	認列於損益	綜合淨利	12月31日
遞延所得稅資產				
暫時性差異：				
職工福利	\$ 98	(\$ 98)	\$ -	\$ -
未休假獎金	1,977	105	-	2,082
存貨跌價	486	469	-	955
課稅損失	<u>270,188</u>	<u>48,196</u>	-	<u>318,384</u>
	<u>\$ 272,749</u>	<u>\$ 48,672</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 321,421</u>
遞延所得稅負債				
暫時性差異：				
土地增值稅準備	\$ 297,379	(\$ 19,278)	\$ -	\$ 278,101
退休金	<u>918</u>	<u>33</u>	<u>913</u>	<u>1,864</u>
	<u>\$ 298,297</u>	<u>(\$ 19,245)</u>	<u>\$ 913</u>	<u>\$ 279,965</u>

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

112年12月31日				
發生年度	申報數/ 核定數	尚未抵減金額	未認列遞延 所得稅資產金額	最後抵扣 年 度
103年度子公司	核定數	\$ 31,519	\$ 6,304	113年
104年度子公司	核定數	7,876	1,575	114年
105年度子公司	核定數	11,668	2,334	115年
106年度子公司	核定數	29,524	5,905	116年
107年度子公司	核定數	15,630	3,126	117年
108年度子公司	核定數	217,537	5,847	118年
109年度子公司	核定數	723,685	51,505	119年
110年度子公司	申報數	758,242	57,252	120年
111年度子公司	申報數	371,660	28,536	121年
112年度子公司	預計申報數	<u>16,060</u>	<u>3,212</u>	122年
		<u>\$ 2,183,401</u>	<u>\$ 165,596</u>	

111年12月31日

發生年度	申報數/ 核定數	尚未抵減金額	未認列遞延 所得稅資產金額	最後抵扣 年 度
102年度子公司	核定數	\$ 31,006	\$ 6,201	112年
103年度子公司	核定數	31,519	6,304	113年
105年度子公司	核定數	11,668	2,334	115年
106年度子公司	核定數	29,524	5,905	116年
107年度子公司	核定數	20,383	3,126	117年
108年度子公司	申報數	441,230	5,847	118年
109年度子公司	申報數	748,986	56,565	119年
110年度子公司	申報數	757,835	57,254	120年
111年度子公司	預計申報數	373,120	28,732	121年
		<u>\$ 2,445,271</u>	<u>\$ 172,268</u>	

4. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 110 年度，且截至報告日止尚無稅務行政救濟之情事。

(三十一) 每股盈餘

	112年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	<u>\$ 592,617</u>	<u>1,622,671</u>	<u>\$ 0.37</u>
稀釋每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 592,617	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	<u>-</u>	<u>8,834</u>	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	<u>\$ 592,617</u>	<u>1,631,505</u>	<u>\$ 0.36</u>

	111年度		
	加權平均流通		
	稅後金額	在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
基本每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 1,475,037	1,622,671	\$ 0.91
稀釋每股盈餘			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 1,475,037	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	-	19,838	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 1,475,037	1,642,509	\$ 0.90

(三十二) 現金流量補充資訊

不影響現金流量之投資及籌資活動：

	112年度	111年度
1. 待出售房地轉列投資性不動產	\$ 11,410	\$ -
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	\$ 3,635	\$ 1,905
3. 預付款項轉列不動產、廠房及設備	\$ 28	\$ 86
4. 不動產、廠房及設備轉列投資性不 動產	\$ 1,391	\$ -
5. 應付公司債及長期借款轉列一年或 一營業週期內到期長期負債	\$ 700,000	\$ 5,880,000

(三十三) 來自籌資活動之負債之變動

	112年1月1日	籌資現金	其他非現金	112年12月31日
		流量之變動	之變動	
短期借款	\$ 1,301,000	(\$ 470,000)	\$ -	\$ 831,000
應付公司債	4,500,000	-	-	4,500,000
長期借款	4,500,000	(480,000)	-	4,020,000
長期應付票據及款項	808,301	-	-	808,301
存入保證金	164,977	16,582	-	181,559
租賃負債	7,007,236	(476,968)	331,752	6,862,020
來自籌資活動之負債 總額	\$18,281,514	(\$1,410,386)	\$ 331,752	\$ 17,202,880

	111年1月1日	籌資現金 流量之變動	其他非現金 之變動	111年12月31日
短期借款	\$ 1,275,860	\$ 25,140	\$ -	\$ 1,301,000
應付短期票券	250,000	(250,000)	-	-
應付公司債	4,500,000	-	-	4,500,000
長期借款	5,441,624	(941,624)	-	4,500,000
長期應付票據及款項	808,301	-	-	808,301
存入保證金	164,542	435	-	164,977
租賃負債	7,422,173	(449,986)	35,049	7,007,236
來自籌資活動之負債 總額	<u>\$19,862,500</u>	<u>(\$1,616,035)</u>	<u>\$ 35,049</u>	<u>\$ 18,281,514</u>

