

太子建設

109年報



股票代號：2511
109 年度 年報
ANNUAL REPORT 2020



太子建設開發股份有限公司
Prince Housing & Development Corp.

一、本公司發言人、代理發言人：

發言人

姓名：謝明汎
職稱：總經理
聯絡電話：(02)2758-9599
電子郵件信箱：9106039@prince.com.tw

代理發言人

姓名：林援良
職稱：財務協理
聯絡電話：(02)2758-9599
電子郵件信箱：9802021@prince.com.tw
姓名：戴大昌
職稱：會計經理
聯絡電話：(06)282-1155
電子郵件信箱：8803019@prince.com.tw

二、總公司、分公司之地址及電話：

台北公司：台北市松高路11號21樓
電話：(02)2758-9599
台中公司：台中市崇德路二段416號14樓
電話：(04)2242-7376
台南公司：臺南市東區中華東路一段398號8樓
電話：(06)282-1155
高雄公司：高雄市中正二路74號11樓
電話：(07)222-9891
成大營業處：臺南市大學路2號、勝利路116、118號
電話：(06)209-5199；(06)275-8999

三、股票過戶機構：

名稱：統一綜合證券股份有限公司
地址：台北市東興路8號地下一樓
網址：www.pscnet.com.tw
電話：(02)2746-3797 Fax：(02)2746-3695

四、最近年度財務報告簽證會計師

姓名：田中玉、吳建志會計師
事務所名稱：資誠聯合會計師事務所
地址：高雄市民族二路95號22樓
網址：www.pwc.com/tw
電話：(07)237-3116

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式

六、公司網址：www.prince.com.tw



目 錄 Table of Contents

壹、致股東報告書.....	1
一、前一年度營業報告	1
二、本年度營業計劃概要	1
三、未來公司發展策略	1
貳、公司簡介.....	2
一、設立日期	2
二、公司沿革	2
參、公司治理報告.....	4
一、組織系統	4
二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	6
三、公司治理運作情形	18
四、會計師公費資訊	36
五、更換會計師資訊	36
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者	36
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	37
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊	38
九、公司、公司之董事、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例	39
肆、募資情形.....	40
一、資本及股份	40
二、公司債辦理情形	45
三、特別股辦理情形	46
四、海外存託憑證辦理情形	46
五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形	46
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	46
七、資金運用計劃執行情形	46
伍、營運概況.....	47
一、業務內容	47
二、市場及產銷概況	49
三、從業員工商業員最近兩年度及截至年報刊印日止，從業員工人數、平均服務	

年資、平均年齡及學歷分布比率	55
四、環保支出資訊	56
五、勞資關係	56
六、重要契約	57
 陸、財務概況.....	 59
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	59
二、最近五年度財務分析	63
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告	67
四、最近年度財務報告	68
五、最近年度經會計師查核簽證之個體財務報告	141
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉 困難情事，列明其對本公司財務狀況之影響	204
 柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	 205
一、財務狀況	205
二、財務績效	206
三、現金流量	206
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	207
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一 年投資計畫	207
六、風險事項應分析評估最近年度及截至年報刊印日止之下列事項	207
七、其他重要事項	209
 捌、特別記載事項.....	 210
一、關係企業相關資料	210
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	216
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形	216
四、其他必要補充說明事項	216
五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第36條第三項第二 款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	216

壹、致股東報告書

一、前一年度營業報告

回顧一〇九年，年初蹦出新冠肺炎疫情這隻黑天鵝，各國陸續封城、鎖國，全球經濟陷入低潮，也連帶打亂房市節奏。再加上中美貿易戰持續延燒，造成台商資金回流，牽動我國房地產市場發展。

房地產方面，低利率環境以及房貸成數優化提高，加上疫情控制得宜，使得經濟逆勢成長，讓購屋意願維持高檔，帶動房市升溫，全年全台移轉棟數達32萬棟。公司治理方面，「品格、品牌、品味」三品企業是本公司永續發展的根基，本公司始終秉持敬業務實的精神，以永續穩定為前提來經營品牌口碑，並提供客戶一條龍且全方位的營造、建設、保全以及售後服務。除此之外，積極投入國際品牌飯店經營和BOT案開發，多角化經營有成，於營建本業之外，每年皆穩定貢獻營運。只是近期觀光飯店因受到疫情影響，導致虧損，正努力調整營運策略，以減緩疫情衝擊。

今年結案的工地計有：台中太子欣世界，台南太子峰雲，高雄太子城大樓。本公司全年度營業收入為新台幣73.06億元，本期淨利新台幣7.93億元；合併營業收入為新台幣119.63億元，合併淨利新台幣7.29億元。

二、本年度營業計劃概要

展望一一〇年，伴隨而來是灰犀牛「通貨膨脹」效應。隨著各國疫苗開發喜訊不斷，疫後的曙光日漸明朗，但疫情不會短期間消失，再加上我國央行打房政策及信用管制措施、台美關係提升等，再再都將牽動景氣發展。

房地產方面，縱使疫情仍高居不下，但本國對防疫觀念的超前部署，在疫情防治上績效顯著，相較之下安定安全，而海外回台投資買房及國際熱錢避險投資房地產，都會替房產帶來正能量。另，近年因氣候變遷加劇，極端氣候事件頻傳，本公司為住宅的提供者，將積極響應世界趨勢，努力實踐環境與產品的永續，並導入綠化設計模式，掌握氣候變遷帶來的綠色建築機會。本公司預計一一〇年度可完工之工地計有：台北林口力行段、高雄太子雲E區等工案。在轉投資事業方面，除持續精進會館與學舍績效外，並將結合不同產業提供穩定的獲利挹注。去年底，台北時代寓所正式開幕，是本公司繼台北W飯店之後，第二個國際品牌飯店，盼彼此聯手提升飯店整體營運績效。

三、未來公司發展策略

本公司深信「取之於社會、用之於社會」，將持續強化與社會的連結與互動，並秉持「一年保固，永久服務」之經營理念，在北中南高各地設有專任的售服人員和消費者服務專線，客戶可從官網搜尋各據點的客服中心，連結工務系統在最短時間內為客戶查明原因，進行後續修繕，並追蹤成果，讓顧客多一分安心。目前，本公司董事會共設置15名董事，包含3名獨立董事，任期3年。董事會成員除力求專業外，也重視道德行為，背景來自財會及企管領域為多數，其中7人具有碩博士學歷。董事會職責為任命及監督公司經營團隊，保障並創造股東最大利益。董事長羅智先先生提示在動盪的大環境，管理不確定的最好對策就是穩定，穩定即減少錯誤，這樣才有基礎成就「三品企業」之經營理念，本公司恪守此一理念而不渝。

貳、公司簡介

一、設立日期：中華民國六十二年九月二十日

二、公司沿革：

民國六十二年初台南工商鉅子吳修齊、侯雨利、吳尊賢、吳俊傑、高清愿、鄭高輝、莊昇如、莊先富、吳章興等諸人士有感於臺灣經濟發展迅速，人口逐年增加且農村人口大量集中於都市，房荒問題日趨嚴重為求滿足國人住的需求及創造美好的環境，遂於民國六十二年八月二十三日召開第一屆股東會議定名為太子建設開發股份有限公司，公推吳修齊先生為董事長，莊南田先生為總經理，並於同年九月二十日奉經濟部核准正式成立，而於民國六十三年元月始正式營業。

語云：「創業維艱」回想四十餘年前，公司成立初期，適值能源危機石油首次波動，價格暴漲，房價亦大幅上漲，政府頒佈「穩定物價措施」後，使得國內經濟發展隨著國際性的蕭條變為大衰退之際，首先在台南立人街附近開發魚塭地約六千餘坪規劃為現代化社區——「成功新城」。由於成功的開發，創造不景氣的銷售佳績，帶給員工無比的信心及莫大的鼓勵。隨之，在台北推出哈佛大廈，此後，即在台北台南兩地同時發展，因信譽卓著，財務穩健，業務乃日趨擴張，是以在六十七年在台中成立分公司，六十八年在高雄成立分公司。

轉投資事業方面：在營建本業推行產業垂直整合，上游營造工程面向設立誠實投資控股(股)有限公司，持有大成工程(股)有限公司、誠實營造(股)有限公司及王子水電(股)有限公司等；下游物業管理面向設立太子物業管理顧問(股)有限公司持有太子公寓大廈管理維護(股)有限公司及太子保全(股)有限公司。此外，在台大、成大之BOT營運管理績效卓著，有口皆碑。並精選知名企業合作，成立時代國際飯店(股)公司、日華金典國際酒店(股)公司等，持續拓展企業版圖，全方位營運發揮整體綜效。

本公司設立時登記資本額為新台幣150,000,000元，分為15,000,000股，實收資本額為新台幣37,500,000元，六十四年二月實收資本額增為新台幣97,500,000元，六十五年三月實收資本增為新台幣120,000,000元整。民國六十六年四月配合公司營業需要登記資本額全部收足之後，又分別於民國七十年十一月現金增資新台幣45,000,000元及七十二年一月現金增資新台幣78,000,000元。

七十三年十二月再現金增資新台幣54,600,000元，資本額為新台幣327,600,000元。七十八年九月盈餘轉增資新台幣655,200,000元及現金增資新台幣317,200,000元，資本額為新台幣1,300,000,000元。七十九年十二月廿七日股東臨時會議決自七十八年度盈餘中提撥新台幣455,000,000元及資本公積中提撥新台幣195,000,000元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣1,950,000,000元整。

八十年六月十八日股東常會議決自七十九年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣682,500,000元及自資本公積中提撥新台幣292,500,000元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣2,925,000,000元整。

八十一年四月二十三日股東常會決議自八十年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣585,000,000元及自資本公積中提撥新台幣438,750,000元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣3,948,750,000元整。

八十二年五月七日股東常會決議自八十一年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣789,750,000元及自資本公積中提撥新台幣592,312,500元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣5,330,812,500元整。

八十三年五月十日股東常會決議自八十二年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣533,081,250元及資本公積中提撥新台幣533,081,250元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣6,396,975,000元整。

八十四年六月五日股東常會決議自八十三年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣511,758,000元及資本公積中提撥新台幣127,939,500元辦理增資，增資後之資本總額為新台

幣7,036,672,500元整。

八十五年五月二十四日股東常會決議自八十四年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣281,466,900元及資本公積中提撥新台幣70,366,730元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣7,388,506,130元整。

八十六年六月十七日股東常會決議自八十五年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣591,083,870元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣7,979,590,000元整。

八十七年五月十九日股東常會決議自八十六年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣797,959,000元辦理增資，增資後之實收資本總額為新台幣8,777,549,000元整。

八十八年六月九日股東常會決議自八十七年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣438,877,450元辦理增資，增資後之實收資本總額為新台幣9,216,426,450元整。

九十一年十一月二十七日第十屆第一次董事會臨時會議決議註銷買回庫藏股票6,567,000股，每股10元共計新台幣65,670,000元，減資後之實收資本總額為新台幣9,150,756,450元整。

九十二年一月二十九日第十屆第三次董事會臨時會議決議註銷買回庫藏股票9,236,000股，每股10元，共計新台幣92,360,000元，減資後之實收資本總額為新台幣9,058,396,450元整。

九十四年六月二十七日股東常會決議自九十三年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣317,043,870元辦理增資及九十四年八月二十三日第十一屆第五次董事會議決議註銷買回庫藏股票36,211,000股，每股10元，共計新台幣362,110,000元，增減資後之實收資本額為新台幣9,013,330,320元整。

九十五年三月二十九日第十一屆第七次董事會議決議註銷買回庫藏股票36,207,000股，每股10元，共計新台幣362,070,000元，減資後之實收資本額為新台幣8,651,260,320元整。

九十六年六月十五日股東常會決議自九十五年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣648,844,520元辦理增資，增資後之實收資本總額為新台幣9,300,104,840元整。

九十七年六月十三日股東常會決議自九十六年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣279,003,140元辦理增資，增資後之實收資本總額為新台幣9,579,107,980元整。

九十九年六月二十四日股東常會決議自九十八年度可分配累積盈餘項下提撥新台幣229,898,590元及自資本公積-庫藏股票交易項下提撥新台幣153,265,730辦理增資，增資後之實收資本總額為新台幣9,962,272,300元整。

一00年六月十七日股東常會決議自九十九年度可分配累積盈餘項下提撥新台幣896,604,510元辦理增資，增資後之實收資本總額為新台幣10,858,876,810元整。

一0一年六月二十日股東常會決議自一00年度可分配累積盈餘項下提撥新台幣1,085,887,680元辦理增資，增資後之實收資本總額為新台幣11,944,764,490元整。

一0二年六月十八日股東常會決議自一0一年度可分配累積盈餘項下提撥新台幣1,194,476,450元辦理增資，增資後之實收資本總額為新台幣13,139,240,940元整。

一0二年八月十二日董事會決議辦理現金增資新台幣3,000,000,000元，增資後之資本總額為新台幣16,139,240,940元整。

一0三年六月二十日股東常會決議自一0二年度可分配累積盈餘項下提撥新台幣484,177,230元辦理增資，增資後之實收資本總額為新台幣16,623,418,170元整。

一0四年八月三日第十四屆第十一次董事會議決議註銷買回庫藏股票39,015,670股，每股10元，共計新台幣390,156,700元，減資後之實收資本額為新台幣16,233,261,470元整。

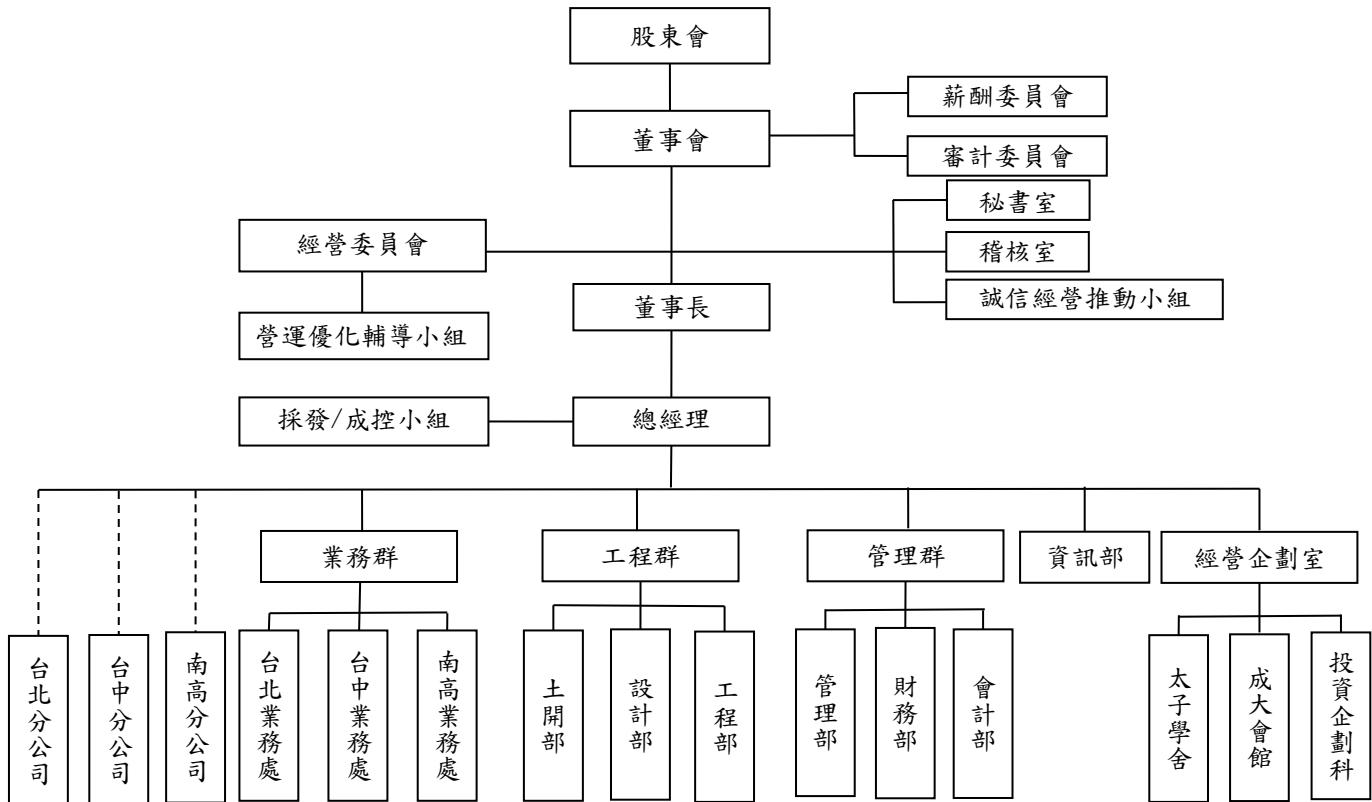
本公司成立以來，興建完成房屋多達數萬戶，信用深獲住戶好評，業績蒸蒸日上已在同業居領導地位，但我們仍本三好一公道的精神力求地點好、設計好、施工好、價格公道，加之良好的售後服務，期以再接再勵，精益求精，能予提高居住水準增進社會福祉，使人人均享有健康與快樂的家園。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織結構

太子建設開發(股)公司組織圖



(二)各主要部門所營業務

部 門	主 要 職 掌
台北業務處 台中業務處 南高業務處	1. 营業課-出售(租)房屋契約之準備、簽擬訂約之事項等有關房屋銷售事項。 2. 廣告課-有關房屋宣傳廣告之企劃、設計、文案、完稿製作事項等有關廣告事項。 3. 市調課-房地產市場之調查及資料之蒐集、整理、統計、分析事項等有關市調事項。 4. 服務課-專辦房屋售後服務之檢查、修繕、估價、收款及有關事項。
土開部	土地開發科-購地作業：用地基本資料調查及條件分析、開發損益分析評估等。 地政登記作業：建物登記、產權移轉及控管地政登記作業流程與進度。 土地資產管理作業：公司土地資產資料庫建立維護、地價稅與房屋稅等持有稅賦的核算等。
設計部	1. 建築設計科-辦理工程設計前之勘察及測量，登記及管理一切工程設計原圖及工程圖書。 2. 室內設計科-協辦各種室內裝潢工程，辦理客戶室內設計變更及估價事項。
工程部	1. 工程管理處-施工品質、工程進度之督導管理，辦理外標工程之估算、工程案之開發取得，有關工程驗收評估事項，各項工程之工料分析、行情調查之彙整及查核事項，有關營建法令資料之收集分析報告。 2. 技術開發科-建築技術之研究、開發及建議，國內外營建新技術之資料搜集與保管，技術合作計劃之研究辦理。
管理部	1. 管理處-股票之印製、發行、保管、註銷事項，主辦股東會、董事會等事項，其他有關本公司股務事項。 2. 總務科-公司印信圖記之典守，規章整理、編印，公司性會議通知、佈置及提案、紀錄，職員出勤、加班、獎懲及年終獎金計算，其他不屬他部科之一切事項。 3. 人力資源科-有關組織編制及人事管理制度之改善及研究等。
財務部	1. 投資管理科-投資事業資料之蒐集整理分析等管理事宜，投資事業年度計劃及預算執行狀況追蹤與比較。 2. 財務科-公司現金預算編製，長期資金規劃、現金調度及資金投資決策之擬定，現款票據之保管出納事項，員工薪津之發放登記等。 3. 台北財務科-公司現款票據保管出納，洽辦房地貸款事宜，金融商品的研究與評估，協助子公司辦理融資事宜等。
會計部	1. 會計科-各種憑證之審核，有關契約單據憑證之保管，應收帳款之催稽，財產目錄之編製，公司有關稅務事項及有關各部門費用之分析。 2. 成本科-成本之各種資料來源憑證之收集整理，紀錄各種存貨、成本明細帳，編製各種成本累積及實際數與預計數差異之調查分析，編製成本結轉傳票。
資訊部	1. 統籌規劃全公司作業及應用系統之安全、運用及系統整合事宜。 2. 全公司電子計算機軟、硬體需求等之審核與請購。 3. 評估系統開發或修改採自修或外包程序。 4. 電腦化資訊系統管理制度之訂定及維護。 5. 新應用系統規劃、開發及已開發應用系統之功能擴充及更新暨使用者教育訓練和作業指導等。 6. 災難回復、設備規劃及電腦作業之執行與管理。
秘書室	1. 法務科-公司重大訴訟案件處理，重大合約議約、審約，重大商業條件談判。 2. 公關科-投資人關係：外資法人、證券公司研究部門聯繫。同業關係：公會、同業等高層拜訪和其他業務聯繫。媒體關係：媒體記者聯繫。 3. 秘書科-董事會、董事長、副董事長之交辦事項、日程安排、管理畫室及收藏清冊等事宜。
經營企劃室	1. 投資企劃科-協助進行經營分析及策略擬定，評估公司投資發展機會，進行投資可行性評估、報告，投資執行及管理等。 2. 成大會館-督導營運目標之設定、執行、追蹤及檢討，以確保顧客滿意及利潤之達成。 3. 太子學舍-督導營運目標之設定、執行、追蹤及檢討，以確保顧客滿意及利潤之達成。
採發/成控小組	1. 配合公司採發流程進行採購與發包(收集公司所需營建工料、議價、簽訂合約、辦理交貨等)。 2. 追蹤工程初始至完工交屋各階段成本控管(開工前預算資料編定、工程中追查各階段損益、工程完工預結算情形等)。
稽核室	1. 董事會交辦之稽核事項。 2. 評估內部控制制度，檢查各作業循環之執行情形及其效率。 3. 執行證券法令規定應辦理之稽核事項。 4. 各項會議決議事項之查核。 5. 協助公司各項管理制度之擬訂。 6. 公司營運績效之事後追蹤。

二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事資料

職稱 (註1)	國籍或 註冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期 (年)	初次 選任 日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股份	
							股數	持股 比率	股數	持股 比率
董事長 (法人股東)	臺南市	統一企業(股)公司	-	108.06.21	3	62.08.23 (註2)	162,743,264	10.03%	162,743,264	10.03%
董事長 (法人代表)	中華 民國	羅智先 (註5)	男	108.06.21	3	102.06.18	-	-	-	-
董事 (法人代表)	中華 民國	吳琮斌 (註5)	男	108.06.21	3	102.06.18	-	-	-	-
董事 (法人股東)	臺南市	高權投資(股)公司	-	108.06.21	3	78.04.03 (註2)	52,457,308	3.23%	63,474,308	3.91%
董事 (法人代表)	中華 民國	高秀玲 (註5)	女	108.06.21	3	102.06.18	425,013	0.03%	425,013	0.03%
董事	中華 民國	吳曾昭美	女	108.06.21	3	75.04.26	42,956,030	2.65%	42,956,030	2.65%
董事 (法人股東)	臺南市	泰伯投資(股)公司	-	108.06.21	3	78.04.03	96,250,587	5.93%	96,250,587	5.93%
董事 (法人代表)	中華 民國	吳建德 (註5)	男	108.06.21	3	78.04.03	9,656,943	0.59%	9,656,943	0.59%
董事 (法人代表)	中華 民國	吳平治 (註5)	男	108.06.21	3	99.06.24	12,888,695	0.79%	12,888,695	0.79%
董事 (法人股東)	臺南市	永原投資(股)公司	-	108.06.21	3	101.06.20	14,969,463	0.92%	15,901,463	0.98%
董事 (法人代表)	中華 民國	吳中和 (註5)	男	108.06.21	3	101.06.20	5,209,847	0.32%	5,209,847	0.32%
董事 (法人股東)	台北市	弘耀投資(股)公司	-	108.06.21	3	99.06.24	2,346,491	0.14%	2,346,491	0.14%
董事 (法人代表)	中華 民國	莊士弘 (註5)	男	108.06.21	3	102.08.29	1,687,748	0.10%	1,687,748	0.10%
董事 (法人股東)	台北市	升元投資(股)公司	-	108.06.21	3	108.06.21	2,086,986	0.13%	2,086,986	0.13%
董事 (法人代表)	中華 民國	侯博義 (註5)	男	108.06.21	3	93.06.15	13,701,215	0.84%	13,701,215	0.84%
董事 (法人股東)	臺南市	育鵬投資(股)公司	-	108.06.21	3	105.06.21	669,975	0.04%	669,975	0.04%
董事 (法人代表)	中華 民國	侯博明 (註5)	男	108.06.21	3	93.06.15	22,923,624	1.41%	22,923,624	1.41%
董事 (法人股東)	台北市	新永興投資(股)公司	-	108.06.21	3	75.04.26 (註2)	26,471,128	1.63%	26,471,128	1.63%
董事 (法人代表)	中華 民國	侯智元 (註5)	男	108.06.21	3	108.06.21	11,330	0.00%	11,330	0.00%
董事 (法人股東)	台北市	瑞典國際投資(股)公 司	-	108.06.21	3	108.06.21	46,023,139	2.84%	47,584,139	2.93%
董事 (法人代表)	中華 民國	莊英志 (註5)	男	108.06.21	3	75.04.26	310,020	0.02%	310,020	0.02%
獨立董事	中華 民國	聶澎齡	男	108.06.21	3	107.06.21	16,954	0.00%	16,954	0.00%
獨立董事	中華 民國	洪鶴儀	男	108.06.21	3	105.06.21	-	-	-	-
獨立董事	中華 民國	侯榮顯	男	108.06.21	3	108.06.21	-	-	-	-

註1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱)，並應填列下表一。

註2：填列首次擔任公司董事之時間，如有中斷情事，應附註說明。統一企業(股)公司及高權投資(股)公司99.6.24起中斷擔任董事，於102.6.18復任；新永興投資(股)公司93.6.15起中斷擔任董事，於108.6.21復任。

註3：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

109年12月31日：單位：股

配偶、未成年子女 現在持有股份	利用他人名義 持有股份		主要 經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之 其他主管或董事		備註 (註4)	
	股數	持 股 比 率			職稱	姓名		
-	-	-	-	(註6)	-	-	-	
425,013	0.03%	-	-	加州大學洛杉磯分校碩士	(註6)	董事	高秀玲	配偶
-	-	-	-	中原大學 會計系	(註6)	無	無	無
-	-	-	-	-	(註6)	-	-	-
-	-	-	-	Marymount College USA	(註6)	董事長	羅智先	配偶
-	-	-	-	初中畢業	(註6)	董事	吳建德 吳平治 莊士弘	母子 母子 姻親
-	-	-	-	-	(註6)	-	-	-
239,010	0.01%	-	-	企業管理 碩士	(註6)	董事	吳曾昭美 吳平治 莊士弘	母子 兄弟 姻親
3,875,760	0.24%	-	-	南加州大學化工碩士 及工業管理碩士	(註6)	董事	吳曾昭美 吳建德 莊士弘	母子 兄弟 姻親
-	-	-	-	-	(註6)	-	-	-
44,329	0.00%	-	-	輔仁大學 化學系	(註6)	無	無	無
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	美國波士頓大學 企業管理碩士	(註6)	董事	吳曾昭美 吳平治 吳建德	姻親
-	-	-	-	-	(註6)	-	-	-
-	-	-	-	成功大學 交通管理系	(註6)	董事	侯博明 侯智元	兄弟 父子
-	-	-	-	-	(註6)	-	-	-
-	-	-	-	文化大學	(註6)	董事	侯博義 侯智元	兄弟 叔侄
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	哈佛大學 東亞研究所碩士	(註6)	董事	侯博義 侯博明	父子 叔侄
-	-	-	-	-	(註6)	-	-	-
5,624,933	0.35%	-	-	醒吾商專	(註6)	無	無	無
-	-	-	-	高雄師範大學 英語教學博士	(註6)	無	無	無
400,000	0.02%	-	-	南英商工職校	(註6)	無	無	無
-	-	-	-	成功大學 會計研究所	(註6)	無	無	無

註4：公司董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施
(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊：無此情事。

註5：羅智先為統一企業(股)公司法人董事長代表人、吳琮斌為統一企業(股)公司法人董事代表人、高秀玲為高權投資(股)公司法人董事代表人、吳建德及吳平治為泰伯投資(股)公司法人董事代表人、吳中和為永原投資(股)公司法人董事代表人、莊士弘為弘耀投資(股)公司法人董事代表人、侯博義為升元投資(股)公司法人董事代表人、侯博明為育鵬投資(股)公司法人董事代表人、侯智元為新永興投資(股)公司法人董事代表人、莊英志為瑞興國際投資(股)公司法人董事代表人。

註6：董事目前兼任本公司及其他公司職務：

董事姓名	目前兼任本公司及其他公司職務
統一企業(股)公司	<p>董事長：統一速邁自販(股)公司、統一生機開發(股)公司、統一超商(股)公司、統健實業(股)公司、統一實業(股)公司、大統益(股)公司、統一棒球隊(股)公司、統一開發(股)公司、統義玻璃工業(股)公司、凱南投資(股)公司、凱友投資(股)公司、太子建設開發(股)公司、統合開發(股)公司、統上開發建設(股)公司、萬通票券金融(股)公司、統仁藥品(股)公司、統正開發(股)公司、統奕包裝(股)公司、統一國際開發(股)公司、台灣神隆(股)公司、統昶行銷(股)公司、德記洋行(股)公司、統樂開發事業(股)公司、統一數網(股)公司、統一夢公園生活事業(股)公司、南聯國際貿易(股)公司、President Global Corp.。</p> <p>副董事長：統萬(股)公司、統清(股)公司。</p> <p>董事：光泉牧場(股)公司、光泉食品(股)公司、南聯國際貿易(股)公司、統一速邁自販(股)公司、統一國際開發(股)公司、統一東京(股)公司、台灣神隆(股)公司、統一生機開發(股)公司、統昶行銷(股)公司、大統益(股)公司、統健實業(股)公司、德記洋行(股)公司、統一超商(股)公司、家福(股)公司、統樂開發事業(股)公司、統萬(股)公司、捷盟行銷(股)公司、統一棒球隊(股)公司、統清(股)公司、統一開發(股)公司、維力食品工業(股)公司、統一夢公園生活事業(股)公司、統一數網(股)公司、統義玻璃工業(股)公司、統一速達(股)公司、統一實業(股)公司、統合開發(股)公司、統一精工(股)公司、統上開發建設(股)公司、統奕包裝(股)公司、萬通票券金融(股)公司、統仁藥品(股)公司、統正開發(股)公司、Cayman President Holdings Ltd.、President Global Corp.、坤基創業投資(股)公司。</p> <p>監察人：統一速邁自販(股)公司、悠旅生活事業(股)公司、統一棒球隊(股)公司、統一夢公園生活事業(股)公司、統一數網(股)公司、統義玻璃工業(股)公司、統上開發建設(股)公司。</p>
羅智先	<p>董事長：統一企業(股)公司、統一超商(股)公司、統健實業(股)公司、統一實業(股)公司、大統益(股)公司、誠實投資控股(股)公司、時代國際飯店(股)公司、太子地產(股)公司、統奕包裝(股)公司、統一國際開發(股)公司、統一置業(股)公司、台灣神隆(股)公司、統昶行銷(股)公司、統一數網(股)公司、統一夢公園生活事業(股)公司、南聯國際貿易(股)公司、統一時代(股)公司、張家港統清食品有限公司、Uni-President (Vietnam) Co., Ltd.、Uni-President (Thailand) Ltd.、Uni-President (Philippines) Corp.、統一企業中國控股有限公司、統一企業(中國)投資有限公司、時代國際行旅(股)公司、時代國際控股(股)公司、Woongjin Foods Co., Ltd.、Daeyoung Foods Co., Ltd.。</p> <p>副董事長：統清(股)公司。</p> <p>董事：統一棒球隊(股)公司、捷盟行銷(股)公司、家福(股)公司、統正開發(股)公司、統一生機開發(股)公司、統義玻璃工業(股)公司、光泉牧場(股)公司、光泉食品(股)公司、統一開發(股)公司、德記洋行(股)公司、維力食品工業(股)公司、耕頂興業(股)公司、太子物業管理顧問(股)公司、高權投資(股)公司、英屬維京群島商統一超商維京控股有限公司、統一超商納閩島控股有限公司、Cayman President Holdings Ltd.、Kai Yu(BVI) Investment Co., Ltd、President Packaging Holdings Ltd.、Uni-President Southeast Asia Holdings Ltd.、President Energy Development (Cayman Islands) Ltd.、Uni-President Asia Holdings Ltd.、Uni-President Assets Holdings Ltd.、統一企業香港控股有限公司、皇茗資本有限公司、皇茗企業管理諮詢(上海)有限公司、貴陽統一企業有限公司、上海統一企業有限公司、泰州統一企業有限公司、福州統一企業有限公司、合肥統一企業有限公司、寧夏統一企業有限公司、徐州統一企業有限公司、杭州統一企業有限公司、濟南統一企業有限公司、廣州統一企業有限公司、海南統一企業有限公司、南昌統一企業有限公司、南寧統一企業有限公司、湛江統一企業有限公司、長沙統一企業有限公司、鄭州統一企業有限公司、重慶統一企業有限公司、江蘇統一企業有限公司、湖南統一企業有限公司、天津統一企業有限公司、山西統一企業有限公司、瀋陽統一企業有限公司、長春統一企業有限公司、陝西統一企業有限公司、河南統一企業有限公司、白銀統一企業有限公司、阿克蘇統一企業有限公司、石家莊統一企業有限公司、哈爾濱統一企業有限公司、內蒙古統一企業有限公司、新疆統一企業食品有限公司、武漢統一企業食品有限公司、成都統一企業食品有限公司、昆明統一企業食品有限公司、昆山統一企業食品有限公司、巴馬統一礦泉水有限公司、武穴統一企業礦泉水有限公司、長白山統一企業(吉林)礦泉水有限公司、統一商貿(昆山)有限公司、統一商貿(湖北)有限公司、統一(上海)商貿有限公司、統一企業(昆山)食品科技有限公司、北京統一飲品有限公司、上海統一企業飲料食品有限公司、呼國壁統一企業番茄製品科技有限公司、煙台統利飲料工業有限公司、上海統一寶麗時代實業有限公司、悠旅生活事業(股)公司、統一友友旅行社(股)公司。</p> <p>監察人：同福國際(股)公司、恆福國際(股)公司。</p> <p>總經理：統一數網(股)公司。</p>
吳琮斌	<p>董事長：統仁藥品(股)公司、凱南投資(股)公司。</p> <p>董事：統正開發(股)公司、台灣神隆(股)公司、Uni-President (Vietnam) Co., Ltd.、統一企業香港控股有限公司、統一超商(股)公司、光泉牧場(股)公司、光泉食品(股)公司、誠實投資控股(股)公司、統樂開發事業(股)公司、時代國際控股(股)公司、時代國際飯店(股)公司、太子地產(股)公司、統上開發建設(股)公司。</p> <p>監察人：統萬(股)公司、昆山統萬微生物科技有限公司、統一國際開發(股)公司、統萬珍極食品有限公司、統一時代(股)公司、統一棒球隊(股)公司、時代國際行旅(股)公司、南聯國際貿易(股)公司、明大企業(股)公司、Woongjin Foods Co., Ltd.、Daeyoung Foods Co., Ltd.。</p>
高權投資(股)公司	<p>董事：統一企業(股)公司、統一超商(股)公司、統一實業(股)公司、台灣神隆(股)公司、統一國際開發(股)公司。</p> <p>常務董事：萬通票券金融(股)公司。</p>

董事姓名	目前兼任本公司及其他公司職務
高秀玲	董事長：高權投資(股)公司、統一佳佳(股)公司、統正開發(股)公司、統一百華(股)公司、統一藥品(股)公司、統一生活事業(股)公司、恆福國際(股)公司、同福國際(股)公司。 董事：統一企業(股)公司、統一超商(股)公司、統一實業(股)公司、台灣神隆(股)公司、統一國際開發(股)公司、統一開發(股)公司、時代國際飯店(股)公司、悠旅生活事業(股)公司、統一(上海)保健品商貿有限公司、統一時代(股)公司、統一生活(浙江)商貿有限公司、時代國際控股(股)公司。 總經理：高權投資(股)公司、統正開發(股)公司。
吳曾昭美	董事長：財團法人曾氏子女社會福利慈善事業基金會。 常務董事：本芳企業(股)公司。 董事：泰伯投資(股)公司、成大投資(股)公司、台南紡織(股)公司、財團法人吳修齊紀念先嚴先慈文教公益基金會、時代國際控股(股)公司、時代國際飯店(股)公司。
泰伯投資(股)公司	董事：統一企業(股)公司、台南紡織(股)公司、統一藥品(股)公司。
吳建德	常務董事：坤慶國際開發(股)公司。 董事：時代國際控股(股)公司、時代國際飯店(股)公司。
吳平治	董事：統一企業(股)公司、坤慶國際開發(股)公司、統一藥品(股)公司、時代國際控股(股)公司、時代國際飯店(股)公司、PRESIDENT GLOBAL CORP.、AMERIPEC INC.。 總經理：PRESIDENT GLOBAL CORP.、AMERIPEC INC.。
永原投資(股)公司	董事：統一企業(股)公司、台南紡織(股)公司、南帝化學工業(股)公司、萬通票券金融(股)公司。
吳中和	董事長：三新紡織(股)公司。 董事：統一企業(股)公司、台南紡織(股)公司、南帝化學工業(股)公司、萬通票券金融(股)公司、統一藥品(股)公司、時代國際控股(股)公司、時代國際飯店(股)公司、坤慶國際開發(股)公司、南臺科技大學。 監察人：南美特(股)公司。
升元投資(股)公司	董事：環球水泥(股)公司。
侯博義	董事長：環球水泥(股)公司。 董事：時代國際控股(股)公司、時代國際飯店(股)公司。
育鵬投資(股)公司	董事長：台南紡織(股)公司。 董事：統一企業(股)公司。
侯博明	董事長：台南紡織(股)公司、育鵬投資(股)公司、新煌鵬投資(股)公司、南紡建設(股)公司、南紗流通事業(股)公司。 董事：統一企業(股)公司、統一國際開發(股)公司、台灣神隆(股)公司、南帝化學工業(股)公司、時代國際控股(股)公司、時代國際飯店(股)公司、時代國際行旅(股)公司。
侯智元	董事：臺南紡織(股)公司、環泥投資(股)公司、環中國國際(股)公司、六和機械(股)公司、萬通票券金融(股)公司、南帝化學工業(股)公司、時代國際控股(股)公司、時代國際飯店(股)公司。
莊士弘	董事長：弘耀投資(股)公司。 董事：時代國際飯店(股)公司、時代國際行旅(股)公司、時代國際控股(股)公司。
瑞興國際投資(股)公司	董事：南帝化學工業(股)公司。
莊英志	董事長：承隆投資(股)公司。 董事：南帝化學工業(股)公司、台南紡織(股)公司、台灣富綱纖維(股)公司、時代國際控股(股)公司、時代國際飯店(股)公司。
聶澎齡	太子建設開發(股)公司審計委員會及薪資報酬委員會召集人、台南紡織(股)公司獨立董事及薪酬委員。
洪鶴儀	太子建設開發(股)公司審計委員會委員及薪資報酬委員會委員。
侯榮顯	太子建設開發(股)公司審計委員會委員、薪資報酬委員會委員、堤維西交通工業(股)公司獨立董事、宏和精密紡織(股)公司獨立董事、吉源控股(股)公司獨立董事、世豐螺絲(股)公司董事、嘉威生活(股)公司董事、界霖科技(股)公司監察人。

表一:法人股東之主要股東

109年12月31日

法人股東名稱(註1)	法人股東之主要股東 (註2)
統一企業(股)公司	高權投資(股)公司(4.93%)、匯豐託管法國巴黎銀行香港分行(3.04%)、侯博明(2.60%)、侯博裕(2.27%)、花旗託管新加坡政府-GOS-EFM C(2.17%)、國泰人壽保險(股)公司(2.07%)、高秀玲(1.64%)、美商摩根大通銀行台北分行受託保管沙烏地阿拉伯中央銀行投資專戶(1.64%)、匯豐銀行託管遠望合夥人基金有限合夥專戶(1.49%)、美商摩根大通銀行台北分行受託保管先進星光基金公司之系列基金先進總合國際股票指數基金投資專戶(1.43%)
高權投資(股)公司	同福國際(股)公司(51.11%)、恆福國際(股)公司(48.89%)
泰伯投資(股)公司	吳平治(20.84%)、吳平原(20.84%)、吳建德(18.95%)、吳威德(18.95%)、黃素美(8.88%)、吳曾昭美(8.48%)、成大投資(股)公司(1.41%)、吳清美(0.31%)、莊吳絢(0.31%)、吳淑貞(0.25%)
永原投資(股)公司	吳中和(24.52%)、吳俊傑慈善公益基金會(24.65%)、吳寶惠(8.50%)、吳滿惠(8.50%)、黃愛桂(13.84%)、吳品儀(4.15%)、吳敏菁(4.15%)、鄭翰婷(4.15%)、陳美香(3.40%)、江承傑(2.07%)、江承為(2.07%)
弘耀投資(股)公司	莊士弘(34%)、吳沁怡(33%)、莊廷耀(33%)
升元投資(股)公司	侯博義(99%)、侯智升(0.31%)、侯智元(0.31%)、侯蘇錦倩(0.38%)
育鵬投資(股)公司	侯博明(76.27%)、張宜真(23.73%)
新永興投資(股)公司	侯博裕(32.09%)、侯博義(31.1%)、侯博明(31.93%)、侯陳碧華(1.42%)、侯蘇錦倩(0.93%)、侯智升(0.85%)、侯智元(0.85%)、何京樺(0.62%)、侯興實業有限公司(0.21%)
瑞興國際投資(股)公司	莊英男(5%)、莊林靜枝(10.93%)、莊知瑾(12.5%)、莊英志(1.57%)、莊昀達(20%)、莊育璇(10%)、莊陳政玉(5%)、莊明璇(10%)、莊婷雅(12.5%)、王秀文(12.5%)

註1：董事屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

註3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率。

表二:表一主要股東為法人者其主要股東

109年12月31日

法人名稱	法人股東名稱 (註1)	法人股東之主要股東 (註2)
統一企業(股)公司	高權投資(股)公司	同福國際(股)公司(51.11%)、恆福國際(股)公司(48.89%)
	國泰人壽保險(股)公司	國泰金融控股(股)公司(100%)
高權投資(股)公司	同福國際(股)公司	高秀玲(55.91%)、羅智先(20.27%)、高翰迪(7.94%)、高茲伊(7.94%)、羅席愛(7.94%)
	恆福國際(股)公司	高秀玲(70.77%)、羅智先(21.18%)、高翰迪(3.36%)、高茲伊(2.45%)、羅席愛(2.24%)
泰伯投資(股)公司	成大投資(股)公司	吳威德(22.83%)、吳建德(22.83%)、吳平治(22.83%)、吳平原(22.83%)、吳曾昭美(1.11%)、吳淑女(1.11%)、黃素美(1.01%)、洪瓊惠(1.01%)、吳清美(0.61%)、吳淑貞(1.11%)
永原投資(股)公司	吳俊傑慈善公益基金會	吳中和(4.3%)、吳寶惠(2.18%)、吳滿惠(1.9%)
新永興投資(股)公司	侯興實業有限公司	侯博義(28%)、侯博裕(33.5%)、侯博明(33.5%)、侯蘇錦倩(4.95%)、侯智升(0.05%)

