

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告
民國 111 年及 110 年第一季
(股票代碼 2511)

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

太子建設開發股份有限公司及子公司
民國 111 年及 110 年第一季合併財務報告暨會計師核閱報告
目 錄

項	目	頁次
一、	封面	1
二、	目錄	2 ~ 3
三、	會計師核閱報告	4 ~ 5
四、	合併資產負債表	6 ~ 7
五、	合併綜合損益表	8
六、	合併權益變動表	9
七、	合併現金流量表	10 ~ 11
八、	合併財務報表附註	12 ~ 61
	(一) 公司沿革	12
	(二) 通過財務報告之日期及程序	12
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	12 ~ 13
	(四) 重大會計政策之彙總說明	13 ~ 15
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	15 ~ 16
	(六) 重要會計項目之說明	16 ~ 44
	(七) 關係人交易	44 ~ 47
	(八) 質押之資產	47
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	47 ~ 50

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	50	
(十一)	重大之期後事項	50	
(十二)	其他	50 ~ 59	
(十三)	附註揭露事項	59 ~ 60	
(十四)	部門資訊	60 ~ 61	

會計師核閱報告

(111)財審報字第 22000220 號

太子建設開發股份有限公司 公鑒：

前言

太子建設開發股份有限公司及子公司民國 111 年及 110 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 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)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報表附註四(三)所述，列入上開合併財務報表之部分非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱。該等子公司民國 111 年及 110 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣 10,319,923 仟元及新台幣 9,888,726 仟元，分別占合併資產總額之 21% 及 20%；負債總額分別為新台幣 6,529,127 仟元及新台幣 6,566,780 仟元，分別占合併負債總額之 28% 及 26%；民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益總額分別為新台幣 158,288 仟元及新台幣(70,759)仟元，分別占合併綜合損益總額之 65% 及 (6%)。另，如合併財務報表附註六(七)所述，採用權益法之投資係依據各該被投資公司同期間自編未經會計師核閱之財務報表評價及揭露；民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列之關聯企業及合資利益之份額分別為新台幣 20,614 仟元及新台幣 17,019 仟元；截至民國 111 年及 110 年 3 月 31 日止，其相關之投資金額分別為新台幣 1,730,384 仟元及新台幣 1,741,862 仟元(含貸餘轉列其他非流動負債-其他分別為新台幣 140,095 仟元及新台幣 139,754 仟元)。



資誠

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述部分非重要子公司及採用權益法之投資之財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達太子建設開發股份有限公司及子公司民國 111 年及 110 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王國華

王國華



會計師

田中玉

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 5 月 6 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111年3月31日及民國110年12月31日、3月31日

(民國111年及110年3月31日之合併資產負債表僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

資	產	附註	111年3月31日		110年12月31日		110年3月31日	
			金	%	金	%	金	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 8,564,475	17	\$ 6,880,644	14	\$ 4,548,720	9
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	六(二)及八	4,032,304	8	3,130,436	6	904,977	2
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動	六(四)及八	1,077,427	2	765,918	2	952,174	2
1140	合約資產—流動	六(二十四)及七	288,697	1	506,427	1	170,285	-
1150	應收票據淨額	六(五)	105,294	-	29,352	-	130,367	-
1170	應收帳款淨額	六(五)	466,941	1	723,378	1	840,074	2
1180	應收帳款—關係人淨額	六(五)及七	31,290	-	6,460	-	4,088	-
1200	其他應收款		12,375	-	60,927	-	133,959	-
1220	本期所得稅資產		3,175	-	3,197	-	18,312	-
130X	存貨	六(六)及八	8,851,629	18	11,322,022	23	15,193,007	30
1410	預付款項		84,341	-	119,642	-	77,017	-
1479	其他流動資產—其他		5,306	-	2,544	-	9,195	-
11XX	流動資產合計		<u>23,523,254</u>	<u>47</u>	<u>23,550,947</u>	<u>47</u>	<u>22,982,175</u>	<u>45</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	952,882	2	1,215,388	2	1,545,792	3
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	2,575,149	5	2,757,723	6	2,565,876	5
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動	六(四)及八	620,129	1	633,990	1	703,779	1
1550	採用權益法之投資	六(七)及八	1,870,479	4	1,849,865	4	1,881,616	4
1600	不動產、廠房及設備	六(八)及八	5,619,074	12	5,658,708	11	5,793,333	12
1755	使用權資產	六(九)及七	6,587,226	13	6,708,198	13	7,060,045	14
1760	投資性不動產淨額	六(十一)及八	5,463,790	11	5,485,077	11	5,550,300	11
1780	無形資產	六(十二)	1,920,786	4	1,936,487	4	1,982,400	4
1840	遞延所得稅資產		291,547	1	272,749	1	200,071	1
1920	存出保證金	七	121,830	-	156,988	-	159,921	-
1990	其他非流動資產—其他		76,135	-	76,256	-	122,540	-
15XX	非流動資產合計		<u>26,099,027</u>	<u>53</u>	<u>26,751,429</u>	<u>53</u>	<u>27,565,673</u>	<u>55</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 49,622,281</u>	<u>100</u>	<u>\$ 50,302,376</u>	<u>100</u>	<u>\$ 50,547,848</u>	<u>100</u>