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本集團之關係
統一開發股份有限公司(統一開發)	關聯企業
日華資產管理股份有限公司(日華資產)	關聯企業
統一企業股份有限公司(統一企業)	其他關係人
統一國際開發股份有限公司(統一國際開發)	其他關係人
統上開發建設股份有限公司(統上開發)	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(沁美健康)	其他關係人
萬通人力資源顧問股份有限公司(萬通人力)(註)	其他關係人
萬通國際人力開發股份有限公司(萬通國際)(註)	其他關係人
高權投資股份有限公司(高權投資)	其他關係人
統正開發股份有限公司(統正開發)	其他關係人
統流開發股份有限公司(統流開發)	其他關係人
統一百華股份有限公司(統一百華)	其他關係人
統一速達股份有限公司(統一速達)	其他關係人
統一速邁自販股份有限公司(統一速邁)	其他關係人
統一藥品股份有限公司(統一藥品)	其他關係人
統一生活事業股份有限公司(統一生活事業)	其他關係人
統一多拿滋股份有限公司(統一多拿滋)	其他關係人
統一生機開發股份有限公司(統一生機)	其他關係人
統一佳佳股份有限公司(統一佳佳)	其他關係人
統一精工股份有限公司(統一精工)	其他關係人
統一夢公園生活事業股份有限公司(統一夢公園)	其他關係人

關係人名稱	與本集團之關係
統昶行銷股份有限公司(統昶行銷)	其他關係人
悠旅生活事業股份有限公司(悠旅生活事業)	其他關係人
統清股份有限公司(統清)	其他關係人
統有企業股份有限公司(統有)	其他關係人
樂清服務股份有限公司(樂清)	其他關係人
安源資訊股份有限公司(安源資訊)	其他關係人
二十一世紀生活事業股份有限公司(21世紀)	其他關係人
愛金卡股份有限公司(愛金卡)	其他關係人

註：子公司於民國 112 年 9 月總經理改選，已非屬關係人。

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨

(1)

	112年度	111年度
工程發包：		
統流開發	\$ 2,566,739	\$ 1,013,850
其他關係人	44,471	41,964
	<u>\$ 2,611,210</u>	<u>\$ 1,055,814</u>

承攬關係人之工程價格，係依據預估工程投入成本加計合理管理費用及利潤，經雙方比、議價後決定，並按合約約定收款條件收款。民國 112 年及 111 年 12 月 31 日，本集團承攬關係人營建工程案之情形如下：

	112年12月31日	111年12月31日
統流開發：		
已簽約而尚未結案之營建合約總價	\$ 5,910,600	\$ 4,500,000
已收取工程款	(3,899,456)	(1,495,636)
尚待未來履約收取工程款	<u>\$ 2,011,144</u>	<u>\$ 3,004,364</u>
統一超商：		
已簽約而尚未結案之營建合約總價	\$ 698,857	\$ -
已收取工程款	(69,800)	-
尚待未來履約收取工程款	<u>\$ 629,057</u>	<u>\$ -</u>
其他關係人：		
已簽約而尚未結案之營建合約總價	\$ 140,318	\$ 59,341
已收取工程款	(9,554)	(47,180)
尚待未來履約收取工程款	<u>\$ 130,764</u>	<u>\$ 12,161</u>

(2)

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
租金收入：		
統一超商	\$ 55,156	\$ 54,395
統一精工	24,930	-
其他關係人	<u>17,311</u>	<u>16,576</u>
	<u>\$ 97,397</u>	<u>\$ 70,971</u>

係以議價方式決定租金，並按月收取。

(3)

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
餐旅服務收入：		
悠旅生活	\$ 9,673	\$ -
其他關係人	<u>2,752</u>	<u>289</u>
	<u>\$ 12,425</u>	<u>\$ 289</u>

2. 進貨及費用

(1)

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
工程發包：		
其他關係人	<u>\$ 465</u>	<u>\$ 137</u>
勞務購買：		
其他關係人	<u>\$ 2,956</u>	<u>\$ 5,358</u>
商品購買：		
悠旅生活	\$ 20,735	\$ 1,274
其他關係人	<u>5,813</u>	<u>467</u>
	<u>\$ 26,548</u>	<u>\$ 1,741</u>