註1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

註3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率。

董事資料

條件 姓名		是否具有五年以上工作經驗及 下列專業資格			符合獨立性情形（註）										兼任 其他 公開 發行 公司 獨立 董事 家數		
		商務、法務、 財務、會計或 公司業務所須 相關科系之公 私立大專院校 講師以上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業務 所需之國家考試 及格領有證書之 專門職業及技術 人員	商務、法務、 財務、會計或 公司業務所須 之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
董事長	統一企業(股)公司 代表人：羅智先	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
董事	高權投資(股)公司 代表人：高秀玲	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
董事	統一企業(股)公司 代表人：吳琮斌	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
董事	吳曾昭美	-	-	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	0
董事	泰伯投資(股)公司 代表人：吳平治	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
董事	泰伯投資(股)公司 代表人：吳建德	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
董事	永原投資(股)公司 代表人：吳中和	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
董事	弘耀投資(股)公司 代表人：莊士弘	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
董事	升元投資(股)公司 代表人：侯博義	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
董事	育鵬投資(股)公司代 表人：侯博明	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
董事	新永興投資(股)公司 代表人：侯智元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
董事	瑞興國際投資(股)公 司代表人：莊英志	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
獨立董事	聶澎齡	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1
獨立董事	洪鶴儀	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
獨立董事	侯榮顯	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3

註：各董事於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(I)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數 5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股數 20%以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (12) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

單位：股；109年12月31日

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷 (註2)	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
總經理	中華民國	謝明汎	男	99.07.05	0	0	6,817	0.00%	0	0	淡江大學土木研究所畢業	誠實營造、太子保全董事長等	無	無	無
秘書室副總經理	中華民國	鄭尊仁	男	108.03.20	35	0.00%	0	0	0	0	東海大學企管系畢業	日華金典監察人、太子地產董事等	無	無	無
業務群副總經理	中華民國	邱文珍	男	102.09.01	80,221	0.00%	0	0	0	0	台灣工業技術學院營建系畢業	太子保全董事等	無	無	無
副總經理	中華民國	侯牧村	男	104.09.01	0	0	0	0	0	0	美國波士頓大學企業管理碩士	大成工程總經理等	無	無	無
台中分公司副總經理	中華民國	江校煜	男	105.11.03	8,000	0.00%	0	0	0	0	台北工專工業設計科畢業	太子保全董事等	無	無	無
經營企劃室協理	中華民國	吳建瑩	男	102.09.01	10,300	0.00%	0	0	0	0	美國喬治華盛頓大學企業管理研究所畢業	王子水電董事等	無	無	無
財務部協理	中華民國	林俊良	男	102.09.01	124,909	0.00%	0	0	0	0	澳洲南澳大學工商管理研究所畢業	日華金典董事、王子水電監察人等	無	無	無
管理部協理	中華民國	郭俊成	男	102.09.01	372,860	0.02%	0	0	0	0	華梵大學建築學系畢業	大成工程董事等	無	無	無
會計部經理	中華民國	戴大昌	男	95.07.01	313,517	0.02%	0	0	0	0	成功大學會計系畢業	金義興合板董事長等	無	無	無

註1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。

註2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註3：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊：無此情事。

(三) 最近年度支付一般董事、獨立董事、總經理及副總經理之酬金

(1)一般董事及獨立董事之酬金(彙總配合級距揭露姓名方式)

單位:新台幣仟元；109年12月31日

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例 (註10)	
		報酬(A) (註2)		退職退休金 (B)		董事酬勞(C) (註3)		業務執行費用 (D) (註4)			
		本公司	財務報告內所有公司 (註7)	本公司	財務報告內所有公司 (註7)	本公司	財務報告內所有公司 (註7)	本公司	財務報告內所有公司 (註7)		
董事長	統一企業(股)公司	-	8,459	-	-	32,029	32,029	3,600	3,600	4.49% 5.55%	
董事	高權投資(股)公司										
董事	泰伯投資(股)公司										
董事	永原投資(股)公司										
董事	弘耀投資(股)公司										
董事	升元投資(股)公司										
董事	育鵬投資(股)公司										
董事	新永興投資(股)公司										
董事	光偉投資(股)公司										
董事	瑞興國際投資(股)公司										
董事長	羅智先(註1)										
董事	高秀玲(註1)										
董事	吳琮斌(註1)										
董事	吳平治(註1)										
董事	吳建德(註1)										
董事	吳曾昭美										
董事	吳中和(註1)										
董事	莊士弘(註1)										
董事	侯博明(註1)										
董事	侯博義(註1)										
董事	侯智元(註1)										
董事	莊英志(註1)										
獨立董事	聶澎齡	-	-	-	-	-	-	2,460	2,460	0.31% 0.31%	
獨立董事	洪鶴儀										
獨立董事	侯榮顯										
合計		-	8,459	-	-	32,029	32,029	6,060	6,060	4.80% 5.86%	

1. 請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：本公司第16屆第2次董事會決議通過，為考量獨立董事職責及專業性且不參與年度董事酬勞分配，並參酌獨立董事出席率及依規定參與進修之情形，每月固定支領業務執行費用約新台幣六萬元整。

2. 除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

*應請分別列示董事(非獨立董事之一般董事)及獨立董事相關資訊。

單位：新台幣仟元；109年12月31日

職稱	姓名	兼任員工領取相關酬金						A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例 (註10)	領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金 (註11)		
		薪資、獎金及特支費等(E) (註5)		退職退休金(F)		員工酬勞(G) (註6)					
		本公司	財務報告內所有公司 (註7)	本公司	財務報告內所有公司 (註7)	本公司	財務報告內所有公司 (註7)				
董事長	統一企業(股)公司										
董事	高權投資(股)公司										
董事	泰伯投資(股)公司										
董事	永原投資(股)公司										
董事	弘耀投資(股)公司										
董事	升元投資(股)公司										
董事	育鵬投資(股)公司										
董事	新永興投資(股)公司										
董事	光偉投資(股)公司										
董事	瑞典國際投資(股)公司										
董事長	羅智先(註1)	5,631	8,280	-	-	12,222	-	12,222	-	6.74%	
董事	高秀玲(註1)									8.14%	
董事	吳琮斌(註1)									26,416	
董事	吳平治(註1)										
董事	吳建德(註1)										
董事	吳曾昭美										
董事	吳中和(註1)										
董事	莊士弘(註1)										
董事	侯博明(註1)										
董事	侯博義(註1)										
董事	侯智元(註1)										
董事	莊英志(註1)										
獨立董事	聶澎齡										
獨立董事	洪鶴儀	-	-	-	-	-	-	-	0.31%	0.31%	
獨立董事	侯榮顯									-	
合計		5,631	8,280	-	-	12,222	-	12,222	-	7.05%	
										26,416	

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註8)	財務報告內所有公司(註9)(H)	本公司(註8)	母公司及所有轉投資事業(註9)(I)
低於1,000,000元	瑞興國際投資(股)公司、羅智先(註1)、吳琮斌(註1)、高秀玲(註1)、高秀玲(註1)、吳建德(註1)、吳平治(註1)、吳平治(註1)、吳中和(註1)、莊士弘(註1)、莊士弘(註1)、侯博明(註1)、侯博義(註1)、侯博義(註1)、侯智元(註1)、莊英志(註1)、莊英志(註1)、聶澎齡、侯榮顯	瑞興國際投資(股)公司、吳琮斌(註1)、高秀玲(註1)、吳建德(註1)、吳平治(註1)、吳中和(註1)、莊士弘(註1)、侯博明(註1)、侯博義(註1)、侯智元(註1)、莊英志(註1)、聶澎齡、侯榮顯	瑞興國際投資(股)公司、吳琮斌(註1)、高秀玲(註1)、吳建德(註1)、吳平治(註1)、吳中和(註1)、侯博義(註1)、侯智元(註1)、莊英志(註1)、聶澎齡、侯榮顯	瑞興國際投資(股)公司、吳琮斌(註1)、高秀玲(註1)、吳建德(註1)、吳平治(註1)、吳中和(註1)、侯博義(註1)、侯智元(註1)、莊英志(註1)、聶澎齡、侯榮顯
1,000,000元(含)～2,000,000元(不含)	光偉投資(股)公司、洪鶴儀	光偉投資(股)公司、洪鶴儀	光偉投資(股)公司、洪鶴儀	光偉投資(股)公司、洪鶴儀
2,000,000元(含)～3,500,000元(不含)	高權投資(股)公司、永原投資(股)公司、弘耀投資(股)公司、育鵬投資(股)公司、升元投資(股)公司、新永興投資(股)公司、吳曾昭美	高權投資(股)公司、永原投資(股)公司、弘耀投資(股)公司、育鵬投資(股)公司、升元投資(股)公司、新永興投資(股)公司、吳曾昭美	高權投資(股)公司、永原投資(股)公司、弘耀投資(股)公司、育鵬投資(股)公司、升元投資(股)公司、新永興投資(股)公司、吳曾昭美	永原投資(股)公司、弘耀投資(股)公司、育鵬投資(股)公司、升元投資(股)公司、新永興投資(股)公司、吳曾昭美、莊士弘(註1)
3,500,000元(含)～5,000,000元(不含)	-	-	-	高權投資(股)公司
5,000,000元(含)～10,000,000元(不含)	統一企業(股)公司、泰伯投資(股)公司	統一企業(股)公司、泰伯投資(股)公司、羅智先(註1)	統一企業(股)公司、泰伯投資(股)公司	泰伯投資(股)公司、侯博明(註1)
10,000,000元(含)～15,000,000元(不含)	-	-	-	-
15,000,000元(含)～30,000,000元(不含)	-	-	羅智先(註1)	統一企業(股)公司、羅智先(註1)
30,000,000元(含)～50,000,000元(不含)	-	-	-	-
50,000,000元(含)～100,000,000元(不含)	-	-	-	-
100,000,000元以上	-	-	-	-
總計	25人	25人	25人	25人

補充說明：上表中本公司給付每位董事各項酬金所歸屬級距，係以各項酬金擬議配發總金額按去年實際配發金額比例估列計算。

- 註1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，並分別列示一般董事及獨立董事，以彙總方式揭露各項給付金額。
 羅智先為統一企業(股)公司法人董事長代表人、高秀玲為高權投資(股)公司法人董事代表人、吳琮斌為統一企業(股)公司法人董事代表人、吳建德及吳平治為泰伯投資(股)公司法人董事代表人、吳中和為永原投資(股)公司法人董事代表人、莊士弘為弘耀投資(股)公司法人董事代表人、侯博明為育鵬投資(股)公司法人董事代表人、侯博義為升元投資(股)公司法人董事代表人、侯智元為新永興投資(股)公司法人董事代表人，莊英志為瑞興國際投資(股)公司法人董事代表人。光偉投資(股)公司與瑞興國際投資(股)公司合併，基準日為109年10月1日。
- 註2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。
- 註3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。
- 註4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。
- 註5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。
- 註6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表。
- 註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。
- 註8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。
- 註9：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。
- 註10：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。
- 註11：
 a. 本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。
 b. 公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表之欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。
 c. 酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(2)總經理及副總經理之酬金(彙總配合級距揭露姓名方式)

單位：新台幣仟元；109年12月31日

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及特支費 等(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)		A、B、C及D等 四項總額占稅後純 益之比例(%) (註8)				
		本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報告內 所有公司 (註5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	領取來自 子公司以 外轉投資 事業或母 公司酬金 (註9)		
						現金 金額	股 票 金 額	現金 金額	股 票 金 額					
總經理	謝明汎	8,957	12,238	-	-	956	956	17,072	-	17,072	-	3.40%	3.81%	1,901
副總經理	邱文珍													
副總經理	蘇逸群													
副總經理	鄭尊仁													
副總經理	侯牧村													
副總經理	江校煜													

* 不論職稱，凡職位相當於總經理、副總經理者(例如：總裁、執行長、總監…等等)，均應予揭露。

酬金級距表

給付本公司各個總經理 及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註6)	母公司及所有轉投資事業E(註7)
低於1,000,000元	蘇逸群	蘇逸群
1,000,000元(含)~2,000,000元(不含)	鄭尊仁	鄭尊仁
2,000,000元(含)~3,500,000元(不含)	侯牧村	-
3,500,000元(含)~5,000,000元(不含)	邱文珍、江校煜	邱文珍、江校煜
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	-	侯牧村
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	謝明汎	-
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	-	謝明汎
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)	-	-
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)	-	-
100,000,000元以上	-	-
總計	6人	6人

註1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及上表(1)。

註2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供之資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註6：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註7：應揭露合併報告所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註8：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註9：a. 本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

b. 公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表E欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

單位:股；新台幣仟元；109年12月31日

職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例(%)
經理人	策略長	-	35,351	35,351	4.45%
	總經理				
	副總經理				
	副總經理				
	副總經理				
	協理				
	協理				
	協理				
	經理				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

註2：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註3：經理人之適用範圍，依據本會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定，其範圍如下：

- | | |
|---------------|----------------------|
| (1)總經理及相當等級者 | (4)財務部門主管 |
| (2)副總經理及相當等級者 | (5)會計部門主管 |
| (3)協理及相當等級者 | (6)其他有為公司管理事務及簽名權利之人 |

註4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞（含股票及現金）者，除填列附表外，另應再填列本表。

(四)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序與經營績效及未來風險之關聯性：

單位:新台幣仟元

職稱		109年度			108年度		
		酬金總額	稅後純益	酬金總額占稅後純益比例%	酬金總額	稅後純益	酬金總額占稅後純益比例%
董事	本公司	55,942	793,882	7.05%	59,582	952,767	6.25%
	財務報告內所有公司	67,050		8.45%	72,999		7.66%
總經理及副總經理	本公司	26,985		3.40%	27,134		2.85%
	財務報告內所有公司	30,266		3.81%	30,615		3.21%

本公司給付董事、總經理及副總經理酬金，係經薪酬委員會以善良管理人應有之注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論：

一、訂定並定期檢討董事（含董事長及副董事長）及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。

二、定期評估並訂定董事及經理人之薪資報酬。

三、本公司董事執行公司業務時得支給報酬，依公司章程之規定，授權董事會依董事對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參照同業水準議定之；此外，如當年度有獲利，依公司章程以當年度獲利狀況不高於百分之三分派當年度董事酬勞，實際提撥比率則由薪資報酬委員會審酌經營績效提出建議後送董事會決議；至於獨立董事則由董事會議定其月支之固定酬金，而不參與公司獲利時之酬勞分派。

四、本公司總經理、副總經理及協理等經理人，秉承董事會之命令處理公司業務；其委任、解任及報酬依公司章程規定。經理人給付酬勞之政策，依據本公司經理人薪酬管理辦法施行之。經理人應填具年度績效計畫及評核表作為績效評估依據，績效評估項目，包括有財務性指標（如稅前淨利之達成率等）及非財務性指標（如所轄部門在法令遵循及作業風險事項的重大缺失等），對應於公司整體營運之貢獻度，並由薪資報酬委員會審議後，再行提案董事會決議之，進行核給。

五、以上所列之董事及經理人，其「薪資報酬政策、制度、標準與結構」暨「薪資報酬」，均依循「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法」之規定，提請薪資報酬委員會審議之。（至於獨立董事之部分，則基於利益迴避之考量，不經由薪資報酬委員會審議，而由董事會依公司章程規定，依同業通常水準支給議定。）

本公司薪酬委員會履行前項職權時，應依下列原則為之：

一、董事及經理人之績效評估及薪資報酬應參考同業通常水準支給情形，並考量與個人表現、公司經營績效及未來風險之關連合理性。

二、不應引導董事及經理人為追求薪資報酬而從事逾越公司風險胃納之行為。

三、針對董事及高階經理人短期績效發放紅利之比例及部份變動薪資報酬支付時間應考量行業特性及公司業務性質予以決定。

前二項所稱之薪資報酬，包括現金報酬、認股權、分紅入股、退休福利或離職給付、各項津貼及其他具有實質獎勵之措施；其範疇應與公開發行公司年報應行記載事項準則中有關董事及經理人酬金一致。

三、公司治理運作情形：

(一) 董事會運作情形：

董事會運作情形資訊

109年度董事會開會5次(A)，董事出列席情形如下：

職稱	姓名(或法人名稱)(註1)	實際出 (列)席次 數B	委託出席 次數	實際出(列)席率(%) 【B/A】(註2)	法人董事 代表人姓名	備註
董事長	統一企業股份有限公司	5	0	100%	羅智先	
董事	高權投資股份有限公司	5	0	100%	高秀玲	
董事	統一企業股份有限公司	5	0	100%	吳琮斌	
董事	吳曾昭美	2	3	40%		
董事	泰伯投資股份有限公司	5	0	100%	吳平治	
董事	泰伯投資股份有限公司	5	0	100%	吳建德	
董事	永原投資股份有限公司	5	0	100%	吳中和	
董事	弘耀投資股份有限公司	5	0	100%	莊士弘	
董事	升元投資股份有限公司	5	0	100%	侯博義	
董事	育鵬投資股份有限公司	5	0	100%	侯博明	
董事	新永興投資股份有限公司	5	0	100%	侯智元	
董事	光偉投資股份有限公司	3	1	60%	莊英志	註2
董事	瑞興國際投資股份有限公司	0	1			
獨立董事	聶彭齡	5	0	100%		
獨立董事	洪鶴儀	4	1	80%		
獨立董事	侯榮顯	5	0	100%		

註1：董事屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註2：(1)年度終了日前有董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事改選者，應將新、舊任董事均予以填列，並於備註欄註明該董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(3)本公司法人董事光偉投資(股)公司與瑞興國際投資(股)公司進行合併，合併後瑞興國際投資(股)公司為存續公司，並指派莊英志先生為代表人，合併基準日109年10月1日生效。

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

本公司當年度並無證券交易法第14條之3所列事項或其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無此情事。

三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估：

本公司設置審計委員會替代監察人職權，並於109年度開會4次。

四、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列董事會評鑑執行情形：

董事會評鑑執行情形

評估週期 (註1)	評估期間 (註2)	評估範圍 (註3)	評估方式 (註4)	評估內容 (註5)
1次／年	109年1月1日起至109年12月31日止	1.董事會績效評估 2.董事成員自評 3.功能性委員會內部自評	1.董事會內部自評 2.董事成員自評 3.功能性委員會內部自評	<p>1.董事會績效評估： 對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事之選任及持續進修、內部控制。</p> <p>2.董事成員自評：公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制。</p> <p>3.功能性委員會績效評估：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、提升功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等。</p>

註 1：係填列董事會評鑑之執行週期，例如：每年執行一次。

註 2：係填列董事會評鑑之涵蓋期間，例如：對董事會 109 年 1 月 1 日至 109 年 12 月 31 日之績效進行評估。

註 3：評估之範圍包括董事會、個別董事成員及功能性委員會(含審計委員會及薪資報酬委員會)之績效評估。

註 4：評估之方式包括董事會內部自評、董事成員自評、同儕評估、委任外部專業機構、專家或其他適當方式進行績效評估。

註 5：評估內容依評估範圍至少包括下列項目：

- (1)董事會績效評估：至少包括對公司營運之參與程度、董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制等。
- (2)個別董事成員績效評估：至少包括公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等。
- (3)功能性委員會績效評估：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等。

110年3月18日向董事會報告109年度績效評估結果，顯示本公司董事會整體運作情況良好，符合公司治理實務守則相關規定。

(二)審計委員會運作情形：

審計委員會運作情形資訊

109年度審計委員會開會4次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)	備註
獨立董事	聶澎齡	4	0	100%	
獨立董事	洪鶴儀	3	1	75%	
獨立董事	侯榮顯	4	0	100%	

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：

本公司當年度無證券交易法第14條之5所列事項或其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項。(註)

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：如獨立董事成員對於會議事項，與其自身有利害關係，致有害於公司利益之虞者，應予迴避。若致委員會無法決議者，應向董事會報告，由董事會為決議。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形(應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等)：

本公司內部稽核主管定期與審計委員會委員溝通稽核報告結果，並於審計委員會會議中進行內部稽核報告，若有特殊狀況時，亦會即時向審計委員會委員報告，當年度並無上述特殊狀況。本公司審計委員會與內部稽核主管溝通狀況良好。

本公司簽證會計師定期於審計委員會會議中報告財務報表查核或核閱結果，以及其他相關法令要求之溝通事項，若有特殊狀況時，亦會即時向審計委員會委員報告，當年度並無上述特殊狀況。本公司審計委員會與簽證會計師溝通狀況良好。

109年度共召開4次審計委員會，決議事項內容如下：

第2屆第3次審計委員會(109年3月19日)

(1)簽證會計師列席執行必要溝通事項：本次(財報)查核結果、財務及營運績效表現分析、重要財務資訊變動情況及其他事項。

(2)決議通過本公司擬提供子公司誠實投資控股(股)公司短期融通資金貸與新台幣壹億玖仟萬元整。

(3)決議通過本公司轉投資公司大成工程(股)公司擬提供轉投資公司誠實投資控股(股)公司短期融通資金貸與新台幣壹億元整。

(4)決議通過本公司轉投資公司誠實營造(股)公司擬提供轉投資公司誠實投資控股(股)公司短期融通資金貸與額度新台幣玖仟萬元整。

(5)決議通過本公司 108 年度財務報告案。

(6)決議通過本公司財務報告簽證會計師之獨立性及適任性評估案。

(7)決議通過 109 年度簽證會計師委任案，委任資誠聯合會計師事務所田中玉、吳建志會計師為本公司 109 年度財務報告之查核事項及營利事業所得稅結算申報案件代理人。

(8)決議通過本公司 108 年度內部控制制度聲明書案與內部控制制度作業程序/辦法增修訂案。

第2屆第4次審計委員會(109年5月7日)

(1)簽證會計師列席執行必要溝通事項：本次(財報)核閱結果、財務及營運績效表現分析、重要財務資訊變動情況及其他事項。

(2)決議通過本公司 109 年度委任資誠聯合會計師事務所簽證報酬。

(3)決議通過本公司 108 年度盈餘分配案及營業報告書。

(4)決議通過本公司內部控制制度作業程序/辦法增修訂案。

第2屆第5次審計委員會(109年8月11日)

(1)簽證會計師列席執行必要溝通事項：本次(財報)核閱結果、財務及營運績效表現分析、重要財務資訊變動情況及其他事項。

(2)109年第二季財務報告擬評估及揭露新冠肺炎疫情對本公司造成之相關影響報告案。

(3)決議通過本公司 109 年第 2 季合併財務報告案。

(4)決議通過本公司內部控制制度作業程序/辦法增修訂。

第2屆第6次審計委員會(109年11月5日)

(1)簽證會計師列席執行必要溝通事項：本次(財報)核閱結果、財務及營運績效表現分析、重要財務資訊變動情況及其他事項。

(2)決議通過本公司 109 年第 3 季合併財務報告案。

(3)決議通過本公司轉投資公司時代國際控股(股)公司擬提供轉投資公司時代國際飯店(股)公司短期融通資金貸與新台幣柒仟萬元整。

(4)決議通過本公司 110 年度稽核計劃。

(5)決議通過修訂本公司治理實務守則。

(6)決議通過修訂本公司獨立董事之職責範疇規則。

(三)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司 治理實務守則差 異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據上市上櫃公司治理實務守則訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		經105.11.3董事會決議，訂定本公司公司治理實務守則，並揭露於本公司網站。	無重大差異
二、公司股權結構及股東權益	✓		(一)本公司設有專責人員處理股東建議及糾紛等問題。	
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		(二)依據股務代理之股東名冊掌握公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單。	
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		(三)關係企業之營運皆由專人負責，各自獨立運作，並接受總公司控管與稽核。	
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		(四)本公司誠信經營作業程序及行為指南第15條規定本公司人員不得利用未公開資訊從事內線交易。	
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓			
三、董事會之組成及職責	✓		(一)本公司依「公司治理實務守則」第20條規範訂定並揭露董事會成員多元化方針。	
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	✓		本公司董事會成員多元化方針及落實執行說明請詳(註1)。	
(二)公司除依法設置薪酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	✓		(二)本公司除審計委員會及薪酬委員會外，經董事會決議通過設立經營委員會及之下設立營運優化輔導小組，協助董事瞭解公司營運。另為強化公司治理經15屆第1次臨時董事會決議通過，由羅董事長兼任本公司策略長。	
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	✓		(三)本公司第16屆第4次董事會決議通過訂定董事會自我評鑑辦法，公司應每年(自109年起)定期就董事會及個別董事進行自我或同儕評鑑，本公司於109年度末實施「董事會績效考核自評問卷」、「董事成員自我考核自評問卷」、「功能性委員會績效考核自評問卷」，於110年3月18日第16屆第10次董事會通過，並向臺灣證券交易所(股)公司申報績效評估結果。	
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		(四)本公司董事會決議通過「財務報告簽證會計師獨立性評估辦法」。會計部110年度自行評估資誠聯合會計師事務所王國華會計師及田中玉會計師，評估結果尚符合本公司獨立性評估標準(註2)，呈送16屆第10次董事會討論通過，足堪擔任本公司簽證會計師，會計師事務所並出具聲明函(註3)。 主要評估項目：1.定期對公司之財務狀況及內部控制實施查核。2.於查核過程中適時發現及揭露之異常或缺失事項，已提具體改善或防弊意見。3.公司連續七年未更換會計師或其受有處分或有損及獨立性之情事。4.簽證會計師已符合會計師職業道德規範公報第10號有關獨立性之規範。	無重大差異
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事執行業務所需資料、協助董事遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	✓		為落實公司治理，提升董事會效能，經本公司第15屆第16次董事會決議通過，設置並指定管理部郭俊成協理兼任本公司公司治理主管，負責公司治理相關事務。郭協理具公開發行公司從事服務及公司治理相關事務主管職務達3年以上。 公司治理職權範圍至少包括：依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄、協助董事就任及持續進修、提供董事執行業務所需資料、協助董事遵循法令及其他依公司章程或契約所訂定事項等。 本公司治理主管110年度業務執行重點摘要	無重大差異

		要：依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄、協助董事持續進修、提供董事執行業務所需之資料及其他依公司章程或契約所訂定之事項等。 本公司治理主管進修達8.5小時(上市上櫃公司董事會智財管理2.5小時、企業如何防範貪腐-案例分析3小時、董事會對公司治理評鑑因應與運用3小時)。	
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓	本公司積極與利害關係人建立各項溝通管道，例如：客服專線、企業官網，同步更新太子建設APP、廣告文宣、不定期間卷調查等。另外太子學舍信箱、線上系統留言板、24小時服務櫃檯等。並於公司網站設置利害關係人專區，依股東、客戶、供應商及員工等不同對象設置專人聯絡資訊。	無重大差異
六、公司是否委任專業服務代辦機構辦理股東會事務？	✓	本公司股務代理機構為統一綜合證券股份有限公司。	無重大差異
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二)公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？ (三)公司否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	✓	(一)本公司已架設網站揭露相關資訊： http://www.prince.com.tw	
	✓	(二)本公司已指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作，並依法令規定落實發言人制度。	
	✓	(三)本公司已指定專責人員負責，於法定期限內公告並申報第一至三季財務報告與各月份營運情形等資訊。唯年度財務報告尚未於會計年度終了後兩個月內公告及申報。	
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	✓	1. 本公司為員工辦理各項保險及提撥退休金，員工退休計畫有確定福利義務(舊制)及確定提撥義務(新制)，積極建立勞資雙方溝通管道。 2. 董事充分進修充實職能。 3. 為保護消費者或客戶，本公司針對已移轉給客戶之產權成立服務中心，進行建物保養、維修、社區安全與清潔等售後服務工作。 4. 為降低並分散董事因錯誤或疏失行為而造成公司及股東重大損害之風險，於任職期間內，為董事會及相關成員購買責任保險。	無重大差異
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填) 針對前一年度本公司之公司治理評鑑結果，本年度已改善或預期可改善之情形有：109年度非審計公費未超過審計公費；預計於期限前同步上傳中英文股東會議事手冊完成；預期本年度股東常會將有半數董事(至少包含一席獨立董事)及審計委員召集人出席。			

註1：本公司董事成員多元化方針及落實執行說明。

- 為拓展營運版圖，本公司設定並致力達成董事會多元化目標，董事成員中包含了不同領域所需多面向專長。其中，具法律專長有羅智先；財務專長有：吳琮斌、莊士弘、侯博義、侯博明、吳曾昭美；管理專長有：羅智先、高秀玲、吳建德、吳平治、吳中和、侯智元、莊英志等。
本公司第16屆董事會共15位董事(含獨立董事3位)，有5位擁有美國知名大學碩士學位，此於國內建設業實不多見，經常提供相對於國內傳統理念之國際新觀念，對公司長期發展有重大貢獻。
- 本公司多元化政策之管理目標為獨立董事占比須為20%，本年度獨立董事占比為20%，符合本公司獨立董事比例目標，且目前本屆獨立董事任期年資均為5年以下；女性董事占比為13%，因營建業特性女性從業比率本即偏低，本公司致力維持相當比例之女性董事參與；具員工身分之董事占比為13%，均為具管理及營運專長之董事依公司需求聘任。
- 本公司董事成員中，羅董事長智先擔任統一企業、統一超商、台灣神隆等多家上市公司董事長，所領導之企業在營收、獲利等均屢創歷史新高。侯董事博義擔任環球水泥董事長，深耕建材產業超過30年，對本公司營建本業多有指導與建議。侯董事博明擔任台南紡織公司董事長，帶領台南紡織發展並及早布局越南設廠、成功拓展海外事業，同時由紡織本業跨足百貨商場等資產活化開發，對於本公司土地開發經營諸多指導。莊董事士弘擔任台北知名W HOTEL及時代寓所執行長，W HOTEL自2011年開始營運，時代寓所自2020年底開始營運，於房價及住房率均屬國內高端五星級飯店翹楚，莊董事以引領全球之酒店管理先進新知，對本公司轉投資之飯店旅宿營運頗多建言，助益匪淺。

註2：財務報告簽證會計師及所屬聯合會計師事務所獨立性評估表

獨立性	是	否	備 註
一、簽證會計師是否未擔任本公司或關係企業之董事？	✓		
二、簽證會計師是否未為本公司或關係企業之股東？	✓		
三、簽證會計師是否未在本公司或關係企業支薪？	✓		
四、簽證會計師是否確認其所屬聯合會計師事務所已遵循相關獨立性之規範。	✓		
五、簽證會計師所屬聯合會計師事務所之共同執業會計師卸任一年以內是否未擔任本公司董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務？	✓		
六、簽證會計師並無已連續七年提供本公司審計服務。	✓		
七、簽證會計師是否已符合會計師職業道德規範公報第10號有關獨立性之規範。	✓		

註3：資誠聯合會計師事務所王國華、田中玉會計師 110.3.8 出具資會綜字第 20008042 號聲明函。函文主旨及內容說明如下：

主旨：本事務所應 貴公司之要求，遵照會計師職業道德規範公報第 10 號「正直、公正、客觀及獨立性」之規定，評估本事務所對 貴公司之獨立性，評估結果及出具聲明如說明，請查照。

說明：

- 一、依會計師職業道德規範公報第 10 號(以下簡稱第 10 號公報)第 4 條之規定，會計師於查核或核閱財務報表時，「除維持實質上之獨立性外，其形式上之獨立更顯重要。因此，審計服務小組成員、其他共同執業會計師、事務所及事務所關係企業(以下簡稱審計服務小組成員及事務所之關係人)須對審計客戶維持獨立性」。另第 10 號公報第 7 條亦說明「獨立性可能受到自我利益、自我評估、辯護、熟悉度及脅迫而有所影響」。因是本事務所謹針對第 7 條所述可能影響獨立性之因素，逐一向 貴公司聲明本事務所之獨立性未受上述因素影響。
 - 二、獨立性未受自我利益之影響
本事務所聲明，審計服務小組成員及本事務所之關係人，並未與 貴公司或董事間有(一)直接或重大間接財務利益關係；(二)密切之商業關係；(三)潛在之僱佣關係；(四)融資或保證行為。
 - 三、獨立性未受自我評估之影響
本事務所聲明，審計服務小組成員目前或最近兩年內並未擔任 貴公司之董事或直接有重大影響審計案件之職務；另本事務所亦無提供非審計服務案件而直接影響審計案件之重要項目。
 - 四、獨立性未受辯護之影響
本事務所聲明，審計服務小組成員未受託成為 貴公司立場或意見之辯護者，或代表 貴公司居間協調與其他第三人間發生之衝突。
 - 五、獨立性未受熟悉度之影響
本事務所聲明，(一)審計服務小組成員並無與 貴公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係；(二)卸任一年以內之共同執業會計師並無擔任 貴公司董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務；(三)審計服務小組成員並無收受 貴公司或董事、經理人價值重大之餽贈或禮物。
 - 六、獨立性未受脅迫之影響
本事務所聲明，審計服務小組成員並未承受或感受 貴公司管理階層有關會計政策選擇或財務報表揭露之不當要求：或以降低公費為由以減少應執行之查核工作等，致影響客觀性及專業上之懷疑。
本事務所對於上述有關符合會計師職業道德規範公報第 10 號相關獨立性之聲明，除按本事務所有關客戶獨立性檢查之相關作業程序執行外，並已盡到專業上應有之注意。未來查核人員異動時，仍會依照本辦法執行，並配合相關獨立性規範。謹此報告。
- 附件：
- 一：依第 10 號公報所規定之審計服務小組成員名單。
 - 二：最近一年內退出聯合執業會計師名單。
 - 三：資誠聯合會計師事務所之關係企業名單。
 - 四：資誠聯合會計師事務所及關係企業提供太子建設開發股份有限公司之非審計服務項目。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王 國 華

會 計 師：

田 中 玉

董事進修情形

職稱	姓名	就任日期	進修日期		主辦單位	課程名稱	進修時數	進修是否符合規定	備註
			起	迄					
法人董事 代表人	羅智先	108/06/21	109/10/23	109/10/23	台灣董事學會	數位經濟來臨，企業如何迎接下一個十年的人才轉型	3	是	
			109/08/11	109/08/11	社團法人中華公 司治理協會	董事會對公司治理評鑑因應 與運用	3	是	
			109/07/24	109/07/24	台灣董事學會	集團治理與績效管理	3	是	
			109/05/07	109/05/07	社團法人中華公 司治理協會	企業如何防範貪腐-案例分析	3	是	
法人董事 代表人	高秀玲	108/06/21	109/10/23	109/10/23	台灣董事學會	數位經濟來臨，企業如何迎接下一個十年的人才轉型	3	是	
			109/08/11	109/08/11	社團法人中華公 司治理協會	董事會對公司治理評鑑因應 與運用	3	是	
			109/07/24	109/07/24	台灣董事學會	集團治理與績效管理	3	是	
			109/05/07	109/05/07	社團法人中華公 司治理協會	企業如何防範貪腐-案例分析	3	是	
法人董事 代表人	吳琮斌	108/06/21	109/08/11	109/08/11	社團法人中華公 司治理協會	董事會對公司治理評鑑因應 與運用	3	是	
			109/07/24	109/07/24	台灣董事學會	集團治理與績效管理	3	是	
			109/05/07	109/05/07	社團法人中華公 司治理協會	企業如何防範貪腐-案例分析	3	是	
董事	吳曾昭美	108/06/21	109/11/10	109/11/10	社團法人中華公 司治理協會	公司治理與證券法規-從公司 治理評鑑指標論起	3	是	
			109/08/11	109/08/11	社團法人中華公 司治理協會	董事會對公司治理評鑑因應 與運用	3	是	
法人董事 代表人	吳平治	108/06/21	109/08/11	109/08/11	社團法人中華公 司治理協會	董事會對公司治理評鑑因應 與運用	3	是	
			109/07/24	109/07/24	台灣董事學會	集團治理與績效管理	3	是	
			109/05/07	109/05/07	社團法人中華公 司治理協會	企業如何防範貪腐-案例分析	3	是	
法人董事 代表人	吳建德	108/06/21	109/08/11	109/08/11	社團法人中華公 司治理協會	董事會對公司治理評鑑因應 與運用	3	是	
			109/05/07	109/05/07	社團法人中華公 司治理協會	企業如何防範貪腐-案例分析	3	是	
法人董事 代表人	吳中和	108/06/21	109/11/10	109/11/10	社團法人中華公 司治理協會	公司治理與證券法規-從公司 治理評鑑指標論起	3	是	
			109/08/11	109/08/11	社團法人中華公 司治理協會	董事會對公司治理評鑑因應 與運用	3	是	
			109/07/24	109/07/24	台灣董事學會	集團治理與績效管理	3	是	
			109/05/07	109/05/07	社團法人中華公 司治理協會	企業如何防範貪腐-案例分析	3	是	
法人董事 代表人	莊士弘	108/06/21	109/08/11	109/08/11	社團法人中華公 司治理協會	董事會對公司治理評鑑因應 與運用	3	是	
			109/05/07	109/05/07	社團法人中華公 司治理協會	企業如何防範貪腐-案例分析	3	是	
法人董事 代表人	侯博義	108/06/21	109/08/11	109/08/11	社團法人中華公 司治理協會	董事會對公司治理評鑑因應 與運用	3	是	
			109/05/07	109/05/07	社團法人中華公 司治理協會	企業如何防範貪腐-案例分析	3	是	

法人董事 代表人	侯博明	108/06/21	109/11/10	109/11/10	社團法人中華公 司治理協會	公司治理與證券法規-從公司 治理評鑑指標論起	3	是	
			109/10/23	109/10/23	台灣董事學會	數位經濟來臨，企業如何迎 接下一個十年的人才轉型	3	是	
			109/08/11	109/08/11	社團法人中華公 司治理協會	董事會對公司治理評鑑因應 與運用	3	是	
			109/07/24	109/07/24	台灣董事學會	集團治理與績效管理	3	是	
			109/06/05	109/06/05	台灣董事學會	風口浪尖變局下，企業治理 的挑戰與生機	6	是	
			109/05/07	109/05/07	社團法人中華公 司治理協會	企業如何防範貪腐-案例分析	3	是	
法人董事 代表人	侯智元	108/06/21	109/08/11	109/08/11	社團法人中華公 司治理協會	董事會對公司治理評鑑因應 與運用	3	是	
			109/06/16	109/06/16	台灣上市櫃公司 協會	後疫情時代的台灣國家治理	2	是	
			109/05/07	109/05/07	社團法人中華公 司治理協會	企業如何防範貪腐-案例分析	3	是	
法人董事 代表人	莊英志	108/06/21	109/08/30	109/08/30	社團法人中華公 司治理協會	運用公司治理機制強化公司 經營	3	是	
			109/08/11	109/08/11	社團法人中華公 司治理協會	董事會對公司治理評鑑因應 與運用	3	是	
			109/05/07	109/05/07	社團法人中華公 司治理協會	企業如何防範貪腐-案例分析	3	是	
獨立董事	洪鶴儀	108/06/21	109/08/11	109/08/11	社團法人中華公 司治理協會	董事會對公司治理評鑑因應 與運用	3	是	
			109/05/07	109/05/07	社團法人中華公 司治理協會	企業如何防範貪腐-案例分析	3	是	
獨立董事	侯榮顯	108/06/21	109/08/11	109/08/11	社團法人中華公 司治理協會	董事會對公司治理評鑑因應 與運用	3	是	
			109/05/07	109/05/07	社團法人中華公 司治理協會	企業如何防範貪腐-案例分析	3	是	
獨立董事	聶澎齡	108/06/21	109/11/10	109/11/10	社團法人中華公 司治理協會	公司治理與證券法規-從公司 治理評鑑指標論起	3	是	
			109/08/11	109/08/11	社團法人中華公 司治理協會	董事會對公司治理評鑑因應 與運用	3	是	
			109/05/07	109/05/07	社團法人中華公 司治理協會	企業如何防範貪腐-案例分析	3	是	

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料：

身 分 別 (註1)	條件 姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格		符合獨立性情形(註2)										兼任其 他公 司開 發行公 司薪資 報酬委 員會成 員家數	備 註	
		商務、法務、財務、會計或公司業務所需相關科系之私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及合格領有證書之專門職業及技術人員	具有商務、法務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
召集人	聶澎齡	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
委員	洪鶴儀	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
委員	洪榮顯	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3	

註1：以上薪酬委員會成員均為本公司獨立董事。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者相互兼任者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數百分之五以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未有公司法第30條各款情事之一。

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊：

- (1) 本公司薪資報酬委員會經100.8.24董事會決議，100.9.30成立薪酬委員會。
- (2) 本公司董事會108.7.1決議委任第四屆薪酬委員3席，任期由108.7.1至111.6.20。
- (3) 本公司第十六屆第二次董事會決議通過聘任聶澎齡、洪鶴儀、侯榮顯先生等三位獨立董事為本公司薪資報酬委員會委員，並經薪酬委員會全體成員互推聶澎齡委員為召集人。

(4) 最近年度薪資報酬委員會第四屆開會3次(A)，委員出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註1)	備註
召集人	聶澎齡	3	0	100%	
委員	洪鶴儀	2	1	67%	
委員	侯榮顯	3	0	100%	

其他應記載事項：

- (一) 董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無此情事。
- (二) 薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情事。

註1：

- (1) 年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。
- (2) 年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

註2：薪酬委員會109年度開會3次，會議內容摘要如下：

第4屆第2次薪酬委員會(109年3月19日)

- (1) 通過108年度董事酬勞發放比例建議案。(本案列席人員羅董事長擔任本公司董事，予以迴避。)
- (2) 通過本公司108年度經理人績效審議核定案。(本案列席人員羅董事長、謝明汎總經理、鄭尊仁副總經理、郭俊成協理等四人分別為評分人及當事人，予以迴避。)

第4屆第3次薪酬委員會(109年5月7日)

- (1) 通過修訂本公司經理人薪酬管理辦法。
- (2) 通過本公司108年董事酬勞分派案。
- (3) 通過本公司108年經理人績效分配核定案。

第4屆第4次薪酬委員會(109年11月5日)

- (1) 通過本公司經理人109年度年終獎金發放案。
- (2) 通過擬定110年度薪資報酬委員會工作計畫案。

上述薪酬委員會議事討論結果均提交本公司董事會討論決議。

(五)履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	✓		本公司經董事會決議，訂定企業社會責任實務守則。每年由企業社會責任兼職單位經營企劃室，依重大性原則針對所發生的公司營運之環境、社會或公司治理相關事件，例如：法令遵循、勞工安全及社區回饋等，各單位依其職權之運作，實施相關風險管理政策之評估及訂定。	無重大差異
二、公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？	✓		本公司指定經營企劃室為統籌推動企業社會責任兼職單位，各部門依權責積極推動CSR實務之評估、規劃，各項議題由經營企劃室溝通協調整合，每年向董事會彙整報告。	無重大差異
三、環境議題 (一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？ (二) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？ (三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？ (四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	✓ ✓ ✓ ✓		(一) 本公司重視環保、珍惜資源，採購有綠建材、省水、節能等標章之物料，施工前均要求包商提交工地管理計畫，確保空氣、噪音、水及廢棄物等汙染情形能有效控制。 (二) 本公司透過準確控制工期，降低建材耗損，並法規基礎上選用合適之再生原料，替代原生材料使用，減少天然資源開採。109年度綠色採購金額達新台幣0.7億元。 (三) 本公司不間斷完善案場管理，注意氣候變遷對營運活動之影響。 (四) 溫室氣體： 公司針對辦公區域、工務所與太子學舍已實行多項節能措施，並不定期對員工宣導節能減碳等環保意識，定期派員巡檢照明開關及加強用電管理，以有效降低碳排放量。108年8處工地排放量為495.27噸，辦公室排放量為259.19噸，太子學舍排放量為5,869.25噸CO ₂ e。109年5處工地排放量為321.74噸，辦公室排放量為284.07噸，太子學舍排放量為5,977.29噸CO ₂ e。展望未來目標，期許每年能夠減量1%。 用水： 太子建設秉持著謹慎的水資源控管的態度，並加強節約用水宣導政策。108年度8處工地用水24,289噸；辦公區域為13,794噸；太子學舍為285,114噸。109年度5處工地用水12,226噸，辦公區域為13,578噸，太子學舍為272,635噸。	無重大差異