(續次頁)

太子建設開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國111年3月31日及民國110年12月31日、3月31日

(民國111年及110年3月31日之合併資產負債表經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	111年3月31日		110年12月31日		110年3月31日	
			金	額 %	金	額 %	金	額 %
流動負債								
2100	短期借款	六(十三)及八	\$ 1,265,860	3	\$ 1,275,860	3	\$ 1,140,000	2
2110	應付短期票券	六(十四)及八	50,000	-	250,000	1	50,000	-
2130	合約負債—流動	六(二十四)及七	941,677	2	1,342,333	3	865,221	2
2150	應付票據		328	-	334	-	372	-
2170	應付帳款		1,383,839	3	1,706,282	3	1,570,562	3
2200	其他應付款		740,135	1	702,488	1	764,416	2
2230	本期所得稅負債		227,163	-	106,796	-	185,580	-
2280	租賃負債—流動	七	450,267	1	453,057	1	443,347	1
2310	預收款項		97,645	-	29,052	-	123,517	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十五)(十六)及八	2,836,817	6	2,966,817	6	658,510	1
2399	其他流動負債—其他		109,242	-	100,470	-	101,055	-
21XX	流動負債合計		<u>8,102,973</u>	<u>16</u>	<u>8,933,489</u>	<u>18</u>	<u>5,902,580</u>	<u>11</u>
非流動負債								
2530	應付公司債	六(十五)	2,500,000	5	2,500,000	5	4,500,000	9
2540	長期借款	六(十六)及八	4,349,807	9	4,474,807	9	5,606,624	11
2550	負債準備—非流動	六(十七)	143,091	-	136,504	-	120,155	-
2570	遞延所得稅負債		279,019	1	298,297	1	298,084	1
2580	租賃負債—非流動	七	6,864,708	14	6,969,116	14	7,305,887	15
2610	長期應付票據及款項		808,301	2	808,301	2	808,301	2
2640	淨確定福利負債—非流動		53,562	-	54,980	-	61,709	-
2645	存入保證金		163,151	-	164,542	-	182,272	-
2670	其他非流動負債—其他	六(七)	195,116	-	195,093	-	194,616	-
25XX	非流動負債合計		<u>15,356,755</u>	<u>31</u>	<u>15,601,640</u>	<u>31</u>	<u>19,077,648</u>	<u>38</u>
2XXX	負債總計		<u>23,459,728</u>	<u>47</u>	<u>24,535,129</u>	<u>49</u>	<u>24,980,228</u>	<u>49</u>
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	33	16,233,261	32	16,233,261	32
資本公積		六(二十)						
3200	資本公積		2,260,513	5	2,260,513	5	2,260,513	5
保留盈餘		六(二十一)						
3310	法定盈餘公積		2,232,892	4	2,232,892	4	2,153,743	4
3350	未分配盈餘		3,568,978	7	3,129,052	6	3,145,729	6
其他權益		六(二十二)						
3400	其他權益		1,577,673	3	1,765,034	4	1,569,967	3
3500	庫藏股票	六(十九)	(1,003)	-	(1,003)	-	(1,003)	-
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計		<u>25,872,314</u>	<u>52</u>	<u>25,619,749</u>	<u>51</u>	<u>25,362,210</u>	<u>50</u>
36XX	非控制權益		<u>290,239</u>	<u>1</u>	<u>147,498</u>	<u>-</u>	<u>205,410</u>	<u>1</u>
3XXX	權益總計		<u>26,162,553</u>	<u>53</u>	<u>25,767,247</u>	<u>51</u>	<u>25,567,620</u>	<u>51</u>
重大或有負債及未認列之合約承諾		九						
重大之期後事項		十一						
3X2X	負債及權益總計		<u>\$ 49,622,281</u>	<u>100</u>	<u>\$ 50,302,376</u>	<u>100</u>	<u>\$ 50,547,848</u>	<u>100</u>

