

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國 110 年度及 109 年度
(股票代碼 2511)

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

太子建設開發股份有限公司及子公司
民國 110 年度及 109 年度合併財務報告暨會計師查核報告
目 錄

項	目	頁次
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	聲明書	4
四、	會計師查核報告	5 ~ 9
五、	合併資產負債表	10 ~ 11
六、	合併綜合損益表	12 ~ 13
七、	合併權益變動表	14
八、	合併現金流量表	15 ~ 16
九、	合併財務報表附註	17 ~ 79
	(一) 公司沿革	17
	(二) 通過財務報告之日期及程序	17
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	17 ~ 18
	(四) 重大會計政策之彙總說明	18 ~ 31
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	31
	(六) 重要會計項目之說明	32 ~ 62
	(七) 關係人交易	63 ~ 65
	(八) 質押之資產	66

項	目	頁	次
(九)	重大或有負債及未認列之合約承諾	66	~ 69
(十)	重大之災害損失	69	
(十一)	重大之期後事項	69	
(十二)	其他	69	~ 76
(十三)	附註揭露事項	77	
(十四)	部門資訊	77	~ 79

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 110 年度（自民國 110 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 111 年 3 月 4 日

會計師查核報告

(111)財審報字第 21004215 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 110 年及 109 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 110 年及 109 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 110 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 110 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110年度太子建設集團房地銷售收入為新台幣7,901,808仟元，占合併營業收入之63.16%。

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110年度太子建設集團之工程收入為新台幣2,423,828仟元，占合併營業收入之19.37%。

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 110 年及 109 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 573,439 仟元及 580,160 仟元，各占合併資產總額之 1.14%及 1.11%，民國 110 年度及 109 年度對前述公司認列之綜合損益分別為新台幣 13,619 仟元及 32,508 仟元，各占合併綜合損益總額之 0.68%及 2.97%。

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 110 年度及 109 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 110 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王國華

會計師

田中玉

王國華

田中玉



前財政部證券暨期貨管理委員會
核准簽證文號：(87)台財證(六)第 68790 號
金融監督管理委員會
核准簽證文號：金管證審字第 1070323061 號

中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 4 日

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產		附註	110 年 12 月 31 日		109 年 12 月 31 日	
			金 額	%	金 額	%
流動資產						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 6,880,644	14	\$ 5,406,601	10
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資	六(二)及八				
	產—流動		3,130,436	6	904,348	2
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流	六(四)及八				
	動		765,918	2	960,960	2
1140	合約資產—流動	六(二十四)及七	506,427	1	200,782	1
1150	應收票據淨額	六(五)	29,352	-	25,934	-
1170	應收帳款淨額	六(五)	723,378	1	1,026,186	2
1180	應收帳款—關係人淨額	六(五)及七	6,460	-	4,049	-
1200	其他應收款		60,927	-	84,537	-
1220	本期所得稅資產		3,197	-	24,189	-
130X	存貨	六(六)及八	11,322,022	23	16,678,009	32
1410	預付款項		119,642	-	101,098	-
1479	其他流動資產—其他		2,544	-	3,381	-
11XX	流動資產合計		23,550,947	47	25,420,074	49
非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資	六(二)及八				
	產—非流動		1,215,388	2	894,021	2
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量	六(三)及八				
	之金融資產—非流動		2,757,723	6	2,246,407	4
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非	六(四)及八				
	流動		633,990	1	772,833	1
1550	採用權益法之投資	六(七)及八	1,849,865	4	1,864,597	4
1600	不動產、廠房及設備	六(八)及八	5,658,708	11	5,835,171	11
1755	使用權資產	六(九)及七	6,708,198	13	7,181,349	14
1760	投資性不動產淨額	六(十一)及八	5,485,077	11	5,582,210	11
1780	無形資產	六(十二)	1,936,487	4	1,996,776	4
1840	遞延所得稅資產	六(三十)	272,749	1	176,995	-
1920	存出保證金	七	156,988	-	113,575	-
1990	其他非流動資產—其他		76,256	-	81,406	-
15XX	非流動資產合計		26,751,429	53	26,745,340	51
1XXX	資產總計		\$ 50,302,376	100	\$ 52,165,414	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110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	110 年 12 月 31 日		109 年 12 月 31 日	
			金	額 %	金	額 %
流動負債						
2100	短期借款	六(十三)及八	\$	1,275,860 3	\$	1,315,000 3
2110	應付短期票券	六(十四)及八		250,000 1		50,000 -
2130	合約負債—流動	六(二十四)及七		1,342,333 3		916,950 2
2150	應付票據			334 -		306 -
2170	應付帳款			1,706,282 3		1,798,011 3
2200	其他應付款			702,488 1		718,474 1
2230	本期所得稅負債			106,796 -		123,422 -
2280	租賃負債—流動	七		453,057 1		442,471 1
2310	預收款項			29,052 -		44,413 -
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十五)(十六)及八		2,966,817 6		989,177 2
2399	其他流動負債—其他			100,470 -		76,741 -
21XX	流動負債合計			8,933,489 18		6,474,965 12
非流動負債						
2530	應付公司債	六(十五)		2,500,000 5		4,500,000 9
2540	長期借款	六(十六)及八		4,474,807 9		7,704,060 15
2550	負債準備—非流動	六(十七)		136,504 -		113,024 -
2570	遞延所得稅負債	六(三十)		298,297 1		298,084 1
2580	租賃負債—非流動	七		6,969,116 14		7,418,712 14
2610	長期應付票據及款項			808,301 2		808,301 2
2640	淨確定福利負債—非流動	六(十八)		54,980 -		67,490 -
2645	存入保證金			164,542 -		160,581 -
2670	其他非流動負債—其他	六(七)		195,093 -		194,835 -
25XX	非流動負債合計			15,601,640 31		21,265,087 41
2XXX	負債總計			24,535,129 49		27,740,052 53
歸屬於母公司業主之權益						
股本						
3110	普通股股本	六(十九)		16,233,261 32		16,233,261 31
資本公積						
3200	資本公積	六(二十)		2,260,513 5		2,260,513 5
保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	六(二十一)		2,232,892 4		2,153,743 4
3350	未分配盈餘			3,129,052 6		2,313,465 4
其他權益						
3400	其他權益	六(二十二)		1,765,034 4		1,242,257 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			25,619,749 51		24,202,236 46
36XX	非控制權益			147,498 -		223,126 1
3XXX	權益總計			25,767,247 51		24,425,362 47
重大或有負債及未認列之合約承諾						
重大之期後事項						
3X2X	負債及權益總計		\$	50,302,376 100	\$	52,165,414 100

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110年及109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	110 金	年 額	度 %	109 金	年 額	度 %
4000 營業收入	六(二十四)及七	\$	12,511,535	100	\$	11,963,426	100
5000 營業成本	六(六)(十二) (二十九)	(	9,595,184)	(77)	(	9,746,402)	(81)
5900 營業毛利			2,916,351	23		2,217,024	19
營業費用	六(十二) (二十九)						
6100 推銷費用		(	313,999)	(2)	(	403,736)	(3)
6200 管理費用		(	1,596,402)	(13)	(	1,642,147)	(14)
6450 預期信用減損(損失)利益	十二(二)	(	424)	-		567	-
6000 營業費用合計		(	1,910,825)	(15)	(	2,045,316)	(17)
6900 營業利益			1,005,526	8		171,708	2
營業外收入及支出							
7100 利息收入	六(二十五)		7,770	-		12,704	-
7010 其他收入	六(三)(二十六)		488,075	4		442,066	4
7020 其他利益及損失	六(二)(二十七)		323,034	3		440,939	4
7050 財務成本	六(六)(二十八) 及七	(	314,131)	(2)	(	325,674)	(3)
7060 採用權益法認列之關聯企業及 合資損益之份額	六(七)		39,985	-		47,669	-
7000 營業外收入及支出合計			544,733	5		617,704	5
7900 稅前淨利			1,550,259	13		789,412	7
7950 所得稅費用	六(三十)	(	90,815)	(1)	(	59,899)	(1)
8200 本期淨利		\$	1,459,444	12	\$	729,513	6

(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110年及109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	110 金	年 額	度 %	109 金	年 額	度 %
其他綜合損益							
不重分類至損益之項目							
8311	確定福利計畫之再衡量數 六(十八)	\$	6,665	-	(\$	2,177)	-
8316	透過其他綜合損益按公允價值 六(三)(二十二) 衡量之權益工具投資未實現評 價損益		524,110	4		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- 不重分類至損益之項目		1,413	-	(	258)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得 六(三十) 稅	(	417)	-		60	-
8310	不重分類至損益之項目總額		531,771	4		363,392	3
8300	其他綜合損益(淨額)	\$	531,771	4	\$	363,392	3
8500	本期綜合損益總額	\$	1,991,215	16	\$	1,092,905	9
淨利歸屬於：							
8610	母公司業主	\$	1,535,087	12	\$	793,882	7
8620	非控制權益	(	75,643)	-	(	64,369)	(1)
		\$	1,459,444	12	\$	729,513	6
綜合損益總額歸屬於：							
8710	母公司業主	\$	2,066,843	17	\$	1,157,255	10
8720	非控制權益	(	75,628)	(1)	(	64,350)	(1)
		\$	1,991,215	16	\$	1,092,905	9
每股盈餘 六(三十一)							
9750	基本	\$		0.95	\$		0.49
9850	稀釋	\$		0.94	\$		0.49