		<p>廢棄物： 太子廢棄物來源主要來自工地並分為營建廢棄物與一般廢棄物兩類，廢棄物皆委託合格清除處理商進行清運與處置，主要清理方法有焚化、掩埋、回收。108年度和109年度的總廢棄物量分別為9,914.5公噸、2,811.2公噸。</p>	
四、社會議題			
(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	√	<p>(一) 本公司善盡企業社會責任，保障全體同仁之基本人權，支持並遵循國際公認人權規範與原則，包含《世界人權宣言》、《聯合國全球盟約》等，同時恪遵我國勞動法規，杜絕侵犯人權情事。本公司人權政策適用於所屬各級單位，有尊嚴地對待員工、客戶及合作廠商等，並持續提升與改善人權相關議題之管理。本公司特別重視以下人權議題：禁用童工、禁止強迫勞動員工集會、員工結社自由、宗教信仰自由、反對歧視、霸凌及騷擾及提供安全、衛生、健康之工作環境等。</p>	
(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假日及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	√	<p>(二) 依本公司章程第32條規定，公司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不高於百分之三分派董事酬勞。</p> <p>本公司有完善薪酬獎懲制度，提供穩定且具市場競爭優勢的薪資條件，依各項考核機制充分考量員工學經歷背景、專業知識技術、年資經驗及績效表現等核定薪資。不因性別、種族、宗教、政治立場、婚姻狀況等產生差異，採公平一致的態度。其中管理階層薪津並經薪酬管理委員會審議。</p> <p>員工退休制度： 本公司及國內子公司依「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度每月按薪資6%提繳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採月退休金或一次退休金方式領取。本公司109年度提撥退休基金金額為\$55,537仟元，支付退休金為\$962仟元。</p> <p>完善的福利措施： 職工福利委員會之生產、教育等各項補助，員工子女獎學金、各項才藝、外語等之訓練，工地現場人員之外保險等，以妥善照顧員工，使其無後顧之憂。</p>	無重大差異
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	√	<p>(三) 本公司重視勞工安全，訂有「勞工安全教育訓練計畫」、「全工期的自動檢查計畫」、「勞工安全管制辦法」、「施工災變防救措施計畫」及「緊急急救體系及緊急通報系統」。每個工地合約範疇內依據職業安全衛生法成立勞工協議組織、訂定有勞安衛生守則、視各勞工職能提供其專業</p>	

		訓練課程及開辦各項勞安教育訓練課程。各工地現場每日施工前工務會議均對當日施作人員實施安全教育，並且每季進行環安稽核。我們亦將承攬商納入安全夥伴，藉由勞安衛守則告知承攬商風險認知。109年度並無職業傷害案例。	
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓	(四) 本公司各部門依職務需求制定年度教育訓練計畫，以專業課程為主，增進職能之通識課程為輔。109年度內部教育訓練4,535小時，外部教育訓練420小時，總費用總計約157.9仟元。	
(五) 對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	✓	(五) 消費者得透過公司網站、信箱或公司電話反應意見及申訴。針對客戶隱私等議題，公司積極辦理內部教育訓練，培養員工積極作為及對事件反應敏感度。	無重大差異
(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	✓	(六) 本公司設置採發成控小組，對合作供應商執行適切之評估程序，與供應商之契約均經法務人員審核，並評估採購行為對來源地區環境之衝擊，與供應商合作，共同致力落實企業社會責任。	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	✓	本公司指定經營企劃室為推動企業社會責任兼職單位，委託專業機構編製109年度企業社會責任報告書，並經資誠聯合會計師事務所出具會計師有限確信報告。	無重大差異
六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」定有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司經董事會決議訂定企業社會責任實務守則，指定經營企劃室為推動企業社會責任兼職單位，委託專業機構協助編製並出版企業社會責任報告書，將CSR的概念推展至各部門，由各部門依權責積極推動CSR實務之評估、規劃，各項議題與各部門溝通協調整合後，每年向董事會彙整報告。透過與營運方針結合，讓本公司能更全面的盤點既有績效及規劃未來的政策。整體而言，與「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」無重大差異。			
七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： 本公司承諾秉持節省能源及自然資源之理念，體認環保為現今人類最重要之課題之一，設計及製造最符合環境效益之產品，並鼓勵員工共同參與為地球而努力，推廣「環保」、「低碳飲食」及「環境健康」等議題共同愛護地球。 我們相信，弱勢族群的關懷除了物質需要與社會福利的實質幫助，也需要心靈層次上的鼓勵，成大會館與伊甸基金會合辦「讓礙翻轉 身障朋友迎曙光」公益活動，讓身障青年實際操作職場工作的內容，並邀請全台校友及住宿貴賓一起守護身障青年的就業夢想，公益活動於110年2月底結束，累計捐助身障青年職業培訓經費共126,888元。 太子學舍延續歷年傳統，於寒暑假學舍大批退宿時，將上百張二手床墊開放予新入住的同學再利用，並將多餘的床墊捐贈給需要的社福機構及安養院。並與台大學生會永續部合辦二手寢具及生活用品義賣。除使二手物再次發揮功能，亦透過分享、珍惜物資帶來的喜悅，與學生一起參與公益，實踐共好的企業社會責任。另外為鼓勵學校教職員及學生支持弱勢團體，在太子學舍及修齊會館的一樓大廳皆放置愛心發票捐贈箱，每月將有伊甸社會福利基金會志工固定前來整理發票，既讓發票發揮不一樣的價值，也讓每位住宿生都有順手做公益的機會。109年累計捐贈伊甸社會福利基金會5,451張發票。 展望未來，本公司將持續轉化已投注各領域的CSR活動為更具策略性的CSR發展規劃，將目前已推出之智能科技健康宅的雲端服務，擴及至食、衣、住、行等服務功能，期能打造出一棟棟安心安全的幸福好宅！持續提昇太子品牌軟實力，透過文創、科技、藝文三個層面共同打造幸福企業，與利害關係人攜手朝向永續發展的未來邁進。			

(六) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司 誠信經營守則差 異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	✓		(一)經董事會決議通過本公司企業誠信經營守則、誠信經營作業程序及行為指南案，並依法按時檢討修訂相關規章。本公司109年度舉辦與誠信經營議題相關之內、外部教育訓練，針對誠信經營法規遵循、反貪腐、內線交易等相關課程，計628人次，合計1,336人時。	
(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	✓		(二)依據本公司誠信經營守則制訂相關作業程序及行為指南，落實違規之懲戒及申訴制度執行。	無重大差異
(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	✓		(三)本公司就具較高不誠信行為風險之營業活動，建立有效會計及內控制度，目前最新守則及行為指南之修訂係經108.3.20董事會決議通過。	
二、落實誠信經營				
(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	✓		(一)本公司定期檢討評估往來廠商，並與商業往來對象之契約或文件，依實際合約內容加入誠信行為條款。	
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	✓		(二)本公司經105.11.3董事會決議通過，設置誠信經營推動小組，隸屬董事會負責推動本公司企業誠信經營之專職單位。本公司誠信經營推動小組依據誠信經營守則及相關規範，彙整、檢視各部門對於誠信經營之落實執行、解釋及諮詢服務等作業，並每年向董事會報告。本公司109年度舉辦與誠信經營議題相關之內、外部教育訓練，針對誠信經營法規遵循、反貪腐、內線交易等相關課程，計628人次，合計1,336人時，並於第16屆第9次董事會(109.11.5)誠信經營推動報告。110年計畫持續針對誠信經營進行教育訓練開課事宜及擬訂「太子建設供應商行為準則」包含誠信經營、個資保護及勞工人權等條款。	無重大差異
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	✓		(三)本公司制定防止利益衝突之政策，據以鑑別、監督並管理利益衝突所可能導致不誠信行為之風險。並由內部稽核定期審核、評估，提供適當陳述管道；相關單位並隨時提供董事會、審計委員會及經理人需要注意之有關內部人利益迴避的法規資訊。	
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	✓		(四)本公司已依相關法令建立完備之會計制度、內部控制制度與風險控管機制，並由內部稽核定期查核遵循情形。	

(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓	(五)本公司每年檢討各部門自行檢查結果及稽核報告，提交審計委員會審閱並提報董事會。	無重大差異
三、公司檢舉制度之運作情形	✓	依據本公司誠信經營作業程序及行為指南第21條規定辦理： (一)本公司訂有「內部及外部人員檢舉不誠信行為或不當行為」之具體檢舉及獎勵制度，設置由稽核單位專人負責之檢舉電話及信箱公布於公司網站。 本公司稽核室專人檢舉電話及信箱： Tel:(06)282-1155 #5100 Email:0507031@exchange.prince.com.tw	無重大差異
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	✓	(二)依上述本公司訂定之檢舉及獎勵制度規範，受理員工、廠商或客戶檢舉不法情事、反應意見或申訴等，應對檢舉人身分及檢舉內容與以保密。	無重大差異
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	✓	(三)依上述本公司訂定之檢舉及獎勵制度規範，採取相應保密機制與檢舉人保護措施保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置。	
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓	本公司網站建置公司財務、業務相關資訊及公司治理資訊，以利股東及利害關係人等參考。	無重大差異
四、加強資訊揭露	✓		
公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？			
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：			
104.5.4董事會決議通過本公司誠信經營守則(含誠信經營作業程序及行為指南)。最近期修訂經108.3.20董事會決議通過，依守則規範實施並定期檢討，尚無重大差異。			
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：			
本公司因應環境變遷，不斷精進管理作為，最近一次於108.3.20經董事會決議通過修訂之誠信經營守則、誠信經營作業程序及行為指南及其他相關作業規範。 秉持「三好一公道(地段好、設計好、施工好、價格公道)」的原則，持續秉持「品質精雕、服務升級、不斷創新、打造物超所值的智能健康宅」的目標，堅持按部就班蓋好宅，嚴謹落實施工過程品質管制。一貫強調以誠信為企業經營基礎理念，在高度道德規範及完善會計與內部控制制度執行，內部稽核單位適時查核追蹤，同時董事、經理人及所有員工均致力維護本公司之誠信經營。			

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

詳見本公司網站(網址：<http://www.prince.com.tw>)："關於太子"項下"公司治理"及公開資訊觀測站(網址：<http://mops.twse.com.tw>)："公司治理"項下"訂定公司治理之相關規程規則"。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：

本公司董事會決議通過設置薪酬委員會、審計委員會等功能性委員會，協助董事會完善執行職權。

本公司依循法令修訂及考量環境變遷，適時修訂各項公司治理規範。109.11.5 董事會決議通過修訂本公司治理實務守則、獨立董事之職責範疇規則等案。

本公司106.8.18臨時董事會決議通過，由羅董事長兼任本公司策略長，持續完善本公司董事會於公司治理營運之分析與執行。108.3.20董事會決議通過由管理部郭俊成協理擔任本公司公司治理主管。108.8.8 董事會決議通過經營委員會之下聘任營運優化輔導小組諮詢委員，主要為協助董事瞭解公司營運為強化公司治理。

在企業永續經營理念下，從組織架構、規章制度、執行檢討等各面向不間斷地完善公司治理。

(九)內部控制制度執行狀況：

1. 內部控制聲明書

太子建設開發股份有限公司
內部控制制度聲明書

日期：110年03月18日

本公司民國109年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，及5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國109年12月31日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國110年03月18日董事會通過，出席董事15人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

太子建設開發股份有限公司

董事長：羅智先

簽章

總經理：謝明汎

簽章

2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，揭露會計師審查報告：無此情事。

(十)最近年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無此情事。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1. 109 年股東常會重要決議事項及執行情形：

- (1)承認本公司 108 年度營業報告書及財務報表。

執行情形：相關表冊已依公司法等相關法令規定向主管機關辦理備查及公告申報。

- (2)承認本公司 108 年度盈餘分配案，配發現金股利每股 0.5 元。

執行情形：經股東會決議後已於 109 年 8 月 28 日分派現金股利。

- (3)通過修訂本公司資金貸與他人作業程序。

執行情形：股東會決議後生效。

- (4)通過修訂本公司背書保證施行辦法。

執行情形：股東會決議後生效。

2. 109 年度及截至年報刊印日止董事會重要決議事項：

第 16 屆第 5 次董事會(109 年 3 月 19 日)

- (1)報告本公司 108 年度大額捐贈款項。

- (2)決議通過擬提供子公司誠實投資控股(股)公司短期融通資金貸與新台幣壹億玖仟萬元整。

- (3)決議通過轉投資公司大成工程(股)公司擬提供轉投資公司誠實投資控股(股)公司短期融通資金貸與新台幣壹億元整。

- (4)決議通過轉投資公司誠實營造(股)公司擬提供轉投資公司誠實投資控股(股)公司短期融通資金貸與額度新台幣玖仟萬元整。

- (5)本公司 108 年度營業決算報表，包括營業報告書、合併之會計師查核報告書稿本及個體之會計師查核報告書稿本。

- (6)決議通過本公司 108 年度盈餘分派案，108 年度擬發放現金股利每股 0.5 元，計新台幣 8.11 億元。

- (7)決議通過本公司 108 年度員工及董事酬勞發放方式。

- (8)決議通過本公司財務報告簽證會計師之獨立性及適任性評估案。並通過委任資誠聯合會計師事務所田中玉、吳建志會計師為本公司 109 年度財務報告查核事項及營利事業所得稅結算申報案件代理人案。

- (9)決議通過本公司 108 年度內部控制制度聲明書及通過增修訂本公司內部控制制度作業程序/辦法。

- (10)決議通過本公司 108 年度及 109 年度經理人績效計劃及評核表。

- (11)決議通過召開本公司 109 年股東常會。

第 16 屆第 6 次董事會(109 年 5 月 7 日)

- (1)承認本公司 109 年度第 1 季合併之會計師核閱財務報告。

- (2)決議通過 109 年度資誠聯合會計師事務所委任簽證報酬案。

- (3)決議通過本公司內部控制制度作業/辦法增修訂案。

- (4)決議通過修訂本公司經理人薪酬管理辦法。

- (5)決議通過本公司 108 年董事酬勞分派案。

- (6)決議通過本公司 108 年經理人績效分配核定案。

- (7)決議通過因應 COVID-19 新冠肺炎防疫作業，擬變更本公司 109 年度股東會開會地點。

第 16 屆第 7 次董事會(109 年 6 月 18 日)

- (1)決議通過本公司現金股利除息基準日 109 年 8 月 6 日，現金股利發放日 109 年 8 月 28 日。

第 16 屆第 8 次董事會(109 年 8 月 11 日)

- (1)承認本公司 109 年度第 2 季合併之會計師核閱財務報告。

- (2)決議通過本公司內部控制制度作業程序/辦法增修訂。

第 16 屆第 9 次董事會(109 年 11 月 5 日)

- (1)承認本公司 109 年度第 3 季合併之會計師核閱財務報告。

- (2)承認本公司為董事及重要職員投保之責任保險。

- (3)承認本公司年度 CSR 及誠信經營推動專案報告。

- (4)決議通過本公司 110 年度預算案。

- (5)決議通過本公司轉投資公司時代國際控股(股)公司擬提供轉投資公司時代國際飯店(股)公司短期融通資金貸與新台幣柒仟萬元整。

- (6)決議通過本公司 110 年度稽核計畫。

- (7)決議通過修訂本公司公司治理實務守則。

- (8)決議通過訂定本公司獨立董事之職責範疇規則。

- (9)決議通過本公司經理人 109 年度年終獎金發放案。

- (10)決議通過本公司 110 年度薪資報酬委員會工作計劃案。

第 16 屆第 10 次董事會(110 年 3 月 18 日)

- (1)報告本公司自行編製財務報告計劃執行情形及改善要點說明。
- (2)決議通過本公司新增對日華金典國際酒店股份有限公司背書保證額度新台幣貳億伍仟萬元整。
- (3)本公司 109 年度營業決算報表，包括營業報告書、合併之會計師查核報告書稿本及個體之會計師查核報告書稿本。
- (4)決議通過本公司 109 年度盈餘分派案，109 年度擬發放現金股利每股 0.4 元，計新台幣 6.49 億元。
- (5)決議通過本公司 109 年度員工及董事酬勞發放方式。
- (6)決議通過本公司財務報告簽證會計師之獨立性及適任性評估案。並通過委任資誠聯合會計師事務所田中玉、王國華會計師為本公司 110 年度財務報告查核事項及營利事業所得稅結算申報案件代理人案。
- (7)決議通過本公司 109 年度內部控制制度聲明書。
- (8)決議通過本公司內部控制制度作業程序/辦法增修訂。
- (9)決議通過本公司企業社會責任實務守則修訂案。
- (10)決議通過本公司股東會議事規則修訂案。
- (11)決議通過本公司 109 年度董事成員績效自評。
- (12)決議通過本公司 109 年度董事酬勞核定案。
- (13)決議通過本公司 109 年度及 110 年度經理人績效計畫及評核表。
- (14)決議通過召開本公司 110 年股東常會。

第 16 屆第 11 次董事會(110 年 5 月 6 日)

- (1)承認本公司 110 年度第 1 季合併之會計師核閱財務報告。
- (2)決議通過本公司內部控制制度作業程序/辦法增修訂。

(十二)最近年度及截至年報刊印日止，董事或審計委員會對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無此情事。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無此情事。

四、會計師公費資訊

1. 紿付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者，揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名	查核期間	備 註
資誠聯合會計師事務所	田中玉	吳建志	109 年度

單位：新台幣仟元

金額級距	公費項目	審計公費	非審計公費	合 計
		-	-	-
1 低於2,000仟元		-	-	-
2 2,000仟元（含）～4,000仟元		-	3,101	3,101
3 4,000仟元（含）～6,000仟元		5,130	-	5,130
4 6,000仟元（含）～8,000仟元		-	-	-
5 8,000仟元（含）～10,000仟元		-	-	-
6 10,000仟元（含）以上		-	-	-

會計師公費資訊

單位：新台幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備 註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他 (註2)	小計		
資誠聯合會計師事務所	田中玉	5,130	-	-	-	3,101	3,101	109 年度	移轉訂價報告 383 仟元、CSR 報告 1,244 仟元、財報英譯 940 仟元、專案及法遵諮詢 534 仟元。
	吳建志								

註 1：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示查核期間，及於備註欄說明更換原因，並依序揭露所支付之審計與非審計公費等資訊。

註 2：非審計公費請按服務項目分別列示，若非審計公費之「其他」達非審計公費合計金額 25%者，應於備註欄列示其服務內容。

- 更換會計師事務所且更換年度所給付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無此情事。
- 審計公費較前一年度減少達百分之十以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：本公司本年度審計公費與前一年度一致。

五、更換會計師資訊：無此情事。

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間：無此情事。

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形： 董事、經理人及大股東股權變動情形

職稱 (註1)	姓名	109年度		110年度 截至4月19日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	統一企業(股)公司(註1)	-	-	-	-
董事長	統一企業(股)公司代表人羅智先	-	-	-	-
董事	高權投資(股)公司	-	-	-	-
董事	高權投資(股)公司代表人高秀玲	8,517,000	-	4,990,000	-
董事	統一企業(股)公司代表人吳琮斌	-	-	-	-
董事	吳曾昭美	-	-	-	-
董事	泰伯投資(股)公司	-	-	60,000	-
董事	泰伯投資(股)公司代表人吳建德	-	-	-	-
董事	泰伯投資(股)公司代表人吳平治	-	-	-	-
董事	永原投資(股)公司	-	-	-	-
董事	永原投資(股)公司代表人吳中和	932,000	-	-	-
董事	弘耀投資(股)公司	-	-	-	-
董事	弘耀投資(股)公司代表人莊士弘	-	-	-	-
董事	育鵬投資(股)公司	-	-	-	-
董事	育鵬投資(股)公司代表人候博明	-	-	-	-
董事	升元投資(股)公司	-	-	-	-
董事	升元投資(股)公司代表人候博義	-	-	-	-
董事	新永興投資(股)公司	-	-	-	-
董事	新永興投資(股)公司代表人侯智元	-	-	-	-
董事	瑞興國際投資(股)公司	-	-	-	-
董事	瑞興國際投資(股)公司代表人莊英志	-	-	-	-
獨立董事	聶澎齡	-	-	-	-
獨立董事	洪鶴儀	-	-	-	-
獨立董事	侯榮顯	-	-	-	-
總經理	謝明汎	-	-	-	-
副總經理	鄭尊仁	-	-	-	-
副總經理	邱文珍	-	-	-	-
副總經理	侯牧村	-	-	-	-
副總經理	江校煌	-	-	-	-
協理	吳建瑩	-	-	-	-
協理	林俊良	-	-	-	-
協理	郭俊成	-	-	-	-
經理	戴大昌	-	-	-	-

註1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。統一企業(股)公司109年底係持有本公司10.03%之大股東。

註2：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者：無此情事。

股權移轉資訊

姓名(註1)	股權移轉原因 (註2)	交易日期	交易相對人	交易相對人與公司、董事、經理人及持股比例超過百分之十股東之關係	股數	交易價格
無此情事						

註1：係填列公司董事、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註2：係填列取得或處分。

股權質押資訊

單位：新台幣元

姓名(註1)	質押變動 原因(註2)	變動日期	交易相對人	交易相對人與公司、董事、經理人及持股比例超過百分之十股東之關係	股數	持股 比率	質押 比率	質借(贖回) 金額
無此情事								

註1：係填列公司董事、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註2：係填列質押或贖回。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊：

110 年 4 月 19 日；單位：股

姓名（註1）	本人 持有股份		配偶、未成年子女 持有股份		利用他人名義 合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為 配偶、二親等以內之親屬關係者， 其名稱或姓名及關係。（註3）	備註
	股數	持股比率 (註2)	股數	持股比率 (註2)	股數	持股比率 (註2)		
統一企業(股)公司 統一企業(股)公司 代表人：羅智先	162,743,264	10.03%	-	-	-	-	高權投資(股)公司 代表人：高秀玲	法人董事長
							泰伯投資(股)公司 代表人：侯博義	法人董事
							統一國際開發(股)公司 代表人：侯博裕	子公司
泰伯投資(股)公司 代表人：吳威德	96,310,587	5.93%	-	-	-	-	統一企業(股)公司 代表人：羅智先	法人董事
高權投資(股)公司 代表人：高秀玲	98,654	0.01%	239,010	0.01%	-	-	吳曾昭美	母子
高權投資(股)公司 高權投資(股)公司 代表人：高秀玲	68,464,308	4.22%	-	-	-	-	統一企業(股)公司 代表人：羅智先	高權擔任其 法人董事
							統一國際開發(股)公司 代表人：侯博義	高權擔任其 法人董事
南紡建設(股)公司 代表人：侯博明	59,185,474	3.65%	-	-	-	-	無	無
南紡建設(股)公司 代表人：侯博明 瑞興國際投資(股)公司 代表人：莊英男	22,923,624	1.41%	-	-	-	-	環泥投資(股)公司 代表人：侯博義	兄弟
							環球水泥(股)公司 代表人：侯博義	兄弟
							新永興投資(股)公司 代表人：侯博裕	兄弟
瑞興國際投資(股)公司 代表人：莊英男	47,584,139	2.93%	-	-	-	-	無	無
吳曾昭美	42,956,030	2.65%	-	-	-	-	泰伯投資(股)公司 代表人：吳威德	母子
統一國際開發(股)公司 統一國際開發(股)公司 代表人：羅智先	41,323,000	2.55%	-	-	-	-	統一企業(股)公司 代表人：羅智先	法人董事長
							高權投資(股)公司 代表人：高秀玲	法人董事
環球水泥(股)公司 代表人：侯博義	40,621,948	2.5%	-	-	-	-	無	無
環球水泥(股)公司 代表人：侯博義 環泥投資(股)公司 代表人：侯博義	13,701,215	0.84%	-	-	-	-	新永興投資(股)公司 代表人：侯博裕	兄弟
							環泥投資(股)公司 代表人：侯博義	代表人相同
							南紡建設(股)公司 代表人：侯博明	兄弟
環泥投資(股)公司 代表人：侯博義	34,928,900	2.15%	-	-	-	-	無	無
新永興投資(股)公司 代表人：侯博裕 新永興投資(股)公司 代表人：侯博裕	13,701,215	0.84%	-	-	-	-	新永興投資(股)公司 代表人：侯博裕	兄弟
							環球水泥(股)公司 代表人：侯博義	代表人相同
							南紡建設(股)公司 代表人：侯博明	兄弟
新永興投資(股)公司 代表人：侯博裕	26,471,128	1.63%	-	-	-	-	無	無

註1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

註2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。

註3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

九、公司、公司之董事、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例。

綜合持股比例

單位：股；% ；109年12月31日

轉投資事業（註1）	本公司投資		董事、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
誠實投資控股(股)公司	97,504,758	100.00%	-	-	97,504,758	100.00%
大成工程(股)公司	-	-	90,497,528	100.00%	90,497,528	100.00%
王子水電企業(股)公司	-	-	3,070,000	100.00%	3,070,000	100.00%
誠實營造(股)公司	-	-	20,100,000	100.00%	20,100,000	100.00%
太子物業管理顧問(股)公司	17,146,580	100.00%	-	-	17,146,580	100.00%
太子公寓大廈管理維護(股)公司	-	-	3,000,000	100.00%	3,000,000	100.00%
太子保全(股)公司	-	-	13,172,636	100.00%	13,172,636	100.00%
耕頂興業(股)公司	18,000,000	30.00%	-	-	18,000,000	30.00%
太子建設投資公司	428	100.00%	-	-	428	100.00%
統一開發(股)公司	108,000,000	30.00%	-	-	108,000,000	30.00%
日華金典國際酒店(股)公司	97,500,000	50.00%	-	-	97,500,000	50.00%
時代國際控股(股)公司	79,800,000	100.00%	-	-	79,800,000	100.00%
時代國際飯店(股)公司	-	-	53,000,000	100.00%	53,000,000	100.00%
時代國際行旅(股)公司	-	-	42,000,000	100.00%	42,000,000	100.00%
金義興合板(股)公司	3,938,168	99.65%	-	-	3,938,168	99.65%
明大企業(股)公司	200,000	20.00%	-	-	200,000	20.00%
太子實業(股)公司	1,000,000	100.00%	-	-	1,000,000	100.00%
太子地產(股)公司	12,292,315	99.68%	-	-	12,292,315	99.68%
PPG Investment Inc.	-	-	273	27.30%	273	27.30%
Queen Holdings Ltd.	-	-	2,730	27.30%	2,730	27.30%
日華資產管理(股)公司	-	-	21,525,020	45.21%	21,525,020	45.21%

註：係公司採用權益法之投資。

肆、募資情形：

一、資本及股份

(一)股本來源

1. 股本形成經過：

單位：股；新台幣元；110年5月15日

年 月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
92年03月	10元	905,839,645	9,058,396,450	905,839,645	9,058,396,450	註銷庫藏股	無	註1
94年10月	10元	1,200,000,000	12,000,000,000	901,333,032	9,013,330,320	盈餘轉增資及註銷庫藏股	無	註2
95年05月	10元	1,200,000,000	12,000,000,000	865,126,032	8,651,260,320	註銷庫藏股	無	註3
96年10月	10元	1,200,000,000	12,000,000,000	930,010,484	9,300,104,840	盈餘轉增資	無	註4
97年10月	10元	1,200,000,000	12,000,000,000	957,910,798	9,579,107,980	盈餘轉增資	無	註5
99年10月	10元	1,200,000,000	12,000,000,000	996,227,230	9,962,272,300	盈餘及資本公積-庫藏股票交易轉增資	無	註6
100年10月	10元	1,200,000,000	12,000,000,000	1,085,887,681	10,858,876,810	盈餘轉增資	無	註7
101年10月	10元	1,200,000,000	12,000,000,000	1,194,476,449	11,944,764,490	盈餘轉增資	無	註8
102年09月	10元	1,600,000,000	16,000,000,000	1,313,924,094	13,139,240,940	盈餘轉增資	無	註9
103年04月	14.45元	2,000,000,000	20,000,000,000	1,613,924,094	16,139,240,940	現金增資	無	註10
103年09月	10元	2,000,000,000	20,000,000,000	1,662,341,817	16,623,418,170	盈餘轉增資	無	註11
104年11月	10元	2,000,000,000	20,000,000,000	1,623,326,147	16,233,261,470	註銷庫藏股	無	註12

註1：92.03.07經商授字第09201064220號暨92.01.13台財證三字第09100168916號核准

註2：94.10.12經授商字第09401199680號暨94.07.08金管證三字第0940128547號、94.07.22金管證一字第0940129774號核准

註3：95.05.02經授商字第09501080850號暨95.03.03金管證三字第0950107685號核准

註4：96.10.09經授商字第09601246640號暨96.08.06金管證一字第0960041575號核准

註5：97.10.13經授商字第09701260910號暨97.08.14金管證一字第0970041251號核准

註6：99.10.04經授商字第09901222570號暨99.08.10金管證一字第0990040882號核准

註7：100.10.07經授商字第10001226990號暨100.07.29金管證發字第1000035447號核准

註8：101.10.11經授商字第10101210990號暨101.08.06金管證發字第1010034424號核准

註9：102.09.30經授商字第10201197090號暨102.07.24金管證發字第1020028870號核准

註10：103.04.09經授商字第10301054990號暨103.01.08金管證發字第1020053627號核准

註11：103.09.17經授商字第10301197010號暨103.07.16金管證發字第1030026970號核准

註12：104.11.18經授商字第10401244020號核准

2. 股份種類：

單位：股；110年4月19日

股份種類	核 定 股 本			備註
	流 通 在 外 股 份 (已 上 市)	未 發 行 股 份	合 計	
普通股	1,623,326,147	376,673,853	2,000,000,000	

3. 總括申報制度相關資訊：無此情事。

(二)股東結構

110年4月19日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及 外人	合計
人數	-	-	218	62,277	194	62,689
持有股數	-	-	744,031,170	732,473,591	146,821,386	1,623,326,147
持股比例(%)	-	-	45.84%	45.12%	9.04%	100.00%

註：第一上市（櫃）公司及興櫃公司應揭露其陸資持股比例；陸資係指大陸地區人民來臺投資許可辦法第3條所規定之大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區之投資公司。

(三)股權分散情形(無特別股)

股權分散情形

每股面額十元;110年4月19日

持 股 分 級	股 東 人 數	持 有 股 數	持 股 比 例
1 至 999	33,822	5,364,334	0.33
1,000 至 5,000	17,943	39,342,605	2.43
5,001 至 10,000	4,498	33,816,451	2.08
10,001 至 15,000	1,912	23,286,580	1.43
15,001 至 20,000	1,028	18,532,848	1.14
20,001 至 30,000	1,097	27,288,789	1.68
30,001 至 50,000	854	34,072,613	2.10
50,001 至 100,000	727	52,305,193	3.22
100,001 至 200,000	362	50,832,357	3.13
200,001 至 400,000	170	47,064,544	2.90
400,001 至 600,000	79	38,540,545	2.38
600,001 至 800,000	46	31,999,637	1.97
800,001 至 1,000,000	23	20,778,948	1.28
1,000,001 以上	128	1,200,100,703	73.93
合 計	62,689	1,623,326,147	100.00

(四)主要股東名單：列明股權比例達百分之五以上之股東，如不足十名，應揭露至股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例

主 要 股 東 名 單

110年4月19日

股 份 主要股東名稱	持 有 股 數	持 股 比 例 (%)
統一企業股份有限公司	162,743,264	10.03%
泰伯投資股份有限公司	96,310,587	5.93%
高權投資股份有限公司	68,464,308	4.22%
南紡建設股份有限公司	59,185,474	3.65%
瑞興國際投資股份有限公司	47,584,139	2.93%
吳曾昭美	42,956,030	2.65%
統一國際開發股份有限公司	41,323,000	2.55%
環球水泥股份有限公司	40,621,948	2.50%
環泥投資股份有限公司	34,928,900	2.15%
新永興投資股份有限公司	26,471,128	1.63%

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料：

項目	年度	108年	109年	當年度截至 110年3月31日 (註9)
每股 市價 (註1)	最 高	12.15	12.50	11.75
	最 低	10.00	8.10	10.65
	平 均	11.29	10.61	11.21
每股 淨值 (註2)	分 配 前	14.70	14.91	15.62
	分 配 後	14.20	(註8)	不適用
每股 盈餘	加 權 平 均 股 數	1,622,670,723	1,622,670,723	1,622,670,723
	每 股 盈 餘 (註 3)	追 溯 前 0.59	0.49	0.51
		追 溯 後 0.59	(註 8)	
每 股 股 利	現 金 股 利	0.5	(註 8)	不適用
	無 償 配 股	0	(註 8)	不適用
	資 本 公 積 配 股	0	(註 8)	不適用
	累 積 未 付 股 利 (註 4)	0	0	不適用
投 資 報 酬 分 析	本 益 比 (註 5)	19.13	21.65	不適用
	本 利 比 (註 6)	22.58	(註 8)	不適用
	現 金 股 利 殖 利 率 (註 7)	0.04	(註 8)	不適用

*若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註1：列示各年度普通股最高及最低市價、並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註5：本益比=當年度每股平均收盤價/每股盈餘。

註6：本利比=當年度每股平均收盤價/每股現金股利。

註7：現金股利殖利率=每股現金股利/當年度每股平均收盤價。

註8：本公司109年度之盈餘尚未分配。

註9：110年3月31日每股淨值及每股盈餘等資訊，係依國際財務報導準則編製之第一季合併財務報告揭露，該報告業經會計師核閱。

(六)公司股利政策及執行狀況：

1. 本公司股利政策

本公司所處之產業環境已屆成熟期，同業競爭劇烈，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. 執行狀況

單位：元/股

項目 年度	現金股利	無償配股
96	0.3	0.3
97	-	-
98	0.2	0.4
99	0.9	0.9
100	0.5	1.0
101	0.5	1.0
102	0.3	0.3
103	0.8	-
104	1.1	-
105	1.0	-
106	0.65	-
107	0.65	-
108	0.5	-
109	待股東會決議分派	待股東會決議分派

3. 本次股東會擬議股利分派之情形：擬議盈餘分配案如下：

單位：新台幣元

一、 可供分配數

1.期初未分配盈餘	1,521,976,865
2.加：109年度稅後淨利	793,881,833
3.減：確定福利計畫之再衡量數	(2,393,495)
4.減：提列法定盈餘公積	(79,148,834)
5.可供分配盈餘	2,234,316,369

二、 分配項目

發放現金股利(每股發放0.4元)	(649,330,459)
------------------	---------------

三、 累積未分配盈餘

1,584,985,910

註：1.本年度分配盈餘順序，係優先分配109年度盈餘。

2.股東配息未滿一元之畸零數額轉入本公司職工福利委員會。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本年度並無無償配股，不適用。

(八)員工及董事酬勞：

1. 公司章程所載員工及董事酬勞之成數或範圍：

依本公司章程第32條規定，公司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。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. 本期估列員工及董事酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：

- (1)估列方式係依本公司章程第32條規定辦理。
- (2)經第4屆第5次薪酬委員會建議，並經第16屆第10次董事會決議通過，提列董事酬勞不高於百分之三計新台幣32,029,471元，以現金發放。
- (3)經第16屆第10次董事會決議通過提列員工酬勞，依第14屆第6次董事會決議，當年度員工考績獎金及分紅實發金額以不超過盈餘分派年度稅前淨利10%為原則計新台幣94,147,235元，以現金發放。
- (4)以上決議數與109年度認列費用金額無差異。

3. 董事會通過分派酬勞情形：

- (1)以現金或股票分派之員工酬勞及董事酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形：
經第16屆第10次董事會決議通過，提列董事酬勞計新台幣32,029,471元及員工酬勞計新台幣94,147,235元，以現金發放，以上決議數與109年度認列費用金額無差異。
- (2)以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：無此情事。

4. 前一年度員工及董事酬勞之實際分派情形(包括分派股數、金額及股價)、其與認列員工及董事酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：無此情形。

(九)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：

- (一)本公司101年3月26日董事會決議發行101年度第一次國內有擔保普通公司債，發行總額新台幣20億元，業經金融監督管理委員會101年7月2日金管證發字第1010029026號函核准募集在案；並於101年7月12日募集完成。本檔公司債已於106年7月12日到期一次還本。
- (二)本公司102年3月15日董事會決議發行102年度第一次國內有擔保普通公司債，發行總額新台幣25億元，業經金融監督管理委員會102年10月15日金管證發字第1020040481號函核准募集在案；並於102年11月21日募集完成。本檔公司債已於107年11月21日到期一次還本。
- (三)本公司106年3月22日董事會決議發行106年度第一次國內有擔保普通公司債，發行總額新台幣20億元，業經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心第106年6月12日證櫃債字第10600150871號函核准募集在案；並於106年6月19日募集完成。
- (四)本公司107年3月20日董事會決議發行107年度第一次國內有擔保普通公司債，發行總額新台幣25億元，業經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心第107年6月6日證櫃債字第10700144711號函核准募集在案；並於107年6月15日募集完成。

公司債辦理情形

公司債種類	101年第一次有擔保公司債(註3)	102年第一次有擔保公司債(註3)	106年第一次有擔保公司債(註3)	107年第一次有擔保公司債(註3)
發行(辦理)日期	101.7.12	102.11.21	106.6.19	107.6.15
面額	新台幣壹拾萬元整	新台幣壹拾萬元整	新台幣壹佰萬元整	新台幣壹佰萬元整
發行價格	依面額十足發行	依面額十足發行	依面額十足發行	依面額十足發行
總額	新台幣貳拾億元整	新台幣貳拾伍億元整	新台幣貳拾億元整	新台幣貳拾伍億元整
利率	固定利率 1.33%	固定利率 1.55%	固定利率 1.05%	固定利率 0.84%
期限	五年期到期日： 106.7.12	五年期到期日： 107.11.21	五年期到期日： 111.6.19	五年期到期日： 112.6.15
保證機構	台灣銀行	台灣銀行及全國農業金庫	台灣銀行	台灣銀行
受託人	兆豐國際商業銀行	台北富邦銀行	台北富邦銀行	台北富邦銀行
承銷機構	元富證券股份有限公司	群益金鼎證券股份有限公司	臺銀綜合證券股份有限公司	元富證券股份有限公司
簽證律師	顏火炎	顏火炎	楊文淵.林聖鈞	楊文淵.顏火炎
簽證會計師	林億彰、張淑瓊	林億彰、王國華	王國華、吳建志	王國華、吳建志
償還方法	到期一次還本	到期一次還本	到期一次還本	到期一次還本
未償還本金	新台幣貳拾億元整	新台幣貳拾伍億元整	新台幣貳拾億元整	新台幣貳拾伍億元整
贖回或提前清償之條款	無	無	無	無
限制條款(註2)	無	無	無	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	無	無	無	無
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	無	無	無
	發行及轉換(交換或認股)辦法	無	無	無
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	無	無	無	無
交換標的委託保管機構名稱	無	無	無	無

註1：公司債辦理情形含辦理中之公募及私募公司債。辦理中之公募公司債係指已經本會生效（核准）者；辦理中之私募公司債係指已經董事會決議通過者。

註2：如限制發放現金股利、對外投資或要求維持一定資產比例等。

註3：屬私募者，應以顯著方式標示。

註4：屬轉換公司債、交換公司債、總括申報發行公司債或附認股權公司債，應依性質按表列格式再揭露轉換公司債資料、交換公司債資料、總括申報發行公司債情形及附認股權公司債資料。

三、特別股辦理情形：無此情事。

四、海外存託憑證辦理情形：無此情事。

五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形：無此情事。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情事。

七、資金運用計劃執行情形：

(一) 計劃內容

截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計劃效益尚未顯現者：

107年度規劃發行有擔保普通公司債，發行總額不超過新台幣50億元，得採一次或分次發行。本次發行公司債募集之資金運用以健全財務體質、充實營運資金以及償還前次募集之普通公司債為主。實際發行總額新台幣25億元，業經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心核准募集，並於107年6月15日募集完成。

(二)執行情形

就前款之各次計劃之用途，逐項分析截至年報刊印日之前一季止，其執行情形及與原預計效益之比較：

101年度第一次國內有擔保普通公司債，發行總額新台幣20億元，於101年7月12日募集完成，主要用於償還短期借款，降低負債比率，強化財務結構，於106年7月12日到期一次還本。

102年度第一次國內有擔保普通公司債，發行總額新台幣25億元，於102年11月21日募集完成，主要用於償還短期借款，降低負債比率，強化財務結構，於107年11月21日到期一次還本。

106年度第一次國內有擔保普通公司債、發行總額20億元，於106年6月19日募集完成，主要用於償還101年度第一期有擔保普通公司債。

107年度第一次國內有擔保普通公司債、發行總額25億元，於107年6月15日募集完成，主要用於償還102年度第一期有擔保普通公司債。

伍、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍

1. 所營業務之主要內容：

- (1) 營造建設：土地、商辦、住宅等之設計、委託興建、經營、租售及仲介；各種建築材料、五金之製造、買賣及代銷；建築技術之代理推廣；接受各項委託，辦理都市更新、土地重劃業務及開發；國內外各種土木營造、專業建築之工程設計、承攬及投資等相關業務。
- (2) 旅宿觀光：以 BOT 模式參與國內大學之會館、宿舍建造、營運及管理，計有台大長興、水源學舍，修齊會館，成大太子學舍及成大會館等；以投資興建、委託經營之方式投入觀光飯店之經營，目前有時代國際（W-HOTEL、時代寓所）、日華金典國際酒店等，並轉投資墾丁福華飯店。
- (3) 其他：透過關聯企業經營保全業務、物業管理、不動產開發租賃買賣、水電設備規劃、設計施工及事業投資等。以上除許可業務外，並得經營法令非禁止或限制之業務。

2. 營業比重

109年度 單位:新台幣仟元

主要營業內容	營業金額	營業比重	備註
營建部門	9,655,798	80%	
旅宿部門	1,749,358	15%	
其他	558,270	5%	
合計	11,963,426	100%	

3. 公司目前之商品(服務)項目及計畫開發之新商品(服務)：

本公司未來經營方向，將以目前之產品及服務項目為基礎，計劃開發計劃如下：

(1) 营建部門：穩健精耕

A. 產品方面

- 建築本業：以住宅、商辦大樓之興建銷售為主。
- 營造工程：以承接國內重要公共工程及民間建案為主。

B. 經營管理方面

- 貫徹整體績效管理制度，導入學習型組織，提昇管理利潤。
- 注重人才培育，精實幹練經營團隊。
- 善用資訊工具，強化決策效率及品質。

(2) 旅宿部門及其他：聚合集團企業的資源從事多角化投資。

- 休閒觀光：時代國際飯店、時代國際行旅、日華金典國際酒店、墾丁福華飯店及BOT經營等穩定收益型產品。
- 物業租賃：擇優商辦大樓及房地出租，整合保全服務、物業管理等全方位營運。
- 生化科技：投資台灣神隆製藥。

(二) 產業概況：

1. 產業之現況與發展：

營建部門：近年本公司於都會近郊積極開發推案，著眼交通動脈及市鎮重劃開發方向，適時推出大型集合住宅推案，銷售成績斐然。

旅宿部門及其他：受疫情影響，海外來客減少，但國人旅遊型態轉為國內觀光，帶動國內休閒旅遊類型飯店旅宿需求成長，本公司旗下會館、飯店位於精華地段或觀光熱點，可望維持住房率，與房地租賃持續穩定挹注收益。

2. 產業上、中、下游之關聯性：

營建部門：上游主要為土地及建材之原料供給。土地來源主要來自購地、國有地釋出及合作合建等；建材方面，近年價格相對持穩，隨著科技日益進步，亦適時尋找新科技材料及設備以提升品質。中游主要為設計規劃之工程師、建築師，建築施作之承包商，工程承攬之營造商等。下游主要為自售或委託專業行銷公司代銷。

旅宿部門及其他：因租賃及旅宿之行業特性，係以服務業為主，較無明顯具體之上下游產業區分。

3. 產品之各種發展趨勢及競爭情形：

營建部門：近年房地銷售深受政策風向、供需調配及經濟景氣影響甚鉅，繼以人口結構轉變，住房及投資分野逐漸模糊，區域差異性逐漸擴大，產業競爭趨勢日益明顯。

旅宿部門及其他：國內觀光人潮因疫情影響而有所波動，近期內仍處供需調整適應期間。

(三) 技術及研發概況：

營建與旅宿係屬成熟產業，本公司並未訂定專門技術及工程研發之支出計畫，但面對自然環境變遷，產業結構調控及社會人力消長，本公司隨時保持敏銳觀察，時時刻刻研議面對挑戰與精進施作技術之方法。