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：羅智先



經理人：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111年及110年1月1日至3月31日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	111 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	110 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
		金 額 %	金 額 %
4000 營業收入	六(二十四)及七	\$ 4,725,286 100	\$ 3,232,149 100
5000 營業成本	六(六)(十二) (二十九)	(3,407,778) (72)	(2,422,784) (75)
5900 營業毛利		1,317,508 28	809,365 25
營業費用	六(十二) (二十九)		
6100 推銷費用		(90,120) (2)	(83,458) (2)
6200 管理費用		(458,342) (10)	(504,827) (16)
6450 預期信用減損(損失)利益	十二(二)	(10) -	6 -
6000 營業費用合計		(548,472) (12)	(588,279) (18)
6900 營業利益		769,036 16	221,086 7
營業外收入及支出			
7100 利息收入	六(二十五)	2,051 -	2,037 -
7010 其他收入	六(三)(二十六)	70,501 2	60,684 2
7020 其他利益及損失	六(二)(二十七)(	233,920) (5)	642,527 20
7050 財務成本	六(六)(二十八) 及七	(80,671) (2)	(80,766) (3)
7060 採用權益法認列之關聯企業及 合資損益之份額	六(七)	20,614 1	17,019 1
7000 營業外收入及支出合計		(221,425) (4)	641,501 20
7900 稅前淨利		547,611 12	862,587 27
7950 所得稅費用	六(三十)	(119,758) (3)	(48,039) (2)
8200 本期淨利		\$ 427,853 9	\$ 814,548 25
其他綜合損益			
不重分類至損益之項目			
8316 透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具投資未實現評 價損益	六(三)(二十二)	(\$ 182,547) (4)	\$ 327,710 10
8310 不重分類至損益之項目總額		(182,547) (4)	327,710 10
8300 其他綜合損益(淨額)		(\$ 182,547) (4)	\$ 327,710 10
8500 本期綜合損益總額		\$ 245,306 5	\$ 1,142,258 35
淨利歸屬於：			
8610 母公司業主		\$ 435,112 9	\$ 832,264 26
8620 非控制權益		(7,259) -	(17,716) (1)
		\$ 427,853 9	\$ 814,548 25
綜合損益總額歸屬於：			
8710 母公司業主		\$ 252,565 5	\$ 1,159,974 36
8720 非控制權益		(7,259) -	(17,716) (1)
		\$ 245,306 5	\$ 1,142,258 35
每股盈餘	六(三十一)		
9750 基本		\$ 0.27	\$ 0.51
9850 稀釋		\$ 0.27	\$ 0.51

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111年及110年1月1日至3月31日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

益 權 之 主 業 司 公 限 有										
保 留 盈 餘 其 他 權 益										
透 過 其 他 綜 合 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 國 外 營 運 機 構 財 務 報 表 換 算 之 兒 子 資 產 未 實 現 損 益										
附 註	普 通 股 股 本	資 本 公 積	法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	換	損	庫 藏 股 票	總 計	非 控 制 權 益	權 益 總 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
六(三十一)	-	-	-	832,264	-	-	-	832,264	(17,716)	814,548
六(三)(十二)	-	-	-	-	-	327,710	-	327,710	-	327,710
	-	-	-	832,264	-	327,710	-	1,159,974	(17,716)	1,142,258
	\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 2,153,743	\$ 3,145,729	(\$ 48)	\$ 1,570,015	(\$ 1,003)	\$ 25,362,210	\$ 205,410	\$ 25,567,620
	\$ 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
六(三十一)	-	-	-	435,112	-	-	-	435,112	(7,259)	427,853
六(三)(十二)	-	-	-	-	-	(182,547)	-	(182,547)	-	(182,547)
	-	-	-	435,112	-	(182,547)	-	252,565	(7,259)	245,306
六(三)(十二)	-	-	-	4,814	-	(4,814)	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	150,000	150,000
	\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 2,232,892	\$ 3,568,978	(\$ 48)	\$ 1,577,721	(\$ 1,003)	\$ 25,872,314	\$ 290,239	\$ 26,162,553