上述交易價格與付款條件依雙方約定辦理。

(2) 資訊系統/管理服務費(表列管理費用)

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
其他關係人	<u>\$ 3,947</u>	<u>\$ 4,522</u>

3. 應收帳款

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
統流開發	\$ 395,799	\$ 337,346
其他關係人	<u>8,274</u>	<u>4,496</u>
	<u>\$ 404,073</u>	<u>\$ 341,842</u>

4. 應付帳款

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
其他關係人	<u>\$ 694</u>	<u>\$ 789</u>

5. 財產交易

取得不動產、廠房及設備

	112年度	111年度
其他關係人	\$ 7,897	\$ -

6. 預付設備款

	112年度	111年度
其他關係人	\$ 810	\$ -

7. 合約資產及負債

	112年12月31日	111年12月31日
合約資產：		
統上開發	\$ 12,117	\$ -
高權投資	-	10,928
其他關係人	1,845	-
	<u>\$ 13,962</u>	<u>\$ 10,928</u>
合約負債：		
統流開發	\$ 110,105	\$ 271,178
統一超商	65,246	-
其他關係人	6,828	723
	<u>\$ 182,179</u>	<u>\$ 271,901</u>

8. 租賃交易－承租人

(1)A. 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。

B. 本集團向其他關係人－統一國際開發承租辦公室，租賃期間介於民國107年至民國112年，並附有於租賃期間屆滿之續租權。前述承租案業於民國112年3月完成簽訂新約，租賃期間為民國112年4月至民國117年4月。

(2)取得使用權資產

	112年度	111年度
統一國際開發	\$ 123,435	\$ -

(3)租賃負債

A. 期末餘額：

	112年12月31日	111年12月31日
租賃負債－流動：		
統一開發	\$ 345,599	\$ 339,956
統一國際開發	23,965	7,480
	<u>\$ 369,564</u>	<u>\$ 347,436</u>

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
租賃負債－非流動：		
統一開發	\$ 4,353,117	\$ 4,698,727
統一國際開發	82,816	-
	<u>\$ 4,435,933</u>	<u>\$ 4,698,727</u>

B. 利息費用：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
統一開發	\$ 74,232	\$ 79,329
統一國際開發	1,904	469
	<u>\$ 76,136</u>	<u>\$ 79,798</u>

9. 租賃交易－出租人

本集團出租投資性不動產予其他關係人－統上開發，業已於民國 112 年 12 月簽訂租賃契約，該租賃期間為民國 113 年 1 月 1 日至民國 132 年 12 月 31 日。截至民國 112 年 12 月 31 日止，本集團已收取租賃保證金 \$14,825(表列存入保證金)。

10. 其他

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
存出保證金：		
統一開發	<u>\$ 69,219</u>	<u>\$ 68,641</u>

11. 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。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
短期員工福利	\$ 51,996	\$ 59,781
退職後福利	-	1,245
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 51,996</u>	<u>\$ 61,026</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	112年12月31日	111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」)	\$ 680,816	\$ 665,422	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	81,285	80,317	工程履約保證金及長、短期借款
營建用地	1,256,536	1,256,536	長、短期借款及發行短期票券
在建工程	35,849	35,829	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	1,091,304	1,154,839	短期借款及發行長期票券
採用權益法之投資	977,515	972,984	長期借款及發行長期票券
土地	2,793,467	2,793,467	工程履約保證金、長、短期借款及發行短期票券
房屋及建築	1,599,915	1,655,268	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	4,621,630	4,685,006	工程履約保證金、長、短期借款及發行短期票券
	<u>\$ 13,138,317</u>	<u>\$ 13,299,668</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如下：

1. 本公司對子公司之背書保證明細如下：

公司名稱	112年12月31日		111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)	<u>\$ 1,800,000</u>	<u>\$ 1,700,000</u>	<u>\$ 1,775,000</u>	<u>\$ 1,725,000</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)公司各自依50%之比例提供背書保證。

2. 本公司之子公司日華金典國際酒店(股)公司因歷年營運持續產生虧損，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：