近年國內營建勞動力流失、缺工時有所聞及技術工人斷層，本公司致力研究改善施工技術，定期派員學習最新且兼顧環保需求之工法。在內部管理方面，充分利用科技資訊設備，將公司內部訊息傳遞數位化、標準化，提升管理效能並降低營業成本。

此外，本公司積極推動「雲端服務系統」，在原有的保全管理之上，結合食、衣、住、行等生活服務機能，整合整體資源，打造「品質精雕、服務升級、不斷創新、打造物超所值的智能健康宅」。

(四) 長、短期業務發展計畫：

1. 短期業務發展計畫：

營建部門：短期以交通幹線、新市鎮發展趨勢為推案開發主軸，視所在區域之客層需求規劃合適產品。

旅宿部門及其他：整合行銷通路、掌握時尚話題與流行趨勢，滿足客戶在餐飲、購物及旅宿各方面需求，提高住房率及利潤率。

2. 長期業務發展計畫：

營建部門：鎖定地區住商需求，配合區域發展趨勢，持續資產活化、有效成控及精準購地，推出質優價美之產品，提供社會大眾美好生活的居所；同時積極收款、培育人才及審慎投資，為股東創造最大的利益。

旅宿部門及其他：持續改善與精進軟、硬體設施及服務品質，並藉彈性且多樣化的產品包裝，為客戶提供量身訂製的個性化商品與服務，同時加強人才的育成及效率的提升，持續提供穩定的獲利挹注。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1. 主要商品（服務）之銷售（提供）地區

產品項目 地區	辦公大樓	住宅、公寓大廈	營造工程	旅宿觀光	備註	
台北地區	1. 太子國際企業總部 2. 太子大樓 3. 統一國際大樓	1.太子地球村 3.太子國際村 5.太子鳳凰城 7.太子美麗殿 9.太子假期 11.三峽國際村 13.太子晶華 15.太子學院 17.中央公園 19.太子馥2 21.太子雲鼎 23.W太子 25.太子松馥	2.香格里拉 4.太子太陽城 6.太子敦園 8.太子美墅 10.太子101 12.龜山地球村 14.太子天廈 16.太子信義 18.太子馥 20.太子馥3 22.太子華威 24.太子信義(新莊)	市府轉運站BOT 桃園機場捷運(部分) 三寶北投新建工程 新莊副都心辦公住宅 故宮博物院(部分) 佳能企業總部大樓 統上國際藝術村 至善元土建一標、 機電工程 桃園大潭電廠 新店安泰段(含機電) 桃園中路三號 南港新機房暨商業大 樓興建統包工程 北投士林科園區工程 第2期西基 昇峰建設明德段	時代國際飯店 時代國際行旅 台大長興學舍 台大水源學舍 台大修齊會館	台北地區包括： 1.台北市 2.新北市 3.桃園市 4.新竹縣市
台中地區	萬通金融中心	1.太子新時代 3.品藏逢甲 5.太子園野 7.太子作新民A 9.太子文化 11.松觀太子 13.太子聚 15.太子道 17.景雲見 19.太子海晏 21.太子咸亨 23.太子W時代 25.太子新富	2.太子莊園 4.太子森活 6.嶺東大街 8.謙謙太子 10.太子優生活 12.泱泱太子 14.太子匯 16.太子馥 18.雲世紀 20.青峰錦 22.雲世紀特A 24.太子郡 26.太子欣世界	台大雲林分院 西濱快速道路(部分) 高鐵彰化站聯外工程	日華金典酒店 (投資持股)	台中地區包括： 1.台中市 2.彰化縣市 3.南投縣市
台南地區	1.太子大樓 2.太子金融中心	1.世紀帝國 3.南科金典 5.世紀金典 7.時尚名殿 9.太子文元 11.黃金年代 13.太子風和 15.太子新文化2 17.太子美學 19.太子峰雲會 21.太子WIN 23.太子君峰會 25.太子WIN2	2.時尚清泉 4.太子金磚 6.文元會館 8.太子馥邸 10.太子新文化 12.文化會館 14.南科日麗 16.太子花博館2 18.太子花博館3 20.太子雲端 22.太子花博5 24.太子峰雲	五虎寮橋工程 南紡夢時代工程 西濱快速道路(部分) 俊傑館新建工程 南紡置地廣場工程 台南都會區外環道路 南紡三期地質調查 特貿5D集合住宅	成大太子學舍 成大會館	臺南地區包括： 1.臺南市 2.雲林縣市 3.嘉義縣市
高雄地區	無	1.太子天地 3.太子尊邸 5.太子茵夢湖 7.太子臻品華廈 9.太子夏綠第 11.太子敦園 13.太子紐約57街 15.太子圓山 17.太子市博 19.太子花漾 21.太子雲C 23.太子城	2.太子哈佛 4.太子龍邸 6.太子臻品 8.太子殿廈 10.太子西雅圖 12.太子龍 14.太子文化 16.太子鎮 18.太子市韻 20.太子邦 22.太子雲D 24.太子雲E	高雄捷運(部分) 佛陀紀念館 潮州車站 恆上新興段工程 藏經樓周邊景觀工程	墾丁福華飯店 (投資持股)	高雄地區包括： 1.高雄市 2.屏東縣市

2. 市場占有率：

營建部門：目前並無當年度台灣地區房屋銷售相關完整統計數據可供參考，故無法計算目前本公司年度銷售量佔市場佔有率。

旅宿部門及其他：因房地租賃及旅宿行業特性，並未有有效市場佔有率計算可供參考。

3. 市場未來之供需狀況與成長性：

以供給面、需求面及成長性來分析未來市場走向：

(1) 供給面：

營建部門：近年來新屋層面之投資型需求降溫，各地區亦有餘屋去化壓力浮現，使得市場供給漸趨觀望。而隨著資訊流通及國民所得的提高，民眾對於居住品質的意識抬頭、要求提高，為因應不同階層的需求，產品將朝『多元化、精緻化』邁進。

旅宿部門及其他：近年各地區新設旅館、飯店如雨後春筍般湧出，尤其以國際連鎖飯店與國內業界普遍存在合作且競爭態勢，爭相在都會地帶及知名風景區踩點搶佔先機，促使整體客房數供給成長驚人。

(2) 需求面：

營建部門：房地產市場的需求面可以劃分為兩個主要市場，區分如下：

A.基本性需求市場：此一市場為自住自用類，係屬於因人口增加，換屋移居或新購房屋，此種類型為真正房地產的需求者，較不受景氣波動的影響，也是本公司一直致力開發的對象客層。

B.投資性需求市場：此種市場需求有兩種類型，第一種為投資型市場需求，將房地產視為投資工具，遇有獲利空間時，即进场購入做為中長期投資標的，享受租金收入或增值收入；第二種為投機型市場需求，此種通常為假性需求，常發生於房地產景氣熱絡的時期。

旅宿部門及其他：近年國內觀光產業發展迅速，旅遊人口持續成長，國內重視休閒生活已蔚然成風；繼以政府致力宣傳無煙國工業，政策上開放陸客觀光、推廣新南向旅客來台等措施，加上日韓遊台人數逐年成長，促使近年來觀光旅宿需求大增，相關產業投資方興未艾。

(3) 成長性：

營建部門：住宅科技風正襲捲著房地產市場，將房地產與高科技產業結合做為銷售宣傳重點，本公司陸續推出時尚智慧型住宅，提高產品縱深，增加產品附加價值。透過網路住宅，住戶則可在家透過網路來收集新資訊、購物、欣賞自動化娛樂節目、瞭解社區營運管理。另一方面，隨著國際網路熱潮的風行，本公司推動APP系統，吸引潛在客戶線上賞屋。而住戶更可透過網路向公司反映問題進而更加落實售後服務，建構全方位便利的網路生活。

旅宿部門及其他：受限國內人口及地域幅員，僅依賴國內旅遊人口，對觀光產業之市場成長有相當的侷促性。主要市場需求的成長，除仰賴國外旅客來台旅

遊及洽商外，明確定位商品走向，強化區域環境亮點，吸引特定客層形成忠誠族群，維持長期穩定的營收與獲利。

4. 競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1) 競爭利基：

營建部門：本公司於民國六十二年創立以來，在故名譽董事長吳修齊先生以及歷任董事長的領導下成長茁壯，秉持著三好一公道的精神理念「地點好、設計好、施工好、價格公道」，繼以台南幫集團關連企業的豐沛資源為後盾，屢屢設計建造出令人驚艷的國際級建築產品，累積太子建設開發在國內的績優品牌形象，提供國人最佳的居住環境。

旅宿部門及其他：本公司旗下飯店均位於都會區精華地段或知名觀光熱點，更與世界知名連鎖飯店合作，提供客戶優質服務與頂級享受。

(2) 有利因素：

- 營建部門：A.都會區精華地段土地日漸稀缺，市場價格仍有有力支撐。
B.都會區重劃範圍持續拓展，高速鐵路、捷運系統、快速道路等交通建設與路線延伸，在擴散效應下帶動區域成長。
C.近年觀光熱潮延燒，繼以微型創業風氣方興未艾，帶動青年由雙北都會區往中南部尋求機會之島內移民，間接拉抬中南部房市價格，如能使青年人口落地生根，可預期新一波住屋需求產生。
D.國人普遍仍存在「有土斯有財」、「成家立業」的傳統思維，加上近年生活品質意識抬頭，對於居住空間品質要求提升，換屋意願提高及普遍化，支撐購屋及換屋市場需求。

旅宿部門及其他：W-HOTEL及時代寓所品牌定位鮮明，市場區隔明確，經營團隊優秀且經驗豐富，對於金字塔頂端的消費群有強烈的磁吸效果。此外，租賃房地位於都會區精華地段，出租收益可觀。

(3) 不利因素：

- 營建部門：A.新成屋的累積餘屋數量仍然偏高，產生去化壓力，信託管制帳戶制度實施，利率風險漸次浮現，增加建設公司的資金成本與持有風險。
B.稅務改革政策不明確，土地價格迭創新高，營運風險與成本上升，加上北部新興市鎮已有餘屋去化壓力顯現，對建商推案產商不利影響。
C.國際情勢動盪，原物料價格震盪，造成物價波動，民生物質價格持續上揚，停滯型通貨膨脹隱憂浮現。

旅宿部門及其他：隨著新型冠狀病毒疫情的影響尚未緩解，導致飯店住房率下滑，雖然國內整體旅館產業對未來仍維持審慎樂觀走勢，然而所面臨的競爭壓力隨之擴大。以台北市為例：除陸續有新飯店加入市場外，如台北三井花園飯店、台北慕舍酒店、萬豪集團旗下的豐邑Moxy酒店；尚有整修後重新投入市場的飯店，如亞都麗緻、台北國賓飯店等。

(4) 因應對策：

- 營建部門：本公司深信，只要持續秉持「人造住宅，住宅造人」的經營理念，且推出的案場力求地點好、設計好、施工好、價格公道，加以良好的售後服務，

定能持續吸引購屋及換屋之消費者。

旅宿部門及其他：短期內調整經營型態以因應疫情衝擊。長期面上把握既有之優勢基礎，對內持續改善軟、硬體設施，加強人員的教育養成並提升行政效率及服務品質，以抓住客群的忠誠度；對外整合行銷通路，並引進新的國際品牌，持續在業界創造話題焦點，吸引消費者目光。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途：

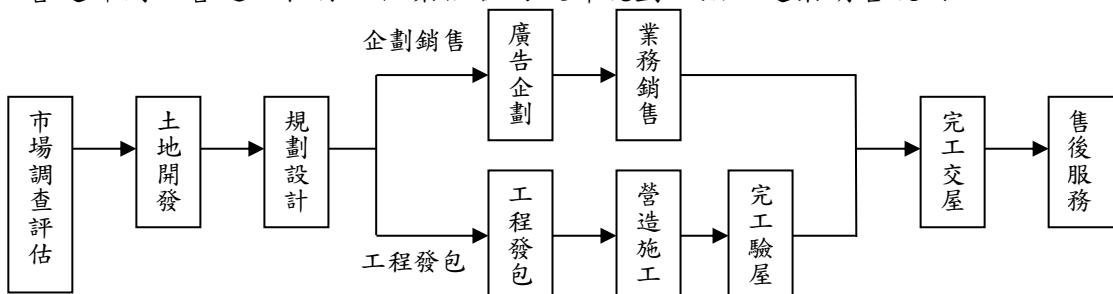
營建部門：營造項目：規劃、設計及承攬國內外重要公共工程或民間營建工程項目，水電工程設計施工等。

建築銷售：可細分為住家用透天、公寓、高級住宅大樓及商業用透天店舖、公寓式住宅店舖與高級純辦公大樓。住宅式係為提供國人舒適的居住空間而精心設計，店舖式則係為提供國人良好的商業環境而妥善規劃，以求充分發揮地盡其利之功能。

旅宿部門及其他：主要有商辦大樓租賃、飯店房宿、飯店商場經營、BOT學生宿舍/會館營運及投資收益等。

2. 主要產品之產製過程：

營建部門：營造工程係以個案依合約設計規劃，茲以建築銷售說明。



旅宿部門及其他：主要非實體產品，故無生產製程說明。

(三) 主要原料之供應狀況

營建部門：

- (1) 地點之選定-本階段係根據土地資訊來源，經一般調查，初步計劃與獲利能力評估可行後，據以選定為本產業之基本生產原料-營建用地。
- (2) 規劃設計-本階段係針對營建用地作基地特質、法規、市場等綜合複查、定位產品並確立事業計劃，就已定位產品在平面空間、立面、結構、設備等事項進行細部檢討與設計。
- (3) 銷售-針對已完成細部計劃之產品成本計算分析後，依市場現況擬定售價、廣告與促銷策略，進行市場行銷。
- (4) 工程施工-在獲得政府建築許可後，依據核准之設計圖說進行工程施工。
- (5) 保存登記-使用執照核發申請複文確認面積後，即辦理保存登記以求產權之確保。
- (6) 交屋-已施工完成取得政府許可之建物，經客戶驗收後，將產權與建物點交移轉給客戶。
- (7) 售後服務-本階段由本公司為已移轉給客戶之建物成立服務中心，進行建物保養、維修、社區安全與清潔等售後服務工作。

旅宿部門及其他：主要非實體產品，故無原料供應說明。

(四)最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例，並說明其增減變動原因：

1. 最近二年度占銷貨總額百分之十以上之客戶名單：

單位：新台幣仟元

項目	108 年度				109 年度				110 年度第一季			
	名稱(註 1)	金額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名稱(註 1)	金額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名稱(註 1)	金額	占當年度 截至前一 季止銷貨 淨額比率 (%)	與發行人 之關係
1	台南紡織股份有限公司	1,173,834	9.62	無	台南紡織股份有限公司	1,210,392	10.12	無	泰坤建設實業股份有限公司	175,705	5.44	無
2	泰坤建設實業股份有限公司	848,679	6.96	無	泰坤建設實業股份有限公司	731,493	6.11	無	台南紡織股份有限公司	105,259	3.26	無
3	內政部營建署	559,570	4.59	無	內政部營建署	579,056	4.84	無	內政部營建署	73,682	2.28	無
4	台灣電力股份有限公司核能 火力發電工程處北部施工處	246,854	2.02	無	桃園市政府住宅發展處	280,112	2.34	無	桃園市政府住宅發展處	72,878	2.25	無
5	桃園市政府住宅發展處	156,002	1.28	無	財團法人台南市私立吳俊傑 慈善公益基金會	141,902	1.19	無	台北市政府工務局新建工程 處	66,399	2.05	無
6	財團法人台南市私立吳俊傑 慈善公益基金會	109,670	0.90	無	洛遠開發股份有限公司	90,126	0.75	無	林○○	38,704	1.20	無
7	交通部公路總局西部濱海公 路中區工程處	48,752	0.40	無	汪○○. 劉○○. 汪○○. 汪 ○○	86,243	0.72	無	蘇○○	37,492	1.16	無
8	宜家建設股份有限公司	47,527	0.39	無	簡○○	64,113	0.54	無	游○○	35,331	1.09	無
9	柯○○.施○○	42,361	0.35	無	台北市政府工務局新建工程 處	61,841	0.52	無	黃○○. 林○○	35,203	1.09	無
10	項○○	42,312	0.35	無	宜家建設股份有限公司	56,709	0.47	無	百駒開發股份有限公司	31,855	0.99	無
	其他	8,923,876	73.14		其他	8,661,439	72.40		其他	2,559,641	79.19	
	銷貨淨額	12,199,437	100.00		銷貨淨額	11,963,426	100.00		銷貨淨額	3,232,149	100.00	

註1：列明最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，但因契約約定不得揭露客戶名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

2. 最近二年度占進貨總額百分之十以上之供應商名單：

單位：新台幣仟元

項目	108 年度				109 年度				110 年度第一季			
	名稱(註)	金額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名稱(註)	金額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名稱(註)	金額	占當年度 截至前一 季止進貨 淨額比率 (%)	與發行人 之關係
1	台灣糖業股份有限公司 高雄區處	433,434	6.01	無	百總工程股份有限公司	441,941	7.35	無	漢振機電股份有限公司	86,717	11.85	無
2	中國鋼鐵結構股份有限公司	417,237	5.79	無	中華電線電纜股份有限公司	207,326	3.45	無	國產建材實業股份有限公司	49,542	6.77	無
3	華展環保有限公司	238,210	3.30	無	漢振機電股份有限公司	191,366	3.18	無	巨輪營造有限公司	31,500	4.31	無
4	漢泰鋼鐵廠股份有限公司	224,673	3.12	無	林○○○	150,730	2.51	無	百總工程股份有限公司	31,045	4.25	無
5	環球水泥股份有限公司	202,284	2.80	無	曾○○	150,730	2.51	無	樂志營造有限公司	28,532	3.90	無
6	中華電線電纜股份有限公司	186,793	2.59	無	樂志營造有限公司	140,739	2.34	無	富貿企業股份有限公司	24,010	3.28	無
7	東和鋼鐵企業股份有限公司	160,054	2.22	無	環球水泥股份有限公司	110,974	1.85	無	特翊廣告有限公司	20,150	2.76	無
8	漢振機電股份有限公司	151,346	2.10	無	東和鋼鐵企業股份有限公司	103,475	1.72	無	漢泰鋼鐵廠股份有限公司	16,568	2.27	無
9	百總工程股份有限公司	148,470	2.06	無	國產建材實業股份有限公司	103,078	1.71	無	凌群電腦股份有限公司	16,484	2.25	無
10	海光企業股份有限公司	116,642	1.62	無	江○○	88,463	1.47	無	瑋博企業有限公司	16,005	2.19	無
	其他	4,932,535	68.39		其他	4,323,129	71.91		其他	410,731	56.17	
	進貨淨額	7,211,678	100.00		進貨淨額	6,011,951	100.00		進貨淨額	731,284	100.00	

註：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

(五)最近二年度生產量值：

單位：坪；新台幣仟元

主要商品 生產量值 年度	108年度		109年度	
	產量	產值	產量	產值
房 屋	13,155.99	3,279,087	47,540.09	5,869,357
合 計	13,155.99	3,279,087	47,540.09	5,869,357

註：因營造業及飯店業之行業特性，並無可供分析之生產量值數據，故以太子建設開發(股)公司之生產量值數據為主。

(六)最近二年度銷售量值：

單位：坪；新台幣仟元

主要商品 銷售量值 年度	108年度		109年度	
	內銷		內銷	
	量	值	量	值
房 屋	25,136.84	4,926,616	30,154.33	6,558,373
合 計	25,136.84	4,926,616	30,154.33	6,558,373

註：因營造業及飯店業之行業特性，並無可供分析之銷售量值數據，故以太子建設開發(股)公司之銷售量值數據為主。

三、從業員工最近兩年度及截至年報刊印日止，從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率：

110年3月31日

年 度		108年度	109年度	當年度截至 110年3月31日(註)
員 工 人 數	職員	1,417	1,278	1,189
	技術員	481	460	454
	其他	250	208	206
	合 計	2,148	1,946	1,849
	平 均 年 歲	44.12	44.21	44.81
平 均 服 務 年 資		5.99	6.27	6.54
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	6%	6%	6%
	大 專	57%	57%	57%
	高 中	30%	30%	30%
	高 中 以 下	7%	7%	7%

註：109年度及110年第一季人員減少係因太子保全依案場變動調配駐場人員及時代國際調整人力配置所致。

四、環保支出資訊

(一) 環境保護措施

建築業雖不似製造業之排放廢氣、廢水等造成空氣環境及噪音等之污染，然施工期間，工地附近卻易於發生風砂、道路泥濘、廢棄物傾倒等造成環境髒亂之污染。

為減少對環境的危害，工地施工前均要求承包商提交工地管理計畫，確保空氣、噪音、水污染及廢棄物等污染能有效防治，遵循相關環保法規，並於施工期間巡查檢討，要求承包商避免造成環境髒亂之情事。在周圍環境方面，工地圍籬的綠化有美化市容、柔化冰冷僵硬的工地觀感，更可以協助降低都會中的熱島效應及馬路上的揚塵；另建置太陽能工程及設置雨水回收設備，降低耗能與節約資源，達到環境保護與敦親睦鄰之效果。

本公司派遣員工前往日本與著名之營造廠商大林組觀摩，除學習其施工技術外，並對其先進之現場及環境管理多所學習，因此本公司之工地，於施工期間均極力避免造成類似環境髒亂之情事，亦不使工地附近之居民感到不便，而達到環境保護及敦親睦鄰之效果。

旅宿經營及房地租賃等係屬服務業務較無環境保護疑慮。

(二) 本年度及截至年報刊印日止環保支出情形：

我們積極投入環境保護，減少相關的環境衝擊。109年度公司投入環保支出達新台幣5,573,349元。同時，109年度無重大違反環保法規而受罰款之情形，展現我們對於營運環保化的決心，針對每個可能違反案件，我們均立即研擬改善計畫、付諸執行，並與承包商溝通與協調要求加強宣導訓練並進行改善，加強環境整頓與清潔。

五、勞資關係

(一) 勞資協議情形

本公司於民國六十二年創立以來，業務蒸蒸日上，擠身於國內建築業之前茅，除高瞻、開明之領導外，亦有誠、信、篤、實之優秀員工與之配合，何以員工樂於兢兢業業的勤奮工作，實因公司有下列優良措施：

- 健全之制度：舉凡薪資升遷、福利、獎懲、休假、退休金、退職金等，皆本著較勞基法為優之考慮。依據員工學經歷背景、專業知識技術、年資經驗及個人績效表現核定薪資水準，提供具有市場競爭優勢的薪酬條件。
本公司及國內子公司依「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度每月按薪資6%提繳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採月退休金或一次退休金方式領取。本公司 109 年度提撥退休基金金額為\$55,537 仟元，支付退休金為\$962 仟元。
- 完善的福利措施：職工福利委員會之生產、教育等各項補助，員工子女獎學金、各項才藝、外語等之訓練，工地現場人員之外意外保險等，以妥善照顧員工，使其無後顧之憂。
- 公司本著教育員工、栽培員工之精神，期使員工與公司同步成長。我們不因性別、年齡有所差異每半年對每位員工進行一次績效評核，由各員工直屬主管評核，考核內容涵蓋其出缺勤狀況及工作表現等，以期有效評估員工個人之工作績效與未來發展潛力。

(二) 列明最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無此情事。

六、重要契約：

契約性質	當事人	契約起訖期	主要內容	限制條款
BOT案	本公司(甲方) 國立台灣大學(乙方)	94年3月17日簽約	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。	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。
BOT案	本公司(甲方) 國立成功大學(乙方)	94年5月10日簽約	乙方應負責取得本計劃用地之所有權或使用權，並以設定地上權方式交由甲方使用，甲方應於契約簽訂後三年內取得使用執照，本契約之學生宿舍及其機車位自營運開始日起算得營運三十五年；其餘自本計畫動工之日起算為期五十年，向學生收取宿舍租金及其他各項設施之費用，且於契約屆滿時須將資產移轉予乙方。	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。
聯合授信案	本公司(甲方) 兆豐國際商業銀行股份有限公司等7家金融機構(乙方)	95年1月4日簽約	申請授信總額度為新台幣21.6億元整。本授信案之授信項目包括長期(擔保)放款額度及應收保證款(擔保)額度。	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。
授信案	本公司(甲方) 兆豐國際商業銀行股份有限公司(乙方)	95年5月2日簽約	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。	本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動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。
聯合授信案	日華金典國際酒店(股)公司(甲方)為本公司之子公司 合作金庫商業銀行(股)公司及永豐商業銀行(股)有限公司等七家金融機構(乙方)	107年10月3日簽約	簽訂兩份新台幣16.5億聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣33億元整。本授信案由太子建設開發(股)公司(以下簡稱太子建設)及勤美(股)公司(以下簡稱勤美)為連帶保證人。	本授信案存續期間債務全數應清償前，有形孽益為勤美之率、太子比率、形權不得低於一定比例與限制。

契約性質	當事人	契約起訖期	主要內容	限制條款
聯合授信案	本公司(甲方) 台灣銀行股份有限公司等4家金融機構(乙方)	106年6月1日簽約	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，請以申請公司債所取之款項清償101年債到期之債務；中華票券提供之商票度12億係供本公司行商業本票運轉金，得充實營別承諾績度，依其個別公司辦理年與本公司年，並訂定「商業本票等類似授信文件。另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。
聯合授信案	本公司(甲方) 台灣銀行股份有限公司等2家金融機構(乙方)	107年5月30日簽約	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，請以申請公司債所取之款項清償102年債到期之債務；國際票券提供之商業本票保證額度6億係供本公司行商業本票運轉金，得充實營別承諾績度，依其個別公司辦理年與本公司年，並訂定「商業本票等類似授信文件。另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。
合作興建房屋案	本公司(甲方) 台灣糖業股份有限公司(乙方)	103年1月20日、 103年2月10日及 103年12月27日 簽約	由台糖公司提供台中市西屯區國安段591-1地號、臺南市安南區和館段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(仟元)。	本公司同意負擔全部房屋建築、改良、其他相關費用及土地改用或提撥費用，不得因物價波動或其他任何理由要求簽約時繳交履約保證金分別計\$63,880、\$83,080及\$125,540(仟元)。其中臺南市安南區和館段34地號於104年11月完工，105年2月返還履約保證金。

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一) 簡明資產負債表及綜合損益表資料

簡明合併資產負債表

單位：新台幣仟元

年 度		最 近 五 年 度 財 勿 資 料					當 年 度 截 至 110 年 3 月 31 日 財 勿 資 料 (註1)
項 目		105年	106年	107年	108年	109年	
流動資產		31,059,275	30,297,691	31,315,579	29,471,850	25,420,074	22,982,175
不動產、廠房及設備(註2)		6,513,554	6,422,886	6,226,443	5,995,879	5,835,171	5,793,333
無形資產		2,240,916	2,179,473	2,118,323	2,056,927	1,996,776	1,982,400
其他資產(註2)		11,471,099	11,375,075	11,095,258	17,212,847	18,913,393	19,789,940
資產總額		51,284,844	50,275,125	50,755,603	54,737,503	52,165,414	50,547,848
流動負債	分配前	12,211,690	15,345,260	10,203,641	11,086,884	6,474,965	5,902,580
	分配後	13,835,016	16,400,422	11,258,803	11,898,547	不適用(註3)	不適用(註3)
非流動負債		14,445,861	10,753,213	16,374,081	19,505,807	21,265,087	19,077,648
負債總額	分配前	26,657,551	26,098,473	26,577,722	30,592,691	27,740,052	24,980,228
	分配後	28,280,877	27,153,635	27,632,884	31,404,354	不適用(註3)	不適用(註3)
歸屬於母公司業主之權益		24,296,631	23,862,270	23,874,616	23,856,644	24,202,236	25,362,210
股本		16,233,261	16,233,261	16,233,261	16,233,261	16,233,261	16,233,261
資本公積		2,260,513	2,260,513	2,260,513	2,260,513	2,260,513	2,260,513
保留盈餘	分配前	4,745,590	4,395,122	4,593,814	4,487,383	4,467,208	5,299,472
	分配後	3,122,264	3,339,960	3,538,652	3,675,720	不適用(註3)	不適用(註3)
其他權益		1,058,270	974,377	788,031	876,490	1,242,257	1,569,967
庫藏股票		(1,003)	(1,003)	(1,003)	(1,003)	(1,003)	(1,003)
非控制權益		330,662	314,382	303,265	288,168	223,126	205,410
權益總額	分配前	24,627,293	24,176,652	24,177,881	24,144,812	24,425,362	25,567,620
	分配後	23,003,967	23,121,490	23,122,719	23,333,149	不適用(註3)	不適用(註3)

註1：截至年報刊印日止，本公司110年第一季合併財務報告業經會計師核閱。

註2：105~109年及110年第一季本公司並未辦理資產重估增值。

註3：截至110年5月15日止，109年度之盈餘分配案尚未經股東常會決議通過。

簡明合併綜合損益表

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料					當 年 度 截 至 110 年 3 月 31 日 財 務 資 料 (註)
	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	
營 業 收 入	12,060,302	10,988,980	11,855,207	12,199,437	11,963,426	3,232,149
營 業 毛 利	3,935,844	3,266,249	3,362,507	3,062,454	2,217,024	809,365
營 業 利 益	1,513,733	1,078,105	1,058,833	790,096	171,708	221,086
營業外收入及支出	391,951	261,737	310,575	271,972	617,704	641,501
稅 前 淨 利	1,905,684	1,339,842	1,369,408	1,062,068	789,412	862,587
繼 續 营 業 單 位 本 期 淨 利	1,599,215	1,264,821	1,243,877	938,750	729,513	814,548
停 業 單 位 損 失	0	0	0	0	0	0
本期(淨損)淨利	1,599,215	1,264,821	1,243,877	938,750	729,513	814,548
本期其他綜合(損失)利 益 稅 後 淨 額	(357,975)	(92,136)	(210,758)	84,423	363,392	327,710
本期綜合淨利總額	1,241,240	1,172,685	1,033,119	1,023,173	1,092,905	1,142,258
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	1,609,189	1,281,101	1,252,655	952,767	793,882	832,264
淨 利 歸 屬 於 非 控 制 權 益	(9,974)	(16,280)	(8,778)	(14,017)	(64,369)	(17,716)
綜合損益總額歸屬於 母 公 司 業 主	1,251,214	1,188,965	1,041,897	1,037,190	1,157,255	1,159,974
綜合損益總額歸屬於 非 控 制 權 益	(9,974)	(16,280)	(8,778)	(14,017)	(64,350)	(17,716)
每 股 盈 餘	0.99	0.79	0.77	0.59	0.49	0.51

註：截至年報刊印日止，本公司110年第一季合併財務報告，業經會計師核閱。

簡明個體資產負債表

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五 年 度 財 務 資 料					當 年 度 截 至 110年3月31日 財務資料(註1)
	105年	106年	107年	108年	109年	
流動資產	25,713,914	24,983,347	25,699,704	24,599,273	21,474,548	
不動產、廠房及設備(註2)	572,089	552,780	530,320	484,710	481,803	
無形資產	2,239,187	2,177,934	2,116,681	2,055,428	1,994,175	
其他資產(註2)	14,995,261	15,407,872	14,790,908	14,959,557	14,313,056	
資產總額	43,520,451	43,121,933	43,137,613	42,098,968	38,263,582	
流動負債	分配前	9,127,557	9,853,908	7,258,844	8,657,351	4,161,944
	分配後	10,750,883	10,909,070	8,314,006	9,469,014	不適用(註3)
非流動負債	10,096,263	9,405,755	12,004,153	9,584,973	9,899,402	
負債總額	分配前	19,223,820	19,259,663	19,262,997	18,242,324	14,061,346
	分配後	20,847,146	20,314,825	20,318,159	19,053,987	不適用(註3)
股本	16,233,261	16,233,261	16,233,261	16,233,261	16,233,261	
資本公積	2,260,513	2,260,513	2,260,513	2,260,513	2,260,513	
保留盈餘	分配前	4,745,590	4,395,122	4,593,814	4,487,383	4,467,208
	分配後	3,122,264	3,339,960	3,538,652	3,675,720	不適用(註3)
其他權益	1,058,270	974,377	788,031	876,490	1,242,257	
庫藏股票	(1,003)	(1,003)	(1,003)	(1,003)	(1,003)	
權益總額	分配前	24,296,631	23,862,270	23,874,616	23,856,644	24,202,236
	分配後	22,673,305	22,807,108	22,819,454	23,044,981	不適用(註3)

不適用

註1：本公司當年度截至110年3月31日尚未有依據IFRSs編製之個體資產負債表資料。

註2：105~109年及110年第一季本公司並未辦理資產重估增值。

註3：截至110年5月15日止，109年度之盈餘分配案尚未經股東常會決議通過。

簡明個體綜合損益表

單位：新台幣仟元

(除每股盈餘為新台幣元外)

年 度 項 目	最近五 年度財務資料					當年度截至 110年3月31日 財務資料(註)
	105年	106年	107年	108年	109年	
營業收入	6,004,370	5,734,056	6,485,290	5,680,054	7,306,687	
營業毛利	2,265,184	1,313,408	1,607,982	1,380,206	1,829,930	
營業利益	1,021,485	300,947	493,209	304,564	779,364	
營業外收入及支出	836,727	985,877	838,669	713,970	162,108	
稅前淨利	1,858,212	1,286,824	1,331,878	1,018,534	941,472	
繼續營業單位本期淨利	1,609,189	1,281,101	1,252,655	952,767	793,882	
停業單位損失	0	0	0	0	0	不適用
本期淨利	1,609,189	1,281,101	1,252,655	952,767	793,882	
本期其他綜合(損失)利益之稅後淨額	(357,975)	(92,136)	(210,758)	84,423	363,373	
本期綜合淨利總額	1,251,214	1,188,965	1,041,897	1,037,190	1,157,255	
每 股 盈 餘	0.99	0.79	0.77	0.59	0.49	

註：本公司當年度截至110年3月31日尚未有依據IFRSSs編製之個體綜合損益表資料。

(二) 最近五 年度簽證會計師姓名及查核意見

簽證年度	會計師事務所	簽證會計師姓名	查核意見	備註
105年度	資誠聯合會計師事務所	吳建志、林億彰	無保留意見	—
106年度	資誠聯合會計師事務所	吳建志、王國華	無保留意見	—
107年度	資誠聯合會計師事務所	吳建志、王國華	無保留意見	—
108年度	資誠聯合會計師事務所	田中玉、吳建志	無保留意見	—
109年度	資誠聯合會計師事務所	田中玉、吳建志	無保留意見	—

二、最近五年度財務分析

(一)財務分析(IFRSs合併)

分析項目	年 度	最近五 年度 財務 分析					當 年 度 截 至 110年3月31日 (註1)
		105年	106年	107年	108年	109年	
財務結構	負債占資產比率 (%)	51	51	52	55	53	49
	長期資金占不動產、廠房及設備比率 (%)	585	538	646	723	783	770
償債能力	流動比率 (%)	242	197	306	265	392	389
	速動比率 (%)	57	41	78	74	133	130
	利息保障倍數	5.04	3.66	3.62	2.85	3.43	11.72
經營能力	應收款項週轉率(次)	7.15	12.53	9.04	9.25	12.80	3.18
	平均收現日數	51	29	40	39	28	28
	存貨週轉率(次)	0.36	0.34	0.38	0.43	0.53	0.15
	應付款項週轉率(次)	2.24	2.89	3.30	3.77	5.08	1.44
	平均銷貨日數	1013	1073	960	848	688	600
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1.81	1.69	1.87	1.99	2.02	0.56
	總資產週轉率(次)	0.22	0.21	0.23	0.23	0.22	0.06
獲利能力	資產報酬率 (%)	3.40	2.76	2.81	2.27	1.40	1.59
	權益報酬率 (%)	6.51	5.25	5.21	3.93	3.03	3.26
	稅前純益占實收資本額比率 (%)	11.73	8.25	8.43	6.54	4.86	5.31
	純益率 (%)	13.26	11.51	10.49	7.69	6.10	25.20
	每股盈餘(元)	0.99	0.79	0.77	0.59	0.49	0.51
現金流量	現金流量比率 (%)	12.14	7.98	3.08	33.61	70.30	30.67
	現金流量允當比率 (%)	1.03	39.49	50.01	121.08	166.75	192.93
	現金再投資比率 (%)	(註2)	(註2)	(註2)	8.84	12.34	6.36
槓桿度	營運槓桿度	1.78	2.01	2.01	2.75	8.97	2.95
	財務槓桿度	1.19	1.18	1.25	1.71	(註2)	1.57
最近兩年度各項財務比率增減變動達20%者，說明如下：							
1.流動比率、速動比率：主要係因流動負債減少所致。							
2.利息保障倍數：主要係因本期稅前淨利減少所致。							
3.應收帳款週轉率、平均收現日數：主要係因本期平均應收帳款減少所致。							
4.存貨週轉率：主要係因本期存貨減少、營業成本增加所致。							
5.應付款項週轉率：主要係因本期應付款項減少所致。							
6.資產報酬率、權益報酬率、稅前純益佔實收資本額比率、純益率：主要係因本期稅後淨利減少所致。							
7.現金流量比率：主要係因營業活動現金流入增加、流動負債減少所致。							
8.現金流量允當比率、現金再投資比率：主要係因本期營業活動現金流入增加所致。							
9.營運槓桿度：主要係因本期營業利益減少所致。							

註1：截至年報刊印日前，本公司第一季合併財務報告，業經會計師核閱。

註2：因計算式之分母或分子為零或負數，故不予計算。

註3：本表計算公式如下。

1.財務結構

(1)負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

(1)流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2)速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3)利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。

(2)權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。

(3)純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

(4)每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。

5.現金流量

(1)現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。

(2)淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。

(3)現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益。

(2)財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

(二)財務分析(IFRSs個體)

分析項目	年 度	最近五 年度財務分析					當年度截至 110年3月31日 (註1)	
		105年	106年	107年	108年	109年		
財務結構	負債占資產比率 (%)	44	44	44	43	37		
	長期資金占不動產、廠房及設備比率 (%)	6011	6018	6763	6899	7078		
償債能力	流動比率 (%)	281	253	354	284	516		
	速動比率 (%)	36	28	53	58	125		
	利息保障倍數	5.36	3.80	3.84	3.49	4.25		
經營能力	應收款項週轉率(次)	10.78	33.17	9.88	8.77	26.89		
	平均收現日數	33	11	36	41	13		
	存貨週轉率(次)	0.17	0.20	0.22	0.21	0.31		
	應付款項週轉率(次)	1.78	3.38	3.79	3.51	4.81		
	平均銷貨日數	2147	1759	1592	1738	1186		
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	10.27	10.19	11.97	11.19	15.12		
	總資產週轉率(次)	0.13	0.13	0.15	0.13	0.18		
獲利能力	資產報酬率 (%)	3.97	3.21	3.23	2.58	2.30		
	權益報酬率 (%)	6.55	5.32	5.24	3.99	3.30		
	稅前純益占實收資本額比率 (%)	11.44	7.92	8.20	6.27	5.80		
	純益率 (%)	26.80	22.34	19.31	16.77	10.87		
	每股盈餘(元)	0.99	0.79	0.77	0.59	0.49		
現金流量	現金流量比率 (%)	6.42	4.79	6.34	38.24	111.35		
	現金流量允當比率 (%)	0.85	14.62	21.74	86.43	145.79		
	現金再投資比率 (%)	(註2)	(註2)	(註2)	9.39	15.52		
槓桿度	營運槓桿度	1.48	0.29	0.80	2.21	1.44		
	財務槓桿度	1.24	1.14	1.18	2.57	1.26		
最近兩年度各項財務比率增減變動達20%者，說明如下：								
1.流動比率、速動比率：主要係因流動負債減少所致。								
2.利息保障倍數：主要係因本期稅前淨利減少所致。								
3.應收帳款週轉率、平均收現日數：主要係因本期平均應收帳款減少所致。								
4.存貨週轉率、平均銷貨日數：主要係因本期存貨減少、營業成本增加所致。								
5.應付款項週轉率：主要係因本期應付款項減少所致。								
6.不動產、廠房及設備週轉率、總資產週轉率：主要係因本期營業收入增加所致。								
7.純益率：主要係因本期營業收入增加、稅後淨利減少所致。								
8.現金流量比率：主要係因營業活動現金流入增加、流動負債減少所致。								
9.現金流量允當比率、現金再投資比率：主要係因本期營業活動現金流入增加所致。								
10.營運槓桿度、財務槓桿度：主要係因本期營業利益增加所致。								

註1：本公司當年度截至110年3月31日並無依據國際財務報導準則編製之個體財務報告分析資料。

註2：因計算式之分母或分子為負數，故不予計算。

註3：本表計算公式如下。

1.財務結構

- (1)負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。
- (2)長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

- (1)流動比率 = 流動資產 / 流動負債。
- (2)速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。
- (3)利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3.經營能力

- (1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
- (2)平均現收日數 = 365 / 應收款項週轉率。
- (3)存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。
- (4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
- (5)平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。
- (6)不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額。
- (7)總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

4.獲利能力

- (1)資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。
- (2)權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。
- (3)純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。
- (4)每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。

5.現金流量

- (1)現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。
- (2)淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。
- (3)現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。

6.槓桿度：

- (1)營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益。
- (2)財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
- 2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
- 3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
- 4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
- 2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
- 3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
- 4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
- 5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告

太子建設開發股份有限公司

審計委員會審查報告書

茲 准

董事會造送本公司民國109年度營業報告書、財務報表及盈餘分派之議案等，其中財務報表業經資誠聯合會計師事務所田中玉及吳建志會計師查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分派議案經本審計委員會審議完竣，全體委員均認為尚無不合，爰依證券交易法第14條之4及公司法第219條之規定，備具報告，敬請 鑒核。

此致

太子建設開發股份有限公司110年股東常會

太子建設開發股份有限公司

審計委員會召集人 聶澎齡

中 華 民 國 110 年 5 月 6 日

四、最近年度財務報告

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 109 年度（自民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：太子建設開發股份有限公司

負責人：羅智先

中華民國 110 年 3 月 18 日

會計師查核報告

(110) 財審報字第 20004530 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告（請參閱其他事項段），上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達太子建設集團民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及中華民國一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依中華民國會計師職業道德規範，與太子建設集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對太子建設集團民國 109 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 109 年度合併財務報表之關鍵查核事項如下：

房地銷售收入認列時點

事項說明

有關銷貨收入會計政策請參閱合併財務報表附註四（三十一）；會計項目說明請參閱合併財務報表附註六（二十四）。民國 109 年度太子建設集團房地銷售收入為新台幣 6,568,067 仟元，占合併營業收入之 54.90%。

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109年度太子建設集團之工程收入為新台幣3,087,731仟元，占合併營業收入之25.81%。

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109年及108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 580,160 仟元及 571,669 仟元，各占合併資產總額之 1.11% 及 1.04%，民國 109 年及 108 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 32,508 仟元及 48,980 仟元，各占合併綜合損益總額之 2.97% 及 4.79%。

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 109 年度及 108 年度個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見加其他事項段之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

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

太子建設集團之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照中華民國一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。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一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致太子建設集團不再具有繼續經營之能力。

5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。
本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對太子建設集團民國 109 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