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：謝明況



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111年1月1日至3月31日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	附註	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		\$ 547,611	\$ 862,587
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損失(利益)	六(二)(二十七)	260,638 (	652,400)
預期信用減損損失(利益)數	十二(二)	10 (	6)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	六(七)	(20,614) (	17,019)
處分及報廢不動產、廠房及設備(利益)損失	六(二十七)	(29,225)	126
處分投資性不動產損失	六(二十七)	-	9,725
不動產、廠房及設備轉列費用數		352	229
租金減讓之租賃給付變動之利益	六(九)	(1,670)	-
租約修改利益	六(九)	- (	5)
折舊費用	六(八)(九)(十一)(二十九)	191,141	198,020
攤銷費用	六(十二)(二十九)	15,701	15,739
利息費用	六(二十八)	80,371	80,466
利息收入	六(二十五)	(2,051) (	2,037)
股利收入	六(三)(二十六)	- (	821)
與營業活動相關之資產/負債變動數			
與營業活動相關之資產之淨變動			
透過損益按公允價值衡量之金融資產一流動		(900,000)	-
合約資產一流動		217,730	30,497
應收票據		(75,942) (	104,433)
應收帳款		256,427	186,118
應收帳款—關係人		(24,830) (	39)
其他應收款		44,469 (	43,545)
存貨		2,470,393	1,485,002
預付款項		22,763	11,999
其他流動資產—其他		(2,762) (	5,814)
其他非流動資產—其他		121 (	41,134)
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債一流動		(400,656) (	51,729)
應付票據		(6)	66
應付帳款		(322,443) (	227,449)
其他應付款		27,372	40,579
預收款項		68,593	79,104
其他流動負債—其他		8,772	24,314
負債準備—非流動		6,587	7,131
淨確定福利負債—非流動		(1,418) (	5,781)
其他非流動負債—其他		23 (	219)
營運產生之現金流入		2,437,457	1,879,271
收取之利息		2,051	2,037
收取之股利		-	821
支付之利息		(57,558) (	63,021)
支付之所得稅		(33,362) (	8,957)
營業活動之淨現金流入		2,348,588	1,810,151

(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 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

附註	111 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日	110 年 1 月 1 日 至 3 月 31 日
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(增加)減少	(\$ 311,509)	\$ 8,786
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		
一非流動	27	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產一非		
流動減資退回	-	8,241
按攤銷後成本衡量之金融資產一非流動減少	13,861	69,054
取得不動產、廠房及設備	六(八) (11,256)	(13,718)
處分不動產、廠房及設備價款	30,881	-
處分投資性不動產價款	-	887
無形資產增加	六(十二) -	(1,363)
存出保證金減少(增加)	35,158	(46,346)
投資活動之淨現金(流出)流入	(242,838)	25,541
籌資活動之現金流量		
短期借款減少	六(三十三) (10,000)	(175,000)
應付短期票券減少	六(三十三) (200,000)	-
償還長期借款	六(三十三) (255,000)	(8,128,533)
舉借長期借款	六(三十三) -	5,700,430
存入保證金(減少)增加	六(三十三) (1,391)	21,691
租賃本金償還	六(三十三) (105,528)	(112,161)
非控制權益變動數	150,000	-
籌資活動之淨現金流出	(421,919)	(2,693,573)
本期現金及約當現金增加(減少)數	1,683,831	(857,881)
期初現金及約當現金餘額	6,880,644	5,406,601
期末現金及約當現金餘額	\$ 8,564,475	\$ 4,548,720

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111年及110年第一季
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

一、公司沿革

- (一)太子建設開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)係依公司法及其他相關法令之規定於民國62年9月核准創立。主要登記經營項目為有關國民住宅、商業大樓、觀光遊樂事業(兒童樂園、水上樂園等)、平面及立體停車場等之委託興建及經營租售，及不動產買賣及租賃。本公司股票自民國80年4月起在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5月6日提報董事會後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

下表彙列金管會認可之民國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。

- (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
無。

- (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

重大會計政策除遵循聲明、編製基礎、合併基礎及新增部分說明如下，餘與民國110年度合併財務報表附註四相同。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一)遵循聲明

1. 本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製。
2. 本合併財務報告應併同民國110年度合併財務報告閱讀。

(二)編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：
 - (1)按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產(包括衍生工具)。
 - (2)按公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。
 - (3)按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。
2. 編製符合金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請參閱附註五說明。