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：羅智先



經理人：謝明汎



會計主管：戴大昌



太子建設開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表
民國110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	歸屬於本公司業主之權益									
		普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益	庫藏股票	總計	非控制權益	權益總額
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)(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
110 年 度											
110 年 1 月 1 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
110 年度淨利	六(三十一)	-	-	-	1,535,087	-	-	-	1,535,087	(75,643)	1,459,444
110 年度其他綜合損益	六(三)(二十二)	-	-	-	7,646	-	524,110	-	531,756	15	531,771
110 年度綜合損益總額		-	-	-	1,542,733	-	524,110	-	2,066,843	(75,628)	1,991,215
109 年度盈餘指撥及分配：											
法定盈餘公積		-	-	79,149	(79,149)	-	-	-	-	-	-
現金股利	六(二十一)	-	-	-	(649,330)	-	-	-	(649,330)	-	(649,330)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	六(三)(二十二)	-	-	-	1,333	-	(1,333)	-	-	-	-
110 年 12 月 31 日餘額		\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 2,232,892	\$ 3,129,052	(\$ 48)	\$ 1,765,082	(\$ 1,003)	\$ 25,619,749	\$ 147,498	\$ 25,767,247

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110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	110 年 度	109 年 度
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		\$ 1,550,259	\$ 789,412
調整項目			
收益費損項目			
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利	六(二)(二十七)		
益	(	325,863)	(418,234)
預期信用減損損失(利益)數	十二(二)	424	(567)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	六(七)	(	39,985)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	六(二十七)	(	12,187)
處分投資性不動產損失(利益)	六(二十七)		10,806
不動產、廠房及設備轉列費用數			1,065
租金減讓之租賃給付變動之利益	六(九)	(	76,464)
租約修改利益	六(九)	(	46)
折舊費用	六(八)(九)		
	(十一)(二十九)	782,184	768,302
攤銷費用	六(十二)		
	(二十九)	62,940	62,406
利息費用	六(二十八)	312,931	324,474
利息收入	六(二十五)	(	7,770)
股利收入	六(三)(二十六)	(	143,500)
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		(	2,221,592)
合約資產—流動		(	305,645)
應收票據		(	3,418)
應收帳款		302,384	(274,472)
應收帳款—關係人		(	2,411)
其他應收款		40,100	(52,016)
存貨		5,355,987	3,298,137
預付款項		(	21,341)
其他流動資產—其他		837	693
其他非流動資產—其他		(	2,657)
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債—流動		425,383	(5,590)
應付票據		28	(2,217)
應付帳款		(	91,729)
其他應付款		(	12,789)
其他應付款項—關係人			-
預收款項		(	15,361)
其他流動負債—其他		23,729	32,024
負債準備—非流動		23,480	10,470
淨確定福利負債—非流動		(	5,845)
其他非流動負債—其他		(	83)
營運產生之現金流入		5,603,851	4,732,403
收取之利息		7,770	12,704
收取之股利		197,151	165,258
支付之利息		(	313,559)
支付之所得稅		(	198,897)
營業活動之淨現金流入		5,296,316	4,551,618

(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110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	110 年 度	109 年 度
投資活動之現金流量			
按攤銷後成本衡量之金融資產一流動減少		\$ 195,042	\$ 103,883
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	六(三)	5,373	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動減資退回		8,241	-
按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動減少		138,843	398,045
處分採用權益法之投資		2,000	-
取得不動產、廠房及設備	六(八)	(37,103)	(62,303)
處分不動產、廠房及設備價款		20,236	29,351
處分投資性不動產價款		887	4,783
無形資產增加	六(十二)	(1,972)	(2,255)
存出保證金(增加)減少		(43,413)	48,412
投資活動之淨現金流入		288,134	519,916
籌資活動之現金流量			
短期借款減少	六(三十三)	(39,140)	(664,000)
應付短期票券增加(減少)	六(三十三)	200,000	(49,925)
償還長期借款	六(三十三)	(14,941,613)	(36,743,015)
舉借長期借款	六(三十三)	11,690,000	33,280,328
存入保證金增加	六(三十三)	3,961	11,622
租賃本金償還	六(三十三)	(374,285)	(361,342)
發放現金股利	六(二十一)	(649,330)	(811,663)
非控制權益變動數		-	(692)
籌資活動之淨現金流出		(4,110,407)	(5,338,687)
本期現金及約當現金增加(減少)數		1,474,043	(267,153)
期初現金及約當現金餘額		5,406,601	5,673,754
期末現金及約當現金餘額		\$ 6,880,644	\$ 5,406,601

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110年度及109年度



單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國111年3月4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
國際財務報導準則第16號之修正「2021年6月30日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國110年4月1日(註)

註：金管會允許提前於民國110年1月1日適用。

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 111 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3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111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。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號－比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第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12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日

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 名 稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所持股權百分比		說明
			110年12月31	109年12月31日	
太子建設開發(股)公司	太子物業管理顧問(股)公司	房屋買賣仲介	100.00	100.00	
	誠實投資控股(股)公司	一般投資業	100.00	100.00	
	太子建設投資(股)公司	海外投資業務	100.00	100.00	
	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	大成工程(股)公司	營造工程	100.00	100.00	
	王子水電企業(股)公司	電力及自來水承裝	100.00	100.00	
	誠實營造(股)公司	營造工程	100.00	100.00	
時代國際控股(股)公司	時代國際飯店(股)公司	一般旅館業	100.00	100.00	
	時代國際行旅(股)公司	一般旅館業	100.00	100.00	

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。原始到期日在 3 個月內之定期存款、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. 收取來自金融資產現金流量之合約權利失效。

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

3. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

(十三) 出租人之租賃交易－營業租賃

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

(十四) 存貨

包括營建用地、在建工程及待出售房地等，除建造合約依完工比例法認列損益外，係以取得成本為入帳基礎，期末並依成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法。淨變現價值係指在正常營業過程中之估計售價減除至完工尚須投入之估計成本及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. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。若投資子公司及關聯企業產生之暫時性差異，本集團可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。

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

（二十九）股本

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

（三十）股利分配

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

（三十一）收入認列

1. 勞務服務收入

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

2. 土地開發及轉售

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

3. 建造合約收入

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

4. 餐旅服務收入

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

5. 服務特許權收入

本集團提供之服務特許權合約，請參閱附註四(三十二)。

6. 租金收入

本集團提供辦公室及宿舍出租相關服務，於租賃期間內依直線法攤銷按月認列收入。

7. 取得客戶合約成本

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

(三十二) 服務特許權協議

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

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

(三十三) 政府補助

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

(三十四) 營運部門

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

	110年12月31日	109年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 13,812	\$ 9,581
支票存款及活期存款	6,165,839	4,776,962
定期存款	-	60,000
附買回債券	700,993	560,058
	<u>\$ 6,880,644</u>	<u>\$ 5,406,601</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及借款備償專戶等用途受限部分已表列「按攤銷後成本衡量之金融資產」項下，請參閱附註六、(四)。
4. 前述受限制銀行存款之利息收入認列於銀行存款利息項下，請參閱附註六、(二十五)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	110年12月31日	109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	\$ 3,119,187	\$ 897,218
評價調整	11,249	7,130
	<u>\$ 3,130,436</u>	<u>\$ 904,348</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	76,000	76,000
	340,520	340,520
評價調整	874,868	553,501
	<u>\$ 1,215,388</u>	<u>\$ 894,021</u>

1. 本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 110 年度及 109 年度認列之淨利益分別計\$325,863 及\$418,234。
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	110年12月31日	109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	880,416	888,151
	995,560	1,003,295
評價調整	1,762,163	1,243,112
	<u>\$ 2,757,723</u>	<u>\$ 2,246,407</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 110 年及 109 年 12 月 31 日之公允價值分別為\$2,757,723 及\$2,246,407。
2. 本集團於民國 110 年度因投資策略修正，出售公允價值為\$5,373 之非上市櫃公司股票，累積處分利益為\$1,333 自其他權益轉列保留盈餘。
3. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益及綜合損益之明細如下：

	110年度	109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	<u>\$ 524,930</u>	<u>\$ 365,786</u>
累積利益因除列轉列保留盈餘	<u>\$ 1,333</u>	<u>\$ -</u>
認列於損益之股利收入		
於本期期末仍持有者	<u>\$ 90,190</u>	<u>\$ 69,613</u>

4. 本集團將透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(四) 按攤銷後成本衡量之金融資產

項 目	110年12月31日	109年12月31日
流動項目：		
三個月以上之定期存款	\$ 730,637	\$ 916,587
信託專戶	35,281	44,373
	<u>\$ 765,918</u>	<u>\$ 960,960</u>
非流動項目：		
備償專戶	\$ 472,369	\$ 536,551
已質押定存單	161,621	236,282
	<u>\$ 633,990</u>	<u>\$ 772,833</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 110 年及 109 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$1,399,908 及\$1,733,793。

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

	110年12月31日	109年12月31日
應收票據	\$ 29,352	\$ 25,934
應收帳款	\$ 723,642	\$ 1,026,490
減：備抵損失	(264)	(304)
	\$ 723,378	\$ 1,026,186
應收帳款－關係人	\$ 6,460	\$ 4,049

1. 應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	110年12月31日		109年12月31日	
	應收票據	應收帳款	應收票據	應收帳款
未逾期	\$ 29,352	\$ 723,022	\$ 25,934	\$ 1,025,772
30天內	-	5,182	-	2,631
31-60天	-	918	-	1,686
61-90天	-	259	-	5
91天以上	-	721	-	445
	\$ 29,352	\$ 730,102	\$ 25,934	\$ 1,030,539

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 110 年 12 月 31 日、109 年 12 月 31 日及 109 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\$725,858、\$1,024,767 及 \$769,233。