田中玉

會計師

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 110 年 3 月 18 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 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	109 年 12 月 31 日			108 年 12 月 31 日		
			金	額	%	金	額	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$	5,406,601	10	\$	5,673,754	10
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	六(二)及八		904,348	2		1,517,586	3
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	六(四)及八		960,960	2		1,064,843	2
1140	合約資產－流動	六(二十四)		200,782	1		340,826	1
1150	應收票據淨額	六(五)		25,934	-		58,341	-
1170	應收帳款淨額	六(五)		1,026,186	2		751,147	1
1180	應收帳款－關係人淨額	六(五)及七		4,049	-		3,696	-
1200	其他應收款			84,537	-		25,402	-
1220	本期所得稅資產			24,189	-		-	-
130X	存貨	六(六)及八		16,678,009	32		19,917,629	37
1410	預付款項			101,098	-		114,552	-
1479	其他流動資產－其他	六(二十四)		3,381	-		4,074	-
11XX	流動資產合計			25,420,074	49		29,471,850	54
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		894,021	2		480,499	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		2,246,407	4		1,880,621	4
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動	六(四)及八		772,833	1		1,170,878	2
1550	採用權益法之投資	六(七)及八		1,864,597	4		1,884,520	3
1600	不動產、廠房及設備	六(八)及八		5,835,171	11		5,995,879	11
1755	使用權資產	六(九)及七		7,181,349	14		5,682,287	10
1760	投資性不動產淨額	六(十一)及八		5,582,210	11		5,729,334	11
1780	無形資產	六(十二)		1,996,776	4		2,056,927	4
1840	遞延所得稅資產	六(三十)		176,995	-		119,989	-
1920	存出保證金	七及九		113,575	-		161,987	-
1990	其他非流動資產－其他			81,406	-		102,732	-
15XX	非流動資產合計			26,745,340	51		25,265,653	46
1XXX	資產總計		\$	52,165,414	100	\$	54,737,503	100

(續 次 頁)

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

負債及權益	附註	109 年 12 月 31 日			108 年 12 月 31 日		
		金	額	%	金	額	%
流動負債							
2100 短期借款	六(十三)及八	\$ 1,315,000	3	\$ 1,979,000	4		
2110 應付短期票券	六(十四)及八	50,000	-	99,925	-		
2130 合約負債—流動	六(二十四)	916,950	2	922,540	2		
2150 應付票據		306	-	2,523	-		
2170 應付帳款		1,798,011	3	2,035,430	4		
2200 其他應付款		718,474	1	780,329	1		
2220 其他應付款項—關係人	七	-	-	83,349	-		
2230 本期所得稅負債		123,422	-	19,135	-		
2280 租賃負債—流動	七	442,471	1	373,742	1		
2310 預收款項		44,413	-	66,793	-		
2320 一年或一營業週期內到期長期負債	六(十六)及八	989,177	2	4,679,401	8		
2399 其他流動負債—其他		76,741	-	44,717	-		
21XX 流動負債合計		6,474,965	12	11,086,884	20		
非流動負債							
2530 應付公司債	六(十五)	4,500,000	9	4,500,000	8		
2540 長期借款	六(十六)及八	7,704,060	15	7,476,523	14		
2550 負債準備—非流動	六(十七)	113,024	-	102,554	-		
2570 遲延所得稅負債	六(三十)	298,084	1	298,127	1		
2580 租賃負債—非流動	七	7,418,712	14	5,905,455	11		
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	六(十八)	67,490	-	71,868	-		
2645 存入保證金		160,581	-	148,959	-		
2670 其他非流動負債—其他	六(七)	194,835	-	194,020	-		
25XX 非流動負債合計		21,265,087	41	19,505,807	36		
2XXX 負債總計		27,740,052	53	30,592,691	56		
歸屬於母公司業主之權益							
股本	六(十九)						
3110 普通股股本		16,233,261	31	16,233,261	30		
資本公積	六(二十)						
3200 資本公積		2,260,513	5	2,260,513	4		
保留盈餘	六(二十一)						
3310 法定盈餘公積		2,153,743	4	2,058,870	4		
3350 未分配盈餘		2,313,465	4	2,428,513	4		
其他權益	六(二十二)						
3400 其他權益		1,242,257	2	876,490	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		24,202,236	46	23,856,644	44		
36XX 非控制權益		223,126	1	288,168	-		
3XXX 權益總計		24,425,362	47	24,144,812	44		
重大或有負債及未認列之合約承諾	九						
3X2X 負債及權益總計		\$ 52,165,414	100	\$ 54,737,503	100		

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：羅智先

經理人：謝明汎

會計主管：戴大昌

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併綜合損益表
民國 109 年及 108 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	109 年 度		108 年 度	
		金額	%	金額	%
4000 营業收入	六(二十四)及七	\$ 11,963,426	100	\$ 12,199,437	100
5000 营業成本	六(六)(十二)	(二十九) (9,746,402)	(81) (9,136,983)	(75)	
5900 营業毛利		<u>2,217,024</u>	<u>19</u>	<u>3,062,454</u>	<u>25</u>
營業費用	六(十二)				
	(二十九)及七				
6100 推銷費用		(403,736)	(3) (446,958)	(3)	
6200 管理費用		(1,642,147)	(14) (1,825,411)	(15)	
6450 預期信用減損利益	十二(二)	<u>567</u>	<u>-</u>	<u>11</u>	<u>-</u>
6000 营業費用合計		(2,045,316)	(17) (2,272,358)	(18)	
6900 营業利益		<u>171,708</u>	<u>2</u>	<u>790,096</u>	<u>7</u>
營業外收入及支出					
7100 利息收入	六(二十五)	12,704	-	14,656	-
7010 其他收入	六(三)(二十六)	442,066	4	447,501	4
7020 其他利益及損失	六(二)(二十七)	440,939	4	39,305	-
7050 財務成本	六(六)(二十八)				
	及七 (325,674)	(3) (327,977)	(3)		
7060 採用權益法認列之關聯企業及	六(七)				
合資損益之份額		<u>47,669</u>	<u>-</u>	<u>98,487</u>	<u>1</u>
7000 营業外收入及支出合計		<u>617,704</u>	<u>5</u>	<u>271,972</u>	<u>2</u>
7900 稅前淨利		789,412	7	1,062,068	9
7950 所得稅費用	六(三十)	(59,899)	(1) (123,318)	(1)	
8200 本期淨利		<u>\$ 729,513</u>	<u>6</u>	<u>\$ 938,750</u>	<u>8</u>

(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 109 年及 108 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	109 年 度		108 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)	(\$ 2,177)	- (\$ 3,028)	-	
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)		365,767	3	
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-		(258)	- (960)	-	
8349	與不重分類之項目相關之所得	六(三十)				
	稅		60	- (48)	-	
8310	不重分類至損益之項目總額		363,392	3	84,423	
8300	其他綜合損益(淨額)		\$ 363,392	3	\$ 84,423	
8500	本期綜合損益總額		\$ 1,092,905	9	\$ 1,023,173	
淨利歸屬於：						
8610	母公司業主		\$ 793,882	7	\$ 952,767	
8620	非控制權益		(64,369)	(1)	(14,017)	
			\$ 729,513	6	\$ 938,750	
綜合損益總額歸屬於：						
8710	母公司業主		\$ 1,157,255	10	\$ 1,037,190	
8720	非控制權益		(64,350)	(1)	(14,017)	
			\$ 1,092,905	9	\$ 1,023,173	
每股盈餘 六(三十一)						
9750	基本		\$ 0.49		\$ 0.59	
9850	稀釋		\$ 0.49		\$ 0.58	

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：羅智先

經理人：謝明汎

會計主管：戴大昌

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併權益變動表
民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	附註	歸屬於母公司之權益											庫藏股票總計	非控制權益	權益總額
		保	留	公	司	業	主	之	權	益					
		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				
		普通股股本	資本公积	法定盈餘公積	未分配盈餘	換差額	損益								
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	\$ 303,265	\$ 24,177,881				
108 年度淨利	六(三十一)	-	-	-	952,767	-	-	-	952,767	(14,017)	938,750				
108 年度其他綜合損益	六(三)(十八)(二十二)	-	-	-	(4,036)	-	88,459	-	84,423	-	84,423				
108 年度綜合損益總額		-	-	-	948,731	-	88,459	-	1,037,190	(14,017)	1,023,173				
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(二十一)	-	-	-	(1,055,162)	-	-	-	(1,055,162)	-	(1,055,162)				
非控制權益變動數		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,080)	(1,080)			
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	\$ 288,168	\$ 24,144,812				
109 年度															
109 年 1 月 1 日餘額		\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 2,058,870	\$ 2,428,513	(\$ 48)	\$ 876,538	(\$ 1,003)	\$ 23,856,644	\$ 288,168	\$ 24,144,812				
109 年度淨利	六(三十一)	-	-	-	793,882	-	-	-	793,882	(64,369)	729,513				
109 年度其他綜合損益	六(三)(十八)(二十二)	-	-	-	(2,394)	-	365,767	-	363,373	19	363,392				
109 年度綜合損益總額		-	-	-	791,488	-	365,767	-	1,157,255	(64,350)	1,092,905				
108 年度盈餘指撥及分配：															
法定盈餘公積		-	-	94,873	(94,873)	-	-	-	-	-	-				
現金股利	六(二十一)	-	-	-	(811,663)	-	-	-	(811,663)	-	(811,663)				
非控制權益變動數		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(692)	(692)			
109 年 12 月 31 日餘額		\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 2,153,743	\$ 2,313,465	(\$ 48)	\$ 1,242,305	(\$ 1,003)	\$ 24,202,236	\$ 223,126	\$ 24,425,362				

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：羅智先

經理人：謝明汎

會計主管：戴大昌

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併現金流量表
民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	附註	109 年度	108 年度
<u>營業活動之現金流量</u>			
本期稅前淨利		\$ 789,412	\$ 1,062,068
調整項目			
收益費損項目			
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	六(二)(二十七)	(418,234)	(37,723)
預期信用減損利益數	十二(二)	(567)	(11)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	六(七)	(47,669)	(98,487)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	六(二十七)	(21,480)	(1,375)
處分投資性不動產利益	六(二十七)	(683)	(182)
不動產、廠房及設備轉列費用數		913	1,358
租約修改利益	六(九)	(174)	(12)
租金減讓之租賃給付變動之利益	六(九)	(15,041)	(-)
折舊費用	六(八)(九)		
	(十一)(二十九)	768,302	729,711
攤銷費用	六(十二)		
	(二十九)	62,406	61,957
利息費用	六(二十八)	324,474	326,777
利息收入	六(二十五)	(12,704)	(14,656)
股利收入	六(三)(二十六)	(97,600)	(101,775)
與營業活動相關之資產/負債變動數			
與營業活動相關之資產之淨變動			
透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動		617,950	(357,187)
合約資產—流動		140,044	276,027
應收票據		32,407	13,829
應收帳款		(274,472)	964,137
應收帳款—關係人		(353)	24,097
其他應收款		(52,016)	74,100
存貨		3,298,137	2,040,345
預付款項		13,269	189,120
其他流動資產—其他		693	40,180
其他非流動資產—其他		(1,453)	(22,189)
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債—流動		(5,590)	(38,484)
應付票據		(2,217)	(2,362)
應付帳款		(237,419)	(769,487)
其他應付款		(58,614)	(302,635)
其他應付款項—關係人		(83,349)	17,491
預收款項		(22,380)	2,618
其他流動負債—其他		32,024	(51,171)
負債準備—非流動		10,470	15,358
淨確定福利負債—非流動		(6,555)	(3,512)
其他非流動負債—其他		472	156
營運產生之現金流入		4,732,403	4,038,081
收取之利息		12,704	14,656
收取之股利		165,258	158,037
支付之利息		(314,838)	(323,444)
支付之所得稅		(43,909)	(160,223)
營業活動之淨現金流入		<u>4,551,618</u>	<u>3,727,107</u>

(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 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	附註	109 年度	108 年度
--	----	--------	--------

投資活動之現金流量

按攤銷後成本衡量之金融資產－流動減少(增 加)	\$ 103,883	(\$ 94,004)
按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動減少 (增加)	398,045	(49,186)
取得不動產、廠房及設備	六(八) (62,303)	(53,030)
處分不動產、廠房及設備價款	29,351	5,260
處分投資性不動產價款	4,783	1,855
無形資產增加	六(十二) (2,255)	(640)
存出保證金減少	48,412	93,041
投資活動之淨現金流入(流出)	<u>519,916</u>	<u>(96,704)</u>

籌資活動之現金流量

短期借款(減少)增加	六(三十三) (664,000)	989,000
應付短期票券減少	六(三十三) (49,925)	(301,809)
償還長期借款	六(三十三) (36,743,015)	(31,212,652)
舉借長期借款	六(三十三) 33,280,328	29,925,922
長期應付票據及款項增加	六(三十三) -	86,668
存入保證金增加	六(三十三) 11,622	12,797
租賃本金償還	六(三十三) (361,342)	(368,586)
發放現金股利	六(二十一) (811,663)	(1,055,162)
非控制權益變動數	(692)	(1,080)
籌資活動之淨現金流出	<u>(5,338,687)</u>	<u>(1,924,902)</u>
本期現金及約當現金(減少)增加數	(267,153)	1,705,501
期初現金及約當現金餘額	<u>5,673,754</u>	<u>3,968,253</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 5,406,601</u>	<u>\$ 5,673,754</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：謝明汎

會計主管：戴大昌

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國 109 年度及 108 年度

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

(二)本公司及子公司(以下統稱「本集團」)之主要營業活動，請參閱附註四(三)2. 之說明。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國 110 年 3 月 18 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 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：

<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 號及國際會計準則第 8 號之修正「揭露倡議-重民國 109 年 1 月 1 日大性之定義」	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
國際財務報導準則第 16 號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國 109 年 6 月 1 日(註)

註：金管會允許提前於民國 109 年 1 月 1 日適用。

除下列所述者外，本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響：

1. 國際財務報導準則第 16 號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

此修正提供一實務權宜作法，承租人在符合下列所有條件下之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓，得選擇不評估其是否係租賃修改，將該租金減讓導致之任何租賃給付變動在減讓期間按變動租賃給付處理：

(1)租賃給付之變動導致租賃之修改後對價與變動前租賃之對價幾乎相同或較小；

(2)租賃給付之任何減少僅影響原於民國 110 年 6 月 30 日以前到期之給付；且

(3)該租賃之其他條款及條件並無實質變動。

(4)本集團民國 109 年度採用此實務權宜作法之影響，請參閱附註六、(九)之說明。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 110 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：

<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 4 號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則 第 9 號之延長」	民國 110 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、國際財務報導準則第 7 號、國際財務報導準則第 4 號及國際財務報導準則第 16 號之第二階段修正「利率指標變革」	民國 110 年 1 月 1 日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(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：

<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 3 號之修正「對觀念架構之索引」	民國 111 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第 17 號「保險合約」	民國 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
國際會計準則第 1 號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國 112 年 1 月 1 日
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「會計估計之定義」	民國 112 年 1 月 1 日
國際會計準則第 16 號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國 111 年 1 月 1 日
國際會計準則第 37 號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	民國 111 年 1 月 1 日
2018-2020 週期之年度改善	民國 111 年 1 月 1 日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：

(1)按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產(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，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			所持股權百分比		
名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日	說明
太子建設開發(股)公司	太子物業管理顧問(股)公司	房屋買賣仲介	100.00	100.00	
	誠實投資控股(股)公司	一般投資業	100.00	100.00	
	太子建設投資(股)公司	海外投資業務	100.00	100.00	
	日華金典國際酒店(股)公司	觀光旅館業	50.00	50.00	註
	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	
	時代國際控股(股)公司	一般投資業	100.00	100.00	
太子物業管理顧問(股)公司	太子公寓大廈管理維護(股)公司	公寓大廈管理	100.00	100.00	

太子保全(股)公司	保全業務	100.00	100.00
誠實投資控股(股)公司	營造工程	100.00	100.00
大成工程(股)公司			
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
時代國際行旅(股)公司		一般旅館業	100.00
			100.00

註：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。

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。原始到期日超過 3 個月之定期存款、附買回債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，因持有期間短，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. 取收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、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

房屋及建築	50 年～60 年
機器設備	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. 遷延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。若投資子公司及關聯企業產生之暫時性差異，本集團可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遷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，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本集團始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

(2) 收入以合約議定之金額衡量，客戶於不動產之法定所有權移轉時支付合約價款。本集團於合約層級考量，判斷財務組成部分對個別合約而言不重大，因此不予調整對價金額。

3. 建造合約收入

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

4. 餐旅服務收入

本集團提供客房住宿及餐飲相關服務，銷貨收入於勞務提供或商品銷售予客戶時認列，銷貨之交易價款於客戶購買勞務或商品時立即向客戶收款。

5. 服務特許權收入

本集團提供之服務特許權合約，請參閱附註四(三十二)。

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及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。該等估計及假設具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之風險。請參閱下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

(一) 會計政策採用之重要判斷

投資性不動產

本集團持有之某些不動產的目的係為賺取租金或資本增值，然其部分係供自用。當各部分不可單獨出售且不可以融資租賃單獨出租時，則僅在供自用所持有之部分占個別不動產比例顯然不重大時，始將該不動產分類為投資性不動產項下。

(二) 重要會計估計及假設

建造合約收入認列

建造合約收入係採完工比例法於合約期間按合約完工程度認列，建造成本於發生期間認列為成本。採用完工比例法，本集團需要估計合約總成本，完工程度參照每份合約至報導期間結束日已發生之合約成本，占該合約之估計總成本之百分比計算。

六、重要會計項目之說明

(一) 現金及約當現金

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 9,581	\$ 9,747
支票存款及活期存款	4,776,962	4,862,516
定期存款	60,000	-
附買回債券	560,058	801,491
	<u>\$ 5,406,601</u>	<u>\$ 5,673,754</u>

1. 本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 本集團持有之附買回債券，因其變現性高，故分類為約當現金。
3. 本集團超過三個月之定期存款、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、(二十五)。

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

項目	109 年 12 月 31 日	108 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	\$ 897,218	\$ 1,509,632
評價調整	<u>7,130</u>	<u>7,954</u>
	<u>\$ 904,348</u>	<u>\$ 1,517,586</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	\$ 264,520	\$ 264,520
受益憑證	<u>76,000</u>	<u>76,000</u>
	<u>340,520</u>	<u>340,520</u>
評價調整	<u>553,501</u>	<u>139,979</u>
	<u>\$ 894,021</u>	<u>\$ 480,499</u>

1. 本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 109 年度及 108 年度認列之淨利益分別計 \$418,234 及 \$37,723。

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	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
非流動項目：		
選擇指定之權益工具投資		
上市櫃公司股票	\$ 115,144	\$ 115,144
非上市櫃公司股票	<u>888,151</u>	<u>888,151</u>
	<u>1,003,295</u>	<u>1,003,295</u>
評價調整	<u>1,243,112</u>	<u>877,326</u>
	<u>\$ 2,246,407</u>	<u>\$ 1,880,621</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 109 年及 108 年 12 月 31 日之公允價值分別為 \$2,246,407 及 \$1,880,621。

2. 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：

	109 年度	108 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	\$ 365,786	\$ 88,459
認列於損益之股利收入 於本期期末仍持有者	\$ 69,613	\$ 77,785

3. 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	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
<u>流動項目：</u>		
三個月以上之定期存款	\$ 916,587	\$ 1,016,292
信託專戶	<u>44,373</u>	<u>48,551</u>
	<u>\$ 960,960</u>	<u>\$ 1,064,843</u>
<u>非流動項目：</u>		
備償專戶	\$ 536,551	\$ 918,512
已質押定存單	<u>236,282</u>	<u>252,366</u>
	<u>\$ 772,833</u>	<u>\$ 1,170,878</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 109 年及 108 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為 \$1,733,793 及 \$2,235,721。

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)。

(五) 應收票據及帳款

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
應收票據	<u>\$ 25,934</u>	<u>\$ 58,341</u>
應收帳款	\$ 1,026,490	\$ 755,607
減：備抵損失	(304)	(4,460)
	<u>\$ 1,026,186</u>	<u>\$ 751,147</u>
應收帳款—關係人	<u>\$ 4,049</u>	<u>\$ 3,696</u>

1. 應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	109 年 12 月 31 日		108 年 12 月 31 日	
	應收票據	應收帳款	應收票據	應收帳款
未逾期	\$ 25,934	\$ 1,025,772	\$ 58,341	\$ 749,643
30 天內	-	2,631	-	3,329
31-60 天	-	1,686	-	566
61-90 天	-	5	-	495
91 天以上	-	445	-	5,270
	<u>\$ 25,934</u>	<u>\$ 1,030,539</u>	<u>\$ 58,341</u>	<u>\$ 759,303</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 109 年 12 月 31 日、108 年 12 月 31 日及 108 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 \$1,024,767、\$769,233 及 \$1,766,657。
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 109 年及 108 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為 \$25,934 及 \$58,341；最能代表本集團應收帳款於民國 109 年及 108 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為 \$1,030,235 及 \$754,843。
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

	109 年 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 7,103,372	(\$ 62,573)	\$ 7,040,799
在建工程	1,611,172	-	1,611,172
待出售房地產	7,785,578	(11,072)	7,774,506
預付土地購置款	228,635	-	228,635
商品	22,897	-	22,897
	<u>\$ 16,751,654</u>	<u>(\$ 73,645)</u>	<u>\$ 16,678,009</u>
	108 年 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 7,660,212	(\$ 64,249)	\$ 7,595,963
在建工程	4,343,402	-	4,343,402
待出售房地產	7,189,638	(12,258)	7,177,380
預付土地購置款	223,135	-	223,135
預付房地款	552,085	-	552,085
商品	25,664	-	25,664
	<u>\$ 19,994,136</u>	<u>(\$ 76,507)</u>	<u>\$ 19,917,629</u>

1. 本集團民國 109 年度及 108 年度認列為費損之存貨成本分別為 \$8,288,048 及 \$7,328,202，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 \$2,862 及 \$404。
2. 有關本集團將存貨提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。
3. 本集團利息資本化情形如下：

	109 年度	108 年度
利息資本化前之利息總額	\$ 422,183	\$ 487,091
資本化利息之金額	\$ 97,709	\$ 160,314
資本化利率	0.58%~2.22%	0.60%~2.50%

4. 主要存貨明細(所揭露事項未考慮合併沖銷調整)：

(1) 在建房地

台北分公司

林口力行段 1209 地號等
八里中庄段 222 及 211-1 地號等

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
\$ 2,123,820	\$ 1,975,394	
689,427	689,409	
<u>2,813,247</u>	<u>2,664,803</u>	

台中分公司

北屯榮德段 129 地號等
清水武秀段 1037、1038 及 1040 地號等
太子欣世界(太平區平欣段 694 地號等)

759,030	-
212,263	212,248
<u>-</u>	<u>1,627,356</u>
<u>971,293</u>	<u>1,839,604</u>

台南分公司

金華段 1361 地號
善駕段 939 地號等
太子峰雲(新營段 841-9 地號)
其他

689,315	688,265
156,281	155,943
<u>-</u>	<u>1,258,574</u>
<u>3,738</u>	<u>3,738</u>
<u>849,334</u>	<u>2,106,520</u>

高雄分公司

太子雲 E 區(仁武新後港西段 90 地號)
太子雲 B 區(仁武新後港西段 42 地號等)
仁武新後港西段 88 地號實驗住宅
太子城大樓(楠梓一小段 158 地號等)

696,080	448,871
364,370	364,370
72,933	72,933
<u>-</u>	<u>1,572,455</u>
<u>1,133,383</u>	<u>2,458,629</u>
<u>\$ 5,767,257</u>	<u>\$ 9,069,556</u>

(2) 營建用地

台北分公司

中壢普仁段 720 地號等
其他

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
\$ 140,156	\$ 140,156	
5,978	5,978	
<u>146,134</u>	<u>146,134</u>	

台中分公司

霧峰段霧峰小段 365~855 地號等
松觀段 164 地號等
土庫段 9-7 地號等
松昌段 577 地號等
後壠子段 133-004 地號
太平段 112-54 地號等
其他

175,661	175,661
137,697	137,697
55,167	55,167
19,912	19,912
19,513	19,513
2,748	2,766
<u>11,713</u>	<u>11,713</u>
<u>422,411</u>	<u>422,429</u>

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
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	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	<u>14,550</u>	<u>14,550</u>
	<u>382,438</u>	<u>369,465</u>
高雄分公司		
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	<u>13,923</u>	<u>13,923</u>
	<u>1,368,025</u>	<u>1,368,025</u>
營建用地合計	<u>\$ 2,319,008</u>	<u>\$ 2,306,053</u>

(3) 待出售房地產

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
太子華威	\$ 939,597	\$ 936,352
太子信義(新莊副都心案)	863,365	1,203,294
W 太子	138,082	908,965
太子松馥	106,265	512,426
太子大第	12,025	12,025
太子國寶	5,738	5,738
太子馥 3	-	89,346
其他	<u>546</u>	<u>546</u>
	<u>2,065,618</u>	<u>3,668,692</u>

台中分公司		
太子咸亨	888,888	1,223,688
太子欣世界	789,498	-
太子郡	9,058	9,058
W 時代	-	339,089
青峰錦	-	20,759
其他	<u>6,118</u>	<u>6,118</u>
	<u>1,693,562</u>	<u>1,598,712</u>

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
太子峰雲	\$ 781,168	\$ -
花博 5	309,642	578,935
站前 LV	19,725	19,725
太子 WIN2	11,837	80,640
太子盛世	4,145	5,302
太子君峰會	-	15,208
其他	<u>2,292</u>	<u>2,292</u>
	<u>1,128,809</u>	<u>702,102</u>

高雄分公司			
太子城大樓	1, 937, 118		-
太子城透天	1, 000, 234	1, 204, 509	
太子雲 C 區大樓	27, 536	28, 347	
太子雲 D 區	22, 206	22, 206	
太子大第	6, 518	7, 170	
太子花漾	-	27, 883	
待出售房地產合計	2, 993, 612	1, 290, 115	
	<u>\$ 7, 881, 601</u>	<u>\$ 7, 259, 621</u>	

(4) 預付土地購置款

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
<u>台南分公司</u>		
仁武新後港西段 20 地號等	<u>\$ 228, 635</u>	<u>\$ 223, 135</u>

(5) 預付房地款

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
台糖楠梓段	<u>\$ -</u>	<u>\$ 552, 085</u>

5. 重要工程資訊揭露：

(1) 民國 109 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>
泰舍至善元—新建工程	\$ 2,455,948	\$ 2,369,990	90.21%	\$ 77,543
南紡置地廣場工程(12 億)	1,962,547	1,911,716	88.31%	44,889
中華電信—南港統包工程	1,955,238	1,857,476	0.07%	68
台南都會區北外環道路	1,689,945	1,614,046	70.86%	53,782
北投士林科技園區	1,231,886	1,170,292	5.02%	3,092
桃園中路三號	1,151,305	1,093,740	38.91%	22,399
南紡置地廣場工程(8 億)	1,013,032	984,315	90.76%	26,064

(2) 民國 108 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>
泰舍至善元—新建工程	\$ 2,428,216	\$ 2,343,228	70.20%	\$ 59,662
南紡置地廣場工程(12 億)	1,792,455	1,745,827	50.78%	23,678
台南都會區北外環道路	1,681,905	1,606,206	36.73%	27,804
桃園中路三號	1,151,305	1,093,740	14.58%	8,393
南紡置地廣場工程(8 億)	1,050,252	1,019,832	50.65%	15,408

(七) 採用權益法之投資

關聯企業名稱	109 年 12 月 31 日		108 年 12 月 31 日		比率
	金額	比率	金額	比率	
耕頂興業(股)公司	\$ 304,626	30.00%	\$ 307,140	30.00%	
統一開發(股)公司	1,136,641	30.00%	1,146,288	30.00%	
PPG Investment Inc.	13,507	27.30%	3,071	27.30%	
Queen Holdings Ltd.	401,781	27.30%	400,869	27.30%	
明大企業(股)公司	8,042	20.00%	27,152	20.00%	
日華資產管理(股)公司(註 1)	-	45.21%	-	-	45.21%
	\$ 1,864,597		\$ 1,884,520		

註 1：截至民國 109 年及 108 年 12 月 31 日止，對日華資產管理(股)公司之投資帳面餘額因已為負數，故分別轉列其他非流動負債\$139,754 及\$139,411。

關聯企業

1. 本集團重大關聯企業之基本資訊如下：

公司名稱	主要營業場所	關係之性質	衡量方法
統一開發(股)公司	台灣	策略投資	權益法

2. 本集團重大關聯企業之彙總性財務資訊如下：

資產負債表

	統一開發(股)公司		108 年 12 月 31 日
	109 年 12 月 31 日		
流動資產	\$ 60,122		\$ 221,434
非流動資產	7,463,340		7,843,948
流動負債	(3,085,745)		(3,318,190)
非流動負債	(648,912)		(926,233)
淨資產總額	\$ 3,788,805		\$ 3,820,959
占關聯企業淨資產之份額	\$ 1,136,641		\$ 1,146,288

綜合損益表

	統一開發(股)公司		108 年度
	109 年度		
收入	\$ 855,774		\$ 973,047
繼續經營單位本期淨利	\$ 108,246		\$ 156,197
本期綜合損益總額	\$ 108,246		\$ 156,197
自關聯企業收取之股利	\$ 42,120		\$ 31,428

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 109 年及 108 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 \$588,202 及 \$598,821。

	109 年度		108 年度
繼續經營單位本期淨利	\$ 119,387		\$ 184,440
其他綜合損益(稅後淨額)	(925)		(3,200)
本期綜合損益總額	\$ 118,462		\$ 181,240

4. 本集團上開投資標的均未有公開報價。
5. 民國 109 年度及 108 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 \$47,669 及 \$98,487。
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：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
土地	\$ 2,853,075	\$ 2,855,368
房屋及建築	2,525,370	2,809,386
機器設備	2,807	4,256
電腦通訊設備	2,591	2,185
運輸設備	2,305	3,442
辦公設備	239,839	239,120
租賃改良	159,483	20,342
其他設備	48,433	49,706
未完工程及待驗設備	1,268	12,074
	<u>\$ 5,835,171</u>	<u>\$ 5,995,879</u>

2. 本期變動情形如下：

成 本	109 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	\$ 1,443,757	\$ -(\$	1,139)	\$(	1,154) \$ 1,441,464
供租賃	1,411,611	-	-	-	1,411,611
房屋及建築					
供自用	2,648,765	3,362(	1,856)(	729,984)	1,920,287
供租賃	1,868,809	-(	5,257)	-	1,863,552
機器設備	16,631	175(	240)	-	16,566
電腦通訊設備	60,261	150(	140)	1,401	61,672
運輸設備	12,597	-(	2,342)	-	10,255
辦公設備	851,915	29,242(	41,667)	27,016	866,506
租賃改良	73,533	6,562	-	756,902	836,997
其他設備	94,847	6,303(	2,489)(	45)	98,616
未完工程及待驗設備	12,074	16,509(	93)(	27,222)	1,268
	<u>\$ 8,494,800</u>	<u>\$ 62,303</u>	<u>\$ 55,223</u>	<u>\$ 26,914</u>	<u>\$ 8,528,794</u>

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					
供自用	\$ 1,453,999	\$ -(\$	1,248)	\$(	8,994) \$ 1,443,757
供租賃	1,411,611	-	-	-	1,411,611
房屋及建築					
供自用	2,683,084	13,414(	1,414)(	46,319)	2,648,765
供租賃	1,869,859	-(	1,050)	-	1,868,809
機器設備	15,886	745	-	-	16,631
電腦通訊設備	60,113	-(	57)	205	60,261
運輸設備	13,695	1,200(	2,298)	-	12,597
辦公設備	839,153	23,789(	29,312)	18,285	851,915

租賃改良	73,533	-	-	-	73,533
其他設備	94,204	2,756(	2,266)	153	94,847
未完工工程及待驗設備	11,965	11,126	- (	11,017)	12,074
	\$ 8,527,102 \$	53,030(\$	37,645)(\$	47,687) \$	8,494,800

109 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	\$ 1,130,959 \$	95,307(\$	1,218)(\$	606,195) \$	618,853
供租賃	577,229	63,616(	1,229)	-	639,616
機器設備	12,375	1,595(	211)	-	13,759
電腦通訊設備	58,076	1,145(	140)	-	59,081
運輸設備	9,155	937(	2,142)	-	7,950
辦公設備	612,795	54,980(	41,108)	-	626,667
租賃改良	53,191	18,128	-	606,195	677,514
其他設備	45,141	5,433(	391)	-	50,183
	\$ 2,498,921 \$	241,141(\$	46,439) \$	- \$	2,693,623

108 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	\$ 1,039,987 \$	111,425(\$	177)(\$	20,276) \$	1,130,959
供租賃	514,495	63,784(	1,050)	-	577,229
機器設備	10,587	1,788	-	-	12,375
電腦通訊設備	56,372	1,761(	57)	-	58,076
運輸設備	10,069	1,274(	2,188)	-	9,155
辦公設備	577,080	64,275(	28,560)	-	612,795
租賃改良	51,864	1,327	-	-	53,191
其他設備	40,205	5,306(	370)	-	45,141
	\$ 2,300,659 \$	250,940(\$	32,402)(\$	20,276) \$	2,498,921

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

2. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
	帳面金額	帳面金額
土地	\$ 15,820	\$ 24,386
房屋及建築	7,164,618	5,655,745
機器設備(交換機)	71	924
運輸設備(公務車)	840	1,232
	\$ 7,181,349	\$ 5,682,287

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
	<u>折舊費用</u>	<u>折舊費用</u>
土地	\$ 2,790	\$ 2,962
房屋及建築	436,986	389,376
機器設備(交換機)	853	853
運輸設備(公務車)	827	590
	<u>\$ 441,456</u>	<u>\$ 393,781</u>

3. 本集團於民國 109 年度及 108 年度使用權資產之增添分別為 \$1,955,725 及 \$5,849。

4. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

<u>影響當期損益之項目</u>	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
租賃負債之利息費用	\$ 115,402	\$ 100,073
屬短期租賃合約之費用	7,146	5,801
屬低價值資產租賃之費用	983	766
變動租賃給付之費用	-	83,349
租約修改利益	174	12

5. 本集團於民國 109 年度及 108 年度租賃現金流出總額分別為 \$484,873 及 \$558,575。

6. 變動租賃給付對租賃負債之影響

(1) 本集團租賃合約中採變動租賃給付條款的標的有與營業場所產生的營業額連結者。

對於營業場所類型之租賃標的，約 1.53% 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 9.74%。

7. 租賃延長之選擇權及租賃終止之選擇權

(1) 本集團租賃合約中屬辦公室、營業場所及員工餐廳類型之租賃標的，約 92.37% 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。

8. 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 109 年度將租金減讓所產生之租賃給付變動之損益 \$15,041 認列為其他收入。

(十) 租賃交易—出租人

1. 本集團出租之標的資產包括辦公室、學生意舍、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 109 年度及 108 年度基於營業租賃合約認列之利益如下：

	109 年度	108 年度
租金收入	\$ 464,860	\$ 455,981
屬變動租賃給付認列之租金收入	<u>\$ 44,411</u>	<u>\$ 64,980</u>

3. 本集團以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	109 年 12 月 31 日
民國 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日	\$ 354,870
民國 111 年 1 月 1 日至 115 年 12 月 31 日	404,376
民國 116 年 1 月 1 日以後	<u>115,321</u>
	<u>\$ 874,567</u>
	108 年 12 月 31 日
民國 109 年 1 月 1 日至 109 年 12 月 31 日	\$ 398,632
民國 110 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日	570,982
民國 115 年 1 月 1 日以後	<u>148,330</u>
	<u>\$ 1,117,944</u>

(十一) 投資性不動產

1. 帳面價值資訊如下：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
土地	\$ 207,077	\$ 265,550
出租資產-土地	2,600,824	2,599,740
出租資產-房屋	<u>2,774,309</u>	<u>2,864,044</u>
	<u>\$ 5,582,210</u>	<u>\$ 5,729,334</u>

2. 本期變動情形如下：

109 年度					
成	本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額
土地		\$ 265,550	\$ -	\$ -	(\$ 58,473)
出租資產-土地		2,599,740	-	(70)	1,154
出租資產-房屋		<u>3,964,263</u>	<u>-</u>	<u>(5,441)</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 6,829,553</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 5,511)</u>	<u>(\$ 57,319)</u>

108 年度					
成	本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額
土地		\$ 265,550	\$ -	\$ -	\$ -
出租資產-土地		2,590,774	-	(28)	8,994
出租資產-房屋		<u>3,917,001</u>	<u>-</u>	<u>(2,176)</u>	<u>49,438</u>
		<u>\$ 6,773,325</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 2,204)</u>	<u>\$ 58,432</u>

109 年度					
累計折舊	出租資產-房屋	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額
		\$ 1,100,219	\$ 85,705	(\$ 1,411)	\$ -

108 年度					
累計折舊	出租資產-房屋	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額
		\$ 995,484	\$ 84,990	(\$ 531)	\$ 20,276

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	109 年度	108 年度
投資性不動產之租金收入	\$ 440,914	\$ 444,725
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>\$ 150,732</u>	<u>\$ 163,673</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 109 年及 108 年 12 月 31 日之公允價值分別為 \$12,578,033 及 \$12,697,342，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：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
服務特許權	\$ 1,994,175	\$ 2,055,428
電腦軟體成本	<u>2,601</u>	<u>1,499</u>
	<u>\$ 1,996,776</u>	<u>\$ 2,056,927</u>

2. 本期變動情形如下：

109 年度					
成	本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額
服務特許權		\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -
電腦軟體成本		<u>6,787</u>	<u>2,255</u>	<u>(2,093)</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 2,875,159</u>	<u>\$ 2,255</u>	<u>(\$ 2,093)</u>	<u>\$ -</u>

108 年度					
成	本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額
服務特許權		\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -
電腦軟體成本		<u>6,253</u>	<u>640</u>	<u>-</u>	<u>(106)</u>
		<u>\$ 2,874,625</u>	<u>\$ 640</u>	<u>(\$ 106)</u>	<u>\$ 2,875,159</u>

109 年度					
累計攤銷	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 812,944	\$ 61,253	\$ -	\$ -	\$ 874,197
電腦軟體成本	<u>5,288</u>	<u>1,153</u>	<u>(2,093)</u>	<u>-</u>	<u>4,348</u>
	<u>\$ 818,232</u>	<u>\$ 62,406</u>	<u>(\$ 2,093)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 878,545</u>

108 年度					
累計攤銷	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 751,691	\$ 61,253	\$ -	\$ -	\$ 812,944
電腦軟體成本	<u>4,611</u>	<u>704</u>	<u>-</u>	<u>(27)</u>	<u>5,288</u>
	<u>\$ 756,302</u>	<u>\$ 61,957</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 27)</u>	<u>\$ 818,232</u>

3. 無形資產攤銷明細如下：

	109 年度	108 年度
營業成本	\$ 61,253	\$ 61,253
管理費用	1,153	704
	<u>\$ 62,406</u>	<u>\$ 61,957</u>

(十三) 短期借款

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
銀行信用借款	\$ 1,185,000	\$ 1,849,000
銀行擔保借款	130,000	130,000
	<u>\$ 1,315,000</u>	<u>\$ 1,979,000</u>
利率區間	<u>1.10%~1.80%</u>	<u>1.48%~1.98%</u>

上述短期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十四) 應付短期票券

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
商業本票	\$ 50,000	\$ 100,000
減：未攤銷折價	-	(75)
	<u>\$ 50,000</u>	<u>\$ 99,925</u>
利率區間	<u>1.40%</u>	<u>1.19%~1.59%</u>

1. 上述商業本票係由銀行及票券金融公司保證發行。
2. 上述應付短期票券之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十五) 應付公司債

	109 年 12 月 31 日	108 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。

(十六) 長期借款

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
銀行擔保借款	\$ 7,153,667	\$ 10,356,383
銀行信用借款	<u>740,000</u>	<u>728,400</u>
	7,893,667	11,084,783
減：一年內到期部份	(989,177)	(4,527,788)
	<u>6,904,490</u>	<u>6,556,995</u>
商業本票	800,000	1,071,900
減：未攤銷折價	(430)	(759)
	799,570	1,071,141
減：一年內到期部份	-	(151,613)
	<u>799,570</u>	<u>919,528</u>
	<u>\$ 7,704,060</u>	<u>\$ 7,476,523</u>
到期日區間	<u>110.07.01~116.11.02</u>	<u>109.04.02~116.11.02</u>
利率區間	<u>0.40%~2.15%</u>	<u>0.64%~2.41%</u>

- 1.有關長期借款之限制條款，請參閱附註九之說明。
- 2.上述商業本票係本集團與金融機構簽訂聯合授信合約，本集團得於授信期間內循環動用授信額度發行商業本票，請參閱附註九(九)~(十)之說明。
- 3.上述長期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十七) 負債準備-汰換成本

	109 年	108 年
1 月 1 日餘額	\$ 102,554	\$ 87,196
本期新增之負債準備	39,576	49,427
本期使用之負債準備	(29,106)	(34,069)
12 月 31 日餘額	<u>\$ 113,024</u>	<u>\$ 102,554</u>

(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：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
確定福利義務現值	(\$ 197,126)	(\$ 189,980)
計畫資產公允價值	129,636	118,112
淨確定福利負債	<u>(\$ 67,490)</u>	<u>(\$ 71,868)</u>

(3) 淨確定福利負債之變動如下：

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定 福利負債
109 年			
1 月 1 日餘額	(\$ 189,980)	\$ 118,112	(\$ 71,868)
當期服務成本	(426)	- (426)	
利息(費用)收入	(1,328)	826 (502)	
	<u>(191,734)</u>	<u>118,938</u> (72,796)	
再衡量數：			
財務假設變動影響數	(5,982)	- (5,982)	
經驗調整	(372)	4,177	3,805
	<u>(6,354)</u>	<u>4,177</u> (2,177)	
提撥退休基金	-	7,483	7,483
支付退休金	962	(962)	-
12 月 31 日餘額	<u>(\$ 197,126)</u>	<u>\$ 129,636</u>	<u>(\$ 67,490)</u>
108 年			
1 月 1 日餘額	(\$ 190,446)	\$ 118,094	(\$ 72,352)
當期服務成本	(698)	- (698)	
利息(費用)收入	(1,723)	1,074 (649)	
	<u>(192,867)</u>	<u>119,168</u> (73,699)	
再衡量數：			
財務假設變動影響數	(3,254)	- (3,254)	
經驗調整	(3,859)	4,085	226
	<u>(7,113)</u>	<u>4,085</u> (3,028)	
提撥退休基金	-	4,859	4,859
支付退休金	10,000	(10,000)	-
12 月 31 日餘額	<u>(\$ 189,980)</u>	<u>\$ 118,112</u>	<u>(\$ 71,868)</u>

(4) 有關退休金之精算假設彙總如下：

	109 年度	108 年度
折現率	0.30%	0.70%
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		
	<u>增加 0.25%</u>	<u>減少 0.25%</u>		<u>增加 0.25%</u>	<u>減少 0.25%</u>	
109 年 12 月 31 日 對確定福利義務現值 之影響	(\$ 3,772)	\$ 3,888	\$ 3,337	(\$ 3,259)		
108 年 12 月 31 日 對確定福利義務現值 之影響	(\$ 3,914)	\$ 4,039	\$ 3,519	(\$ 3,435)		

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 110 年度預計支付予退休計畫之提撥金為 \$2,842。
- (6)截至民國 109 年 12 月 31 日，該退休計畫之加權平均存續期間為 7 年～11 年。
- 2. (1)自民國 94 年 7 月 1 日起，本公司及國內子公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本公司及國內子公司就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之 6% 提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。
- (2)民國 109 年度及 108 年度，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為 \$55,537 及 \$60,601。

(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)

	109 年	108 年
1 月 1 日暨 12 月 31 日股數	1,622,671	1,622,671

- 2. 截至民國 109 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 109 年及 108 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 11.50 元及新台幣 11.25 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。