(三)合併基礎

1. 合併財務報告編製原則：

本合併財務報告之編製原則與民國110年度合併財務報告相同。

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司 名 稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所持股權百分比		說明
			111年3月31日	110年12月31日	
太子建設開發(股)公司	太子物業管理顧問(股)公司	房屋買賣仲介	100.00	100.00	註2
	誠實投資控股(股)公司	一般投資業	100.00	100.00	
	太子建設投資(股)公司	海外投資業務	100.00	100.00	註2
	日華金典國際酒店(股)公司	觀光旅館業	50.00	50.00	註1、註2
	金義興合板(股)公司	合板之製造及加工	99.65	99.65	註2
	太子實業(股)公司	住宅及大樓開發等業務	100.00	100.00	註2
	太子地產(股)公司	不動產買賣及租賃	99.68	99.68	註2
	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	註2
	太子保全(股)公司	保全業務	100.00	100.00	註2
誠實投資控股(股)公司	大成工程(股)公司	營造工程	100.00	100.00	
	王子水電企業(股)公司	電力及自來水承裝	100.00	100.00	註2
	誠實營造(股)公司	營造工程	100.00	100.00	註2
時代國際控股(股)公司	時代國際飯店(股)公司	一般旅館業	100.00	100.00	
	時代國際行旅(股)公司	一般旅館業	100.00	100.00	註2
投資公司 名 稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所持股權百分比		說明
			110年3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		註2
	誠實投資控股(股)公司	一般投資業	100.00		
	太子建設投資(股)公司	海外投資業務	100.00		註2
	日華金典國際酒店(股)公司	觀光旅館業	50.00		註1、註2
	金義興合板(股)公司	合板之製造及加工	99.65		註2
	太子實業(股)公司	住宅及大樓開發等業務	100.00		註2
	太子地產(股)公司	不動產買賣及租賃	99.68		註2
	時代國際控股(股)公司	一般投資業	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		註2
	太子保全(股)公司	保全業務	100.00		註2
誠實投資控股(股)公司	大成工程(股)公司	營造工程	100.00		
	王子水電企業(股)公司	電力及自來水承裝	100.00		註2
	誠實營造(股)公司	營造工程	100.00		註2
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		註2

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

註 2：因不符合重要子公司之定義，其民國 111 年及 110 年 3 月 31 日之財務報告均未經會計師核閱。

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) 員工福利

退休金-確定提撥計畫

期中期間之退休金成本係採用前一財務年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算。若該結束日後有重大市場變動及重大縮減、清償或其他重大一次性事項，則加以調整，並配合前述政策揭露相關資訊。

(五) 所得稅

期中期間之所得稅費用以估計之年度平均有效稅率應用至期中期間之稅前損益計算之，並配合前述政策揭露相關資訊。

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

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
庫存現金及週轉金	\$ 10,175	\$ 13,812	\$ 9,907
支票存款及活期存款	7,729,079	6,165,839	3,978,569
定期存款	123,850	-	60,000
附買回債券	701,371	700,993	500,244
	<u>\$ 8,564,475</u>	<u>\$ 6,880,644</u>	<u>\$ 4,548,720</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	111年3月31日	110年12月31日	110年3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	\$ 4,019,187	\$ 3,119,187	\$ 897,218
評價調整	13,117	11,249	7,759
	<u>\$ 4,032,304</u>	<u>\$ 3,130,436</u>	<u>\$ 904,977</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	\$ 264,520
受益憑證	76,000	76,000	76,000
	340,520	340,520	340,520
評價調整	612,362	874,868	1,205,272
	<u>\$ 952,882</u>	<u>\$ 1,215,388</u>	<u>\$ 1,545,792</u>

1. 本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列之淨(損)益分別計(\$260,638)及\$652,400。
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	111年3月31日	110年12月31日	110年3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	\$ 115,144
非上市櫃公司股票	880,292	880,416	884,822
	995,436	995,560	999,966
評價調整	1,579,713	1,762,163	1,565,910
	<u>\$ 2,575,149</u>	<u>\$ 2,757,723</u>	<u>\$ 2,565,876</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 111 年 3 月 31 日、110 年 12 月 31 日及 110 年 3 月 31 日之公允價值分別為\$2,575,149、\$2,757,723 及 \$2,565,876。
2. 本集團於民國 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日因投資之非上市櫃公司清算，將累積利益\$4,814 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：

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具</u>		
認列於其他綜合損益之公允價值變動	(\$ 182,547)	\$ 327,710
累積利益因除列轉列保留盈餘	<u>\$ 4,814</u>	<u>\$ -</u>
認列於損益之股利收入		
於本期期末仍持有者	<u>\$ -</u>	<u>\$ 821</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	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
流動項目：			
三個月以上之定期存款	\$ 1,038,637	\$ 730,637	\$ 916,587
信託專戶	38,790	35,281	35,587
	<u>\$ 1,077,427</u>	<u>\$ 765,918</u>	<u>\$ 952,174</u>
非流動項目：			
備償專戶	\$ 458,508	\$ 472,369	\$ 467,497
已質押定存單	161,621	161,621	236,282
	<u>\$ 620,129</u>	<u>\$ 633,990</u>	<u>\$ 703,779</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 111 年 3 月 31 日、110 年 12 月 31 日及 110 年 3 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$1,697,556、\$1,399,908 及\$1,655,953。
2. 本集團將按攤銷後成本衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。
3. 相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險資訊，請參閱附註十二、(二)。
本集團投資定期存單之交易對象為信用品質良好之金融機構，預期發生違約之可能性甚低。