	112年12月31日	111年12月31日
不動產、廠房及設備	<u>\$ 14,842</u>	<u>\$ 3,523</u>

(三)營業租賃協議：

請參閱附註六、(九)及(十)之說明。

(四)依銷售合約規定，本集團出售房屋自交屋日起，應提供房屋結構體及主要設備之保固服務一年，但因天災及買方自行增建及不可歸責於本集團之事由所造成之損毀均不在此限。

(五)本公司(以下簡稱甲方)於民國 94 年 3 月 17 日與國立台灣大學(以下簡稱乙方)簽訂長興街暨水源校區學生宿舍興建營運契約，其相關重要合約事項如下：

1. 依合約約定，乙方應負責取得本計劃用地之所有權或使用權，並交由甲方使用，甲方自設定地上權之日起算，應於三年內完成興建，並得營運十四年，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 112 年及 111 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 112 年及 111 年 12 月 31 日，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\$10,000。
 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) 子公司大成工程(股)公司截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日，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 \$790,823 及 \$415,470。
- (九) 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) 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期到。(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。
- (十一) 子公司太子崇德實業(股)公司(以下簡稱乙方)於民國 112 年 12 月 15 日與臺中市政府(以下簡稱甲方)簽訂「臺中市「市 31」公有市場用地興建營運移轉案」投資契約(以下簡稱本契約)，由乙方投資興建，營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予甲方，其相關重要契約事項摘錄如下：
1. 本契約之範圍為「臺中市「市 31」公有市場用地興建營運移轉案」之公共建設及其附屬設施及附屬事業所需之用地之興建、營運及移轉。
 2. 本契約之期間自簽訂日開始起算，包括「興建期」(自本契約簽訂日起 5 年內為原則)及「營運期」(應自營運開始日起 45 年為原則，至許可期間屆滿或終止之日止)，合計 50 年。甲方提供臺中市北屯區仁美段 1701 地號土地(以下簡稱本案用地)設定地上權予乙方，作為執行本契約之用。
 3. 乙方應自本契約簽訂日起至契約期間屆滿日或契約終止生效日止，每半年向甲方繳納本案土地租金。土地租金之相關事項悉依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」辦理暨其後之修正條文計價，公告地價調整時，土地租金於公告地價調整之日起隨同調整。

土地租金採半年繳，土地租金採半年繳，乙方應於每年 1 月 31 日、7 月 31 日前向甲方繳納當年度土地租金之 50%。但首年土地租金應於本契約簽訂日起 10 日內向甲方繳納半年期；期間未滿半年者，依該半年總日數比例計算。

4. 乙方依本契約應支付之權利金如下：

(1) 開發權利金

本契約開發權利金新台幣 5,000 萬元整，簽約後得分三期(年)繳納。截至民國 112 年 12 月 31 日止，本公司業已依約支付\$17,000，尚未支付\$33,000。

(2) 定額權利金

乙方應於營運開始日起 10 日內向甲方繳納首期定額權利新台幣 300 萬元整，計算方式：定額權利金×營運開始日至當年度 12 月 31 日之實際營運天數比例；第二期起，乙方應於每年 1 月 31 日前向甲方繳納當年度定額權利金；營運最後一年，按當年度 1 月 1 日至營運期屆滿日之天數依比例計收定額權利金。

(3) 營運權利金

乙方營運期間，應依營運總收入之 0.35%計算營運權利金金額，於每年 7 月 31 日前繳付上一年度營運權利金予甲方。首年度營運權利金計算為營運開始日起至該年度 12 月 31 日止。

5. 乙方履約保證之有效期限，應持續至本契約終止或契約期間屆滿且乙方完成資產移轉及返還後 6 個月且無待解決事項為止。

乙方應於預定簽約日前提提供新台幣 3,000 萬元整之履約保證金，以作為對本案契約期間履行一切契約責任等之保證。前述之履約保證金乙方於契約期間若無違約及缺失情事，應按契約約定時程向甲方申請解除部份之履約保證金責任，並於押提款項理算清楚後，將該次剩餘之履約保證金無息返還予乙方。

截至民國 112 年 12 月 31 日止，子公司太子崇德實業(股)公司業已提供定期存款\$30,000(表列「按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動」)設定質權。

6. 本契約屆滿時，乙方應移轉乙方所有且為繼續營運本案之現存所有全部營運資產。契約期間屆滿時，乙方應除去移轉標的上之一切負擔及其他法律上限制，且於契約期間屆滿前將移轉標的無償移轉予甲方。雙方應於本契約期間屆滿時完成移轉。

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

本公司於民國 113 年 3 月 4 日董事會決議民國 112 年度盈餘分派案，請參閱附註六、(二十一)之說明。

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>112年12月31日</u>	<u>111年12月31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	\$ 3,119,391	\$ 4,077,864
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	2,815,770	2,318,365
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	8,350,801	9,999,828
按攤銷後成本衡量之金融資產	2,780,375	1,790,238
應收票據	42,048	19,372
應收帳款(含關係人)	753,299	787,758
其他應收款	15,345	4,374
存出保證金	127,115	142,086
	<u>\$ 18,004,144</u>	<u>\$ 19,139,885</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 831,000	\$ 1,301,000
應付票據	463	1,597
應付帳款(含關係人)	1,168,473	1,475,835
其他應付款	602,047	779,359
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	4,500,000	4,500,000
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	4,020,000	4,500,000
長期應付票據及款項	808,301	808,301
存入保證金	181,559	164,977
	<u>\$ 12,111,843</u>	<u>\$ 13,531,069</u>
租賃負債	<u>\$ 6,862,020</u>	<u>\$ 7,007,236</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 112 年度及 111 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 \$311,939 及 \$407,786；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將分別增加或減少 \$281,577 及 \$231,837。