<u>資本公積</u>				
	庫藏			
<u>109年</u>	<u>發行溢價</u>	<u>股票交易</u>	<u>其他</u>	<u>合計</u>
1月1日暨12月31日餘額	\$ 1,375,442	\$ 877,839	\$ 7,232	\$ 2,260,513

<u>資本公積</u>				
	庫藏			
<u>108年</u>	<u>發行溢價</u>	<u>股票交易</u>	<u>其他</u>	<u>合計</u>
1月1日暨12月31日餘額	\$ 1,375,442	\$ 877,839	\$ 7,232	\$ 2,260,513

(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. 民國 109 年度及 108 年度認列為分配與業主之股利分別為\$811,663(每股新台幣 0.50 元)及\$1,055,162(每股新台幣 0.65 元)。民國 110 年 3 月 18 日經董事會提議對民國 109 年度之盈餘分派每普通股股利新台幣 0.4 元，股利總計 \$649,330。

(二十二) 其他權益項目

	<u>未實現評價損益</u>	<u>外幣換算</u>	<u>合計</u>
109年1月1日	\$ 876,538	(\$ 48)	\$ 876,490
評價調整	365,767	-	365,767
109年12月31日	\$ 1,242,305	(\$ 48)	\$ 1,242,257

	<u>未實現評價損益</u>	<u>外幣換算</u>	<u>合計</u>
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

(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：

	<u>12 個月內</u>	<u>12 個月後</u>	<u>合計</u>
<u>109 年 12 月 31 日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 19,390	\$ 180	\$ 19,570
應收帳款淨額 (含關係人)	686,429	260,227	946,656
合約資產	85,881	114,901	200,782
存貨	<u>5,194,285</u>	<u>11,460,827</u>	<u>16,655,112</u>
	<u>\$ 5,985,985</u>	<u>\$ 11,836,135</u>	<u>\$ 17,822,120</u>
負債			
合約負債	\$ 461,026	\$ 253,259	\$ 714,285
應付帳款	955,500	738,481	1,693,981
長期應付票據及款項	-	11,456	11,456
	<u>\$ 1,416,526</u>	<u>\$ 1,003,196</u>	<u>\$ 2,419,722</u>
	<u>12 個月內</u>	<u>12 個月後</u>	<u>合計</u>
<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 (含關係人)	499,243	126,934	626,177
合約資產	88,986	251,840	340,826
存貨	<u>10,612,229</u>	<u>9,279,736</u>	<u>19,891,965</u>
	<u>\$ 11,236,312</u>	<u>\$ 9,660,454</u>	<u>\$ 20,896,766</u>
負債			
合約負債	\$ 502,439	\$ 219,365	\$ 721,804
應付票據	1,940	-	1,940
應付帳款	992,360	924,060	1,916,420
長期應付票據及款項	-	11,456	11,456
	<u>\$ 1,496,739</u>	<u>\$ 1,154,881</u>	<u>\$ 2,651,620</u>

(二十四) 營業收入

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
客戶合約之收入	\$ 11,454,155	\$ 11,678,476
其他-租賃收入	509,271	520,961
	<u>\$ 11,963,426</u>	<u>\$ 12,199,437</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：

<u>109 年度</u>	<u>房地銷售</u>	<u>營建工程</u>	<u>飯店經營</u>	<u>BOT 营運</u>	<u>物業管理</u>	<u>合計</u>
外部客戶						
合約收入	<u>\$ 6,568,067</u>	<u>\$ 3,087,731</u>	<u>\$ 1,224,449</u>	<u>\$ 257,601</u>	<u>\$ 316,307</u>	<u>\$ 11,454,155</u>
收入認列時點						
於某一時點						
認列之收入	\$ 6,568,067	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6,568,067
隨時間逐步						
認列之收入	<u>-</u>	<u>3,087,731</u>	<u>1,224,449</u>	<u>257,601</u>	<u>316,307</u>	<u>4,886,088</u>
	<u>\$ 6,568,067</u>	<u>\$ 3,087,731</u>	<u>\$ 1,224,449</u>	<u>\$ 257,601</u>	<u>\$ 316,307</u>	<u>\$ 11,454,155</u>

<u>108 年度</u>	<u>房地銷售</u>	<u>營建工程</u>	<u>飯店經營</u>	<u>BOT 營運</u>	<u>物業管理</u>	<u>合 計</u>
外部客戶						
合約收入	<u>\$ 5,182,052</u>	<u>\$ 3,211,529</u>	<u>\$ 2,656,614</u>	<u>\$ 257,517</u>	<u>\$ 370,764</u>	<u>\$11,678,476</u>
收入認列時點 於某一時點						
認列之收入	<u>\$ 5,182,052</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,182,052</u>
隨時間逐步 認列之收入	<u>-</u>	<u>\$ 3,211,529</u>	<u>\$ 2,656,614</u>	<u>\$ 257,517</u>	<u>\$ 370,764</u>	<u>\$ 6,496,424</u>
	<u><u>\$ 5,182,052</u></u>	<u><u>\$ 3,211,529</u></u>	<u><u>\$ 2,656,614</u></u>	<u><u>\$ 257,517</u></u>	<u><u>\$ 370,764</u></u>	<u><u>\$11,678,476</u></u>

2. 本集團截至民國 109 年及 108 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：

	<u>預計認列收入年度</u>	<u>已簽約合約金額</u>
民國 109 年 12 月 31 日	110~113 年	\$4,883,160
民國 108 年 12 月 31 日	109~110 年	4,171,740

3. 合約資產及合約負債

本集團認列客戶合約收入相關之合約資產及合約負債如下：

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 1 月 1 日</u>
<u>合約資產：</u>			
合約資產-營建合約	<u>\$ 200,782</u>	<u>\$ 340,826</u>	<u>\$ 616,853</u>
<u>合約負債：</u>			
合約負債-房地銷售合約	<u>\$ 458,386</u>	<u>\$ 496,296</u>	<u>\$ 601,715</u>
合約負債-營建合約	<u>255,899</u>	<u>225,508</u>	<u>168,170</u>
合約負債-飯店經營合約	<u>142,814</u>	<u>146,767</u>	<u>141,034</u>
合約負債-BOT 營運	<u>59,851</u>	<u>53,969</u>	<u>50,105</u>
	<u><u>\$ 916,950</u></u>	<u><u>\$ 922,540</u></u>	<u><u>\$ 961,024</u></u>

期初合約負債本期認列收入

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
<u>合約負債期初餘額本期認列收入</u>		
房地銷售合約	<u>\$ 488,041</u>	<u>\$ 348,046</u>
營建合約	<u>225,508</u>	<u>168,170</u>
飯店經營合約	<u>145,611</u>	<u>139,854</u>
BOT 營運合約	<u>53,969</u>	<u>50,105</u>
	<u><u>\$ 913,129</u></u>	<u><u>\$ 706,175</u></u>

4. 本集團取得合約之增額成本(遞延代銷佣金表列其他流動資產－其他)，於民國 109 年度及 108 年度所認列之攤銷金額分別為 \$16,308 及 \$41,056。

(二十五) 利息收入

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
銀行存款利息	<u>\$ 10,595</u>	<u>\$ 12,671</u>
其他利息收入	<u>2,109</u>	<u>1,985</u>
	<u><u>\$ 12,704</u></u>	<u><u>\$ 14,656</u></u>

(二十六) 其他收入

	109 年度	108 年度
股利收入	\$ 97,600	\$ 101,775
應付款轉其他收入	196,680	193,224
政府補助收入(註)	81,703	-
租金減讓收入	15,041	-
違約沒收保證金收入	876	38,551
道路徵收價款	10,628	-
賠償收入	-	20,301
其他收入	<u>39,538</u>	<u>93,650</u>
	<u>\$ 442,066</u>	<u>\$ 447,501</u>

註：本集團旅宿部門因適用觀光局「因應 COVID-19(武漢肺炎)觀光產業紓困、復甦與振興方案」，於民國 109 年度針對政府補貼之薪資費用、房屋稅及地價稅認列政府補助收入\$81,674。

(二十七) 其他利益及損失

	109 年度	108 年度
透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨利益	\$ 418,234	\$ 37,723
處分及報廢不動產、廠房及設備 (含投資性不動產)利益	22,163	1,557
淨外幣兌換利益	133	507
其他	<u>409</u>	<u>(482)</u>
	<u>\$ 440,939</u>	<u>\$ 39,305</u>

(二十八) 財務成本

	109 年度
利息費用：	
銀行借款	\$ 145,932
租賃負債	115,402
商業本票	14,970
普通公司債	46,643
其他	1,527
其他財務支出	<u>1,200</u>
	<u>\$ 325,674</u>

(二十九) 費用性質之額外資訊

	109 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	\$ 604,191	\$ 534,319	\$ 1,138,510
勞健保費用	55,635	55,560	111,195
退休金費用	28,899	27,566	56,465
董事酬勞	-	40,065	40,065
其他員工福利費用	<u>8,725</u>	<u>26,802</u>	<u>35,527</u>
	<u>\$ 697,450</u>	<u>\$ 684,312</u>	<u>\$ 1,381,762</u>

折舊費用	\$ 85,705	\$ 682,597	\$ 768,302
攤銷費用	\$ 61,253	\$ 1,153	\$ 62,406
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	\$ 706,913	\$ 571,401	\$ 1,278,314
勞健保費用	71,733	60,873	132,606
退休金費用	32,300	29,648	61,948
董事酬勞	-	42,140	42,140
其他員工福利費用	13,109	33,453	46,562
	<u>\$ 824,055</u>	<u>\$ 737,515</u>	<u>\$ 1,561,570</u>
折舊費用	\$ 84,990	\$ 644,721	\$ 729,711
攤銷費用	\$ 61,253	\$ 704	\$ 61,957

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 109 年度及 108 年度員工酬勞估列金額分別為 \$94,147 及 \$101,854；董事酬勞估列金額分別為 \$32,029 及 \$34,651，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 109 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 108 年度員工酬勞及董事酬勞與民國 108 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(利益)

(1) 所得稅費用組成部分：

	109 年度	108 年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 128,005	\$ 71,437
未分配盈餘加徵	2,110	3,690
以前年度所得稅(高)低估	(41,287)	2,942
土地增值稅計入當期所得稅	<u>26,185</u>	<u>33,134</u>
當期所得稅總額	<u>115,013</u>	<u>111,203</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(55,114)	12,115
所得稅費用	<u>\$ 59,899</u>	<u>\$ 123,318</u>

(2)與其他綜合損益相關之所得稅(利益)費用金額：

確定福利計畫之再衡量數	109 年度	108 年度
	(\$ 60)	\$ 48

(3)所得稅費用與會計利潤關係：

	109 年度	108 年度
稅前淨利按法定稅率計算所得稅	\$ 157,882	\$ 212,414
按稅法規定調整認列項目影響數	(84,991)	(128,878)
未分配盈餘加徵	2,110	3,690
以前年度所得稅(高)低估數	(41,287)	2,942
土地增值稅	26,185	33,134
課稅損失之所得稅影響數	-	16
所得稅費用	<u>\$ 59,899</u>	<u>\$ 123,318</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：

	109 年				
	1 月 1 日	認列於損益	認列於其他 綜合淨利	連結稅制合併 申報影響數	12 月 31 日
遞延所得稅資產					
暫時性差異：					
租賃負債影響數	\$ 119,226	(\$ 119,226)	\$ -	\$ -	\$ -
未休假獎金	515	991	-	-	1,506
備抵呆帳	3	(3)	-	-	-
課稅損失	<u>245</u>	<u>173,369</u>	<u>-</u>	<u>1,875</u>	<u>175,489</u>
	<u><u>\$ 119,989</u></u>	<u><u>\$ 55,131</u></u>	<u><u>\$ -</u></u>	<u><u>\$ 1,875</u></u>	<u><u>\$ 176,995</u></u>
遞延所得稅負債					
暫時性差異：					
土地增值稅準備	\$ 297,600	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 297,600
退休金	527	17	(60)	-	484
	<u><u>\$ 298,127</u></u>	<u><u>\$ 17</u></u>	<u><u>(\$ 60)</u></u>	<u><u>\$ -</u></u>	<u><u>\$ 298,084</u></u>
108 年					
	認列於其他 綜合淨利				
	1 月 1 日	認列於損益	認列於其他 綜合淨利	12 月 31 日	
遞延所得稅資產					
暫時性差異：					
租賃負債影響數	\$ -	\$ 119,226	\$ -	\$ 119,226	
租金直線法調整	114,346	(114,346)	-	-	-
退休金	229	(181)	(48)	-	-
職工福利	8	(8)	-	-	-
未休假獎金	782	(267)	-	515	
未實現賠償損失	26,332	(26,332)	-	-	-
備抵呆帳	-	3	-	3	
課稅損失	-	245	-	245	
	<u><u>\$ 141,697</u></u>	<u><u>(\$ 21,660)</u></u>	<u><u>(\$ 48)</u></u>	<u><u>\$ 119,989</u></u>	

遞延所得稅負債

暫時性差異：

土地增值稅準備	\$ 307,672	(\$ 10,072)	\$ -	\$ 297,600
退休金	-	527	-	527
	<u>\$ 307,672</u>	<u>(\$ 9,545)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 298,127</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：

109 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
101 年度以前	核定數	\$ 147,508	\$ 29,502	111 年
102 年度	核定數	31,006	6,201	112 年
103 年度	核定數	31,519	6,304	113 年
105 年度	核定數	11,668	2,334	115 年
106 年度	核定數	29,524	5,905	116 年
107 年度	核定數	20,383	3,126	117 年
108 年度	申報數	441,230	5,847	118 年
109 年度	預計申報數	<u>736,035</u>	<u>54,382</u>	<u>119 年</u>
		<u>\$ 1,448,873</u>	<u>\$ 113,601</u>	

108 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
100 年度以前	核定數	\$ 353,972	\$ 70,794	110 年
101 年度	核定數	11,475	2,295	111 年
102 年度	核定數	31,006	6,201	112 年
103 年度	核定數	31,519	6,304	113 年
105 年度	核定數	11,668	2,334	115 年
106 年度	核定數	29,524	5,905	116 年
107 年度	申報數	20,383	3,926	117 年
108 年度	預計申報數	<u>38,118</u>	<u>5,768</u>	<u>118 年</u>
		<u>\$ 527,665</u>	<u>\$ 103,527</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 107 年度。

(三十一) 每股盈餘

	109 年度		
	稅後金額	加權平均流通在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	\$ 793,882	1,622,671	\$ 0.49
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	\$ 793,882	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工酬勞		-	10,571
屬於母公司普通股股東之本期淨利加潛在普通股之影響	\$ 793,882	1,633,242	\$ 0.49
<u>盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東之本期淨利	\$ 952,767	1,622,671	\$ 0.59
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司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
屬於母公司普通股股東之本期淨利加潛在普通股之影響	\$ 952,767	1,634,312	\$ 0.58

(三十二) 現金流量補充資訊

不影響現金流量之投資活動：

	109 年度	108 年度
1. 預付款項轉列不動產、廠房及設備	\$ 5,333	\$ 10,592
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	\$ 22,779	\$ -
3. 投資性不動產轉列營建用地	\$ 58,473	\$ -
4. 不動產、廠房及設備轉列投資性不動產	\$ 1,154	\$ 38,156
5. 不動產、廠房及設備轉列商品存貨	\$ 44	\$ 153
6. 無形資產轉列其他非流動資產—其他	\$ -	\$ 79

(三十三) 來自籌資活動之負債之變動

	<u>109 年 1 月 1 日</u>	<u>籌資現金 流量之變動</u>	<u>其他非現金 之變動(註)</u>	<u>109 年 12 月 31 日</u>
短期借款	\$ 1,979,000	(\$ 664,000)	\$ -	\$ 1,315,000
應付短期票券	99,925	(49,925)	-	50,000
應付公司債	4,500,000	-	-	4,500,000
長期借款	12,155,924	(3,462,687)	-	8,693,237
長期應付票據及款項	808,301	-	-	808,301
存入保證金	148,959	11,622	-	160,581
租賃負債	<u>6,279,197</u>	<u>(361,342)</u>	<u>1,943,328</u>	<u>7,861,183</u>
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 25,971,306</u>	<u>(\$ 4,526,332)</u>	<u>\$ 1,943,328</u>	<u>\$ 23,388,302</u>

	<u>108 年 1 月 1 日</u>	<u>籌資現金 流量之變動</u>	<u>其他非現金 之變動(註)</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
短期借款	\$ 990,000	\$ 989,000	\$ -	\$ 1,979,000
應付短期票券	401,734	(301,809)	-	99,925
應付公司債	4,500,000	-	-	4,500,000
長期借款	13,442,654	(1,286,730)	-	12,155,924
長期應付票據及款項	721,633	86,668	-	808,301
存入保證金	136,162	12,797	-	148,959
租賃負債	<u>6,644,842</u>	<u>(368,586)</u>	<u>2,941</u>	<u>6,279,197</u>
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 26,837,025</u>	<u>(\$ 868,660)</u>	<u>\$ 2,941</u>	<u>\$ 25,971,306</u>

註：其他非現金之變動為租賃負債之增添及迴轉。

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

<u>關係人名稱</u>	<u>與本集團之關係</u>
統一開發股份有限公司(統一開發)	關聯企業
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
台南紡織股份有限公司(台南紡織)(註)	其他關係人
統一起商股份有限公司(統一起商)	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)	其他關係人

註：本公司於民國 108 年 6 月 21 日改選董事會後，已非屬關係人。

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨

(1)

	109 年度	108 年度
工程發包：		
其他關係人	<u>\$ 4,651</u>	<u>\$ 458,124</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 109 年及 108 年 12 月 31 日，本集團承攬關係人營建工程案之情形如下：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
其他關係人：		
已簽約而尚未結案之營建合約總價	\$ -	\$ 241,812
已收取工程款	\$ -	(239,478)
尚待未來履約收取工程款	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,334</u>

(2)

	109 年度	108 年度
租金收入：		
統一超商	\$ 53,742	\$ 51,578
其他關係人	<u>\$ 16,374</u>	<u>\$ 16,449</u>
	<u>\$ 70,116</u>	<u>\$ 68,027</u>

係以議價方式決定租金，並按月收取。

2. 應收帳款

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
其他關係人	<u>\$ 4,049</u>	<u>\$ 3,696</u>

3. 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。
- C. 本集團向其他關係人—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

本集團民國 109 年度及 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：

統一開發	\$ 5,757,210
台南紡織	113,916
統一國際開發	<u>105,352</u>
	<u>\$ 5,976,478</u>

(3) 租金費用

	109 年度	108 年度
	<u>\$</u>	<u>\$</u>
統一開發	-	83,349

(4) 應付租金(表列其他應付款)

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
	<u>\$</u>	<u>\$</u>
統一開發	-	83,349

(5) 租賃負債

A. 期末餘額：

租賃負債—流動：	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
統一開發	\$ 325,845	\$ 318,530
統一國際開發	<u>24,732</u>	<u>24,192</u>
	<u>\$ 350,577</u>	<u>\$ 342,722</u>

租賃負債—非流動：	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
統一開發	\$ 5,370,684	\$ 5,697,083
統一國際開發	<u>32,764</u>	<u>57,496</u>
	<u>\$ 5,403,448</u>	<u>\$ 5,754,579</u>

B. 利息費用：

	109 年度	108 年度
統一開發	\$ 89,224	\$ 94,026
統一國際開發	1,561	2,090
台南紡織	-	1,088
	<u>\$ 90,785</u>	<u>\$ 97,204</u>

4. 其他

存出保證金：	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
統一開發	<u>\$ 68,076</u>	<u>\$ 67,961</u>

5. 本公司於民國 95 年 6 月 20 日與勤美(股)公司(以下簡稱甲方)共同向日華資產管理(股)公司(以下簡稱乙方)簽訂債權讓與契約書，本公司與甲方各有 50% 之權利義務，約定買賣價金為 \$4,200,000，本公司與甲方各出資 \$2,100,000 以取得台中金典酒店大樓其全部抵押債權、及其擔保物權、其他從屬權利等，本公司與甲方同意於本件標的完成物權化之同時支付 \$1,000,000 作為乙方受託協助將債權物權化之成本及報酬，如相關債權物權化之成本超過 \$1,000,000 時由乙方自行負擔。本公司須於民國 95 年 6 月 30 日前給付乙方 \$300,000，並於簽約日預先共同開立票據 \$1,800,000 予乙方，於民國 95 年 7 月 15 日前支付完畢，該債權並已於民國 95 年 8 月 2 日過戶完成。前述債權款項合計 \$5,200,000，本公司與甲方各 50%，本公司已支付全部價款。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
短期員工福利	\$ 50,898	\$ 59,918
退職後福利	-	-
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 50,898</u>	<u>\$ 59,918</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	109 年 12 月 31 日	108 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」)	\$ 817,206	\$ 1,219,429	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	79,712	380,342	工程履約保證金及長、短期借款
營建用地	3,528,125	4,453,345	長、短期借款及發行短期票券
在建工程	840,748	3,834,017	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	1,293,634	1,152,004	短期借款及發行長期票券
採用權益法之投資	1,136,641	1,146,288	長期借款及發行長期票券
土地	2,792,444	2,709,258	工程履約保證金、長、短期借款及發行短期票券
房屋及建築	1,761,640	1,794,203	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	4,846,528	3,953,348	工程履約保證金、長、短期借款及發行短期票券
	<u>\$ 17,096,678</u>	<u>\$ 20,642,234</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	109 年 12 月 31 日		108 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)	\$ 1,875,000	\$ 1,875,000	\$ 2,150,000	\$ 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	109 年 12 月 31 日		108 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	\$ 800,000	\$ 800,000	\$ 1,352,085	\$ 1,352,085

3. 子公司對子公司之背書保證明細如下：

背書保證者	被背書保證對象	109 年 12 月 31 日		108 年 12 月 31 日	
公司名稱	公司名稱	總額度	動用額度	總額度	動用額度
太子公寓大廈管理維護(股)公司	太子保全(股)公司	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ 20,000	\$ 20,000

4. 本公司之子公司日華金典國際酒店(股)公司因歷年營運產生之累積虧損已逾實收資本額之二分之一，且流動負債高於流動資產，本公司承諾依 50% 之比例給予日華金典國際酒店(股)公司所有借款之背書保證。

(二) 已簽約但尚未發生之資本支出：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
不動產、廠房及設備	\$ 3,246	\$ 4,278

(三) 營業租賃協議：請參閱附註六、(九)之說明。

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

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

1. 依合約約定，乙方應負責取得本計劃用地之所有權或使用權，並交由甲方使用，甲方自設定地上權之日起算，應於三年內完成興建，並得營運四十四年，向學生收取宿舍租金及其他各項設施之費用，且於契約屆滿時須將資產移轉予乙方。
2. 甲方需於簽訂合約之同時，支付興建期間履約保證金 \$60,000，並於營運開始日前提供營運期間履約保證金 \$30,000。截至民國 109 年及 108 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劃用地之所有權或使用權，並以設定地上權方式交由甲方使用，甲方應於契約簽訂後三年內取得使用執照，本契約之學生宿舍及其機車位自營運開始之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 109 年及 108 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

證書分別為\$10,000 及\$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) 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豁免之日起止，就本合約項下之未清償本金餘額改按本合約所定之貸款利率再加計年利率 0.25% 之利率浮動計息。

(八) 本公司另與兆豐國際商業銀行(股)公司簽訂授信合約，申請授信總額度為新台幣 7.85 億。本授信案項目包括長期(擔保)放款額度及應收保證款(擔保)額度，提供本公司為興建暨營運成大學生宿舍及校友會館所需之資金。另，於本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。上述流動比率及負債比率與標準以本公司經會計師查核簽證之年度財務報告為準計算之，本金利息保障倍數以本公司自編之相關計劃收支核計表為準計算之。若違反上述規定時，本公司應於次年度 10 月底前以現金增資或其他方式改善之，如經授信銀行認定完成改善，則不視為違反承諾。但於本公司之財務狀況不符上述任一標準時，本公司應自授信銀行通知之日起至其完成改善或取得授信銀行豁免之日起止，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) 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。
- (十一) 本公司於民國 103 年 1 月 20 日、103 年 2 月 10 日及 103 年 12 月 27 日與台灣糖業(股)公司(以下簡稱台糖公司)為合作興建房屋，由台糖公司提供台中市西屯區國安段 591-1 地號、臺南市安南區和館段 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：

	109 年 12 月 31 日	108 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

- (十二) 子公司大成工程(股)公司截至民國 109 年及 108 年 12 月 31 日止，為承包工程之工程履約、保固及租賃而開立之履約保證書分別為 \$569,693 及 \$530,080。
- (十三) 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。
- (十四) 子公司日華金典國際酒店(股)公司(以下簡稱日華金典)於民國 107 年 10 月 3 日與合作金庫商業銀行股份有限公司及永豐商業銀行股份有限公司等 7 家金融機構簽訂兩份新台幣 16.5 億聯合授信合約，授信總額度合計為新台幣 33 億，並分別由太子建設開發股份有限公司(以下簡稱太子建設)及勤美股份有限公司(以下簡稱勤美)為連帶保證人，且日華金典承諾於本授信存續期間債務全數清償前，有形權益(權益-無形資產)應不得為負數，太子建設及勤美之流動比率、負債比率、有形權益及利息保障倍數不得低於一定比例與限制。日華金典若違反上述規定時，則額度管理銀行有權依本合約或授信銀行團多數決議採取行動，包括但不限於部分或全部下列措施：(1) 暫停借款人動用合約授信額度全部或一部之權利。(2) 取消合約任何尚未動用授信額度之全部或一部。(3) 宣告合約下未清償之本金、利息、費用及其他依合約應付之款項全部或部分提前即日到期。(4) 通知擔保品管理銀行就本票為付款之請求。(5) 通知擔保品管理銀行行使抵押權。(6) 行使合約轉讓之權益，或逕行行使法律、合約或其相關合約文件所賦予額度管理銀行、擔保品管理銀行及授信銀行之其他權利。(7) 其他經授信銀行團多數決議同意之處理方式。

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

無此情形。

十二、其他

(一) 資本管理

本集團之資本管理係以確保具有必要之財務資源及營運計畫，以支應未來所需之營運資金、資本支出、債務償還及股利支出等需求。本集團係依工程進度及營運所需資金調節借款金額。

(二) 金融工具

1. 金融工具之種類

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
金融資產		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 1,798,369	\$ 1,998,085
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	2,246,407	1,880,621
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$ 5,406,601	\$ 5,673,754
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,733,793	2,235,721
應收票據	25,934	58,341
應收帳款(含關係人)	1,030,235	754,843
其他應收款	84,537	25,402
存出保證金	<u>113,575</u>	<u>161,987</u>
	<u>\$ 12,439,451</u>	<u>\$ 12,788,754</u>
金融負債		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 1,315,000	\$ 1,979,000
應付短期票券	50,000	99,925
應付票據	306	2,523
應付帳款	1,798,011	2,035,430
其他應付款(含關係人)	718,474	863,678
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)	8,693,237	12,155,924
長期應付票據及款項	808,301	808,301
存入保證金	<u>160,581</u>	<u>148,959</u>
	<u>\$ 18,043,910</u>	<u>\$ 22,593,740</u>
租賃負債		
	<u>\$ 7,861,183</u>	<u>\$ 6,279,197</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 109 年度及 108 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 \$179,837 及 \$199,809；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 \$224,641 及 \$188,062。

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 109 年度及 108 年度之稅前淨利將分別減少或增加 \$9,209 及 \$13,064。

(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 IFRS9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過

90 天，視為已發生違約。

D.本集團之準備矩陣係以應收帳款之歷史信用損失經驗，並就前瞻性估計予以調整，前瞻性估計係考量未來一年之經濟狀況。本集團依上述估計之準備矩陣如下：

	<u>未逾期</u>	<u>逾期 30 天內</u>	<u>逾期 ~60 天</u>	<u>逾期 ~90 天</u>	<u>逾期 61 天以上</u>	<u>逾期 91 天以上</u>	<u>合計</u>
<u>109 年 12 月 31 日</u>							
預期損失率	0.01%	10%	25%	50%	100%		
帳面價值總額	\$ 1,025,772	\$ 2,631	\$ 1,686	\$ 5	\$ 445	\$ 1,030,539	
備抵損失	-	-	-	-	304		304
<u>108 年 12 月 31 日</u>							
預期損失率	0.01%	10%	25%	50%	100%		
帳面價值總額	\$ 749,643	\$ 3,329	\$ 566	\$ 495	\$ 5,270	\$ 759,303	
備抵損失	-	-	-	-	4,460		4,460

E.本集團採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

	<u>109 年 應收帳款</u>	<u>108 年 應收帳款</u>
1 月 1 日	\$ 4,460	\$ 4,500
減損損失提列	-	29
減損損失迴轉	(567)	(40)
除列	(3,589)	(29)
12 月 31 日	<u>\$ 304</u>	<u>\$ 4,460</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。

<u>非衍生金融負債：</u>	<u>109 年 12 月 31 日</u>		
	<u>1 年內</u>	<u>1 至 3 年內</u>	<u>3 年以上</u>
短期借款	\$ 1,325,227	\$ -	\$ -
應付短期票券	50,000	-	-
應付票據	306	-	-

應付帳款	1, 059, 529	738, 481		-
其他應付款(含關係人)	710, 848	4, 421	3, 205	
租賃負債	568, 649	1, 110, 223	7, 319, 965	
存入保證金	97, 878	38, 453	24, 250	
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	42, 000	4, 542, 000		-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	1, 004, 686	5, 076, 767	3, 540, 525	
長期應付票據及款項(含關係人)		-	808, 301	
<u>108 年 12 月 31 日</u>				
	<u>1 年內</u>	<u>1 至 3 年內</u>	<u>3 年以上</u>	
非衍生金融負債：				
短期借款	\$ 1, 999, 507	\$ -	\$ -	-
應付短期票券	100, 000	-	-	-
應付票據	2, 474	29	20	
應付帳款	1, 111, 366	922, 898	1, 166	
其他應付款(含關係人)	860, 152	3, 369	157	
租賃負債	467, 703	929, 605	5, 696, 773	
存入保證金	76, 553	20, 115	52, 291	
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	42, 000	2, 084, 000	2, 521, 000	
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	4, 731, 737	3, 892, 315	4, 296, 617	
長期應付票據及款項(含關係人)		-	808, 301	

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、應付短期票據、應付票據、應付帳款、其他應付款(含關係人)、租賃負債、應付公司債、長期借款、長期應付票據及款項及存入保證金)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>109 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>
<u>資產</u>				
<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	\$ 1,798,369	\$ -	\$ -	\$ 1,798,369
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 權益證券	1,184,373	-	1,062,034	2,246,407
	<u>\$ 2,982,742</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,062,034</u>	<u>\$ 4,044,776</u>
<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>
<u>資產</u>				
<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	\$ 1,998,085	\$ -	\$ -	\$ 1,998,085
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 權益證券	886,663	-	993,958	1,880,621
	<u>\$ 2,884,748</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 993,958</u>	<u>\$ 3,878,706</u>

(2) 本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

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

<u>市場報價</u>	<u>上市(櫃)公司股票</u>	<u>開放型基金</u>
	<u>收盤價</u>	<u>淨值</u>

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 109 年度及 108 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 109 年度及 108 年度第三等級之變動：

	<u>109 年</u>	<u>108 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	\$ 993,958	\$ 987,435
認列於其他綜合損益之利益(註)	68,076	6,523
12 月 31 日	<u>\$ 1,062,034</u>	<u>\$ 993,958</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 109 年度及 108 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

8. 本集團對於公允價值歸類於第三等級之評價流程係由財會部門負責進行金融工具之獨立公允價值驗證，藉獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資訊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：

	109 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	\$ 1,062,034	現金流量 折現法	加權平均資金 成本 缺乏市場流通 性折價	0.40% 2.15% 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
	108 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	\$ 993,958	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

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：

金融資產 權益工具	109 年 12 月 31 日					
	輸入值	變動	認列於損益		認列於其他綜合損益	
			有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產 權益工具	1,062,034	±1%	\$ -	\$ -	\$ 10,620	(\$ 10,620)
<hr/>						
金融資產 權益工具	108 年 12 月 31 日					
	輸入值	變動	認列於損益		認列於其他綜合損益	
			有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產 權益工具	993,958	±1%	\$ -	\$ -	\$ 9,940	(\$ 9,940)

(四) 因民國 109 年 1 月爆發新型冠狀病毒肺炎(COVID-19)，由於疫情蔓延導致來台觀光人數下降，本集團旅宿部門住房率受到影響。本集團已採取相關因應措施及調整營運策略，並加強員工健康管理與持續關注因應疫情發展，以減緩對營運之衝擊，惟實際可能影響程度，仍需視疫情後續發展而定。

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。

(四)主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表十。

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)部門損益與資產資訊

提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

項 目	109 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	\$ 9,655,798	\$ 1,749,358	\$ 558,270	\$ -	\$ 11,963,426
內部營業收入-淨額	202,648	-	73,043	(275,691)	-
部門收入合計	9,858,446	1,749,358	631,313		11,963,426
成本及費用	(9,480,732)	(2,154,297)	(412,852)	256,163	(11,791,718)
部門損益	377,714	(404,939)	218,461		171,708
利息收入	15,923	4,792	2,709	(10,720)	12,704
其他收入	342,923	101,555	3,446	(5,858)	442,066
其他利益及損失	446,139	(4,549)	(651)		440,939
財務成本	(165,025)	(171,225)	(177)	10,753	(325,674)
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	25,817	-	29,964	(8,112)	47,669
繼續營業單位稅前淨利(淨損)	1,043,491	(474,366)	253,752		789,412
所得稅(費用)利益	(150,557)	92,435	(1,777)		(59,899)
本期淨利(淨損)	\$ 892,934	(\$ 381,931)	\$ 251,975		\$ 729,513
部門資產	\$ 42,038,996	\$ 13,977,580	\$ 928,105	(4,779,267)	\$ 52,165,414

項 目	108 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	\$ 8,394,210	\$ 3,195,625	\$ 609,602	\$ -	\$ 12,199,437
內部營業收入-淨額	376,377	-	66,487	(442,864)	-
部門收入合計	8,770,587	3,195,625	676,089		12,199,437
成本及費用	(8,693,654)	(2,728,151)	(460,318)	472,782	(11,409,341)
部門損益	76,933	467,474	215,771		790,096
利息收入	21,217	5,775	3,287	(15,623)	14,656
其他收入	440,419	2,370	11,657	(6,945)	447,501
其他利益及損失	36,597	587	2,121	-	39,305
財務成本	(187,800)	(155,575)	(287)	15,685	(327,977)
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	627,904	-	27,901	(557,318)	98,487
繼續營業單位稅前淨利	1,015,270	320,631	260,450		1,062,068
所得稅費用	(88,475)	(31,301)	(3,542)		(123,318)
本期淨利	\$ 926,795	\$ 289,330	\$ 256,908		\$ 938,750
部門資產	\$ 45,825,063	\$ 13,141,995	\$ 904,487	(5,134,042)	\$ 54,737,503

(四) 部門損益及資產之調節資訊

向主要營運決策者呈報之外部收入、部門損益及資產，與財務報告內之收入、稅前淨利及總資產採用一致之衡量方式。本期調節後之合併總損益與應報導部門稅後淨利及總資產與應報導部門資產之調節資訊參閱附註十四(三)。

(五) 產品別及勞務別之資訊

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

太子建設開發股份有限公司

資金貸與他人

民國109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	是否為 往來項目 關係人	本期		實際動支 金額	利率區 間	資金貸 與性質	往來金 額	有短期融通 原因	損失金	提列備		對個別對象 資金貸與限額	資金貸與 總限額	備註	
				最高金額	期末餘額							名稱	價值				
0	太子建設開發 (股)公司	誠實投資控股 (股)公司	其他應收款- 關係人	是	\$ 190,000	\$ -	\$ -	2.7	短期融通 資金必要	\$ -	營運週轉	\$ -	無	\$ -	\$ 500,000	\$ 9,680,894	註4
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	-	500,000	618,480	註2
2	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	86,000	86,000	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	無	-	89,085	89,085	註3
3	時代國際控股 (股)公司	時代國際飯店 (股)公司	其他應收款- 關係人	是	70,000	70,000	-	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	無	-	166,046	166,046	註5

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：本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：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40%。

註4：太子建設開發(股)公司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。

註5：時代國際控股(股)公司資金貸放總額及個別對象之限額：

1. 資金貸放總額：本公司淨值30%。
2. 個別對象限額：

- (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30%。

太子建設開發股份有限公司

為他人背書保證

民國109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 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	\$ 4,840,447	\$ 2,150,000	\$ 1,875,000	\$ 1,875,000	\$ -	8%	\$ 12,101,118	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	1,352,085	800,000	800,000	-	99%	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	10,000	10,000	-	22%	50,000	N	N	N 註5

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。

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109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	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				備註
					股 數	帳面金額	持股比例	市 價	
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	\$ 462,221	註1	\$ 61.10	上市公司、註2
	股票	台灣神隆(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	23,605,921	681,031	註1	28.85	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	26,722	註1	350.00	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	10,282	註1	7.34	
	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	971	註1	19.94	
	股票	創圓科技(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	930	註1	2.70	
	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	106,151	註1	64.39	
	股票	南科聯合興業(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	10,000	1,671	10.00%	167.10	
	股票	琦景科技(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	8,529	6.00%	28.43	
	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	797,634	6.63%	9.09	註4
	基金	兆豐國際寶鑑貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	6,301,406	79,712	-	12.65	註5
	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	20,080,321	300,201	-	14.95	
	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	201,692	-	16.44	
	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	200,926	-	15.95	
大成工程(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	13,327,483	814,309	註1	61.10	上市公司
	股票	創圓科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	349,990	945	註1	2.70	
	股票	南美特科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	1,848,857	119,048	5.40%	64.39	
太子公寓大廈管理維護(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	7,537	註1	11.50	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	1,833	註1	15.00	上市公司
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	15,873	註1	64.39	
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	-	11.11	
太子地產(股)公司	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	11,871	註1	61.10	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	695	註1	14.50	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	11,874,873	177,529	-	14.95	

註1：持股比率未達5%。

註2：提供4,088仟股為借款之擔保品。

註3：提供17,276仟股為借款之擔保品。

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。

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109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）	交易對象 帳列科目 (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
太子建設開發 (股)公司	日盛貨幣市場 基金	透過損益按公允 價值衡量之金融 資產-流動	-	13,497,677	\$ 200,813	20,080,321	\$ 300,823	(13,497,677)	\$ 201,469	(\$ 201,435)	\$ 34

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

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109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)

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			
本公司	仁武區霞海段978地號等	102/06/14(註1)	註2	\$ 1,175,285	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	北屯區榮德段129地號等	109/10/30(註3)	\$ 750,138	750,138	A君等9人	非關係人	-	-	-	-	鑑價	營業所需 無

註1：係為簽約日，本期支付價款\$5,500，截至109.12.31止已支付\$1,175,285。

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

註3：係簽約日。

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109年1月1日至12月31日

附表六

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		應收（付）票據、帳款			備註
			進（銷）貨	金額	貨之比率	佔總進（銷）	授信期間	單價	授信期間	餘額	
太子建設開發(股)有限公司	誠實營造(股)有限公司	本公司之子公司	進貨	\$ 124,927	6%	按約定期款	與一般交易之 比較尚屬合理	與一般交易之 比較尚屬合理	\$ -	0%	

太子建設開發股份公司
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109年12月31日

附表七

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

帳列應收款項之公司	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109年1月1日至12月31日

附表八

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				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	誠實營造股份有限公司	母公司對子公司	進貨	\$ 124,927	依雙方合約約定	1.04%
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	301,200	—	0.58%
0	太子建設開發股份有限公司	王子水電企業股份有限公司	母公司對子公司	在建工程	130,100	—	0.25%
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	1,875,000	依背書保證作業程序	3.59%
0	太子建設開發股份有限公司	日華金典國際酒店股份有限公司	母公司對子公司	其他資產-應收債權	575,000	依債權購買契約	1.10%
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	800,000	依背書保證作業程序	1.53%
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	0.19%

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109年1月1日至12月31日

附表九

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益		本期認列之投資損益		備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	期損益	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	97,504,758	100.00%	\$ 1,472,853	\$ 506,243	\$ 480,814			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%	264,761	10,899	10,995			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%	304,626	10,547	3,164			
	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%	558,982	33,952	33,952			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%	1,136,641	108,246	32,474			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%	220,509	(128,840)	(64,322)			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%	(297,652)	(143)	(143)			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%	8,042	(160)	(17,590)			註5
	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%	9,303	(53)	(53)			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%	688,288	(14,271)	(14,244)			註1、2
誠實投資控股(股)公司	時代國際控股(股)公司	台灣	一般投資業	607,270	607,270	79,800,000	100.00%	553,488	(438,887)	(438,887)			註2
	大成工程(股)公司	台灣	營造工程	856,566	856,566	90,497,528	100.00%	1,546,201	511,953	-			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%	49,558	(2,197)	-			註2、3
太子建設投資公司	誠實營造(股)公司	台灣	營造工程	208,027	208,027	20,100,000	100.00%	222,713	1,844	-			註2、3
	PPG Investment Inc.	美國	海外投資業務	56,945	56,945	273	27.30%	13,507	38,060	-			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%	401,781	71,698	-			註3
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%	\$ 45,871	\$ 5,520	\$	-		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%	172,360	5,590	-			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	304,289	304,289	21,525,020	45.21%	(139,754)	(758)	-			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	443,270	376,270	53,000,000	100.00%	265,723	(310,920)	-			註2、3
	時代國際行旅(股)公司	台灣	一般旅館業	430,000	331,000	42,000,000	100.00%	283,863	(128,001)	-			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：該公司已於民國109年4月17日召開股東臨時會，訂於109年3月31日為解散基準日，故自解散基準日起，本公司停止採用權益法認列相關投資損益。

太子建設開發股份有限公司

主要股東資訊

民國109年12月31日

附表十

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	10.03%
泰伯投資股份有限公司	96,250,587	5.98%

五、最近年度經會計師查核簽證之個體財務報告

會計師查核報告

(110)財審報字第 20004136 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 109 年及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 109 年及 108 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 109 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 109 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)；會計項目說明請參閱個體財務報表附註六(二十四)。民國 109 年度太子建設開發股份有限公司房地銷售收入為新台幣 6,567,877 仟元，占營業收入之 89.89%。

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(七)。

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 109 年及 108 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 304,626 仟元及 307,140 仟元，各占個體資產總額之 0.80% 及 0.73%，民國 109 年及 108 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 2,887 仟元及 21,377 仟元，各占綜合損益總額之 0.25% 及 2.06%。

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 109 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所

田中玉

會計師

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 110 年 3 月 18 日

太子建設開發股份有限公司
個體資產負債表
民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	109 年 12 月 31 日			108 年 12 月 31 日		
			金	額	%	金	額	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$	4,182,938	11	\$	4,113,430	10
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	六(二)		702,819	2		904,894	2
1150	應收票據淨額	六(五)		24,382	-		56,998	-
1170	應收帳款淨額	六(五)		369,827	1		88,426	-
1200	其他應收款			12,483	-		1,963	-
1220	本期所得稅資產			-	-		7,128	-
130X	存貨	六(六)、七及八		16,124,294	42		19,335,331	46
1410	預付款項			57,727	-		91,063	-
1479	其他流動資產－其他	六(二十四)		78	-		40	-
11XX	流動資產合計			<u>21,474,548</u>	<u>56</u>		<u>24,599,273</u>	<u>58</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		79,712	-		79,342	-
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		2,096,142	6		1,795,634	4
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動	六(四)及八		528,573	1		910,538	2
1550	採用權益法之投資	六(七)及八		5,217,242	14		5,600,351	13
1600	不動產、廠房及設備	六(八)及八		481,803	1		484,710	1
1755	使用權資產	六(九)及七		152,156	-		182,672	1
1760	投資性不動產淨額	六(十一)及八		5,592,141	15		5,740,842	14
1780	無形資產	六(十二)		1,994,175	5		2,055,428	5
1840	遞延所得稅資產	六(三十)		-	-		471	-
1920	存出保證金	九		10,450	-		13,067	-
1990	其他非流動資產－其他	七		<u>636,640</u>	<u>2</u>		<u>636,640</u>	<u>2</u>
15XX	非流動資產合計			<u>16,789,034</u>	<u>44</u>		<u>17,499,695</u>	<u>42</u>
1XXX	資產總計		\$	<u>38,263,582</u>	<u>100</u>	\$	<u>42,098,968</u>	<u>100</u>