(五) 應收票據及帳款

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
應收票據	<u>\$ 105,294</u>	<u>\$ 29,352</u>	<u>\$ 130,367</u>
應收帳款	\$ 467,215	\$ 723,642	\$ 840,372
減：備抵損失	(274)	(264)	(298)
	<u>\$ 466,941</u>	<u>\$ 723,378</u>	<u>\$ 840,074</u>
應收帳款－關係人	<u>\$ 31,290</u>	<u>\$ 6,460</u>	<u>\$ 4,088</u>

1. 應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	111年3月31日		110年12月31日		110年3月31日	
	應收票據	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據	應收帳款
未逾期	\$105,294	\$497,988	\$ 29,352	\$723,022	\$130,367	\$841,525
30天內	-	-	-	5,182	-	-
31-60天	-	3	-	918	-	32
61-90天	-	-	-	259	-	-
91天以上	-	514	-	721	-	2,903
	<u>\$105,294</u>	<u>\$498,505</u>	<u>\$ 29,352</u>	<u>\$730,102</u>	<u>\$130,367</u>	<u>\$844,460</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 111 年 3 月 31 日、110 年 12 月 31 日、110 年 3 月 31 日及 110 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\$487,082、\$725,858、\$845,131 及\$1,024,767。
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 111 年 3 月 31 日、110 年 12 月 31 日及 110 年 3 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$105,294、\$29,352 及\$130,367；最能代表本集團應收帳款於民國 111 年 3 月 31 日、110 年 12 月 31 日及 110 年 3 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$498,231、\$729,838 及\$844,162。
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

	111 年 3 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 5,588,724	(\$ 62,573)	\$ 5,526,151
在建工程	115,869	-	115,869
待出售房地產	2,972,944	(8,007)	2,964,937
預付土地購置款	228,635	-	228,635
商品	16,037	-	16,037
	<u>\$ 8,922,209</u>	<u>(\$ 70,580)</u>	<u>\$ 8,851,629</u>
	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>
	110 年 3 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 7,100,749	(\$ 62,573)	\$ 7,038,176
在建工程	1,681,037	-	1,681,037
待出售房地產	6,233,138	(8,209)	6,224,929
預付土地購置款	228,635	-	228,635
商品	20,230	-	20,230
	<u>\$ 15,263,789</u>	<u>(\$ 70,782)</u>	<u>\$ 15,193,007</u>

1. 本集團民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列為費損之存貨成本分別為\$2,960,597 及\$2,047,339，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\$0 及\$2,863。
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：

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
利息資本化前之利息總額	\$ 80,960	\$ 94,438
資本化利息之金額	\$ 589	\$ 13,972
資本化利率	0.82%~1.00%	0.81%~2.23%

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	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
八里中庄段222及211-1地號等	\$ 692,231	\$ 693,710	\$ 689,427
太子苑(林口力行段1209地號等)	—	—	2,161,451
	<u>692,231</u>	<u>693,710</u>	<u>2,850,878</u>
台中分公司			
北屯榮德段129地號等	763,752	763,123	759,030
清水武秀段1037、1038及1040地號等	<u>216,704</u>	<u>212,263</u>	<u>212,263</u>
	<u>980,456</u>	<u>975,386</u>	<u>971,293</u>
台南分公司			
金華段1361地號	689,315	689,315	689,315
善駕段939地號等	156,457	156,453	156,309
其他	<u>3,738</u>	<u>3,738</u>	<u>3,738</u>
	<u>849,510</u>	<u>849,506</u>	<u>849,362</u>
高雄分公司			
太子雲B區(仁武新後港西段42地號等)	364,370	364,370	364,370
仁武新後港西段88地號實驗住宅	72,933	72,933	72,933
太子雲極(仁武新後港西段90地號)	—	—	728,441
	<u>437,303</u>	<u>437,303</u>	<u>1,165,744</u>
在建房地合計	<u>\$ 2,959,500</u>	<u>\$ 2,955,905</u>	<u>\$ 5,837,277</u>