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 110 年及 109 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$29,352 及\$25,934；最能代表本集團應收帳款於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$729,838 及\$1,030,235。

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

	110 年 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 5,594,885	(\$ 62,573)	\$ 5,532,312
在建工程	111,320	-	111,320
待出售房地產	5,439,238	(8,007)	5,431,231
預付土地購置款	228,635	-	228,635
商品	18,524	-	18,524
	<u>\$ 11,392,602</u>	<u>(\$ 70,580)</u>	<u>\$ 11,322,022</u>
	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>

1. 本集團民國 110 年度及 109 年度認列為費損之存貨成本分別為 \$8,171,022 及 \$8,288,048，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 \$3,065 及 \$2,862。

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：

	110年度	109年度
利息資本化前之利息總額	\$ 344,234	\$ 422,183
資本化利息之金額	\$ 31,303	\$ 97,709
資本化利率	0.74%~2.23%	0.58%~2.22%

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	110年12月31日	109年12月31日
八里中庄段222及211-1地號等	\$ 693,710	\$ 689,427
太子苑(林口力行段1209地號等)	-	2,123,820
	<u>693,710</u>	<u>2,813,247</u>
台中分公司		
北屯榮德段129地號等	763,123	759,030
清水武秀段1037、1038及1040地號等	212,263	212,263
	<u>975,386</u>	<u>971,293</u>

<u>台南分公司</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
金華段1361地號	\$ 689,315	\$ 689,315
善駕段939地號等	156,453	156,281
其他	3,738	3,738
	<u>849,506</u>	<u>849,334</u>
<u>高雄分公司</u>		
太子雲B區(仁武新後港西段42地號等)	364,370	364,370
仁武新後港西段88地號實驗住宅	72,933	72,933
太子雲極(仁武新後港西段90地號)	-	696,080
	<u>437,303</u>	<u>1,133,383</u>
在建房地合計	<u>\$ 2,955,905</u>	<u>\$ 5,767,257</u>

(2) 尚未積極開發之營建用地

<u>台北分公司</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
中壢普仁段720地號等	\$ 140,156	\$ 140,156
其他	5,978	5,978
	<u>146,134</u>	<u>146,134</u>
<u>台中分公司</u>		
霧峰段霧峰小段365~855地號等	175,661	175,661
松觀段164地號等	137,697	137,697
土庫段9-7地號等	55,167	55,167
松昌段577地號等	19,912	19,912
後壠子段133-004地號	19,513	19,513
其他	11,840	14,461
	<u>419,790</u>	<u>422,411</u>
<u>台南分公司</u>		
善中段1468、1475及1476地號等	234,699	234,699
學中段679地號等	50,798	50,798
永康頂安段879地號等	28,610	28,610
北安段54-3地號等	28,317	28,317
慶安段373-377地號	15,139	15,139
保安段882地號等	10,325	10,325
其他	14,550	14,550
	<u>382,438</u>	<u>382,438</u>

<u>高雄分公司</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
仁武新後港西段53地號等	\$ 905,077	\$ 905,077
仁武新後港西段30及52-74地號	407,357	407,357
仁武霞海段642、669及940等地號	41,668	41,668
鳥松區大華段434及436地號	13,923	13,923
	<u>1,368,025</u>	<u>1,368,025</u>
尚未積極開發之營建用地合計	<u>\$ 2,316,387</u>	<u>\$ 2,319,008</u>

(3)待出售房地產

<u>台北分公司</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
太子苑	\$ 1,619,244	\$ -
太子華威	724,512	939,597
太子信義(新莊副都心案)	238,427	863,365
W太子	138,082	138,082
太子松馥	18,265	106,265
太子大第	12,025	12,025
太子國寶	-	5,738
其他	-	546
	<u>2,750,555</u>	<u>2,065,618</u>
<u>台中分公司</u>		
太子咸亨	464,760	888,888
太子欣世界	27,713	789,498
太子郡	9,058	9,058
其他	6,118	6,118
	<u>507,649</u>	<u>1,693,562</u>
<u>台南分公司</u>		
太子峰雲	140,179	781,168
站前LV	19,725	19,725
太子WIN2	11,837	11,837
太子盛世	4,145	4,145
花博5	-	309,642
其他	2,292	2,292
	<u>178,178</u>	<u>1,128,809</u>

<u>高雄分公司</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
太子雲極	\$ 924,582	\$ -
太子城透天	637,677	1,000,234
太子城大樓	274,485	1,937,118
太子雲C區大樓	25,911	27,536
太子雲D區	-	22,206
太子大第	5,215	6,518
	<u>1,867,870</u>	<u>2,993,612</u>
待出售房地產合計	<u>\$ 5,304,252</u>	<u>\$ 7,881,601</u>
(4)預付土地購置款		
	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>台南分公司</u>		
仁武新後港西段20地號等	<u>\$ 228,635</u>	<u>\$ 228,635</u>

(以下空白)

5. 重要工程資訊揭露：

(1)民國 110 年 12 月 31 日明細如下：

工程合約	工程合約總價	估計總成本	已完工比例	已認列累積(損)益
新市物流園區(統流開發)	\$ 4,500,000	\$ 4,295,041	4.68%	\$ 9,592
泰舍至善元一新建工程	2,484,287	2,394,067	95.15%	85,844
南紡置地廣場工程(12億)	1,962,547	1,911,716	99.93%	50,795
中華電信－南港統包工程	1,955,238	1,876,325	12.80%	10,101
台南都會區北外環道路	1,736,336	1,658,226	85.12%	66,487
北投士林科技園區	1,231,886	1,170,292	40.24%	24,785
桃園中路三號	1,151,305	1,093,740	73.23%	42,155
北安商業區市地重劃工程	1,043,280	991,116	5.77%	3,010
南紡置地廣場工程(8億)	1,013,032	984,315	98.61%	28,318

(2)民國 109 年 12 月 31 日明細如下：

工程合約	工程合約總價	估計總成本	已完工比例	已認列累積(損)益
泰舍至善元一新建工程	\$ 2,455,948	\$ 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

(七)採用權益法之投資

關聯企業名稱	110 年 12 月 31 日		109 年 12 月 31 日	
	金額	比率	金額	比率
耕頂興業(股)公司	\$ 289,158	30.00%	\$ 304,626	30.00%
統一開發(股)公司	1,136,331	30.00%	1,136,641	30.00%
PPG Investment Inc.	23,161	27.30%	13,507	27.30%
Queen Holdings Ltd.	401,215	27.30%	401,781	27.30%
明大企業(股)公司(註1)	-	-	8,042	20.00%
日華資產管理(股)公司(註2)	-	45.21%	-	45.21%
	<u>\$ 1,849,865</u>		<u>\$ 1,864,597</u>	

註1：明大企業(股)公司已於民國110年5月31日辦理清算完結。

註2：截至民國110年及109年12月31日止，對日華資產管理(股)公司之投資帳面餘額因已為負數，故分別轉列其他非流動負債\$140,095及\$139,754。

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	
	110年12月31日	109年12月31日
流動資產	\$ 64,375	\$ 60,122
非流動資產	7,089,404	7,463,340
流動負債	(3,107,227)	(3,085,745)
非流動負債	(258,782)	(648,912)
淨資產總額	<u>\$ 3,787,770</u>	<u>\$ 3,788,805</u>
占關聯企業淨資產之份額	<u>\$ 1,136,331</u>	<u>\$ 1,136,641</u>

綜合損益表

	統一開發(股)公司	
	110年度	109年度
收入	<u>\$ 807,291</u>	<u>\$ 855,774</u>
繼續經營單位本期淨利	<u>\$ 96,525</u>	<u>\$ 108,246</u>
本期綜合損益總額	<u>\$ 96,525</u>	<u>\$ 108,246</u>
自關聯企業收取之股利	<u>\$ 29,680</u>	<u>\$ 42,120</u>

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 110 年及 109 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\$573,439 及\$588,202。

	110年度	109年度
繼續經營單位本期淨利	\$ 52,614	\$ 119,387
其他綜合損益(稅後淨額)	1,976	(925)
本期綜合損益總額	<u>\$ 54,590</u>	<u>\$ 118,462</u>

4. 本集團上開投資標的均未有公開報價。

5. 民國 110 年度及 109 年度本集團採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額分別為\$39,985 及\$47,669。

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：

	110年12月31日	109年12月31日
土地	\$ 2,850,275	\$ 2,853,075
房屋及建築	2,413,315	2,525,370
機器設備	1,754	2,807
電腦通訊設備	3,437	2,591
運輸設備	1,661	2,305
辦公設備	212,267	239,839
租賃改良	118,754	159,483
其他設備	49,960	48,433
未完工程及待驗設備	7,285	1,268
	<u>\$ 5,658,708</u>	<u>\$ 5,835,171</u>

2. 本期變動情形如下：

成 本	110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	\$ 1,441,464	\$ -	(\$ 2,800)	\$ -	\$ 1,438,664
供租賃	1,411,611	-	-	-	1,411,611
房屋及建築					
供自用	1,920,287	163	(4,845)	-	1,915,605
供租賃	1,863,552	-	(159)	-	1,863,393
機器設備	16,566	-	-	-	16,566
電腦通訊設備	61,672	1,833	(61)	-	63,444
運輸設備	10,255	135	(676)	-	9,714
辦公設備	866,506	21,620	(22,712)	4,015	869,429
租賃改良	836,997	3,607	(99)	-	840,505
其他設備	98,616	2,793	(274)	3,211	104,346
未完工程及待驗設備	1,268	6,952	-	(935)	7,285
	<u>\$ 8,528,794</u>	<u>\$ 37,103</u>	<u>(\$ 31,626)</u>	<u>\$ 6,291</u>	<u>\$ 8,540,562</u>
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>