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 112 年度及 111 年度之稅前淨利將分別減少或增加 \$4,851 及 \$5,801。

(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及合約資產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>112年12月31日</u>						
預期損失率	0.01%	10.00%	25.00%	50.00%	100.00%	
應收帳款帳面價值總額	\$ 743,567	\$ 9,143	\$ 536	\$ 142	\$ 725	\$ 754,113
合約資產帳面價值總額	\$ 536,541	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 536,541
備抵損失	\$ 117	\$ 382	\$ 1	\$ -	\$ 314	\$ 814
<u>111年12月31日</u>						
預期損失率	0.01%	10%	25%	50%	100%	
應收帳款帳面價值總額	\$ 775,632	\$ 11,272	\$ 564	\$ -	\$ 1,065	\$ 788,533
合約資產帳面價值總額	\$ 511,183	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 511,183
備抵損失	\$ 12	\$ 175	\$ -	\$ -	\$ 588	\$ 775

- E. 本集團採簡化作法之應收帳款及合約資產備抵損失變動表如下：

	<u>112年</u>		<u>111年</u>	
	<u>應收帳款</u>	<u>合約資產</u>	<u>應收帳款</u>	<u>合約資產</u>
1月1日	\$ 775	\$ -	\$ 264	\$ -
減損損失提列	45	-	511	-
除列	(6)	-	-	-
12月31日	<u>\$ 814</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 775</u>	<u>\$ -</u>

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。

	112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	\$ 842,812	\$ -	\$ -
應付票據	463	-	-
應付帳款	436,438	732,035	-
其他應付款	601,727	-	320
租賃負債	582,072	1,038,756	5,849,396
存入保證金	118,326	22,316	40,917
應付公司債(包含一年 或一營業週期內到期)	-	-	4,570,100
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	715,663	328,753	3,286,111
長期應付票據及款項	-	11,456	796,845

	111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	\$ 1,326,709	\$ -	\$ -
應付票據	1,597	-	-
應付帳款	776,210	699,625	-
其他應付款	779,039	-	320
租賃負債	554,050	1,093,811	6,250,659
存入保證金	122,393	13,853	28,731
應付公司債(包含一年 或一營業週期內到期)	2,521,000	-	2,031,600
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	3,438,878	977,545	181,782
長期應付票據及款項	-	11,456	796,845

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(包括按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據、應收帳款(含關係人)、其他應收款、存出保證金、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、租賃負債、應付公司債、長期借款、長期應付票據及款項及存入保證金)的帳面金額係公允價值之合理近似值。

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>112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				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 3,119,391	\$ -	\$ -	\$ 3,119,391
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	<u>1,360,115</u>	<u>-</u>	<u>1,455,655</u>	<u>2,815,770</u>
	<u>\$ 4,479,506</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,455,655</u>	<u>\$ 5,935,161</u>
<u>111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				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 4,077,864	\$ -	\$ -	\$ 4,077,864
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	<u>1,028,884</u>	<u>-</u>	<u>1,289,481</u>	<u>2,318,365</u>
	<u>\$ 5,106,748</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,289,481</u>	<u>\$ 6,396,229</u>

(2) 本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

A. 本集團採用市場報價作為公允價輸入值(即第一等級)者，依工具之特性分列如下：

市場報價	<u>上市(櫃)公司股票</u>	<u>開放型基金</u>
	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 112 年度及 111 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 112 年度及 111 年度第三等級之變動：

	112年		111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	\$	1,289,481	\$	1,485,689
認列於其他綜合損益之 利益(損失)(註)		166,174	(213,298)
本期購買		-		21,905
本期出售		-	(4,815)
12月31日	\$	1,455,655	\$	1,289,481

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 112 年度及 111 年度除上述 6. 之變動外，無其他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：