(2)尚未積極開發之營建用地

<u>台北分公司</u>	<u>111年3月31日</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>110年3月31日</u>
中壢普仁段720地號等	\$ 140,156	\$ 140,156	\$ 140,156
其他	5,978	5,978	5,978
	<u>146,134</u>	<u>146,134</u>	<u>146,134</u>
<u>台中分公司</u>			
霧峰段霧峰小段365~855地號等	175,661	175,661	175,661
松觀段164地號等	137,697	137,697	137,697
土庫段9-7地號等	55,167	55,167	55,167
松昌段577地號等	19,912	19,912	19,912
後壠子段133-004地號	19,513	19,513	19,513
其他	11,840	11,840	11,839
	<u>419,790</u>	<u>419,790</u>	<u>419,789</u>
<u>台南分公司</u>			
善中段1468、1475及1476地號等	234,699	234,699	234,699
學中段679地號等	50,798	50,798	50,798
永康頂安段879地號等	28,610	28,610	28,610
北安段54-3地號等	28,317	28,317	28,317
慶安段373-377地號	15,139	15,139	15,139
保安段882地號等	10,325	10,325	10,325
其他	14,550	14,550	14,550
	<u>382,438</u>	<u>382,438</u>	<u>382,438</u>
<u>高雄分公司</u>			
仁武新後港西段53地號等	905,077	905,077	905,077
仁武新後港西段30及52-74地號	407,357	407,357	407,357
仁武霞海段642、669及940等地號	41,668	41,668	41,668
鳥松區大華段434及436地號	13,923	13,923	13,923
	<u>1,368,025</u>	<u>1,368,025</u>	<u>1,368,025</u>
尚未積極開發之營建用地合計	<u>\$ 2,316,387</u>	<u>\$ 2,316,387</u>	<u>\$ 2,316,386</u>

(3)待出售房地產

<u>台北分公司</u>	<u>111年3月31日</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>110年3月31日</u>
太子苑	\$ 734,255	\$ 1,619,244	\$ -
太子華威	724,512	724,512	939,597
太子信義(新莊副都心案)	127,003	238,427	694,624
W太子	18,542	138,082	138,082
太子松馥	18,265	18,265	50,173
太子大第	12,025	12,025	12,025
	<u>1,634,602</u>	<u>2,750,555</u>	<u>1,834,501</u>

<u>台中分公司</u>	<u>111年3月31日</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>110年3月31日</u>
太子咸亨	\$ 158,655	\$ 464,760	\$ 825,233
太子欣世界	27,713	27,713	505,656
太子郡	9,058	9,058	9,058
其他	6,118	6,118	6,118
	<u>201,544</u>	<u>507,649</u>	<u>1,346,065</u>
<u>台南分公司</u>			
太子峰雲	105,415	140,179	483,640
站前LV	19,725	19,725	19,725
太子WIN2	11,837	11,837	11,837
太子盛世	4,145	4,145	4,145
花博5	-	-	225,961
其他	2,292	2,292	2,292
	<u>143,414</u>	<u>178,178</u>	<u>747,600</u>
<u>高雄分公司</u>			
太子雲極	672,350	924,582	-
太子城透天	140,547	637,677	957,429
太子城大樓	49,250	274,485	1,388,458
太子雲C區大樓	25,911	25,911	26,723
太子大第	5,215	5,215	5,866
太子雲D區	-	-	22,206
	<u>893,273</u>	<u>1,867,870</u>	<u>2,400,682</u>
待出售房地產合計	<u>\$ 2,872,833</u>	<u>\$ 5,304,252</u>	<u>\$ 6,328,848</u>
(4)預付土地購置款			
	<u>111年3月31日</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>110年3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>	<u>\$ 228,635</u>

5. 重要工程資訊揭露：

(1)民國 111 年 3 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	9.18%	\$ 18,815
泰舍至善元一新建工程	2,484,287	2,394,067	95.38%	86,052
南紡置地廣場工程(12億)	1,962,547	1,918,712	100.00%	43,835
中華電信－南港統包工程	1,955,238	1,876,325	15.22%	12,011
台南都會區北外環道路	1,736,336	1,658,226	87.26%	68,159
北投士林科技園區	1,231,886	1,170,292	46.95%	28,918
桃園中路三號	1,219,038	1,158,086	73.98%	45,092
北安商業區市地重劃工程	1,043,280	991,116	11.92%	6,218
南紡置地廣場工程(8億)	1,013,032	984,315	98.64%	28,326

(2)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

(3)民國 110 年 3 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>
泰舍至善元一新建工程	\$ 2,455,948	\$ 2,369,990	93.38%	\$ 80,268
南紡置地廣場工程(12億)	1,962,547	1,911,716	92.90%	47,222
中華電信－南港統包工程	1,955,238	1,857,476	0.22%	215
台南都會區北外環道路	1,689,945	1,614,046	75.25%	57,114
北投士林科技園區	1,231,886	1,170,292	10.41%	6,412
桃園中路三號	1,151,305	1,093,740	45.24%	26,042
南紡置地廣場工程(8億)	1,013,032	984,315	93.44%	26,833