110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	\$ 618,853	\$ 45,218	(\$ 1,354)	\$ -	\$ 662,717
供租賃	639,616	63,509	(159)	-	702,966
機器設備	13,759	1,053	-	-	14,812
電腦通訊設備	59,081	988	(61)	-	60,008
運輸設備	7,950	670	(567)	-	8,053
辦公設備	626,667	51,848	(21,354)	-	657,161
租賃改良	677,514	44,287	(50)	-	721,751
其他設備	50,183	4,235	(32)	-	54,386
	<u>\$ 2,693,623</u>	<u>\$ 211,808</u>	<u>(\$ 23,577)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,881,854</u>
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
	<u>\$ 2,498,921</u>	<u>\$ 241,141</u>	<u>(\$ 46,439)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,693,623</u>

3. 有關本集團將不動產、廠房及設備提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(九)租賃交易－承租人

1. 本集團租賃之標的資產包括辦公室、員工餐廳、車輛、交換機及營業場所，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：

	110年12月31日	109年12月31日
	帳面金額	帳面金額
土地	\$ 13,332	\$ 15,820
房屋及建築	6,693,565	7,164,618
機器設備(交換機)	-	71
運輸設備(公務車)	1,301	840
	<u>\$ 6,708,198</u>	<u>\$ 7,181,349</u>

	110年度 折舊費用	109年度 折舊費用
土地	\$ 2,488	\$ 2,790
房屋及建築	481,716	436,986
機器設備(交換機)	71	853
運輸設備(公務車)	661	827
	<u>\$ 484,936</u>	<u>\$ 441,456</u>

3. 本集團於民國 110 年度及 109 年度使用權資產之增添分別為\$15,296 及 \$1,955,725。

4. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

	110年度	109年度
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 126,886	\$ 115,402
屬短期租賃合約之費用	8,410	7,146
屬低價值資產租賃之費用	1,207	983
租約修改利益	46	174

5. 本集團於民國 110 年度及 109 年度租賃現金流出總額分別為\$510,788 及 \$484,873。

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 1.57%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 10.50%。

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%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 110 年度及 109 年度分別將租金減讓所產生之租賃給付變動之損益 \$76,464 及 \$15,041 認為其他收入。

(十) 租賃交易－出租人

1. 本集團出租之標的資產包括辦公室、學生宿舍、長租型套房及停車場等，租賃合約之期間介於 0.5 年到 23 年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件。為保全出租資產之使用情況，通常會要求承租人不得將租賃資產用作借貸擔保及不得私自出借、轉租、頂讓或以其他變相方法交予第三人使用。
2. 本集團於民國 110 年度及 109 年度基於營業租賃合約認列之利益如下：

	110年度	109年度
租金收入	\$ 459,675	\$ 464,860
屬變動租賃給付認列之租金收入	\$ 55,790	\$ 44,411

3. 本集團以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	110年12月31日
民國111年1月1日至111年12月31日	\$ 397,665
民國112年1月1日至116年12月31日	482,525
民國117年1月1日以後	84,226
	<u>\$ 964,416</u>
	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	115,321
	<u>\$ 874,567</u>

(十一) 投資性不動產

1. 帳面價值資訊如下：

	110年12月31日	109年12月31日
土地	\$ 207,077	\$ 207,077
出租資產－土地	2,597,386	2,600,824
出租資產－房屋	2,680,614	2,774,309
	<u>\$ 5,485,077</u>	<u>\$ 5,582,210</u>

2. 本期變動情形如下：

		110年度			
成 本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 207,077	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 207,077
出租資產-土地	2,600,824	-	(3,438)	-	2,597,386
出租資產-房屋	3,958,822	-	(11,346)	-	3,947,476
	<u>\$ 6,766,723</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 14,784)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,751,939</u>

		109年度			
成 本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 265,550	\$ -	\$ -	(\$ 58,473)	\$ 207,077
出租資產-土地	2,599,740	-	(70)	1,154	2,600,824
出租資產-房屋	3,964,263	-	(5,441)	-	3,958,822
	<u>\$ 6,829,553</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 5,511)</u>	<u>(\$ 57,319)</u>	<u>\$ 6,766,723</u>

		110年度			
累計折舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
出租資產-房屋	<u>\$ 1,184,513</u>	<u>\$ 85,440</u>	<u>(\$ 3,091)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,266,862</u>

		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
出租資產-房屋	<u>\$ 1,100,219</u>	<u>\$ 85,705</u>	<u>(\$ 1,411)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,184,513</u>

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	110年度	109年度
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 451,999</u>	<u>\$ 440,914</u>
當期產生租金收入之投資性不動產所發生 之直接營運費用	<u>\$ 151,701</u>	<u>\$ 150,732</u>
當期末產生租金收入之投資性不動產所發生 之直接營運費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

4. 本集團持有之投資性不動產於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之公允價值分別為\$12,509,073 及\$12,578,033，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：

	110年12月31日	109年12月31日
服務特許權	\$ 1,932,922	\$ 1,994,175
電腦軟體成本	3,565	2,601
	<u>\$ 1,936,487</u>	<u>\$ 1,996,776</u>

2. 本期變動情形如下：

		110年度			
成本		期初餘額	本期增加額	本期減少額	期末餘額
服務特許權		\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372
電腦軟體成本		6,949	1,972	-	9,600
		<u>\$ 2,875,321</u>	<u>\$ 1,972</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,877,972</u>
		109年度			
成本		期初餘額	本期增加額	本期減少額	期末餘額
服務特許權		\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372
電腦軟體成本		6,787	2,255	(2,093)	6,949
		<u>\$ 2,875,159</u>	<u>\$ 2,255</u>	<u>(\$ 2,093)</u>	<u>\$ 2,875,321</u>
		110年度			
累計攤銷		期初餘額	本期增加額	本期減少額	期末餘額
服務特許權		\$ 874,197	\$ 61,253	\$ -	\$ 935,450
電腦軟體成本		4,348	1,687	-	6,035
		<u>\$ 878,545</u>	<u>\$ 62,940</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 941,485</u>
		109年度			
累計攤銷		期初餘額	本期增加額	本期減少額	期末餘額
服務特許權		\$ 812,944	\$ 61,253	\$ -	\$ 874,197
電腦軟體成本		5,288	1,153	(2,093)	4,348
		<u>\$ 818,232</u>	<u>\$ 62,406</u>	<u>(\$ 2,093)</u>	<u>\$ 878,545</u>

3. 無形資產攤銷明細如下：

	110年度	109年度
營業成本	\$ 61,253	\$ 61,253
管理費用	1,687	1,153
	<u>\$ 62,940</u>	<u>\$ 62,406</u>

(十三) 短期借款

	110年12月31日	109年12月31日
銀行信用借款	\$ 1,275,860	\$ 1,185,000
銀行擔保借款	-	130,000
	<u>\$ 1,275,860</u>	<u>\$ 1,315,000</u>
利率區間	<u>1.20%~1.57%</u>	<u>1.10%~1.80%</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

	110年12月31日	109年12月31日
商業本票	\$ 250,000	\$ 50,000
減：未攤銷折價	—	—
	<u>\$ 250,000</u>	<u>\$ 50,000</u>
利率區間	<u>0.39%~1.43%</u>	<u>1.40%</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

	110年12月31日	109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
	4,500,000	4,500,000
減：一年內到期部份	(2,000,000)	—
	<u>\$ 2,500,000</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

	110年12月31日	109年12月31日
銀行擔保借款	\$ 4,511,624	\$ 7,153,667
銀行信用借款	930,000	740,000
	5,441,624	7,893,667
減：一年內到期部份	(966,817)	(989,177)
	4,474,807	6,904,490
商業本票	-	800,000
減：未攤銷折價	-	(430)
	-	799,570
	<u>\$ 4,474,807</u>	<u>\$ 7,704,060</u>
到期日區間	111.08.14~116.11.02	110.07.01~116.11.02
利率區間	1.11%~1.79%	0.40%~2.15%

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。
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

	110年	109年
1月1日餘額	\$ 113,024	\$ 102,554
本期新增之負債準備	48,398	39,576
本期使用之負債準備	(24,918)	(29,106)
12月31日餘額	<u>\$ 136,504</u>	<u>\$ 113,024</u>

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

(十八) 退休金

1. (1) 本公司及國內子公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國 94 年 7 月 1 日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前 6 個月之平均薪資計算，15 年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過 15 年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以 45 個基數為限。本公司按月就薪資總額 8%提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會

之名義專戶儲存於台灣銀行。另本公司及國內子公司於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額，本公司及國內子公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。

(2) 資產負債表認列之金額如下：

	110年12月31日	109年12月31日
確定福利義務現值	(\$ 190,870)	(\$ 197,126)
計畫資產公允價值	135,890	129,636
淨確定福利負債	(\$ 54,980)	(\$ 67,490)

(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
110年			
1月1日餘額	(\$ 197,126)	\$ 129,636	(\$ 67,490)
當期服務成本	(473)	-	(473)
利息(費用)收入	(590)	387	(203)
	(198,189)	130,023	(68,166)
再衡量數：			
人口假設變動	(117)	-	(117)
影響數			
財務假設變動	5,447	-	5,447
影響數			
經驗調整	(597)	1,932	1,335
	4,733	1,932	6,665
提撥退休基金	-	6,521	6,521
支付退休金	2,586	(2,586)	-
12月31日餘額	(\$ 190,870)	\$ 135,890	(\$ 54,980)
	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)
	(191,734)	118,938	(72,796)
再衡量數：			
財務假設變動	(5,982)	-	(5,982)
影響數			
經驗調整	(372)	4,177	3,805
	(6,354)	4,177	(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	(\$ 197,126)	\$ 129,636	(\$ 67,490)