	112年12月31日		重大不可 觀察輸入值	區間 (加權平均)	輸入值與 公允價值關係
	公允價值	評價技術			
非衍生權益工具：					
非上市上櫃 公司股票	\$ 1,455,655	可類比上市 上櫃公司法	同業企業價值 倍數	9.63~12.33	乘數愈高，公允價值 愈高
		淨資產價值 法	不適用		不適用
	111年12月31日		重大不可 觀察輸入值	區間 (加權平均)	輸入值與 公允價值關係
	公允價值	評價技術			
非衍生權益工具：					
非上市上櫃 公司股票	\$ 1,289,481	可類比上市 上櫃公司法	同業企業價值 倍數	8.98~9.96	乘數愈高，公允價值 愈高
		淨資產價值 法	不適用		不適用

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：

		112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	1,455,655	±1%	\$ -	\$ -	\$14,557	(\$14,557)	
		111年12月31日					
	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	1,289,481	±1%	\$ -	\$ -	\$12,895	(\$12,895)	

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：本期無此情事。
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。

(四) 主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表九。

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表附註四所述之重大會計政策之彙總說明相同。

(三) 部門損益、資產與負債之資訊

提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

項 目	112年度				
	營建部門	旅宿部門	其 他	沖銷及調整	合 計
外部營業收入-淨額	\$ 4,575,513	\$ 3,344,144	\$ 565,572	\$ -	\$ 8,485,229
內部營業收入-淨額	5,273	-	65,803	(71,076)	-
部門收入合計	4,580,786	3,344,144	631,375	-	8,485,229
成本及費用	(4,783,328)	(2,725,600)	(432,499)	83,815	(7,857,612)
部門損益	(202,542)	618,544	198,876	12,739	627,617
利息收入	56,071	12,725	14,173	(265)	82,704
其他收入	237,028	11,002	5,411	(8,540)	244,901
其他利益及損失	18,104	(1,981)	767	-	16,890
財務成本	(167,246)	(180,745)	(145)	428	(347,708)
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	470,174	-	31,028	(400,041)	101,161
繼續營業單位稅前淨利	411,589	459,545	250,110	(395,679)	725,565
所得稅(費用)利益	(98,437)	(45,079)	2,938	-	(140,578)
本期淨利	\$ 313,152	\$ 414,466	\$ 253,048		\$ 584,987
部門資產	\$ 37,216,357	\$ 13,029,032	\$ 1,638,143	(5,632,680)	\$ 46,250,852
部門負債	\$ 9,149,826	\$ 11,562,958	\$ 233,287	(671,751)	\$ 20,274,320

項 目	111年度				
	營建部門	旅宿部門	其 他	沖銷及調整	合 計
外部營業收入-淨額	\$ 9,878,811	\$ 2,298,697	\$ 591,270	\$ -	\$12,768,778
內部營業收入-淨額	322	-	75,575	(75,897)	-
部門收入合計	9,879,133	2,298,697	666,845		12,768,778
成本及費用	(8,138,488)	(2,319,087)	(456,453)	117,848	(10,796,180)
部門損益	1,740,645	(20,390)	210,392		1,972,598
利息收入	11,384	4,833	4,066	-	20,283
其他收入	384,888	29,761	3,499	(24,468)	393,680
其他利益及損失	(587,798)	(1,464)	64	-	(589,198)
財務成本	(156,604)	(173,835)	(94)	-	(330,533)
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	114,716	-	20,227	(33,373)	101,570
繼續營業單位稅前淨利(淨損)	1,507,231	(161,095)	238,154	-	1,568,400
所得稅(費用)利益	(173,674)	45,878	1,552	-	(126,244)
本期淨利(淨損)	\$ 1,333,557	(\$ 115,217)	\$ 239,706		\$ 1,442,156
部門資產	\$ 39,241,892	\$13,264,859	\$ 1,274,123	(5,827,060)	\$47,953,814
部門負債	\$ 10,596,385	\$11,990,069	\$ 53,330	(670,317)	\$21,969,467

(四) 部門損益、資產與負債之調節資訊

向主要營運決策者呈報之外部收入、部門損益、資產與負債，與財務報告內之收入、稅前淨利、總資產及總負債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、總資產與負債與應報導部門資產與負債之調節資訊參閱附註十四、(三)。

(五) 產品別及勞務別之資訊

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

(六) 地區別資訊

本集團主要營運地區均在台灣境內，並無來自其他地區之外部客戶收入。

(七) 重要客戶資訊

本集團民國 112 年及 111 年度重要客戶資訊如下：

	112年度		111年度	
	收入	部門	收入	部門
甲客戶	\$ 2,566,739	營建部門	\$ 1,013,850	營建部門

太子建設開發股份有限公司

資金貸與他人

民國112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		往來項目	是否為 關係人	本期		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		擔保品		對個別對象 資金貸與限額	資金貸與 總限額	備註
	之公司	貸與對象			最高金額	期末餘額					提列備抵 損失金額	名稱	價值				
0	太子建設開發 (股)公司	太子實業 (股)公司	其他應收款- 關係人	是	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ -	2.7	短期融通 資金必要	\$ -	營運週轉	\$ -	無	\$ -	\$ 500,000	\$ 10,288,818	註2
0	太子建設開發 (股)公司	太子崇德實業 (股)公司	其他應收款- 關係人	是	200,000	200,000	-	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	無	-	500,000	10,288,818	註2
0	太子建設開發 (股)公司	誠實營造 (股)公司	其他應收款- 關係人	是	100,000	100,000	-	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	無	-	500,000	10,288,818	註2