(續 次 頁)

太子建設開發股份有限公司
個體資產負債表
民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

負債及權益	附註	109	年	12	月	31	日	108	年	12	月	31	日
		金		額	%	金		額	%				
流動負債													
2100 短期借款	六(十三)及八	\$	1,275,000	4	\$	1,949,000	5						
2110 應付短期票券	六(十四)及八		-	-		49,925	-						
2130 合約負債—流動	六(二十四)		518,724	2		551,520	1						
2150 應付票據			-	-		1,940	-						
2170 應付帳款			799,306	2		941,127	2						
2180 應付帳款—關係人	七		4,025	-		31,006	-						
2200 其他應付款			357,169	1		375,656	1						
2230 本期所得稅負債			121,831	-		-	-						
2280 租賃負債—流動	七		30,807	-		29,698	-						
2310 預收款項			44,298	-		66,565	-						
2320 一年或一營業週期內到期長期負債	六(十六)及八		889,177	2		4,629,401	11						
2399 其他流動負債—其他			121,607	-		31,513	-						
21XX 流動負債合計			4,161,944	11		8,657,351	20						
非流動負債													
2530 應付公司債	六(十五)		4,500,000	12		4,500,000	11						
2540 長期借款	六(十六)及八		4,654,060	12		4,326,523	10						
2550 負債準備—非流動	六(十七)		113,024	-		102,554	-						
2580 租賃負債—非流動	七		125,525	-		155,362	1						
2640 淨確定福利負債—非流動	六(十八)		58,146	-		61,556	-						
2645 存入保證金			150,995	1		141,469	-						
2670 其他非流動負債—其他	六(七)		297,652	1		297,509	1						
25XX 非流動負債合計			9,899,402	26		9,584,973	23						
2XXX 負債總計			14,061,346	37		18,242,324	43						
權益													
股本	六(十九)												
3110 普通股股本			16,233,261	42		16,233,261	39						
資本公積	六(二十)												
3200 資本公積			2,260,513	6		2,260,513	5						
保留盈餘	六(二十一)												
3310 法定盈餘公積			2,153,743	6		2,058,870	5						
3350 未分配盈餘			2,313,465	6		2,428,513	6						
其他權益	六(二十二)												
3400 其他權益			1,242,257	3		876,490	2						
3500 庫藏股票	六(十九)		(1,003)	-		(1,003)	-						
3XXX 權益總計			24,202,236	63		23,856,644	57						
重大或有負債及未認列之合約承諾	九												
3X2X 負債及權益總計			\$ 38,263,582	100		\$ 42,098,968	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
個體綜合損益表
民國 109 年及 108 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	109 年 度		108 年 度	
		金額	%	金額	%
4000 营業收入	六(二十四)及七	\$ 7,306,687	100	\$ 5,680,054	100
5000 营業成本	六(六)(十二)				
	(二十九)及七	(5,476,757)	(75)	(4,299,848)	(76)
5900 营業毛利		1,829,930	25	1,380,206	24
營業費用	六(二十九)及七				
6100 推銷費用		(340,529)	(4)	(325,022)	(6)
6200 管理費用		(710,037)	(10)	(750,591)	(13)
6450 預期信用減損損失	十二(二)	-	-	(29)	-
6000 营業費用合計		(1,050,566)	(14)	(1,075,642)	(19)
6900 营業利益		779,364	11	304,564	5
營業外收入及支出					
7100 利息收入	六(二十五)	3,273	-	4,099	-
7010 其他收入	六(二十六)	264,706	4	264,940	5
7020 其他利益及損失	六(二)(二十七)	30,214	-	2,713	-
7050 財務成本	六(六)(二十八)	(162,245)	(2)	(185,984)	(3)
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(七)				
		26,160	-	628,202	11
7000 营業外收入及支出合計		162,108	2	713,970	13
7900 稅前淨利		941,472	13	1,018,534	18
7950 所得稅費用	六(三十)	(147,590)	(2)	(65,767)	(1)
8000 繼續營業單位本期淨利		793,882	11	952,767	17
8200 本期淨利		\$ 793,882	11	\$ 952,767	17
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)	(\$ 1,187)	-	(\$ 295)	-
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)				
		300,508	4	87,356	1
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		64,052	1	(2,638)	-
		363,373	5	84,423	1
8310 不重分類至損益之項目總額		\$ 363,373	5	\$ 84,423	1
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ 1,157,255	16	\$ 1,037,190	18
8500 本期綜合損益總額					
每股盈餘	六(三十一)				
9750 基本		\$ 0.49		\$ 0.59	
9850 稀釋		\$ 0.49		\$ 0.58	
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		\$ 793,882		\$ 952,767	
每股盈餘					
基本		\$ 0.49		\$ 0.59	
稀釋		\$ 0.49		\$ 0.58	

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。

太子建設開發股份有限公司
個體權益變動表
 民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	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	其 他 權 益			庫藏股	股票權益	總額
								損 益 按 公允 價 融 現					
								損 益 按 公允 價 融 現					
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(三十一)	-	-	-	952,767	-	-	-	-			952,767	
108 年度其他綜合損益	六(三)(十八)(二十二)	-	-	-	(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(二十一)	-	-	-	(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				
109 年 度													
109 年 1 月 1 日餘額		\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 2,058,870	\$ 2,428,513	(\$ 48)	\$ 876,538	(\$ 1,003)	\$ 23,856,644				
109 年度淨利	六(三十一)	-	-	-	793,882	-	-	-	-			793,882	
109 年度其他綜合損益	六(三)(十八)(二十二)	-	-	-	(2,394)	-	365,767	-	-			363,373	
109 年度綜合損益總額		-	-	-	791,488	-	365,767	-	-			1,157,255	
108 年度盈餘指撥及分配：													
法定盈餘公積		-	-	94,873	(94,873)	-	-	-	-			-	
現金股利	六(二十一)	-	-	-	(811,663)	-	-	-	-			(811,663)	
109 年 12 月 31 日餘額		\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 2,153,743	\$ 2,313,465	(\$ 48)	\$ 1,242,305	(\$ 1,003)	\$ 24,202,236				

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 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元
 109 年 度 108 年 度

營業活動之現金流量

本期稅前淨利	\$ 941,472	\$ 1,018,534
調整項目		
收益費損項目		
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	六(二)(二十七)	(3,828) (4,059)
預期信用減損損失數	十二(二)	- 29
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	六(七)	(26,160) (628,202)
處分及報廢不動產、廠房及設備(利益)損失	六(二十七)	(25,783) 80
處分投資性不動產利益	六(二十七)	(683) (182)
不動產、廠房及設備轉列費用數		20 278
折舊費用	六(八)(九)	
	(十一)(二十九)	137,228 141,763
攤銷費用	六(十二)	
	(二十九)	61,253 61,253
利息費用	六(二十八)	162,245 185,984
利息收入	六(二十五)	(3,273) (4,099)
股利收入	六(三)(二十六)	(67,085) (74,866)
與營業活動相關之資產/負債變動數		
與營業活動相關之資產之淨變動		
透過損益按公允價值衡量之金融資產－		
流動		205,533 (368,188)
應收票據		32,616 13,661
應收帳款	(	281,401) 982,789
其他應收款		157 86,171
存貨		3,269,510 1,975,052
預付款項		28,003 139,235
其他流動資產－其他	(	38) 41,056
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債－流動	(	32,796) 63,545
應付票據	(	1,940) (2,588)
應付帳款	(	141,821) (404,077)
應付帳款－關係人	(	26,981) (89,230)
其他應付款	(	15,291) (164,345)
預收款項	(	22,267) 2,505
其他流動負債－其他	(	90,094 (47,618)
負債準備－非流動		10,470 15,358
淨確定福利負債－非流動	(	4,597) 146
營運產生之現金流入		4,284,657 2,939,985
收取之利息		3,273 4,099
收取之股利		540,549 642,422
支付之利息	(	165,441) (186,668)
支付之所得稅	(	28,837) (89,028)
營業活動之淨現金流入		4,634,201 3,310,810

(續 次 頁)

太子建設開發股份有限公司
個體現金流量表
民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附註	109 年度	108 年度
----	--------	--------

投資活動之現金流量

按攤銷後成本衡量之金融資產—流動減少	\$ -	\$ 240,251
取得不動產、廠房及設備	六(八) (	12,012) (
處分不動產、廠房及設備價款	26,922	20
處分投資性不動產價款	4,783	1,855
存出保證金減少	2,617	100,089
按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動減少(增 加)	381,965	(33,290)
投資活動之淨現金流入	404,275	302,055

籌資活動之現金流量

短期借款(減少)增加	六(三十三) (	674,000)	1,219,000
應付短期票券減少	六(三十三) (	49,925 ) (	151,809)
償還長期借款	六(三十三) (	36,693,015 ) (	31,212,652)
舉借長期借款	六(三十三)	33,280,328	29,614,922
存入保證金增加	六(三十三)	9,526	11,814
租賃本金償還	六(三十三) (	30,219 ) (	29,512)
發放現金股利	六(二十一) (	811,663 ) (	1,055,162)
籌資活動之淨現金流出	(4,968,968 ) (	( 1,603,399)	
本期現金及約當現金增加數		69,508	2,009,466
期初現金及約當現金餘額		4,113,430	2,103,964
期末現金及約當現金餘額	\$ 4,182,938	\$ 4,113,430	

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
個體財務報表附註
民國 109 年度及 108 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 110 年 3 月 18 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 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
國際財務報導準則第 16 號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國 109 年 6 月 1 日(註)

註：金管會允許提前於民國 109 年 1 月 1 日適用。

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。

(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 110 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 4 號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第 9 號之延長」	民國 110 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、國際財務報導準則第 7 號、國際財務報導準則第 4 號及國際財務報導準則第 16 號之第二階段修正「利率指標變革」	民國 110 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：

<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 3 號之修正「對觀念架構之索引」	民國 111 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第 17 號「保險合約」	民國 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
國際會計準則第 1 號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國 112 年 1 月 1 日
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「會計估計之定義」	民國 112 年 1 月 1 日
國際會計準則第 16 號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國 111 年 1 月 1 日
國際會計準則第 37 號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	民國 111 年 1 月 1 日
2018-2020 週期之年度改善	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

編製本個體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(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。原始到期日超過3個月之定期存款、附買回債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。

(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

1. 租賃資產於可供本公司使用之日起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) 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。

(十八) 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。

(十九) 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，估計其可收回金額，當可收回金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可收回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) 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。

(二十一) 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。

(二十二) 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。

(二十三) 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。

(二十四) 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。

(二十五) 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。

(二十六) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

2. 退休金

(1)確定提撥計畫

對於確定提撥計畫，係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

(2)確定福利計畫

A. 確定福利計畫下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現

率係使用資產負債表日與確定福利計畫之貨幣及期間一致之政府公債（於資產負債表日）之市場殖利率。

B. 確定福利計畫產生之再衡量數於發生當期認列於其他綜合損益，並表達於保留盈餘。

3. 員工酬勞及董事酬勞

員工酬勞及董事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一日收盤價。

(二十七) 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. 遷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. 遷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。

(二十八) 股本

普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股或認股權之增額成本以扣除所得稅後之淨額於權益中列為價款減項。

(二十九) 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) 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、(三十一)。

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。

(三十一) 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 個月暨水資源校區 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

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 2,731	\$ 2,888
支票存款及活期存款	3,880,149	3,609,051
附買回債券	300,058	501,491
	<hr/> <u>\$ 4,182,938</u>	<hr/> <u>\$ 4,113,430</u>

- 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。
- 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。
- 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)。
- 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、(二十五)。

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	109 年 12 月 31 日	108 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	\$ 698,578	\$ 900,633
評價調整	<hr/> 4,241	<hr/> 4,261
	<hr/> <u>\$ 702,819</u>	<hr/> <u>\$ 904,894</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	3,712	3,342
	<u>\$ 79,712</u>	<u>\$ 79,342</u>

- 本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 109 年度及 108 年度認列之淨利益分別計 \$3,828 及 \$4,059。
- 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	109 年 12 月 31 日	108 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	<u>872,802</u>	<u>872,802</u>
	976,325	976,325
評價調整	<u>1,119,817</u>	<u>819,309</u>
	<u>\$ 2,096,142</u>	<u>\$ 1,795,634</u>

- 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之公允價值分別為 \$2,096,142 及 \$1,795,634。
- 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：

	109 年度	108 年度
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之</u>		
權益工具		
認列於其他綜合損益之公允價值變動	\$ 300,508	\$ 87,356
認列於損益之股利收入		
於本期期末仍持有者	<u>\$ 67,085</u>	<u>\$ 74,866</u>

- 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	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
非流動項目：		
備償專戶	\$ 528,573	\$ 910,538

- 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 109 年及 108 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為 \$528,573 及 \$910,538。
- 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。
- 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

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
應收票據	\$ 24,382	\$ 56,998
應收帳款	\$ 369,981	\$ 92,169
減：備抵損失	(154)	(3,743)
	<u>\$ 369,827</u>	<u>\$ 88,426</u>

1. 應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	109 年 12 月 31 日		108 年 12 月 31 日	
	應收票據	應收帳款	應收票據	應收帳款
未逾期	\$ 24,382	\$ 369,687	\$ 56,998	\$ 87,530
30 天內	-	-	-	-
31-60 天	-	-	-	-
61-90 天	-	-	-	-
91 天以上	-	294	-	4,639
	<u>\$ 24,382</u>	<u>\$ 369,981</u>	<u>\$ 56,998</u>	<u>\$ 92,169</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

- 民國 109 年 12 月 31 日、108 年 12 月 31 日及 108 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 \$368,928、\$94,000 及 \$1,091,483。
- 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 109 年及 108 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為 \$24,382 及 \$56,998；最能代表本公司應收帳款於民國 109 年及 108 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為 \$369,827 及 \$88,426。
- 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

	109 年 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 6,455,958	(\$ 62,573)	\$ 6,393,385
在建工程	1,630,307	-	1,630,307
待出售房地產	7,881,601	(11,072)	7,870,529
預付土地購置款	228,635	-	228,635
商品	1,438	-	1,438
	<u>\$ 16,197,939</u>	<u>(\$ 73,645)</u>	<u>\$ 16,124,294</u>

	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>

1.本公司民國 109 年度及 108 年度認列為費損之存貨成本分別為 \$5,328,929 及 \$4,152,592，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 \$2,862 及 \$404。

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：

	109 年度	108 年度
利息資本化前之利息總額	\$ 259,846	\$ 344,946
資本化利息之金額	\$ 97,601	\$ 158,962
資本化利率	<u>1.86%–2.22%</u>	<u>1.53%–2.50%</u>

4. 主要存貨明細：

(1)在建房地

<u>台北分公司</u>	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
林口力行段 1209 地號等	\$ 2,123,820	\$ 1,975,394
八里中庄段 222 及 211-1 地號等	689,427	689,409
	<u>2,813,247</u>	<u>2,664,803</u>

<u>台中分公司</u>	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
北屯榮德段 129 地號等	759,030	-
清水武秀段 1037、1038 及 1040 地號等	212,263	212,248
太子欣世界(太平區平欣段 694 地號等)	-	1,627,356
	<u>971,293</u>	<u>1,839,604</u>

<u>台南分公司</u>	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
金華段 1361 地號	\$ 689,315	\$ 688,265
善駕段 939 地號等	156,281	155,943
太子峰雲(新營段 841-9 地號)	-	1,258,574
其他	3,738	3,738
	<u>849,334</u>	<u>2,106,520</u>

<u>高雄分公司</u>	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
太子雲 E 區(仁武新後港西段 90 地號)	696,080	448,871
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
太子城大樓(楠梓一小段 158 地號等)	-	1,572,455
	<u>1,133,383</u>	<u>2,458,629</u>
在建房地合計	<u>\$ 5,767,257</u>	<u>\$ 9,069,556</u>

(2)營建用地

<u>台北分公司</u>	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
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	
太平段 112~54 地號等	2, 748	2, 766	
其他	11, 713	11, 713	
	<u>422, 411</u>	<u>422, 429</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	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>382, 438</u>	<u>369, 465</u>	
<u>高雄分公司</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>	
營建用地合計	<u>\$ 2, 319, 008</u>	<u>\$ 2, 306, 053</u>	

(3)待出售房地產

<u>台北分公司</u>			
太子華威	\$ 939, 597	\$ 936, 352	
太子信義(新莊副都心案)	863, 365	1, 203, 294	
W太子	138, 082	908, 965	
太子松馥	106, 265	512, 426	
太子大第	12, 025	12, 025	
太子國寶	5, 738	5, 738	
太子馥 3	-	89, 346	
其他	546	546	
	<u>2, 065, 618</u>	<u>3, 668, 692</u>	
<u>台中分公司</u>			
太子咸亨	888, 888	1, 223, 688	
太子欣世界	789, 498	-	
太子郡	9, 058	9, 058	
W時代	-	339, 089	
青峰錦	-	20, 759	
其他	6, 118	6, 118	
	<u>1, 693, 562</u>	<u>1, 598, 712</u>	

<u>台南分公司</u>			
太子峰雲	781,168		-
花博 5	309,642	578,935	
站前 LV	19,725	19,725	
太子 WIN2	11,837	80,640	
太子盛世	4,145	5,302	
太子君峰會	-	15,208	
其他	2,292	2,292	
	1,128,809	702,102	
<u>高雄分公司</u>			
太子城大樓	\$ 1,937,118	\$ -	
太子城透天	1,000,234	1,204,509	
太子雲 C 區大樓	27,536	28,347	
太子雲 D 區	22,206	22,206	
太子大第	6,518	7,170	
太子花漾	-	27,883	
	2,993,612	1,290,115	
待出售房地產合計	\$ 7,881,601	\$ 7,259,621	

(4) 預付土地購置款

<u>台南分公司</u>	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
仁武新後港西段 20 地號等	\$ 228,635	\$ 223,135

(5) 預付房地款

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
台糖楠梓段	\$ -	\$ 552,085

(七) 採用權益法之投資

1. 採用權益法之投資餘額明細如下：

<u>子公司及關聯企業名稱</u>	<u>109 年 12 月 31 日</u>		<u>108 年 12 月 31 日</u>	
	<u>金額</u>	<u>比率</u>	<u>金額</u>	<u>比率</u>
統一開發(股)公司	\$ 1,136,641	30.00%	\$ 1,146,288	30.00%
誠實投資控股(股)公司	1,472,853	100.00%	1,133,975	100.00%
時代國際控股(股)公司	553,488	100.00%	992,375	100.00%
太子地產(股)公司	688,288	99.68%	912,198	99.68%
太子建設投資公司	558,982	100.00%	525,031	100.00%
耕頂興業(股)公司	304,626	30.00%	307,140	30.00%
日華金典國際酒店(股)公司	220,509	50.00%	284,831	50.00%
太子物業管理顧問(股)公司	264,510	100.00%	262,006	100.00%
明大企業(股)公司	8,042	20.00%	27,152	20.00%
金義興合板(股)公司(註)	-	99.65%	-	99.65%
太子實業(股)公司	9,303	100.00%	9,355	100.00%
	\$ 5,217,242		\$ 5,600,351	

註：截至民國 109 年及 108 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\$297,652 及\$297,509。

2. 子公司

有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國 109 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	
	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
流動資產	\$ 60,122	\$ 221,434
非流動資產	7,463,340	7,843,948
流動負債	(3,085,745)	(3,318,190)
非流動負債	(648,912)	(926,233)
淨資產總額	\$ 3,788,805	\$ 3,820,959
占關聯企業淨資產之份額	\$ 1,136,641	\$ 1,146,288

綜合損益表

	統一開發(股)公司	
	109 年度	108 年度
收入	\$ 855,774	\$ 973,047
繼續經營單位本期淨利	\$ 108,246	\$ 156,197
本期綜合損益總額	\$ 108,246	\$ 156,197
自關聯企業收取之股利	\$ 42,120	\$ 31,428

(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 109 年及 108 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 \$312,668 及 \$334,292。

	109 年度	108 年度
繼續經營單位本期淨利	\$ 10,384	\$ 82,899
其他綜合損益(稅後淨額)	(925)	(3,200)
本期綜合損益總額	\$ 9,459	\$ 79,699

4. 本公司上開投資標的均未有公開報價。

5. 民國 109 年度及 108 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 \$26,160 及 \$628,202。

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 109 年度及 108 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 \$3,164 及 \$22,337，民國 109 年及 108 年 12 月 31 日採用權益法之投資餘額分別為 \$304,626 及 \$307,140。

民國 109 年度及 108 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。

(八) 不動產、廠房及設備

1. 帳面價值資訊如下：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
土地	\$ 182,481	\$ 182,890
房屋及建築	241,126	248,818
電腦通訊設備	2,591	2,184
運輸設備	2,028	3,136
辦公設備	34,364	21,452
租賃改良	19,015	20,342
其他設備	198	218
未完工程及待驗設備	-	5,670
	<u>\$ 481,803</u>	<u>\$ 484,710</u>

2. 本期變動情形如下：

成 本	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	\$ 182,890	\$ -	(\$ 409)	\$ -	\$ 182,481
房屋及建築	388,893	-	(1,227)	-	387,666
電腦通訊設備	60,261	150	(140)	1,401	61,672
運輸設備	10,567	-	(2,200)	-	8,367
辦公設備	192,346	-	(2,861)	21,464	210,949
租賃改良	73,532	-	-	-	73,532
其他設備	1,868	-	(20)	-	1,848
未完工程及待驗設備	5,670	11,862	-	(17,532)	-
	<u>\$ 916,027</u>	<u>\$ 12,012</u>	<u>(\$ 6,857)</u>	<u>\$ 5,333</u>	<u>\$ 926,515</u>

成 本	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
	<u>\$ 962,547</u>	<u>\$ 6,870</u>	<u>(\$ 5,550)</u>	<u>(\$ 47,840)</u>	<u>\$ 916,027</u>

累 計 折 舊	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	\$ 140,075	\$ 7,174	(\$ 709)	\$ -	\$ 146,540
電腦通訊設備	58,077	1,144	(140)	-	59,081
運輸設備	7,431	908	(2,000)	-	6,339
辦公設備	170,894	8,540	(2,849)	-	176,585
租賃改良	53,190	1,327	-	-	54,517
其他設備	1,650	-	-	-	1,650
	<u>\$ 431,317</u>	<u>\$ 19,093</u>	<u>(\$ 5,698)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 444,712</u>

累計折舊	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

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。

(九) 租賃交易—承租人

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 2 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：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
	帳面金額	帳面金額
房屋及建築	\$ 151,644	\$ 181,626
運輸設備(公務車)	512	1,046
	\$ 152,156	\$ 182,672

	109 年度	108 年度
	折舊費用	折舊費用
房屋及建築	\$ 31,473	\$ 31,458
運輸設備(公務車)	534	442
	\$ 32,007	\$ 31,900

3. 本公司於民國 109 年度及 108 年度使用權資產之增添分別為 \$1,491 及 \$923。

4. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

影響當期損益之項目	109 年度	108 年度
租賃負債之利息費用	\$ 3,812	\$ 4,432
屬短期租賃合約之費用	610	665
屬低價值資產租賃之費用	147	157

5. 本公司於民國 109 年度及 108 年度租賃現金流出總額分別為 \$34,788 及 \$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) 租賃交易一出租人

- 本公司出租之標的資產包括辦公室、學生活舍及長租型套房等，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。
- 本公司於民國109年度及108年度基於營業租賃合約認列之利益如下：

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
租金收入	\$ 409,390	\$ 394,538
屬變動租賃給付認列之租金收入	<u>\$ 30,834</u>	<u>\$ 49,503</u>

- 本公司以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	<u>109 年 12 月 31 日</u>
民國 110 年 1 月 1 日至 110 年 12 月 31 日	\$ 304,066
民國 111 年 1 月 1 日至 115 年 12 月 31 日	375,000
民國 116 年 1 月 1 日以後	<u>115,321</u>
	<u>\$ 794,387</u>
	<u>108 年 12 月 31 日</u>
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	<u>148,330</u>
	<u>\$ 1,006,757</u>

(十一) 投資性不動產

- 帳面價值資訊如下：

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
土地	\$ 207,077	\$ 265,550
出租資產-土地	2,574,950	2,575,020
出租資產-房屋	<u>2,810,114</u>	<u>2,900,272</u>
	<u>\$ 5,592,141</u>	<u>\$ 5,740,842</u>

- 本期變動情形如下：

成 本	<u>109 年 度</u>				
	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	\$ -	\$ -	(\$ 58,473)	\$ 207,077
出租資產-土地	2,575,020	-	(70)	-	2,574,950
出租資產-房屋	3,999,349	-	(5,441)	-	3,993,908
	<u>\$ 6,839,919</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 5,511)</u>	<u>(\$ 58,473)</u>	<u>\$ 6,775,935</u>

成 本	<u>108 年 度</u>				
	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>

109 年 度				
累計折舊 出租資產-房屋	期初餘額 \$ 1,099,077	本期增加額 \$ 86,128	本期減少額 (\$ 1,411)	本期移轉額 \$ -
				期末餘額 \$ 1,183,794

108 年 度				
累計折舊 出租資產-房屋	期初餘額 \$ 994,007	本期增加額 \$ 85,325	本期減少額 (\$ 531)	本期移轉額 \$ 20,276
				期末餘額 \$ 1,099,077

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	109 年度	108 年度
投資性不動產之租金收入	\$ 440,224	\$ 444,041
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	\$ 150,370	\$ 163,279
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	\$ -	\$ -

4. 本公司持有之投資性不動產於民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之公允價值分別為 \$12,594,174 及 \$12,714,352，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。

(十二) 無形資產

1. 帳面價值資訊如下：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
服務特許權	\$ 1,994,175	\$ 2,055,428

2. 本期變動情形如下：

109 年 度				
成 本	期初餘額 \$ 2,868,372	本期增加額 \$ -	本期減少額 \$ -	本期移轉額 \$ -
服務特許權				期末餘額 \$ 2,868,372

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

109 年 度				
累計攤銷 服務特許權	期初餘額 \$ 812,944	本期增加額 \$ 61,253	本期減少額 \$ -	本期移轉額 \$ -
				期末餘額 \$ 874,197

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

3. 無形資產攤銷明細如下：

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
	\$	\$
營業成本-攤銷費用	61,253	61,253

(十三) 短期借款

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
銀行信用借款	\$ 1,145,000	\$ 1,819,000
銀行擔保借款	130,000	130,000
	<u>\$ 1,275,000</u>	<u>\$ 1,949,000</u>
利率區間	1.10%~1.77%	1.48%~1.98%

上述短期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十四) 應付短期票券

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
商業本票	\$ -	\$ 50,000
減：未攤銷折價	- (75)	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 49,925</u>
利率區間	-	1.19%

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，請參閱附註八說明。

(十五) 應付公司債

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
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。

(十六) 長期借款

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
銀行擔保借款	\$ 4,003,667	\$ 7,156,383
銀行信用借款	<u>740,000</u>	<u>728,400</u>
	4,743,667	7,884,783
減：一年內到期部份	(889,177)	(4,477,788)
	<u>3,854,490</u>	<u>3,406,995</u>
商業本票	800,000	1,071,900
減：未攤銷折價	(430)	(759)
	799,570	1,071,141
減：一年內到期部份	-	(151,613)
	<u>799,570</u>	<u>919,528</u>
到期日區間	\$ 4,654,060	\$ 4,326,523
利率區間	<u>110.07.01~116.11.02</u>	<u>109.04.02~116.11.02</u>
	<u>0.40%~2.15%</u>	<u>0.64%~2.41%</u>

1. 有關長期借款之限制條款，請參閱附註九之說明。
2. 上述商業本票係本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、(十)~(十一)之說明。
3. 上述長期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十七) 負債準備-汰換成本

	109 年	108 年
1 月 1 日餘額	\$ 102,554	\$ 87,196
本期新增之負債準備	39,576	49,427
本期使用之負債準備	(29,106)	(34,069)
12 月 31 日餘額	<u>\$ 113,024</u>	<u>\$ 102,554</u>

(十八) 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：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
確定福利義務現值	(\$ 126,192)	(\$ 121,777)
計畫資產公允價值	68,046	60,221
淨確定福利負債	<u>(\$ 58,146)</u>	<u>(\$ 61,556)</u>

(3)淨確定福利負債之變動如下：

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債
109 年			
1 月 1 日餘額	(\$ 121,777)	\$ 60,221	(\$ 61,556)
當期服務成本	(221)	-	(221)
利息(費用)收入	<u>(853)</u>	<u>422</u>	<u>(431)</u>
	<u>(122,851)</u>	<u>60,643</u>	<u>(62,208)</u>
再衡量數：			
財務假設變動	(3,926)	-	(3,926)
影響數			
經驗調整	<u>585</u>	<u>2,154</u>	<u>2,739</u>
	<u>(3,341)</u>	<u>2,154</u>	<u>(1,187)</u>
提撥退休基金	-	5,249	5,249
支付退休金	-	-	-
12 月 31 日餘額	<u><u>(\$ 126,192)</u></u>	<u><u>\$ 68,046</u></u>	<u><u>(\$ 58,146)</u></u>
 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	<u>(1,105)</u>	<u>555</u>	<u>(550)</u>
	<u>(124,169)</u>	<u>62,214</u>	<u>(61,955)</u>
再衡量數：			
財務假設變動	(2,079)	-	(2,079)
影響數			
經驗調整	<u>(265)</u>	<u>2,049</u>	<u>1,784</u>
	<u>(2,344)</u>	<u>2,049</u>	<u>(295)</u>
提撥退休基金	-	694	694
支付退休金	4,736	<u>(4,736)</u>	-
12 月 31 日餘額	<u><u>(\$ 121,777)</u></u>	<u><u>\$ 60,221</u></u>	<u><u>(\$ 61,556)</u></u>

(4)有關退休金之精算假設彙總如下：

	109 年度	108 年度
折現率	0.30%	0.70%
未來薪資增加率	<u>1.50%</u>	<u>1.50%</u>

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%	
109 年 12 月 31 日 對確定福利義務現值 之影響	(\$ 2,476)	\$ 2,554	\$ 2,200	(\$ 2,148)		
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)		

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 110 年度預計支付予退休計畫之提撥金為 \$696。

(6)截至民國 109 年 12 月 31 日，該退休計畫之加權平均存續期間為 8 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 109 年度及 108 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為 \$7,025 及 \$7,273。

(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)

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

2.截至民國 109 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 109 年及 108 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 11.50 元及新台幣 11.25 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。

109 年 度	資			本		公		積	
	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					

108 年 度	資			本	公	積
	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 109 年度及 108 年度認列為分配與業主之股利分別為\$811,663(每股新台幣 0.50 元)及\$1,055,162(每股新台幣 0.65 元)。民國 110 年 3 月 18 日經董事會提議對民國 109 年度之盈餘分派每普通股股利新台幣 0.4 元，股利總計\$649,330。

(二十二) 其他權益項目

	未實現評價損益	外幣換算	合計
109 年 1 月 1 日	\$ 876,538	(\$ 48)	\$ 876,490
評價調整	365,767	-	365,767
109 年 12 月 31 日	\$ 1,242,305	(\$ 48)	\$ 1,242,257

	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

(二十三) 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
109 年 12 月 31 日			
資產			
應收票據淨額	\$ 19,390	\$ 180	\$ 19,570
應收帳款淨額	368,858	-	368,858
存貨	4,657,059	11,465,797	16,122,856
	\$ 5,045,307	\$ 11,465,977	\$ 16,511,284

負債				
合約負債	\$ 458,386	\$ -	\$ 458,386	
應付帳款(含關係人)	\$ 278,914	\$ 503,696	\$ 782,610	
	<u>\$ 737,300</u>	<u>\$ 503,696</u>	<u>\$ 1,240,996</u>	

	<u>12個月內</u>	<u>12個月後</u>	<u>合計</u>
108年12月31日			
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	<u>\$ 10,358,230</u>	<u>\$ 8,975,713</u>	<u>\$ 19,333,943</u>
	<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)	<u>\$ 528,000</u>	<u>\$ 418,839</u>	<u>\$ 946,839</u>
	<u>\$ 1,026,236</u>	<u>\$ 418,839</u>	<u>\$ 1,445,075</u>

(二十四) 營業收入

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
客戶合約之收入	\$ 6,866,463	\$ 5,236,013
其他-租賃收入	<u>\$ 440,224</u>	<u>\$ 444,041</u>
	<u>\$ 7,306,687</u>	<u>\$ 5,680,054</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>109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	<u>\$ 6,567,877</u>	<u>\$ 40,985</u>	<u>\$ 257,601</u>	<u>\$ 6,866,463</u>
收入認列時點				
於某一時點				
認列之收入	\$ 6,567,877	\$ -	\$ -	\$ 6,567,877
隨時間逐步				
認列之收入	<u>-</u>	<u>40,985</u>	<u>257,601</u>	<u>298,586</u>
	<u>\$ 6,567,877</u>	<u>\$ 40,985</u>	<u>\$ 257,601</u>	<u>\$ 6,866,463</u>
<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	<u>\$ 4,917,111</u>	<u>\$ 61,385</u>	<u>\$ 257,517</u>	<u>\$ 5,236,013</u>
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	<u>-</u>	<u>61,385</u>	<u>257,517</u>	<u>318,902</u>
	<u>\$ 4,917,111</u>	<u>\$ 61,385</u>	<u>\$ 257,517</u>	<u>\$ 5,236,013</u>

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：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日	108 年 1 月 1 日
合約負債：			
合約負債-房地銷售合約	\$ 458,386	\$ 496,296	\$ 436,595
合約負債-BOT 營運合約	59,851	53,969	50,105
合約負債-飯店經營合約	487	1,255	1,275
	<u>\$ 518,724</u>	<u>\$ 551,520</u>	<u>\$ 487,975</u>

期初合約負債本期認列收入

	109 年度	108 年度
合約負債期初餘額本期認列收入		
房地銷售合約	\$ 488,041	\$ 348,046
BOT 營運合約	53,969	50,105
飯店經營合約	98	94
	<u>\$ 542,108</u>	<u>\$ 398,245</u>

3.本公司取得合約之增額成本(遞延代銷佣金表列其他流動資產－其他)，於民國 109 年度及 108 年度所認列之攤銷金額分別為 \$16,308 及 \$41,056。

(二十五) 利息收入

	109 年度	108 年度
銀行存款利息	\$ 1,611	\$ 2,426
其他利息收入	1,662	1,673
	<u>\$ 3,273</u>	<u>\$ 4,099</u>

(二十六) 其他收入

	109 年度	108 年度
股利收入	\$ 67,085	\$ 74,866
應付款轉其他收入	154,872	128,076
違約沒收保證金收入	488	38,551
道路徵收價款	10,628	-
其他	31,633	23,447
	<u>\$ 264,706</u>	<u>\$ 264,940</u>

(二十七) 其他利益及損失

	109 年度	108 年度
透過損益按公允價值衡量之金融		
資產淨利益	\$ 3,828	\$ 4,059
處分及報廢不動產、廠房及設備		
(含投資性不動產)利益	26,466	102
其他	(80)	(1,448)
	<u>\$ 30,214</u>	<u>\$ 2,713</u>

(二十八) 財務成本

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
利息費用：		
銀行借款	\$ 87,334	\$ 109,125
租賃負債	3,812	4,432
商業本票	12,591	13,733
普通公司債	46,643	41,001
背書保證	10,338	15,463
其他	1,527	2,230
	<u>\$ 162,245</u>	<u>\$ 185,984</u>

(二十九) 費用性質之額外資訊

	<u>109 年度</u>		
	<u>屬於營業成本者</u>	<u>屬於營業費用者</u>	<u>合計</u>
員工福利費用			
薪資費用	\$ -	\$ 217,184	\$ 217,184
勞健保費用	-	16,378	16,378
退休金費用	-	7,677	7,677
董事酬勞	-	40,064	40,064
其他員工福利費用	-	14,273	14,273
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 295,576</u>	<u>\$ 295,576</u>
折舊費用	<u>\$ 86,128</u>	<u>\$ 51,100</u>	<u>\$ 137,228</u>
攤銷費用	<u>\$ 61,253</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 61,253</u>

	<u>108 年度</u>		
	<u>屬於營業成本者</u>	<u>屬於營業費用者</u>	<u>合計</u>
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>

- 民國 109 年度及 108 年度之員工人數分別為 233 人及 241 人，其中未兼任員工之董事人數均為 14 人。
- 民國 109 年度及 108 年度平均員工福利費用分別為 \$1,167 及 \$1,189。民國 109 年度及 108 年度平均員工薪資費用分別為 \$992 及 \$995，平均員工薪資費用調整變動情形 0%。
- 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. 本公司薪資報酬政策：董事及經理人係參考同業通常水準，依其執行業務、承擔風險與其貢獻程度等依規定提撥；本公司員工則依據員工之學經歷背景、專業知識技術、專業年資經驗及個人績效表現來核定其薪資，亦根據營運狀況進行彈性變動薪酬發放，以適時激勵士氣並留任優秀員工；年度調薪則依員工之職等及考績分別擬訂薪資調整項目及金額。
5. 本公司民國 109 年度及 108 年度員工酬勞估列金額分別為 \$94,147 及 \$101,854；董事酬勞估列金額分別為 \$32,029 及 \$34,651，前述金額帳列薪資費用科目。民國 109 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 108 年度員工酬勞及董事酬勞與民國 108 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：

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 122,497	\$ 8,445
未分配盈餘加徵	2,110	3,671
以前年度所得稅(高)低估	(3,549)	3,537
土地增值稅計入當期所得稅	<u>26,061</u>	<u>24,253</u>
當期所得稅總額	<u>147,119</u>	<u>39,906</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	471	25,861
所得稅費用	<u>\$ 147,590</u>	<u>\$ 65,767</u>

(2) 所得稅費用與會計利潤關係：

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
稅前淨利按法定稅率計算所得稅	\$ 188,294	\$ 203,707
按稅法規定調整認列項目影響數	(65,326)	(169,417)
未分配盈餘加徵	2,110	3,671
投資抵減之所得稅影響數	-	16
以前年度所得稅(高)低估數	(3,549)	3,537
土地增值稅	<u>26,061</u>	<u>24,253</u>
所得稅費用	<u>\$ 147,590</u>	<u>\$ 65,767</u>

2. 因暫時性差異而產生之各遞延所得稅資產金額如下：

	109 年	認列於損益	12 月 31 日
	1 月 1 日		
暫時性差異：			
-遞延所得稅資產：			
租賃負債影響數	\$ 471	(\$ 471)	\$ -
	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>

3. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 107 年度。

(三十一) 每股盈餘

	109 年 度	
	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>\$ 793,882</u>	<u>1,622,671</u>
<u>稀釋每股盈餘</u>		
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 793,882	1,622,671
具稀釋作用之潛在普通股之影響	-	10,571
員工酬勞	-	10,571
屬於普通股股東之本期淨利加潛在普通股之影響	<u>\$ 793,882</u>	<u>1,633,242</u>
	<u>\$ 793,882</u>	<u>1,633,242</u>
	<u>\$ 793,882</u>	<u>1,633,242</u>
	108 年 度	
	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>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	-	11,641
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>\$ 952,767</u>	<u>1,634,312</u>
	<u>\$ 952,767</u>	<u>1,634,312</u>

(三十二) 現金流量補充資訊

不影響現金流量之投資活動：

1. 預付款項轉列不動產、廠房及設備
2. 投資性不動產轉列營建用地
3. 不動產、廠房及設備轉列投資性不動產

109 年度	108 年度
\$ 5,333	\$ 10,592
\$ 58,473	\$ -
\$ -	\$ 38,156

(三十三) 來自籌資活動之負債之變動

	籌資現金 109 年 1 月 1 日流量之變動	其他非現金 之變動(註)	109 年 12 月 31 日
短期借款	\$ 1,949,000	(\$ 674,000)	\$ 1,275,000
應付短期票券	49,925	(49,925)	-
應付公司債	4,500,000	-	4,500,000
長期借款	8,955,924	(3,412,687)	5,543,237
存入保證金	141,469	9,526	150,995
租賃負債	185,060	(30,219)	1,491
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 15,781,378</u>	<u>(\$ 4,157,305)</u>	<u>\$ 1,491</u>
			<u>\$ 11,625,564</u>
	籌資現金 108 年 1 月 1 日流量之變動	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
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>

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

	與本公司之關係
時代國際控股(股)公司(簡稱時代控股)	係本公司之子公司
時代國際飯店(股)公司	係時代控股之子公司
時代國際行旅(股)公司	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
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 1)	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)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 109 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

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
統一超商 子公司	\$ 53,742	\$ 51,578
	1,805	2,013
	<u>\$ 55,547</u>	<u>\$ 53,591</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：

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
工程發包：		
誠實營造	\$ 124,927	\$ 267,834
王子水電	77,722	108,487
勞務購買：		
子公司	62,580	56,758
商品購買：		
子公司	<u>\$ 265,229</u>	<u>55</u>
	<u>\$ 265,229</u>	<u>\$ 433,134</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 109 年及 108 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 \$1,010,544 及 \$1,778,514，已支付工程款分別為 \$301,200 及 \$942,800，尚待未來履約支付金額為 \$709,344 及 \$835,714。

(3)截至民國 109 年及 108 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 \$184,388 及 \$491,418，已支付工程款分別為 \$130,100 及 \$307,600，尚待未來履約支付金額為 \$54,288 及 \$183,818。

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 109 年及 108 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
	\$	975,000

4. 應付帳款

子公司	109 年 12 月 31 日		108 年 12 月 31 日	
	\$	4,025	\$	31,006

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 109 及 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
	\$	212,285

(3)租賃負債

A. 期末餘額：

租賃負債—流動： 統一國際開發	109 年 12 月 31 日		108 年 12 月 31 日	
	\$	24,732	\$	24,192
<hr/>				
租賃負債—非流動： 統一國際開發	\$	32,764	\$	57,496

B. 利息費用

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
統一國際開發	\$ 1,561	\$ 2,090
台南紡織	-	1,080
	<u>\$ 1,561</u>	<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

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
薪資及其他短期員工福利	\$ 50,898	\$ 59,918
離職福利	-	-
退職後福利	-	-
其他長期福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 50,898</u>	<u>\$ 59,918</u>

八、質押之資產

本公司之資產提供擔保明細如下：

<u>資產項目</u>	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>	<u>擔保用途</u>
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」）	\$ 528,573	\$ 910,538	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	79,712	79,342	長期借款
營建用地	2,568,125	3,493,345	長、短期借款及發行短期票券
在建工程	840,748	3,834,017	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	1,293,634	1,152,004	短期借款及發行長期票券
採用權益法之投資	1,136,641	1,146,288	長期借款及發行長期票券
土地	165,975	82,788	長、短期借款及發行短期票券
房屋及建築	185,923	168,785	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	<u>4,812,792</u>	<u>3,919,326</u>	長、短期借款及發行短期票券
	<u>\$ 11,612,123</u>	<u>\$ 14,786,433</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：