(4)有關退休金之精算假設彙總如下：

	110年度	109年度
折現率	<u>0.60%~0.70%</u>	<u>0.30%</u>
未來薪資增加率	<u>1.50%~2.00%</u>	<u>1.50%~2.00%</u>

對於未來死亡率之假設係採台灣壽險業第六回經驗生命表。

因採用之主要精算假設變動而影響之確定福利義務現值分析如下：

	折現率		未來薪資增加率	
	增加0.25%	減少0.25%	增加0.25%	減少0.25%
110年12月31日				
對確定福利義務現值				
之影響	(\$ 3,232)	\$ 3,323	\$ 2,182	(\$ 2,752)
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)

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 111 年度預計支付予退休計畫之提撥金為\$2,813。

(6)截至民國 110 年 12 月 31 日，該退休計畫之加權平均存續期間為 6 年~10 年。

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

(2)民國 110 年度及 109 年度，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為\$54,240 及\$55,537。

(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)

	110年	109年
1月1日暨12月31日股數	<u>1,622,671</u>	<u>1,622,671</u>

- 截至民國 110 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。
- 本公司之子公司－太子公寓大廈管理維護(股)公司於民國 110 年及 109 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 13.40 元及新台幣 11.50 元。

(二十)資本公積

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

資 本 公 積				
	發行溢價	庫藏 股票交易	其他	合計
110年				
1月1日暨12月31日餘額	\$ 1,375,442	\$ 877,839	\$ 7,232	\$ 2,260,513
資 本 公 積				
	發行溢價	庫藏 股票交易	其他	合計
109年				
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

- 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。
- 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 110 年度及 109 年度認列為分配與業主之股利為\$649,330(每股新台幣 0.4 元)及\$811,663(每股新台幣 0.5 元)。民國 111 年 3 月 4 日經董事會提議對民國 110 年度之盈餘分派每普通股股利新台幣 0.5 元，股利總計\$811,663。

(二十二) 其他權益項目

	未實現評價損益	外幣換算	合計
110年1月1日	\$ 1,242,305	(\$ 48)	\$ 1,242,257
評價調整			
一集團	524,110	-	524,110
出售轉列保留盈餘			
一集團	(1,333)	-	(1,333)
110年12月31日	<u>\$ 1,765,082</u>	<u>(\$ 48)</u>	<u>\$ 1,765,034</u>
	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			
一集團	365,767	-	365,767
109年12月31日	<u>\$ 1,242,305</u>	<u>(\$ 48)</u>	<u>\$ 1,242,257</u>

(二十三) 資產負債到期分析

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

	12個月內	12個月後	合計
<u>110年12月31日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 26,091	\$ 120	\$ 26,211
應收帳款淨額 (含關係人)	352,676	286,244	638,920
合約資產	269,595	236,832	506,427
存貨	4,504,223	6,799,275	11,303,498
	<u>\$ 5,152,585</u>	<u>\$ 7,322,471</u>	<u>\$ 12,475,056</u>
負債			
合約負債	\$ 1,034,440	\$ 93,860	\$ 1,128,300
應付帳款	1,028,362	576,917	1,605,279
長期應付票據及款項	-	11,456	11,456
	<u>\$ 2,062,802</u>	<u>\$ 682,233</u>	<u>\$ 2,745,035</u>

	12個月內	12個月後	合計
<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	5,194,285	11,460,827	16,655,112
	<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>

(二十四) 營業收入

	110年度	109年度
客戶合約之收入	\$ 11,996,070	\$ 11,454,155
其他-租賃收入	515,465	509,271
	<u>\$ 12,511,535</u>	<u>\$ 11,963,426</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：

110年度	房地銷售	營建工程	飯店經營	BOT營運	物業管理	合 計
外部客戶						
合約收入	<u>\$ 7,901,808</u>	<u>\$ 2,423,828</u>	<u>\$ 1,085,560</u>	<u>\$ 270,816</u>	<u>\$ 314,058</u>	<u>\$11,996,070</u>
收入認列時點						
於某一時點						
認列之收入	\$ 7,901,808	\$ -	\$ 517,081	\$ -	\$ -	\$ 8,418,889
隨時間逐步						
認列之收入	<u>-</u>	<u>2,423,828</u>	<u>568,479</u>	<u>270,816</u>	<u>314,058</u>	<u>3,577,181</u>
	<u>\$ 7,901,808</u>	<u>\$ 2,423,828</u>	<u>\$ 1,085,560</u>	<u>\$ 270,816</u>	<u>\$ 314,058</u>	<u>\$11,996,070</u>
109年度	房地銷售	營建工程	飯店經營	BOT營運	物業管理	合 計
外部客戶						
合約收入	<u>\$ 6,568,067</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	\$ -	\$ 637,486	\$ -	\$ -	\$ 7,205,553
隨時間逐步						
認列之收入	<u>-</u>	<u>3,087,731</u>	<u>586,963</u>	<u>257,601</u>	<u>316,307</u>	<u>4,248,602</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>

2. 本集團截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日已簽訂之重要建造合約，尚未滿足履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度分別如下：

	預計認列收入年度	已簽約合約金額
民國110年12月31日	111~113年	\$ 8,416,139
民國109年12月31日	110~113年	4,883,160

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：

	110年12月31日	109年12月31日	109年1月1日
合約資產：			
合約資產-營建合約	\$ 506,427	\$ 200,782	\$ 340,826
合約負債：			
合約負債-房地銷售合約	\$ 1,032,712	\$ 458,386	\$ 496,296
合約負債-營建合約	95,588	255,899	225,508
合約負債-飯店經營合約	152,748	142,814	146,767
合約負債-BOT營運	61,285	59,851	53,969
	\$ 1,342,333	\$ 916,950	\$ 922,540

期初合約負債本期認列收入

	110年度	109年度
合約負債期初餘額本期認列收入		
房地銷售合約	\$ 450,692	\$ 488,041
營建合約	255,899	225,508
飯店經營合約	142,365	145,611
BOT營運合約	59,851	53,969
	\$ 908,807	\$ 913,129

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 110 年度及 109 年度所認列之攤銷金額分別為\$0 及 \$16,308。

(二十五) 利息收入

	110年度	109年度
銀行存款利息	\$ 6,488	\$ 10,595
其他利息收入	1,282	2,109
	\$ 7,770	\$ 12,704

(二十六) 其他收入

	110年度	109年度
股利收入	\$ 143,500	\$ 97,600
政府補助收入(註1)	59,746	81,703
應付款轉其他收入	141,357	196,680
租金減讓收入(註2)	76,464	15,041
道路徵收價款	15,298	10,628
保險理賠收入	1,800	-
建物拆除補償費及獎勵金收入	11,678	-
其他收入	38,232	40,414
	<u>\$ 488,075</u>	<u>\$ 442,066</u>

註 1：本集團旅宿部門因適用「經濟部商業服務業受嚴重特殊傳染性肺炎影響之艱困營業衝擊補貼」，及「交通部觀光局辦理觀光旅館業及旅館業員工薪資補貼要點」，於民國 110 年度及 109 年度針對政府補貼之薪資費用分別認列政府補助收入\$58,586 及\$81,674。

註 2：本集團旅宿部門因受新型冠狀病毒肺炎(COVID-19)影響，於民國 110 年度及 109 年度認列之租金減讓收入，請詳附註六(九)之說明。

(二十七) 其他利益及損失

	110年度	109年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	\$ 325,863	\$ 418,234
處分及報廢不動產、廠房及設備(含投資性不動產)利益	1,381	22,163
淨外幣兌換利益	11	133
其他	(4,221)	409
	<u>\$ 323,034</u>	<u>\$ 440,939</u>

(二十八) 財務成本

	110年度	109年度
利息費用：		
銀行借款	\$ 121,000	\$ 196,594
租賃負債	126,886	115,402
商業本票	7,172	20,066
普通公司債	87,988	88,594
其他	1,188	1,527
其他財務支出	1,200	1,200
	<u>345,434</u>	<u>423,383</u>
減：符合要件之資產資本化金額	(31,303)	(97,709)
	<u>\$ 314,131</u>	<u>\$ 325,674</u>

(二十九)費用性質之額外資訊

	110年度		
	屬於營業	屬於營業	合計
	成本者	費用者	
員工福利費用			
薪資費用	\$ 581,212	\$ 555,913	\$ 1,137,125
勞健保費用	58,717	56,974	115,691
退休金費用	29,079	25,837	54,916
董事酬金	-	55,393	55,393
其他員工福利費用	9,485	28,912	38,397
	<u>\$ 678,493</u>	<u>\$ 723,029</u>	<u>\$ 1,401,522</u>
折舊費用	<u>\$ 85,440</u>	<u>\$ 696,744</u>	<u>\$ 782,184</u>
攤銷費用	<u>\$ 61,253</u>	<u>\$ 1,687</u>	<u>\$ 62,940</u>
109年度			
	屬於營業	屬於營業	合計
	成本者	費用者	
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
董事酬金	-	40,065	40,065
其他員工福利費用	8,725	26,802	35,527
	<u>\$ 697,450</u>	<u>\$ 684,312</u>	<u>\$ 1,381,762</u>
折舊費用	<u>\$ 85,705</u>	<u>\$ 682,597</u>	<u>\$ 768,302</u>
攤銷費用	<u>\$ 61,253</u>	<u>\$ 1,153</u>	<u>\$ 62,406</u>