註1：編號欄之說明如下：

- (1). 發行人填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：

1. 資金貸放總額：本公司淨值40%。
2. 單一對象限額：
 - (1)有業務往來者：每一公司不得超過新台幣15億元整，惟不得超過業務往來金額。
 - (2)有短期融通資金之必要者：每一公司不得超過新台幣5億元整。

太子建設開發股份有限公司
 為他人背書保證
 民國112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	屬子公司對	屬對大陸地 區背書保證	備註
		公司名稱	關係(註2)								子公司背書 保證	母公司背書 保證		
0	太子建設開發 (股)公司	日華金典國際酒店 (股)公司	6	\$ 5,144,409	\$ 3,350,000	\$ 1,800,000	\$ 1,700,000	\$ -	7%	\$ 12,861,023	Y	N	N	註3

註1：編號欄之說明如下：

- (1). 本公司輸入0。
- (2). 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號，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%。

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112年12月31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	18,474,988	\$ 694,659	註1	\$ 37.60	上市公司	
	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	623,196	註1	26.40	上市公司、註2	
	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	32,067	註1	420.00	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	13,370	註1	9.55		
	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	799	註1	16.41		
	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	2,596,336	251,845	註1	97.00		
	股票	統一國際開發(股)公司	其他關係人	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	928,960	6.63%	10.59	註3	
	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	81,285	-	12.90	註4	
	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	56,475,870	918,224	-	16.26		
	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	29,597,708	507,491	-	17.15		
	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	43,837,859	565,022	-	12.89		
	誠實投資控股(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	1,775,631	30,445	-	17.15	
	大成工程(股)公司	基金	元大得寶貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	4,878,650	60,237	-	12.35	
		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	23,317,460	300,536	-	12.89	
誠實營造(股)公司	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	2,417,483	90,897	註1	37.60	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	2,371,342	230,012	註1	97.00		
太子公寓大廈管理維護(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	4,758,757	91,673	-	17.15		
太子保全(股)公司	股票	太子建設開發股份有限公司	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	7,275	註1	11.10	上市公司	
	股票	台南紡織股份有限公司	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	1,931	註1	15.80	上市公司	
太子物業管理顧問(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	316,176	30,669	註1	97.00		
時代國際飯店(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	24,587	-	11.32		
	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	5,164,808	72,000	-	13.94		
太子地產(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	3,802,705	58,000	-	15.25		
	股票	南帝化學工業股份有限公司	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	7,305	註1	37.60	上市公司	
	股票	松崗數位文創股份有限公司	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	957	註1	19.95	上櫃公司	
太子實業(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	20,833,005	268,515	-	12.89		
	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	3,916,654	50,479	-	12.89		

註1：持股比例未達5%。

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。

註4：提供6,301仟單位為借款之擔保品。

太子建設開發股份有限公司
 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上
 民國112年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

買、賣之公司	有價證券種類及名稱(註1)	帳列科目	交易對象 (註2)	關係 (註2)	期初		買入(註3)			賣出(註3)			期末	
					單位數	金額	單位數	金額	單位數	售價	帳面成本	處分利益	單位數	金額
太子建設開發(股)公司	統一強棒貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	47,391,936	\$ 795,684	-	\$ -	(17,794,228)	(\$ 302,715)	(\$ 302,552)	\$ 163	29,597,708	\$ 493,132
太子建設開發(股)公司	南帝化學工業(股)公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	-	-	10,694,988	396,249	7,780,000	270,162	-	-	-	-	18,474,988	694,659
大成工程(股)公司	南帝化學工業(股)公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	-	-	10,197,483	377,816			(7,780,000)	(269,966)	(288,249)	(18,283)	2,417,483	90,897
太子地產(股)公司	統一強棒貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	20,721,585	350,000	-	-	(20,721,585)	(352,750)	(350,000)	2,750	-	-

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

註2：有價證券帳列採用權益法之投資者，須填寫該二欄，餘得免填。

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

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

太子建設開發股份有限公司
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112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)