<u>公司名稱</u>	<u>109 年 12 月 31 日</u>		<u>108 年 12 月 31 日</u>	
	<u>總額度</u>	<u>動用額度</u>	<u>總額度</u>	<u>動用額度</u>
日華金典國際酒店 (股)公司(註)	\$ 1,875,000	\$ 1,875,000	\$ 2,150,000	\$ 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	109 年 12 月 31 日		108 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	\$ 800,000	\$ 800,000	\$ 1,352,085	\$ 1,352,085

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：

不動產、廠房及設備	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
	\$ 1,100	\$ 3,382

(三) 本公司向關係人進貨之承諾事項，請參閱附註七、(二)之說明。

(四) 營業租賃協議：

請參閱附註六、(九)之說明。

(五) 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。

(六) 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 109 年及 108 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) 营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。

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

1. 依合約約定，乙方應負責取得本計劃用地之所有權或使用權，並以設定地上權方式交由甲方使用，甲方應於契約簽訂後三年內取得使用執照，本契約之學生宿舍及其機車位自營運開始日起算得營運三十五年；其餘自本計畫動工之日起算為期五十年，

向學生收取宿舍租金及其他各項設施之費用，且於契約屆滿時需將資產移轉予乙方。

2. 甲方需於簽訂合約之同時，支付履約保證金\$50,000，並依合約約定分期返還。截至民國 109 年及 108 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分別為 \$10,000 及 \$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。

(八) 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豁免之日起止，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起止，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。

(十) 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。

(十一)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。

(十二)本公司於民國 103 年 1 月 20 日、103 年 2 月 10 日及 103 年 12 月 27 日與台灣糖業(股)公司(以下簡稱台糖公司)為合作興建房屋，由台糖公司提供台中市西屯區國安段 591-1 地號、臺南市安南區和館段 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：

	109 年 12 月 31 日	108 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

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

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 782,531	\$ 984,236
選擇指定之權益工具投資	2,096,142	1,795,634

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	\$ 4,182,938	\$ 4,113,430
按攤銷後成本衡量之金融資產	528,573	910,538
應收票據	24,382	56,998
應收帳款	369,827	88,426
其他應收款	12,483	1,963
存出保證金	<u>10,450</u>	<u>13,067</u>
	<u>\$ 8,007,326</u>	<u>\$ 7,964,292</u>
	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>

金融負債

	按攤銷後成本衡量之金融負債	\$ 1,275,000	\$ 1,949,000
短期借款	\$ 1,275,000	\$ 1,949,000	\$ 1,949,000
應付短期票券	-	49,925	49,925
應付票據	-	1,940	1,940
應付帳款(含關係人)	803,331	972,133	972,133
其他應付款	357,169	375,656	375,656
應付公司債	<u>4,500,000</u>	<u>4,500,000</u>	<u>4,500,000</u>
長期借款(包含一年或一營業週期 內到期)	5,543,237	8,955,924	8,955,924
存入保證金	<u>150,995</u>	<u>141,469</u>	<u>141,469</u>
	<u>\$ 12,629,732</u>	<u>\$ 16,946,047</u>	<u>\$ 16,946,047</u>
租賃負債	<u>\$ 156,332</u>	<u>\$ 185,060</u>	<u>\$ 185,060</u>

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 109 年度及 108 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\$78,253 及\$98,424；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將分別增加或減少 \$209,614 及\$179,563。

現金流量及公允價值風險

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109年度及108年度之稅前淨利將分別減少或增加\$6,019及\$9,834。

(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：

	<u>未逾期</u>	逾期				<u>合計</u>
		<u>30天內</u>	<u>~60天</u>	<u>~90天</u>	<u>90天以上</u>	
<u>109 年 12 月 31 日</u>						
預期損失率	0.01%	10%	25%	50%	100%	
帳面價值總額	\$ 369,687	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 294	\$ 369,981
備抵損失	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 154	\$ 154

	<u>未逾期</u>	逾期				<u>合計</u>
		<u>30天內</u>	<u>~60天</u>	<u>~90天</u>	<u>90天以上</u>	
<u>108 年 12 月 31 日</u>						
預期損失率	0.01%	10%	25%	50%	100%	
帳面價值總額	\$ 87,530	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,639	\$ 92,169
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：

	<u>109年</u> <u>應收帳款</u>	<u>108年</u> <u>應收帳款</u>
1月1日	\$ 3,743	\$ 3,743
減損損失提列 除列	(3,589)	(29)
12月31日	<u>\$ 154</u>	<u>\$ 3,743</u>

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使用的借款承諾額度。

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。

	<u>109年12月31日</u>		
	<u>1年内</u>	<u>1至3年内</u>	<u>3年以上</u>
非衍生金融負債：			
短期借款	\$ 1,285,227	\$ -	\$ -
應付帳款(含關係人)	299,635	503,696	-
租賃負債	33,952	48,572	92,308
其他應付款	357,169	-	-
存入保證金	88,293	38,453	24,249
應付公司債	42,000	4,542,000	-
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	904,686	4,876,767	790,525

	<u>108年12月31日</u>		
	<u>1年内</u>	<u>1至3年内</u>	<u>3年以上</u>
非衍生金融負債：			
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

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。本公司投資之上巿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>109 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	\$ 782, 531	\$ -	\$ -	\$ 782, 531
權益證券				
透過其他綜合損益按公 允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 1, 169, 974	\$ -	\$ 926, 168	\$ 2, 096, 142
	<u>\$ 1, 952, 505</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 926, 168</u>	<u>\$ 2, 878, 673</u>

<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>

(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>市場報價</u>	<u>上市(櫃)公司股票</u>	<u>開放型基金</u>
	<u>收盤價</u>	<u>淨值</u>

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 109 年度及 108 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 109 年度及 108 年度第三等級之變動：

	<u>109 年</u>	<u>108 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	\$ 916,877	\$ 912,008
認列於其他綜合損益之利益(註)	<u>9,291</u>	<u>4,869</u>
12 月 31 日	<u>\$ 926,168</u>	<u>\$ 916,877</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 109 年度及 108 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：

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>重大不可 觀察輸入值 (加權平均)</u>	<u>區間</u>	<u>輸入值與 公允價值關係</u>
	<u>公允價值</u>	<u>評價技術</u>		
非衍生權益工具：				
非上市上櫃 公司股票	\$ 926,168	現金流量 折現法	加權平均資 金成本 缺乏市場流 通性折價	0.40%-2.15% 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
	<u>108 年 12 月 31 日</u>	<u>重大不可 觀察輸入值 (加權平均)</u>	<u>區間</u>	<u>輸入值與 公允價值關係</u>
	<u>公允價值</u>	<u>評價技術</u>		
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% 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：

	<u>109 年 12 月 31 日</u>		<u>認列於損益</u>				<u>認列於其他綜合損益</u>			
	<u>輸入值</u>	<u>變動</u>	<u>有利變動</u>	<u>不利變動</u>	<u>有利變動</u>	<u>不利變動</u>	<u>有利變動</u>	<u>不利變動</u>		
金融資產 權益工具	926,168	±1%	\$ -	\$ -	\$ 9,262	(\$ 9,262)				

	<u>108 年 12 月 31 日</u>		<u>認列於損益</u>				<u>認列於其他綜合損益</u>			
	<u>輸入值</u>	<u>變動</u>	<u>有利變動</u>	<u>不利變動</u>	<u>有利變動</u>	<u>不利變動</u>	<u>有利變動</u>	<u>不利變動</u>		
金融資產 權益工具	916,877	±1%	\$ -	\$ -	\$ 9,169	(\$ 9,169)				

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。

(四)主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表十。

十四、部門資訊

不適用。

太子建設開發股份有限公司

資金貸與他人

民國109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		是否為 往來項目	本期 最高金額	本期 期末餘額	實際動支 金額	利率區 間	資金貸 與性質	往來金 額	資金必要之 原因	業務		擔保品 名稱	對個別對象 資金貸與限額	資金貸與 總限額	備註
	貸出 之公司	貸與對象									關係人	關係人	關係人	關係人	關係人	關係人
0	太子建設開發 (股)公司	誠實投資控股 (股)公司	其他應收款- 關係人	是	\$ 190,000	\$ -	\$ -	2.7	短期融通 資金必要	營運週轉	\$ -	無	\$ -	\$ 500,000	\$ 9,680,894	註4
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	-	500,000	618,480	註2
2	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	86,000	86,000	2.7	短期融通 資金必要	營運週轉	-	無	-	89,085	89,085	註3
3	時代國際控股 (股)公司	時代國際飯店 (股)公司	其他應收款- 關係人	是	70,000	70,000	-	2.7	短期融通 資金必要	營運週轉	-	無	-	166,046	166,046	註5

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：本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：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40%。

註4：太子建設開發(股)公司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。

註5：時代國際控股(股)公司資金貸放總額及個別對象之限額：

1. 資金貸放總額：本公司淨值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30%。

太子建設開發股份有限公司

為他人背書保證

民國109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		備註
		公司名稱	關係(註2)								子公司背書 保證	母對大陸地 區背書保證	母對大陸地 區背書保證		
0	太子建設開發 (股)公司	日華金典國際酒店 (股)公司	6	\$ 4,840,447	\$ 2,150,000	\$ 1,875,000	\$1,875,000	\$ -	8%	\$ 12,101,118	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	1,352,085	800,000	800,000	-	99%	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	10,000	10,000	-	22%	50,000	N	N	N	註5	

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：依王子水電企業(股)公司背書保證作業程序規定對單一企業背書保證限額不超過\$1,000,000，累計不超過\$2,000,000。

註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6：依大成工程(股)公司背書保證作業程序規定對單一企業背書保證限額不超過\$1,500,000，累計不超過\$3,000,000。

註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。

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109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	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				
					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	\$ 462,221	註1	\$ 61.10	上市公司、註2
	股票	台灣神隆(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	23,605,921	681,031	註1	28.85	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	26,722	註1	350.00	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	10,282	註1	7.34	
	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	971	註1	19.94	
	股票	創圓科技(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	930	註1	2.70	
	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	106,151	註1	64.39	
	股票	南科聯合興業(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	10,000	1,671	10.00%	167.10	
	股票	琦景科技(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	8,529	6.00%	28.43	
	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	797,634	6.63%	9.09	註4
	基金	兆豐國際寶鑑貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	6,301,406	79,712	-	12.65	註5
	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	20,080,321	300,201	-	14.95	
	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	201,692	-	16.44	
	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	200,926	-	15.95	
大成工程(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	13,327,483	814,309	註1	\$ 61.10	上市公司
	股票	創圓科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	349,990	945	註1	2.70	
	股票	南美特科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	1,848,857	119,048	5.40%	64.39	
太子公寓大廈管理維護(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	7,537	註1	11.50	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	1,833	註1	15.00	上市公司
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	15,873	註1	64.39	
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	-	11.11	
太子地產(股)公司	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	11,871	註1	61.10	上市公司
	股票	松崙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	695	註1	14.50	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	11,874,873	177,529	-	14.95	

註1：持股比率未達5%。

註2：提供4,088仟股為借款之擔保品。

註3：提供17,276仟股為借款之擔保品。

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。

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109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）	交易對象 帳列科目	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
太子建設開發 (股)公司	日盛貨幣市場 基金	透過損益按公允 價值衡量之金融 資產-流動	-	13,497,677	\$ 200,813	20,080,321	\$ 300,823	(13,497,677)	\$ 201,469	(\$ 201,435)	\$ 34

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
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109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)

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	使用情形	其他約定 事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期			
本公司	仁武區霞海段978地號等	102/06/14(註1)	註2	\$ 1,175,285	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	北屯區榮德段129地號等	109/10/30(註3)	\$ 750,138	750,138	A君等9人	非關係人	-	-	-	-	鑑價	營業所需 無

註1：係為簽約日，本期支付價款\$5,500，截至109.12.31止已支付\$1,175,285。

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

註3：係簽約日。

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109年1月1日至12月31日

附表六

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		應收（付）票據、帳款		備註
			進（銷）貨	金額	貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	
太子建設開發(股)有限公司	誠實營造(股)有限公司	本公司之子公司	進貨	\$ 124,927	6%	按約定期款	與一般交易之 比較尚屬合理	與一般交易之 比較尚屬合理	\$ -	0%

太子建設開發股份公司
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109年12月31日

附表七

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

帳列應收款項之公司	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109年1月1日至12月31日

附表八

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				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	誠實營造股份有限公司	母公司對子公司	進貨	\$ 124,927	依雙方合約約定	1.04%
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	301,200	—	0.58%
0	太子建設開發股份有限公司	王子水電企業股份有限公司	母公司對子公司	在建工程	130,100	—	0.25%
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	1,875,000	依背書保證作業程序	3.59%
0	太子建設開發股份有限公司	日華金典國際酒店股份有限公司	母公司對子公司	其他資產-應收債權	575,000	依債權購買契約	1.10%
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	800,000	依背書保證作業程序	1.53%
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	0.19%

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109年1月1日至12月31日

附表九

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
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%	\$ 1,472,853	\$ 506,243	\$ 480,814	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%	264,761	10,899	10,995	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%	304,626	10,547	3,164	
	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%	558,982	33,952	33,952	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%	1,136,641	108,246	32,474	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%	220,509	(128,840)	(64,322)	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%	(297,652)	(143)	(143)	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%	8,042	(160)	(17,590)	註5
	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%	9,303	(53)	(53)	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%	688,288	(14,271)	(14,244)	註1、2
誠實投資控股(股)公司	時代國際控股(股)公司	台灣	一般投資業	607,270	607,270	79,800,000	100.00%	553,488	(438,887)	(438,887)	註2
	大成工程(股)公司	台灣	營造工程	856,566	856,566	90,497,528	100.00%	1,546,201	511,953	-	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%	49,558	(2,197)	-	註2、3
太子建設投資公司	誠實營造(股)公司	台灣	營造工程	208,027	208,027	20,100,000	100.00%	222,713	1,844	-	註2、3
	PPG Investment Inc.	美國	海外投資業務	56,945	56,945	273	27.30%	13,507	38,060	-	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%	401,781	71,698	-	註3
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%	\$ 45,871	\$ 5,520	\$	- 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%	172,360	5,590	-	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	304,289	304,289	21,525,020	45.21%	(139,754)	(758)	-	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	443,270	376,270	53,000,000	100.00%	265,723	(310,920)	-	註2、3
	時代國際行旅(股)公司	台灣	一般旅館業	430,000	331,000	42,000,000	100.00%	283,863	(128,001)	-	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：該公司已於民國109年4月17日召開股東臨時會，訂於109年3月31日為解散基準日，故自解散基準日起，本公司停止採用權益法認列相關投資損益。

太子建設開發股份有限公司

主要股東資訊

民國109年12月31日

附表十

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	10.03%
泰伯投資股份有限公司	96,250,587	5.93%

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，列明其對本公司財務狀況之影響：無此情事。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況：

最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動之主要原因及其影響，若影響重大者應說明未來因應計畫。

單位：新台幣仟元

項目	年度	109年度	108年度	差異	
				金額	%
流動資產		25,420,074	29,471,850	(4,051,776)	-13.75
金融資產-非流動		3,913,261	3,531,998	381,263	10.79
採用權益法投資		1,864,597	1,884,520	(19,923)	-1.06
不動產、廠房及設備		5,835,171	5,995,879	(160,708)	-2.68
使用權資產		7,181,349	5,682,287	1,499,062	26.38
投資性不動產淨額		5,582,210	5,729,334	(147,124)	-2.57
無形資產		1,996,776	2,056,927	(60,151)	-2.92
其他資產		371,976	384,708	(12,732)	-3.31
資產總額		52,165,414	54,737,503	(2,572,089)	-4.70
流動負債		6,474,965	11,086,884	(4,611,919)	-41.60
長期負債		12,204,060	11,976,523	227,537	1.90
其他負債		9,061,027	7,529,284	1,531,743	20.34
負債總額		27,740,052	30,592,691	(2,852,639)	-9.32
股本		16,233,261	16,233,261	0	0.00
資本公積		2,260,513	2,260,513	0	0.00
保留盈餘		4,467,208	4,487,383	(20,175)	-0.45
其他權益		1,242,257	876,490	365,767	41.73
庫藏股票		(1,003)	(1,003)	0	0.00
非控制權益		223,126	288,168	(65,042)	-22.57
股東權益總額		24,425,362	24,144,812	280,550	1.16

最近二年度增減比例變動超過20%分析說明：

1. 使用權資產增加：主要係因子公司時代國際行旅與富邦人壽租約於109年首次適用IFRS16租賃。
2. 流動負債減少：主要係因109年度銀行擔保借款款減少所致。
3. 其他負債增加：主要係因子公司時代國際行旅與富邦人壽租約於109年首次適用IFRS16租賃。
4. 其他權益增加：主要係因未實現評價損益增加所致。
5. 非控制權益減少：主要係合資企業持股50%日華金典國際酒店虧損擴大。

二、財務績效：

最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因及預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫。

單位：新台幣仟元

項目	109年度	108年度	增(減)金額	變動比例%
營業收入總額	12,134,519	12,472,035	(337,516)	-2.71
減：銷貨退回及折讓	(171,093)	(272,598)	(101,505)	-37.24
營業收入淨額	11,963,426	12,199,437	(236,011)	-1.93
營業成本	(9,746,402)	(9,136,983)	609,419	6.67
營業毛利	2,217,024	3,062,454	(845,430)	-27.61
營業費用	(2,045,316)	(2,272,358)	(227,042)	-9.99
營業利益	171,708	790,096	(618,388)	-78.27
利息收入	12,704	14,656	(1,952)	-13.32
其他收入	442,066	447,501	(5,435)	-1.21
其他利益及損失	440,939	39,305	401,634	1021.84
財務成本	(325,674)	(327,977)	(2,303)	-0.70
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	47,669	98,487	(50,818)	-51.60
稅前淨利	789,412	1,062,068	(272,656)	-25.67
所得稅費用	(59,899)	(123,318)	(63,419)	-51.43
稅後淨利	729,513	938,750	(209,237)	-22.29

最近二年度增減比例變動超過20%分析說明：

- 1.本期銷貨退回及折讓較上期減少：主要係因應市場降低銷售誘因所致。
- 2.營業毛利、營業利益減少：主要係因飯店經營的營業收入減少所致。
- 3.其他利益增加：主要係因本期策略性投資之股票公允價值增加，以及處分及報廢不動產、廠房及設備(含投資性不動產)利益所致。
- 4.本期採用權益法之關聯企業及合資損益之份額減少：主要係因本期認列耕頂興業之投資利益減少及明大企業投資損失所致。
- 5.所得稅費用減少：主要係因子公司時代國際飯店本期虧損認列當期所得稅利益所致。
- 6.本期稅前/稅後淨利減少：主要係因營業利益減少所致。

三、現金流量：

單位：新台幣仟元

期初現金餘額	全年來自營業活動淨現金流量	全年現金流出量	現金剩餘數額	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
5,673,754	4,551,618	(4,818,771)	5,406,601	無	無

1. 109年度現金流量變動情形分析：

營業活動現金淨流入：	4,551,618
投資活動現金淨流入：	519,916
籌資活動現金淨流出：	(5,338,687)
合併匯率影響數	0

2. 現金不足額之補救措施及流動性分析：不適用。

年度 項目	109年	108年	增（減）比例
現金流量比率	70.30	33.61	1.09
現金流量允當比率	166.75	121.08	0.38
現金再投資比率	12.34	8.84	0.40

最近二年度增減比例變動超過20%分析說明：

- 1.現金流量比率：營業活動現金流入增加主要係因透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益增加。
- 2.現金流量允當比率：主要係因本期營業活動現金流入增加所致。

3. 未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金餘額 (1)	預計全年來自營業 活動淨現金流量 (2)	預計全年現金 流出量 (3)	預計現金剩餘 (不足)數額 (1) + (2) - (3)	預計現金不足額 之補救措施	
				投資計劃	籌資計劃
5,406,601	4,324,037	(5,059,710)	4,670,928	無	無

1. 本年度現金流量變動情形分析：

(1)營業活動：主係預計110年度因全球疫情持續流行影響，預定開發計畫及轉投資項目，僅由當年度原定完工個案進行銷售，故預計全年度將有來自營業活動之淨現金流入。

(2)投資活動：110年度預計無重大投資活動之淨現金流出。

(3)籌資活動：110年度預計之重要現金淨流出計有償還銀行借款、發放現金股利。

2. 預計現金不足額之補救措施及流動性分析：不適用。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

109年度重大資本支出，主要以營業活動之現金流入支應所需。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：

本公司採用權益法投資之關聯企業及合資企業計有耕頂興業(股)公司、統一開發(股)公司、日華資產管理(股)公司、PPG Investment Inc.、Queen Holdings Ltd.及明大企業(股)公司等，投資之目的主要為相關業務所需及認列投資收益等，109年度認列之投資利益份額為新台幣47,669仟元，預計未來一年尚無重大投資計畫。

六、風險事項應分析評估最近年度及截至年報刊印日止之下列事項：

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施。

1. 利率變動對公司損益之影響及未來因應措施：

截至109年底及110年第1季季底本集團長、短期借款金額分別為新台幣14,558,237仟元及11,955,134仟元，財務成本分別為新台幣325,674仟元及80,766仟元。而政府方面對房市關注及利率水準偏低影響，短期內以延續政策、穩定市場為主，故本集團資金調度仍將持續採行靈活的方式以期獲得較佳的財務綜效。

2. 匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施：

本集團營業性質主要為內需型產業，截至目前為止海外投資對集團營運影響甚微，匯率的波動僅調整對國外營運之淨投資影響金額，對本集團損益並無重大影響。

3. 通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施：

目前尚無通貨膨脹造成之影響，預期110年全球經濟成長趨緩，影響國內景氣循環頗深，重大建設工程需求減緩，但地區性原物料供給仍有時效性緊俏，預期各項建材、人力等成本產生波動循環。本集團仍將持續採行原物料比議價措施，以期獲致最佳成本效益。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施。

1. 109年度及截至110年5月15日止本集團並未從事有關高風險、高槓桿投資及衍生性

商品之交易。

2. 截至109年底及110年第1季季底止，本集團資金貸與他人實際動支餘額分別為新台幣186,000仟元及186,000仟元，為他人背書保證實際動支餘額分別為新台幣2,685,000仟元及1,885,000仟元，其對象為太子建設開發(股)公司、子公司及有業務往來之關聯企業等，並依各公司之資金貸與他人作業程序及背書保證施行辦法辦理。

(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。

(四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施。

1. 對公司財務業務之影響：

營建部門：各項平抑房價政策仍持續實行，如稅制壓抑、信託管理帳戶、執照審核趨嚴…等，對本集團資金運用產生一定程度之限制。

旅宿部門：為促進觀光產業發展，交通部觀光局陸續推出「重點十國擴大行銷」、「開拓多元市場」、「旅行業輔導管理」、「安心旅遊補助」、「春節疏運孝親專案」、「台北加碼GO」…等等各項旅遊補助，並配合南向政策鼓勵友邦來台旅遊，積極提升觀光產業的發展。

2. 因應措施：

營建部門：依據區域屬性，推出符合需求的產品以滿足市場；同時以發行公司債、辦理現金增資等活絡資金來源，降低資金成本及對銀行融資之依賴。

旅宿部門：順應產業潮流及政策開放趨勢，整合集團資源投入投資性不動產及觀光飯店，挹注長期穩定之收益。

(五) 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

在營建本業而言是相對技術成熟產業，產業景氣的環境變化影響大於科技技術的改變。有效控制成本、審慎投資及人才培育是本公司對抗不景氣的三支箭。我們堅守本業、專注企業成長並茁壯多元產業發展，提升獲利同時穩健經營，目前已有顯著成效。透過營建技術及管理專長，取得BOT旅宿及國際五星飯店的獲利穩定成長，而旅宿部門的穩定獲利可挹注集團營運提升綜合績效，達到魚幫水、水幫魚的良好循環。

(六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本集團109年度及截至110年5月15日止，並無任何不利企業形象之相關報導。本集團傳統上固有「三好一公道」之優質企業形象，近年來更持續建置雲端系統、推動太子APP、太子認同卡、贊助藝文活動及社會關懷等，積極維護並提升企業品牌。

(七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無此情事。

(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情事。

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：無此情事。

(十) 董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無此情事。

(十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情事。

(十二) 訴訟或非訟事件：無此情事。

(十三) 其他重要風險及因應措施：

近年來傳播科技日新月異，資訊流通的普及、速度與影響效果不可同日而語，掌握資訊即掌握先機，資通安全儼然成為企業營運的重要風險評估課題，本公司亦無法置身事外。

在作業系統層面，本公司透過每年檢驗評估網路環境安全及作業程序，合理確保本公司資訊安全之適當性和有效性，同時依照系統復原計畫制度及測試程序規定，每年執行資訊回復演練，演練成果經稽核室定期查驗，彙整稽核報告呈報董事會。

惟駭客手法不斷推陳出新，公司仍需審慎對待網路資訊的安全威脅，評估惡意攻擊造成資訊損毀或機密外洩而遭受損失的風險。例如：公司的營業祕密、利害關係人的機密資訊、客戶或員工的個資等，或可能使本公司因涉入其有保密義務之客戶或第三方資訊外洩而遭主管機關調查，導致需承擔重大法律責任之風險。

在個人資料安全層面，本公司成立個資法專案小組，聘請專家對公司全體同仁宣導、實施教育訓練，並協助盤點本公司個資安全風險、建立個資SOP作業流程。對個人資料的蒐集、處理或利用等，均嚴守個人資料保護法及其施行細則之相關規定。本公司本年度未有疑似個資洩密申訴案件，亦未有經主管機關確認及裁罰的個資洩密情事發生。

七、其他重要事項：無此情事。

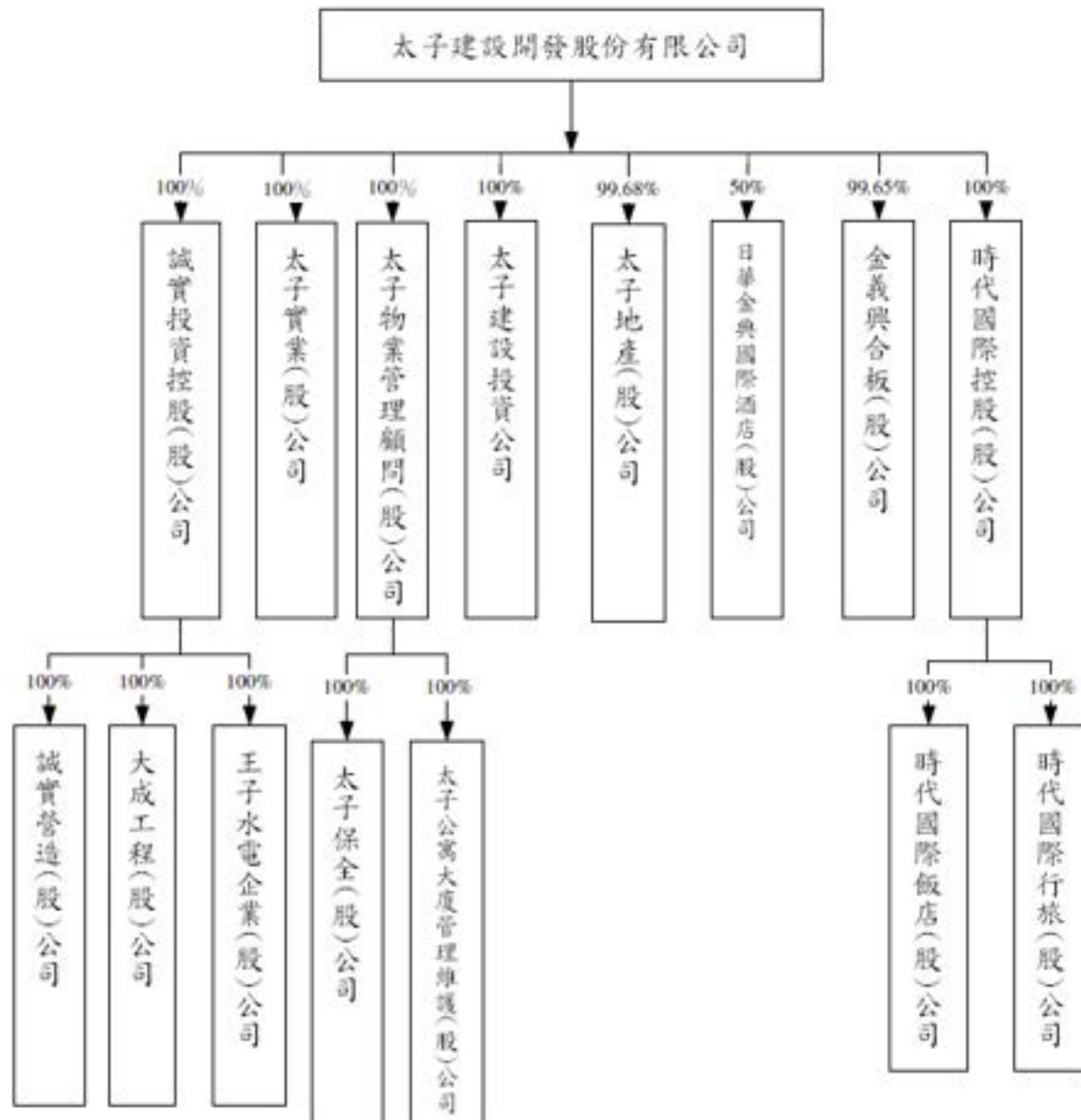
捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業合併營業報告書

1. 關係企業組織概況

(1) 關係企業組織圖：



(2)各關係企業基本資料

單位：新台幣仟元

企 業 名 稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
太子建設開發(股)公司	62.09.22	臺南市東區東光里中華東路1段398號8樓	16,233,261	國民住宅、商業大樓、平面及立體停車場之委託興建及經營租售
誠實投資控股(股)公司	102.03.13	臺南市永康區中正南路30號19樓	975,048	一般投資業
大成工程(股)公司	48.05.11	臺南市永康區中正南路30號19樓	904,975	土木建築等各種工程之設計及承攬
誠實營造(股)公司	65.01.22	臺南市永康區中正南路30號19樓	201,000	綜合營造業等
王子水電企業(股)公司	66.03.01	臺南市永康區中正南路30號19樓	30,700	電力及自來水管承裝
太子物業管理顧問(股)公司	81.11.09	臺南市永康區中正南路30號19樓	171,466	住宅及大樓開發租賃
太子保全(股)公司	89.04.07	臺南市永康區中正南路30號17樓	131,726	保全業務
太子公寓大廈管理維護(股)公司	85.08.05	臺南市永康區中正南路30號	30,000	公寓大廈管理服務
時代國際控股(股)公司	108.02.26	台北市信義區松高路11號21樓	798,000	一般投資業
時代國際飯店(股)公司	96.01.22	台北市信義區忠孝東路5段10號	530,000	一般旅館業
時代國際行旅(股)公司	107.07.02	台北市中正區林森南路7號	420,000	一般旅館業
日華金典國際酒店(股)公司	95.10.25	台中市西區健行路1049號	1,950,000	觀光旅館業
太子建設投資公司	86.06.27	Citco Building Wickhams Cay. P. O Box 622, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	140,413 (註)	海外投資業務
金義興合板(股)公司	58.03.10	臺南市永康區中正南路30號18樓	39,520	合板製造等
太子地產(股)公司	104.09.24	臺南市東區東光里中華東路1段398號8樓	123,317	合板製造、不動產買賣業等
太子實業(股)公司	102.02.27	臺北市信義區松高路11號21樓	10,000	住宅及大樓開發業務

註：關係企業為外國公司，其換算之兌換率係依財務會計準則公報第十四號「外幣換算之會計處理準則」第二十八段規定換算之匯率。

(3)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無此情事。

(4)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：

- A. 本公司及本公司之關係企業所經營之業務包括：建設業、土木營造業、電力及自來水管承裝業、海外投資業、房屋買賣仲介、公寓大廈管理服務、保全業務、一般旅館業、遊樂園業、合板之製造及加工等。
- B. 茲就本公司及各關係企業間所經營之業務互有關聯者往來分工情形說明如下：
- (i) 本公司推出之工案係委由大成工程股份有限公司及誠實營造股份有限公司進行土木建築工程，且各工案之電力及自來水管設備係委由王子水電企業股份有限公司承包。
- (ii) 為維護推案之售後服務品質及安全管理，有關推出之部分工案係委由太子公寓大廈管理維護股份有限公司及太子保全股份有限公司進行管理。

(5)各關係企業董事、監察人及總經理之姓名及對該企業之持股或出資情形

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數(單位：股)	持股比例(%)
太子建設開發股份有限公司	董事長	統一企業(股)公司	162,743,264	10.03%
	董事長(統一代表人)	羅智先	-	-
	董事	吳曾昭美	42,956,030	2.65%
	董事	統一企業(股)公司	162,743,264	10.03%
	董事(統一代表人)	吳琮斌	-	-
	董事	泰伯投資(股)公司	96,250,587	5.93%
	董事(泰伯代表人)	吳平治	12,888,695	0.79%
	董事	永原投資(股)公司	15,901,463	0.98%
	董事(永原代表人)	吳中和	5,209,847	0.32%
	董事	泰伯投資(股)公司	96,250,587	5.93%
	董事(泰伯代表人)	吳建德	9,656,943	0.59%
	董事	弘耀投資(股)公司	2,346,491	0.14%
	董事(弘耀代表人)	莊士弘	1,687,748	0.10%
	董事	升元投資(股)公司	2,086,986	0.13%
	董事(升元代表人)	侯博義	13,701,215	0.84%
	董事	育鵬投資(股)公司	669,975	0.04%
	董事(育鵬代表人)	侯博明	22,923,624	1.41%
	董事	瑞興國際投資(股)公司	47,584,139	2.93%
	董事(瑞興代表人)	莊英志	310,020	0.02%
	董事	高權投資(股)公司	63,474,308	3.91%
	董事(高權代表人)	高秀玲	425,013	0.03%
	董事	新永興投資(股)公司	26,471,128	1.63%
	董事(新永興代表人)	侯智元	11,330	0.00%
	獨立董事	聶澎齡	16,954	0.00%
	獨立董事	洪鶴儀	-	-
	獨立董事	侯榮顯	-	-

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數(單位：股)	持股比例(%)
誠實投資控股 股份有限公司	董事兼監察人	太子建設開發(股)公司	97,504,758	100.00%
	董事長(太子代表人)	羅智先	-	-
	董事(太子代表人)	謝明汎	-	-
	董事(太子代表人)	侯博明	-	-
	董事(太子代表人)	吳中和	-	-
	董事(太子代表人)	吳琮斌	-	-
	監察人(太子代表人)	郭俊成	-	-
大成工程 股份有限公司	董事兼監察人	誠實投資控股(股)公司	90,497,528	100.00%
	董事長(誠實投資代表人)	張榮田	-	-
	董事(誠實投資代表人)	侯牧村	-	-
	董事(誠實投資代表人)	郭俊成	-	-
	監察人(誠實投資代表人)	鄭尊仁	-	-
誠實營造 股份有限公司	董事兼監察人	誠實投資控股(股)公司	20,100,000	100.00%
	董事長(誠實投資代表人)	謝明汎	-	-
	董事(誠實投資代表人)	蔡政龍	-	-
	董事(誠實投資代表人)	江校煜	-	-
	監察人(誠實投資代表人)	戴大昌	-	-
王子水電企業 股份有限公司	董事兼監察人	誠實投資控股(股)公司	3,070,000	100.00%
	董事長(誠實投資代表人)	謝明汎	-	-
	董事(誠實投資代表人)	李信輝	-	-
	董事(誠實投資代表人)	吳建瑩	-	-
	董事(誠實投資代表人)	邱文珍	-	-
	監察人(誠實投資代表人)	林俊良	-	-
太子物業管理顧問 股份有限公司	董事兼監察人	太子建設開發(股)公司	17,146,580	100.00%
	董事長(太子代表人)	謝明汎	-	-
	董事(太子代表人)	羅智先	-	-
	董事(太子代表人)	鄭尊仁	-	-
	董事(太子代表人)	侯博明	-	-
	董事(太子代表人)	吳中和	-	-
	監察人(太子代表人)	郭俊成	-	-
太子保全 股份有限公司	董事兼監察人	太子物業管理顧問(股)公司	13,172,636	100.00%
	董事長(太子物業代表人)	謝明汎	-	-
	董事(太子物業代表人)	鄭尊仁	-	-
	董事(太子物業代表人)	邱文珍	-	-
	董事(太子物業代表人)	郭俊成	-	-
	董事(太子物業代表人)	江校煜	-	-
	監察人(太子物業代表人)	戴大昌	-	-

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數(單位：股)	持股比例(%)
太子公寓大廈管理維護股份有限公司	董事兼監察人	太子物業管理顧問(股)公司	3,000,000	100.00%
	董事長(太子物業代表人)	謝明汎	-	-
	董事(太子物業代表人)	鄭尊仁	-	-
	董事(太子物業代表人)	邱文珍	-	-
	董事(太子物業代表人)	郭俊成	-	-
	董事(太子物業代表人)	江校煜	-	-
	監察人(太子物業代表人)	戴大昌	-	-
時代國際控股股份有限公司	董事兼監察人	太子建設開發(股)公司	79,800,000	100.00%
	董事長(太子代表人)	羅智先	-	-
	董事(太子代表人)	吳曾昭美	-	-
	董事(太子代表人)	高秀玲	-	-
	董事(太子代表人)	侯博明	-	-
	董事(太子代表人)	侯博義	-	-
	董事(太子代表人)	吳中和	-	-
	董事(太子代表人)	莊英志	-	-
	董事(太子代表人)	吳建德	-	-
	董事(太子代表人)	吳平治	-	-
	董事(太子代表人)	莊士弘	-	-
	董事(太子代表人)	吳琮斌	-	-
	董事(太子代表人)	侯智元	-	-
	監察人(太子代表人)	陳景星	-	-
時代國際飯店股份有限公司	董事兼監察人	時代國際控股(股)公司	53,000,000	100.00%
	董事長(時代國際控股代表人)	羅智先	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	侯智元	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	吳曾昭美	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	高秀玲	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	侯博明	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	侯博義	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	吳中和	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	莊英志	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	吳建德	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	吳平治	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	莊士弘	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	吳琮斌	-	-
	監察人(時代國際控股代表人)	陳景星	-	-

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數(單位：股)	持股比例(%)
時代國際行旅 股份有限公司	董事兼監察人	時代國際控股(股)公司	42,000,000	100.00%
	董事長(時代國際控股代表人)	羅智先	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	侯博明	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	莊士弘	-	-
	監察人(時代國際控股代表人)	吳琮斌	-	-
日華金典國際酒店 股份有限公司	董事長	太子建設開發(股)公司	97,500,000	50.00%
	董事長(太子代表人)	謝明汎	-	-
	董事(太子代表人)	林俊良	-	-
	董事(太子代表人)	陳景星	-	-
	副董事長	勤美(股)公司	97,500,000	50.00%
	副董事長(勤美代表人)	麥聖偉	-	-
	董事(勤美代表人)	林靖誼	-	-
	董事(勤美代表人)	柴俊林	-	-
	監察人	鄭尊仁	-	-
	監察人	何式剛	-	-
太子建設投資公司	董事	太子建設開發(股)公司	428	100.00%
	董事長(太子代表人)	郭俊成	-	-
金義興合板 股份有限公司	董事長	太子建設開發(股)公司	3,938,168	99.65%
	董事長(太子代表人)	戴大昌	-	-
	董事(太子代表人)	鄭德盛	-	-
	董事(太子代表人)	盧天龍	-	-
	監察人	郭寶珠	-	-
太子地產 股份有限公司	董事長	太子建設開發(股)公司	12,292,315	99.68%
	董事長(太子代表人)	羅智先	-	-
	董事(太子代表人)	侯博義	-	-
	董事(太子代表人)	侯博明	-	-
	董事(太子代表人)	吳中和	-	-
	董事(太子代表人)	吳琮斌	-	-
	董事(太子代表人)	謝明汎	-	-
	董事(太子代表人)	郭俊成	-	-
	董事(太子代表人)	鄭尊仁	-	-
	監察人	陳景星	-	-
	監察人	林政陽	-	-
太子實業 股份有限公司	董事	太子建設開發(股)公司	1,000,000	100.00%
	董事長(太子代表人)	郭俊成	-	-

2. 關係企業營運概況

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘(虧損)為新台幣元外)

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨 值	營業收入	營業淨利	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (稅後/元)
太子建設開發(股)公司	16,233,261	38,263,582	14,061,346	24,202,236	7,306,687	779,364	793,882	0.49
誠實投資控股(股)公司	975,048	1,829,297	187,104	1,642,193	-	(156)	506,243	5.19
大成工程(股)公司	904,975	2,598,544	1,052,343	1,546,201	3,087,731	41,588	511,953	5.66
誠實營造(股)公司	201,000	348,315	125,601	222,714	124,927	(20,012)	1,844	0.09
王子水電企業(股)公司	30,700	116,818	67,260	49,558	77,722	(8,343)	(2,197)	(0.72)
太子物業管理(股)公司	171,466	275,811	33	275,778	-	(329)	10,899	0.64
太子保全(股)公司	131,726	217,079	44,720	172,359	279,935	5,278	5,590	0.42
太子公寓大廈管理維護(股)公司	30,000	58,293	12,422	45,871	108,911	6,395	5,520	1.84
時代國際控股(股)公司	798,000	553,568	80	553,488	-	(439,140)	(438,887)	(5.50)
時代國際飯店(股)公司	530,000	6,162,259	5,896,536	265,723	725,688	(396,689)	(310,920)	(5.87)
時代國際行旅(股)公司	420,000	2,265,975	1,982,112	283,863	6,630	(108,176)	(128,001)	(3.05)
日華金典國際酒店(股)公司	1,950,000	5,547,205	5,106,187	441,018	520,083	(85,652)	(128,840)	(0.66)
太子建設投資公司(註)	140,413	561,952	-	561,952	-	-	33,952	79,326.42
金義興合板(股)公司	39,520	6,010	390	5,620	-	(145)	(143)	(0.04)
太子地產(股)公司	123,317	888,059	76,288	811,771	608	(21,808)	(14,271)	(1.16)
太子實業(股)公司	10,000	9,304	1	9,303	-	(57)	(53)	(0.05)

註：關係企業為外國公司，其換算之兌換率依財務會計準則公報第十四號「外幣換算之會計處理準則」第二十八段規定換算之匯率。

(二) 關係企業合併財務報表：

本公司關係企業合併財務報表之編製主體與合併財務報表相同，請參閱本冊第68~204頁之合併財務報告。

(三) 關係報告書：無。

二、 最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無此情事。

三、 最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：

單位：新台幣仟元；%

子公司名稱	實收資本額	資金來源	本公司 持股比例 (註1)	處分日期	取得股數 及金額	處分股數 及金額	處分利益 (損失)	截至年報刊印 日止持有股數 及金額	設定 質權 情形	本公司為 子公司背書 保證金額	本公司 貸與子公司 金額
太子公寓大 廈管理維護 (股)公司	\$30,000 (註1)	營運資金	100%	無	0	0	0	655,424股	無 (註2)	0 (註2)	0 (註2)
					0	0		\$7,537			

註1：太子建設開發(股)公司係透過子公司太子物業管理顧問(股)公司持有太子公寓大廈管理維護(股)公司。

註2：截至110年4月30日止。

四、 其他必要補充說明事項：無此情事。

五、 最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第36條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無此情事。



太子建設開發股份有限公司
Prince Housing & Development Corp.

董事長 羅智先



人 造 住 宅 住 宅 造 人



太子建設

Prince Housing & Development Corp.

本年報相關內容查詢網址：

太子建設開發股份有限公司網站 <http://www.prince.com.tw>

公開資訊觀測站 <http://mops.twse.com.tw>

刊印日期：中華民國110年5月15日