1. 依本公司章程規定，應以當年度獲利狀況不低於百分之二分派員工酬勞及應以當年度獲利狀況之不高於百分之三分派董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。

員工酬勞得以股票或現金為之，且發給股票或現金之對象，得包括符合一定條件之從屬公司員工。

前項所稱之當年度獲利狀況係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益。

2. 本公司民國 110 年度及 109 年度員工酬勞估列金額分別為\$139,558 及\$94,147；董事酬勞估列金額分別為\$47,478 及\$32,029，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 110 年度係依該年度之獲利情況，分別以章程所定成數估列。董事會決議實際配發金額與估列金額一致，其中員工酬勞將採現金之方式發放。

經董事會決議之民國 109 年度員工酬勞及董事酬勞與民國 109 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：

	110年度	109年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 166,727	\$ 129,880
未分配盈餘加徵	3,150	2,110
以前年度所得稅高估	(9,714)	(41,287)
土地增值稅計入當期所得稅	26,610	26,185
當期所得稅總額	186,773	116,888
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(1,259)	118,255
虧損扣抵	(94,699)	(175,244)
遞延所得稅總額	(95,958)	(56,989)
所得稅費用	\$ 90,815	\$ 59,899

(2) 與其他綜合損益相關之所得稅費用(利益)金額：

	110年度	109年度
確定福利計畫之再衡量數	\$ 417	(\$ 60)

(3) 所得稅費用與會計利潤關係：

	110年度	109年度
稅前淨利按法定稅率計算所得稅	\$ 310,052	\$ 157,882
按稅法規定調整認列項目影響數	(239,283)	(84,991)
未分配盈餘加徵	3,150	2,110
以前年度所得稅高估數	(9,714)	(41,287)
土地增值稅	26,610	26,185
所得稅費用	\$ 90,815	\$ 59,899

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：

110年					
	認列於其他 連結稅制合併				
	1月1日	認列於損益	綜合淨利	申報影響數	12月31日
遞延所得稅資產					
暫時性差異：					
職工福利	\$ -	\$ 98			\$ 98
未休假獎金	1,506	471	-	-	1,977
存貨跌價	-	486			486
課稅損失	175,489	88,189	-	6,510	270,188
	<u>\$176,995</u>	<u>\$ 89,244</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,510</u>	<u>\$272,749</u>
遞延所得稅負債					
暫時性差異：					
土地增值稅準備	\$297,600	(\$ 221)	\$ -	\$ -	\$297,379
退休金	484	17	417	-	918
	<u>\$298,084</u>	<u>(\$ 204)</u>	<u>\$ 417</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$298,297</u>
109年					
	認列於其他 連結稅制合併				
	1月1日	認列於損益	綜合淨利	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	245	173,369	-	1,875	175,489
	<u>\$119,989</u>	<u>\$ 55,131</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,875</u>	<u>\$176,995</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>\$298,127</u>	<u>\$ 17</u>	<u>(\$ 60)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$298,084</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：

110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年度子公司	核定數	\$ 11,475	\$ 2,295	111年
102年度子公司	核定數	31,006	6,201	112年
103年度子公司	核定數	31,519	6,304	113年
105年度子公司	核定數	11,668	2,334	115年
106年度子公司	核定數	29,524	5,905	116年
107年度子公司	核定數	20,383	3,126	117年
108年度子公司	申報數	441,230	5,847	118年
109年度子公司	申報數	748,986	56,565	119年
110年度子公司	預計申報數	757,835	57,254	120年
		<u>\$ 2,083,626</u>	<u>\$ 145,831</u>	
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年度以前子公司	核定數	\$ 147,508	\$ 29,502	111年
102年度子公司	核定數	31,006	6,201	112年
103年度子公司	核定數	31,519	6,304	113年
105年度子公司	核定數	11,668	2,334	115年
106年度子公司	核定數	29,524	5,905	116年
107年度子公司	核定數	20,383	3,126	117年
108年度子公司	申報數	441,230	5,847	118年
109年度子公司	預計申報數	736,035	54,382	119年
		<u>\$ 1,448,873</u>	<u>\$ 113,601</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 108 年度。

(三十一) 每股盈餘

	110年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 1,535,087	1,622,671	\$ 0.95
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 1,535,087	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	-	12,150	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 1,535,087	1,634,821	\$ 0.94
109年度			
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
	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

(三十二) 現金流量補充資訊

不影響現金流量之投資及籌資活動：

	110年度	109年度
1. 預付款項轉列不動產、廠房及設備	\$ 555	\$ 5,333
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	\$ 7,128	\$ 22,779
3. 預付設備款(表列其他非流動資產—其他) 轉列無形資產	\$ 679	\$ -
4. 投資性不動產轉列營建用地	\$ -	\$ 58,473
5. 不動產、廠房及設備轉列投資性不動產	\$ -	\$ 1,154
6. 不動產、廠房及設備轉列商品存貨	\$ -	\$ 44
7. 應付公司債及長期借款轉列一年或一營業 週期內到期長期負債	\$ 2,966,817	\$ 989,177

(三十三) 來自籌資活動之負債之變動

	110年1月1日	籌資現金 流量之變動	其他非現金 之變動(註)	110年12月31日
短期借款	\$ 1,315,000	(\$ 39,140)	\$ -	\$ 1,275,860
應付短期票券	50,000	200,000	-	250,000
應付公司債	4,500,000	-	-	4,500,000
長期借款	8,693,237	(3,251,613)	-	5,441,624
長期應付票據及款項	808,301	-	-	808,301
存入保證金	160,581	3,961	-	164,542
租賃負債	7,861,183	(374,285)	(64,725)	7,422,173
來自籌資活動之負債總額	<u>\$23,388,302</u>	<u>(\$3,461,077)</u>	<u>(\$ 64,725)</u>	<u>\$19,862,500</u>

	109年1月1日	籌資現金 流量之變動	其他非現金 之變動(註)	109年12月31日
短期借款	\$ 1,979,000	(\$ 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	6,279,197	(361,342)	1,943,328	7,861,183
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>

註：其他非現金之變動為租賃負債之增添及迴轉。

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本集團之關係
統一開發股份有限公司(統一開發)	關聯企業
日華資產管理股份有限公司(日華資產)	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
統一超商股份有限公司(統一超商)	其他關係人
沁美健康事業股份有限公司(沁美健康)	其他關係人
萬通人力資源顧問股份有限公司(萬通人力)	其他關係人
高權投資股份有限公司(高權投資)	其他關係人
統正開發股份有限公司(統正開發)	其他關係人
統流開發股份有限公司(統流開發)	其他關係人

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 銷貨

(1)

	110年度	109年度
工程發包：		
統流開發	\$ 210,600	\$ -
其他關係人	14,701	4,651
	<u>\$ 225,301</u>	<u>\$ 4,651</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 110 年及 109 年 12 月 31 日，本集團承攬關係人營建工程案之情形如下：

	110年12月31日	109年12月31日
統流開發：		
已簽約而尚未結案之營建合約總價	\$ 4,500,000	\$ -
已收取工程款	(858)	-
尚待未來履約收取工程款	<u>\$ 4,499,142</u>	<u>\$ -</u>
其他關係人：		
已簽約而尚未結案之營建合約總價	\$ 59,341	\$ 4,286
已收取工程款	(19,346)	(2,952)
尚待未來履約收取工程款	<u>\$ 39,995</u>	<u>\$ 1,334</u>

(2)

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
租金收入：		
統一超商	\$ 53,502	\$ 53,742
其他關係人	<u>16,690</u>	<u>16,374</u>
	<u>\$ 70,192</u>	<u>\$ 70,116</u>

係以議價方式決定租金，並按月收取。

2. 應收帳款

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
其他關係人	<u>\$ 6,460</u>	<u>\$ 4,049</u>

3. 合約資產及負債

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
合約資產：		
統流開發	\$ 209,703	\$ -
其他關係人	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 209,703</u>	<u>\$ -</u>
合約負債：		
其他關係人	<u>\$ 2,779</u>	<u>\$ 1,084</u>

4. 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。

(2)租賃負債

A. 期末餘額：

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
租賃負債－流動：		
統一開發	\$ 331,824	\$ 325,845
統一國際開發	<u>25,284</u>	<u>24,732</u>
	<u>\$ 357,108</u>	<u>\$ 350,577</u>
	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
租賃負債－非流動：		
統一開發	\$ 5,038,683	\$ 5,370,684
統一國際開發	<u>7,480</u>	<u>32,764</u>
	<u>\$ 5,046,163</u>	<u>\$ 5,403,448</u>

B. 利息費用：

	110年度	109年度
統一開發	\$ 84,331	\$ 89,224
統一國際開發	1,021	1,561
	<u>\$ 85,352</u>	<u>\$ 90,785</u>

5. 其他

存出保證金：

	110年12月31日	109年12月31日
統一開發	<u>\$ 68,641</u>	<u>\$ 68,076</u>

6. 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

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 49,159	\$ 50,898
退職後福利	-	-
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 49,159</u>	<u>\$ 50,898</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	110年12月31日	109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」)	\$ 669,271	\$ 817,206	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	79,887	79,712	工程履約保證金及長、短期借款
營建用地	582,620	3,528,125	長、短期借款及發行短期票券
在建工程	13,006	840,748	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	1,348,997	1,293,634	短期借款及發行長期票券
採用權益法之投資	1,136,331	1,136,641	長期借款及發行長期票券
土地	2,792,444	2,792,444	工程履約保證金、長、短期借款及發行短期票券
房屋及建築	1,706,094	1,761,640	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	4,792,265	4,846,528	工程履約保證金、長、短期借款及發行短期票券
	<u>\$ 13,120,915</u>	<u>\$ 17,096,678</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	110 年 12 月 31 日		109 年 12 月 31 日	
	總 額 度	動 用 額 度	總 額 度	動 用 額 度
日華金典國際酒店(股)公司(註)	<u>\$ 1,825,000</u>	<u>\$ 1,825,000</u>	<u>\$ 1,875,000</u>	<u>\$ 1,875,000</u>