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形			交易條件與一般交易不同之情形		應收(付)票據、帳款			備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
大成工程(股)公司	統流開發(股)公司	其他關係人	銷貨	\$ 2,566,739	30%	按約定收款	經雙方比、議價後決定，並按合約約定收款。	經雙方比、議價後決定，並按合約約定收款。	\$ 395,799	50%	

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112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		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	統流開發(股)公司	其他關係人	應收帳款 395,799	6.56	-	-	255,488		-

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112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)

交易往來情形							
編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比 率
0	太子建設開發股份有限公司	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	\$ 1,800,000	依背書保證作業程序	3.89%
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	1.24%
0	太子建設開發股份有限公司	太子崇德實業股份有限公司	母公司對子公司	資金貸與	200,000	依資金貸與他人作業程序	0.43%
0	太子建設開發股份有限公司	太子實業股份有限公司	母公司對子公司	資金貸與	100,000	依資金貸與他人作業程序	0.22%
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	資金貸與	100,000	依資金貸與他人作業程序	0.22%
0	太子建設開發股份有限公司	大成工程股份有限公司(註5)	註5	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	270,162	依證券集中交易市場之規定	0.58%
1	大成工程股份有限公司	太子建設開發股份有限公司(註5)	註5	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	269,966	依證券集中交易市場之規定	0.58%

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，以全年度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。

註5：本公司本年度基於財務運作與維持集團持股，透過證券集中交易市場以鉅額配對交易方式，向子公司大成工程股份有限公司取得總金額\$270,162(其中含交易手續費\$196)之上市櫃公司股票。

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112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		帳面金額	被投資公司本期		備註
				本期期末	去年年底	股數	比率		損益	本期認列之投資 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	149,365,000	100.00%	\$ 1,504,759	\$ 151,890	\$ 156,055	註1及2
	太子物業管理顧問(股)公司	台灣	房屋買賣仲介及管理顧問	181,000	181,000	17,146,580	100.00%	260,105	(10,920)	(10,824)	註1及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%	309,262	45,232	13,570	-
	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%	658,878	44,587	44,587	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%	1,173,018	189,843	56,953	註4
	日華金典國際酒店(股)公司	台灣	觀光旅館業	325,000	325,000	32,500,000	50.00%	252,083	(15,349)	(7,675)	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%	(289,860)	(118)	(118)	註2
	太子實業(股)公司	台灣	住宅及大樓開發等業務	450,000	300,000	45,000,000	100.00%	446,965	(2,154)	(2,154)	註2及5
	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%	599,773	13,852	13,537	註1及2
	時代國際控股(股)公司	台灣	一般投資業	373,570	420,270	57,430,000	100.00%	961,908	206,632	206,632	註2及6
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	122,616,762	100.00%	1,321,732	151,886	-	註2及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%	30,989	(6,607)	-	註2及3
	誠實營造(股)公司	台灣	營造工程	208,027	208,027	20,100,000	100.00%	201,500	5,969	-	註2及3
太子建設投資公司	PPGInvestmentInc.	美國	海外投資業務	56,945	56,945	273	27.30%	23,696	10,611	-	註3
	QueenHoldingsLtd.	英屬維京群島	海外投資業務	122,034	122,034	2,730	27.30%	413,536	103,043	-	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	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	損益	損益	
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%	\$ 40,834	\$ 1,331	\$ -	註2及3
	太子保全(股)公司	台灣	保全業務	159,611	159,611	13,172,636	100.00%	169,340	(12,577)	-	註2及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	304,289	304,289	21,525,020	45.21%	(140,797)	(861)	-	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	460,770	460,770	54,750,000	100.00%	721,884	173,085	-	註2及3
	時代國際行旅(股)公司	台灣	一般旅館業	100,000	225,500	10,000,000	100.00%	133,514	33,700	-	註2及3
太子實業(股)公司	太子崇德實業(股)公司	台灣	住宅及大樓開發等業務	200,000	-	20,000,000	100.00%	199,702	(298)	-	註2及3
	太子大里杙實業(股)公司	台灣	住宅及大樓開發等業務	150,000	-	15,000,000	100.00%	149,919	(81)	-	註2及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90,000仟股為借款之擔保品。

註5：被投資公司本年度辦理現金增資\$150,000，發行新股15,000仟股，每股面額及發行價格均為新台幣10元，本公司依持股比例認購該增資。

註6：被投資公司本年度辦理減資彌補虧損\$46,700，消除已發行股份4,670仟股，本公司依持股比例減除投資金額。

太子建設開發股份有限公司

主要股東資訊

民國112年12月31日

附表九

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
統一企業股份有限公司	162,743,264	10.02%
泰伯投資股份有限公司	116,730,587	7.19%