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

2. 子公司對本公司之背書保證明細如下：

公 司 名 稱	110 年 12 月 31 日		109 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	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 800,000</u>	<u>\$ 800,000</u>

3. 子公司對子公司之背書保證明細如下：

背書保證者	被背書保證對象	110 年 12 月 31 日		109 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	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,000</u>	<u>\$ 10,000</u>

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

(二)已簽約但尚未發生之資本支出：

	110年12月31日	109年12月31日
不動產、廠房及設備	<u>\$ 8,778</u>	<u>\$ 3,246</u>

(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 110 年及 109 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 110 年及 109 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\$10,000。

3. 甲方應自營運許可期間內，每年依本計畫學生宿舍營業收入之約定比例向乙方繳納宿舍營運權利金，以及依本計畫附屬生活服務設施營業收入之約定比例向乙方繳納附屬生活服務設施營運權利金，並於每年 6 月底前，繳納前一年之營運權利金予乙方。另，依雙方簽定之地上權契約規定，甲方應自乙方地上權登記完成日起，依合約約定之計算方式向乙方繳納土地租金。
4. 依契約取得之權利，除依合約規定，且經乙方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
- (七) 本公司與兆豐國際商業銀行(股)公司等 7 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 21.6 億。本授信案項目包括長期(擔保)放款額度及應收保證款(擔保)額度，提供本公司為興建台大長興街暨水源校區學生宿舍所需之資金。另，於本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。上述比率與標準以本公司經會計師查核簽證之年度財務報告為準計算之。若違反上述規定時，本公司應於次年度 10 月底前以現金增資或其他方式改善之，如經管理銀行認定完成改善，則不視為違反承諾。但於本公司之財務狀況不符上述任一標準時，本公司應自管理銀行通知之日起至其完成改善或取得聯合授信銀行團豁免之日止，就本合約項下之未清償本金餘額改按本合約所定之貸款利率再加計年利率 0.25% 之利率浮動計息。
- (八) 本公司另與兆豐國際商業銀行(股)公司簽訂授信合約，申請授信總額度為新台幣 7.85 億。本授信案項目包括長期(擔保)放款額度及應收保證款(擔保)額度，提供本公司為興建暨營運成大學生宿舍及校友會館所需之資金。另，於本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。上述流動比率及負債比率與標準以本公司經會計師查核簽證之年度財務報告為準計算之，本金利息保障倍數以本公司自編之相關計劃收支核計表為準計算之。若違反上述規定時，本公司應於次年度 10 月底前以現金增資或其他方式改善之，如經授信銀行認定完成改善，則不視為違反承諾。但於本公司之財務狀況不符上述任一標準時，本公司應自授信銀行通知之日起至其完成改善或取得授信銀行豁免之日止，就本合約項下之未清償本金餘額改按本合約所定之貸款利率再加計年利率 0.25% 之利率浮動計息。
- (九) 子公司大成工程(股)公司截至民國 110 年及 109 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 \$573,236 及 \$569,693。

(十)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。

(十一)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

本公司於民國 111 年 3 月 4 日董事會決議民國 110 年度盈餘分派案，請參閱附註六(二十一)之說明。

十二、其他

(一)資本管理

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

(二) 金融工具

1. 金融工具之種類

	110年12月31日	109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	\$ 4,345,824	\$ 1,798,369
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	2,757,723	2,246,407
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	6,880,644	5,406,601
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,399,908	1,733,793
應收票據	29,352	25,934
應收帳款(含關係人)	729,838	1,030,235
其他應收款	60,927	84,537
存出保證金	156,988	113,575
	<u>\$ 16,361,204</u>	<u>\$ 12,439,451</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 1,275,860	\$ 1,315,000
應付短期票券	250,000	50,000
應付票據	334	306
應付帳款	1,706,282	1,798,011
其他應付款	702,488	718,474
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	4,500,000	4,500,000
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	5,441,624	8,693,237
長期應付票據及款項	808,301	808,301
存入保證金	164,542	160,581
	<u>\$ 14,849,431</u>	<u>\$ 18,043,910</u>
租賃負債	<u>\$ 7,422,173</u>	<u>\$ 7,861,183</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 110 年度及 109 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 \$434,582 及 \$179,837；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 \$275,772 及 \$224,641。

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 110 年度及 109 年度之稅前淨利將分別減少或增加 \$6,717 及 \$9,209。

(2) 信用風險

本集團之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本集團財務損失之風險。對於往來之銀行及金融機構，設定僅有獲獨立信評等級至少為「A」級者，始可被接納為交易對象，經評估本集團往來之銀行及金融機構發生違約之可能性極低。主要信用風險來自於尚未收現之應收帳款（含合約資產）。

應收帳款及合約資產

- A. 本集團於簽訂建造合約時，會依授信政策進行適當徵信，徵信結果係屬低度風險，故相關產生之帳款（主要係歸類於合約資產或應收帳款）之信用風險低。

- B. 本集團之應收帳款及合約資產係對一般企業或公家機關。為維持應收帳款及合約資產之品質，本集團已建立營運相關信用風險管理之程序。本集團按客戶類型考量包含該客戶之財務狀況、歷史交易記錄及未來經濟狀況等多項可能影響客戶付款能力之因素評估該客戶之信用品質，採損失率為基礎估計預期信用損失。
- C. 本集團採用 IFRS 9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過 90 天，視為已發生違約。
- D. 本集團之準備矩陣係以應收帳款及合約資產之歷史信用損失經驗，並就前瞻性估計予以調整，前瞻性估計係考量未來一年之經濟狀況。本集團依上述估計之準備矩陣如下：

	未逾期	逾期 30天內	逾期31 ~60天	逾期61 ~90天	逾期91 天以上	合計
<u>110年12月31日</u>						
預期損失率	0.01%	10%	25%	50%	100%	
應收帳款帳面價值總額	\$ 723,022	\$ 5,182	\$ 918	\$ 259	\$ 721	\$ 730,102
合約資產帳面價值總額	\$ 506,427	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 506,427
備抵損失	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 264	\$ 264

	未逾期	逾期 30天內	逾期31 ~60天	逾期61 ~90天	逾期91 天以上	合計
<u>109年12月31日</u>						
預期損失率	0.01%	10%	25%	50%	100%	
應收帳款帳面價值總額	\$ 1,025,772	\$ 2,631	\$ 1,686	\$ 5	\$ 445	\$ 1,030,539
合約資產帳面價值總額	\$ 200,782	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 200,782
備抵損失	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 304	\$ 304

- E. 本集團採簡化作法之應收帳款及合約資產備抵損失變動表如下：

	<u>110年</u>		<u>109年</u>	
	<u>應收帳款</u>	<u>合約資產</u>	<u>應收帳款</u>	<u>合約資產</u>
1月1日	\$ 304	\$ -	\$ 4,460	\$ -
減損損失提列(迴轉)	424	-	(567)	-
除列	(464)	-	(3,589)	-
12月31日	<u>\$ 264</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 304</u>	<u>\$ -</u>

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

於每一資產負債表日，就按攤銷後成本衡量之金融資產，考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按 12 個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

(3) 流動性風險

- A. 現金流量預測是由集團內各營運個體執行，並由集團財會部予以彙總。集團財會部監控集團流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。

B. 下表係本集團之非衍生金融負債按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

	110年12月31日		
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 1,285,201	\$ -	\$ -
應付短期票券	250,000	-	-
應付票據	334	-	-
應付帳款	1,129,365	576,917	-
其他應付款	698,043	4,125	320
租賃負債	580,479	1,087,182	6,775,231
存入保證金	112,723	21,346	30,473
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	2,042,000	2,521,000	-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	978,320	4,111,471	573,311
長期應付票據及款項	-	-	808,301

	109年12月31日		
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 1,325,227	\$ -	\$ -
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	710,848	4,421	3,205
租賃負債	568,649	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	-	-	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、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、租賃負債、應付公司債、長期借款、長期應付票據及款項及存入保證金）的帳面金額係公允價值之合理近似值。

4. 以公允價值衡量之金融及非金融工具，本集團依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

(1) 本集團依資產及負債之性質分類，相關資訊如下：

<u>110年12月31日</u>	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 4,345,824	\$ -	\$ -	\$ 4,345,824
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	<u>1,272,034</u>	<u>-</u>	<u>1,485,689</u>	<u>2,757,723</u>
	<u>\$ 5,617,858</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,485,689</u>	<u>\$ 7,103,547</u>

109年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
資產				
重複性公允價值				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 1,798,369	\$ -	\$ -	\$ 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>

(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：

	上市(櫃)公司股票	開放型基金
市場報價	收盤價	淨值

B. 除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

5. 民國 110 年度及 109 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 110 年度及 109 年度第三等級之變動：

	110年	109年
	無活絡市場之權益工具	無活絡市場之權益工具
1月1日	\$ 1,062,034	\$ 993,958
認列於其他綜合損益之利益(註)	424,988	68,076
本期出售	(1,333)	-
12月31日	<u>\$ 1,485,689</u>	<u>\$ 1,062,034</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 110 年度及 109 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

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

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

	110年12月31日 公允價值	評價技術	重大不可 觀察輸入值	區間 (加權平均)	輸入值與 公允價值關係
非衍生權益工具：					
非上市上櫃 公司股票	\$ 1,485,689	可類比上市 上櫃公司法 淨資產價值 法	同業企業價值 倍數 不適用	12.67~19.12	乘數愈高，公允價值 愈高 不適用

	109年12月31日 公允價值	評價技術	重大不可 觀察輸入值	區間 (加權平均)	輸入值與 公允價值關係
非衍生權益工具：					
非上市上櫃 公司股票	\$ 1,062,034	可類比上市 上櫃公司法 淨資產價值 法	本益比、股價 淨值比、股價 營收比乘數 不適用	1.21~35.80	乘數愈高，公允價值 愈高 不適用

10. 本集團經審慎評估選擇採用之評價模型及評價參數，惟當使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融資產及金融負債，若評價參數變動，則對本期損益或其他綜合損益之影響如下：

			110年12月31日			
			認列於損益		認列於其他綜合損益	
	輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產						
權益工具	1, 485, 689	±1%	\$ -	\$ -	\$14, 857	(\$14, 857)
			109年12月31日			
			認列於損益		認列於其他綜合損益	
	輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產						
權益工具	1, 062, 034	±1%	\$ -	\$ -	\$10, 620	(\$10, 620)

(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因此受到一定程度之影響，惟本集團已積極採取相關因應措施及調整營運策略，其中包含：進出營運區域全程配戴口罩及測量體溫、員工排班調整、擲節各項經費支出及申請補助款等，並加強員工健康管理與持續關注因應疫情發展，以維營運之正常運作。經上述因應措施，管理及營運策略之調整後，對本集團整體營運及財務狀況並無重大不利影響。

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：無此情事。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表六。
9. 從事衍生工具交易：本期無此情事。
10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：請詳附表七。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：請詳附表八。

(三)大陸投資資訊

無。

(四)主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表九。

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

本集團管理階層已依據營運決策者於制定決策所使用之報導資訊辨認應報導部門。本集團之企業組成、劃分部門之基礎及部門資訊之衡量基礎本期並無重大改變。本集團營運決策者以產品別之角度經營業務。

(二) 部門資訊之衡量

本集團營運決策者根據稅前損益評估營運部門之表現。此項衡量標準排除營運部門中非經常性收支之影響。營運部門之會計政策皆與合併財務報表附註四所述之重大會計政策之彙總說明相同。

(三) 部門損益、資產與負債之資訊

提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

項 目	110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	\$ 10,325,636	\$ 1,623,167	\$ 562,732	\$ -	\$ 12,511,535
內部營業收入-淨額	64,755	-	72,939	(137,694)	-
部門收入合計	10,390,391	1,623,167	635,671		12,511,535
成本及費用	(9,169,860)	(2,098,403)	(420,863)	183,117	(11,506,009)
部門損益	1,220,531	(475,236)	214,808		1,005,526
利息收入	5,625	2,432	1,334	(1,621)	7,770
其他收入	344,847	145,553	3,181	(5,506)	488,075
其他利益及損失	323,415	(188)	(193)	-	323,034
財務成本	(132,168)	(183,451)	(144)	1,632	(314,131)
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	(36,552)	-	26,728	49,809	39,985
繼續營業單位稅前淨利(淨損)	1,725,698	(510,890)	245,714		1,550,259
所得稅(費用)利益	(185,336)	94,798	(277)	-	(90,815)
本期淨利(淨損)	\$ 1,540,362	(\$ 416,092)	\$ 245,437		\$ 1,459,444
部門資產	\$ 40,924,938	\$ 13,626,393	\$ 981,193	(5,230,148)	\$ 50,302,376
部門負債	\$ 12,514,020	\$ 12,636,688	\$ 55,652	(671,231)	\$ 24,535,129

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
部門負債	\$ 15,382,795	\$ 12,983,075	\$ 55,288	(681,106)	\$ 27,740,052

(四) 部門損益、資產與負債之調節資訊

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

(五) 產品別及勞務別之資訊

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

(六) 地區別資訊

本集團主要營運地區均在台灣境內，並無來自其他地區之外部客戶收入。

編號 (註1)	貸出資金		是否為 關係人	本期		實際動支 金額	利率區間	資金貸 與性質	業務 往來金額	有短期融通 資金必要之		提列備抵 損失金額	擔保品		對個別對象 資金貸與限額	資金貸與	
	之公司	貸與對象		最高金額	期末餘額					原因	金額		名稱	價值		總限額	備註
1	大成工程 (股)公司	誠實投資控股 (股)公司	其他應收款- 關係人	是	\$ 100,000	\$ -	\$ -	2.7	短期融通 資金必要	\$ -	營運週轉	\$ -	無	\$ -	\$ 500,000	\$ 682,284	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	86,000	-	-	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	無	-	82,742	82,742	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	-	-	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	無	-	209,996	209,996	註4

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：依大成工程(股)公司資金貸與他人作業程序規定資金貸與他人資金貸放總額及對單一對象之限額：
1. 資金貸放總額：本公司資產總額之40%，惟屬短期融通金額不得超過本公司淨值之40%。
2. 單一對象限額：
(1)有業務往來者：每一公司不得超過新台幣10億元整，惟不得超過業務往來金額。
(2)有短期融通資金之必要者：每一公司不得超過新台幣5億元整。

註3：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：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110年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司對 子公司背書 保證	屬子公司對 母公司背書 保證	屬對大陸地 區背書保證	備註
		公司名稱	關係(註2)											
0	太子建設開發 (股)公司	日華金典國際酒店 (股)公司	6	\$ 5,123,950	\$ 2,125,000	\$ 1,825,000	\$ 1,825,000	\$ -	7%	\$ 12,809,875	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	800,000	-	-	-	0%	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	10,000	-	-	-	0%	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
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110年1月1日至12月31日

附表四
單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

買、賣之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	帳列科目	交易對象 (註2)	關係 (註2)	期 初		買入 (註3)		賣出 (註3)				期 末	
					單位數	金 額	單位數	金 額	單位數	售價	帳面成本	處分利益	單位數	金 額
太子建設開發(股)公司	統一強棒貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	\$ -	59,330,810	\$ 1,000,000	-	\$ -	\$ -	\$ -	59,330,810	\$ 1,000,000
太子建設開發(股)公司	瀚亞威實貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	25,502,203	350,000	-	-	-	-	25,502,203	350,000
太子建設開發(股)公司	元大得利貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	12,269,203	200,013	18,216,817	300,000	-	-	-	-	30,486,020	500,013
太子建設開發(股)公司	保德信貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	12,593,359	200,000	6,262,093	100,000	-	-	-	-	18,855,452	300,000

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110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	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額				
本公司	仁武區霞海段978地號等	102/06/14(註1)	註2	\$ 1,175,285	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

註1：係為簽約日，本期支付價款\$0，截至110.12.31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。

太子建設開發股份有限公司
應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上
民國110年12月31日

單位：新台幣仟元
（除特別註明者外）

附表六

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

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110年1月1日至12月31日

附表七

單位：新台幣仟元
 (除特別註明者外)

				交易往來情形			佔合併總營收或總資產 之比率
編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	科目	金額	交易條件	
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	\$ 1,825,000	依背書保證作業程序	3.63%
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	1.14%

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。

附表八

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110年1月1日至12月31日											
單位：新台幣仟元											
(除特別註明者外)											
投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期	本期認列之投資	
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	損益	損益	備註
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	116,105,000	100.00%	\$ 1,835,083	\$ 403,605	\$ 435,362	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%	286,837	4,658	4,754	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%	289,158	(44,537)	(13,361)	-
	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%	588,477	29,495	29,495	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%	1,136,331	96,525	28,958	註4
	日華金典國際酒店(股)公司	台灣	觀光旅館業	175,000	975,000	17,500,000	50.00%	144,860	(151,298)	(75,649)	註2
	金義興合板(股)公司	台灣	合板之製造及加工	165,410	165,410	3,938,168	99.65%	(289,602)	(173)	8,050	註1、2
	明大企業(股)公司	台灣	不動產買賣	-	37,378	-	-	-	-	-	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%	9,228	(75)	(75)	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%	694,872	1,765	1,757	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	1,207,270	607,270	139,800,000	100.00%	699,986	(453,481)	(453,502)	註2
	大成工程(股)公司	台灣	營造工程	856,566	856,566	90,497,528	100.00%	1,705,711	424,130	-	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%	43,971	(6,052)	-	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%	206,854	(14,200)	-	註2、3
	PPG Investment Inc.	美國	海外投資業務	56,945	56,945	273	27.30%	23,160	29,784	-	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%	401,215	68,120	-	註3

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期	本期認列之投資		備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額		損益	損益	
太子物業管理顧問(股)公司	太子公寓大廈管理維護(股)公司	台灣	公寓大廈管理	\$ 67,853	\$ 67,853	3,000,000	100.00%	\$ 45,091	\$ 2,610	\$ -		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%	195,468	2,189	-		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)	(753)	-		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	943,270	443,270	103,000,000	100.00%	431,540	(334,163)	-		註2、3
	時代國際行旅(股)公司	台灣	一般旅館業	530,000	430,000	52,000,000	100.00%	265,001	(118,862)	-		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。該公司已於民國110年5月31日清算完結。

太子建設開發股份有限公司

主要股東資訊

民國110年12月31日

附表九

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