(七)採用權益法之投資

關聯企業名稱	111年3月31日		110年12月31日		110年3月31日	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
耕頂興業(股)公司	\$ 291,605	30.00%	\$ 289,158	30.00%	\$ 301,565	30.00%
統一開發(股)公司	1,148,999	30.00%	1,136,331	30.00%	1,146,914	30.00%
PPG Investment Inc.	22,336	27.30%	23,161	27.30%	18,198	27.30%
Queen Holdings Ltd.	407,539	27.30%	401,215	27.30%	406,897	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%	-	45.21%
	<u>\$ 1,870,479</u>		<u>\$ 1,849,865</u>		<u>\$ 1,881,616</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111年3月31日、110年12月31日及110年3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、\$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		
	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
流動資產	\$ 399,934	\$ 64,375	\$ 403,019
非流動資產	7,001,260	7,089,404	7,365,677
流動負債	(2,822,572)	(3,107,227)	(2,952,089)
非流動負債	(748,625)	(258,782)	(993,559)
淨資產總額	<u>\$ 3,829,997</u>	<u>\$ 3,787,770</u>	<u>\$ 3,823,048</u>
占關聯企業淨資產之份額	<u>\$ 1,148,999</u>	<u>\$ 1,136,331</u>	<u>\$ 1,146,914</u>

綜合損益表

	統一開發(股)公司	
	111年1月1日至3月31日	110年1月1日至3月31日
收入	<u>\$ 229,096</u>	<u>\$ 233,813</u>
繼續經營單位本期淨利	<u>\$ 42,228</u>	<u>\$ 34,243</u>
本期綜合損益總額	<u>\$ 42,228</u>	<u>\$ 34,243</u>
自關聯企業收取之股利	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</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 111 年 3 月 31 日、110 年 12 月 31 日及 110 年 3 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 \$581,385、\$573,439 及 \$594,948。

	111年1月1日至3月31日	110年1月1日至3月31日
繼續經營單位本期淨利	\$ 28,143	\$ 25,526
其他綜合損益(稅後淨額)	-	-
本期綜合損益總額	<u>\$ 28,143</u>	<u>\$ 25,526</u>

4. 本集團上開投資標的均未有公開報價。

5. 本集團於期中財務報告對採用權益法之投資係依各該公司同期間自編未經會計師核閱之財務報告評價而得，民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日所認列關聯企業及合資利益之份額分別為 \$20,614 及 \$17,019，民國 111 年及 110 年 3 月 31 日採用權益法之投資餘額分別為 \$1,730,384 及 \$1,741,862。另民國 110 年 12 月 31 日部份採用權益法之投資係依各該公司委任之其他會計師查核而得，其相關採用權益法之投資為 \$573,439。

6. 有關本集團將採用權益法之投資提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(八) 不動產、廠房及設備

1. 帳面價值資訊如下：

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
土地	\$ 2,849,174	\$ 2,850,275	\$ 2,853,075
房屋及建築	2,385,661	2,413,315	2,498,144
機器設備	1,561	1,754	2,505
電腦通訊設備	5,014	3,436	2,366
運輸設備	1,383	1,661	2,138
辦公設備	210,550	212,268	231,804
租賃改良	111,204	118,754	147,124
其他設備	51,820	49,960	50,054
未完工程及待驗設備	2,707	7,285	6,123
	<u>\$ 5,619,074</u>	<u>\$ 5,658,708</u>	<u>\$ 5,793,333</u>

2. 本期變動情形如下：

111年1月1日至3月31日					
成 本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地					
供自用	\$ 1,438,664	\$ -	(\$ 1,101)	\$ -	\$ 1,437,563
供租賃	1,411,611	-	-	-	1,411,611
房屋及建築					
供自用	1,915,605	40	(1,156)	-	1,914,489
供租賃	1,863,393	-	-	-	1,863,393
機器設備	16,566	-	-	-	16,566
電腦通訊設備	63,444	1,848	-	-	65,292
運輸設備	9,714	-	(603)	-	9,111
辦公設備	869,429	5,533	(3,361)	5,068	876,669
租賃改良	840,505	262	-	-	840,767
其他設備	104,346	3,083	(1)	(352)	107,076
未完工程及待驗設備	7,285	490	-	(5,068)	2,707
	<u>\$ 8,540,562</u>	<u>\$ 11,256</u>	<u>(\$ 6,222)</u>	<u>(\$ 352)</u>	<u>\$ 8,545,244</u>
110年1月1日至3月31日					
成 本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地					
供自用	\$ 1,441,464	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,441,464
供租賃	1,411,611	-	-	-	1,411,611
房屋及建築					
供自用	1,920,287	40	-	-	1,920,327
供租賃	1,863,552	-	-	-	1,863,552
機器設備	16,566	-	-	-	16,566
電腦通訊設備	61,672	-	-	-	61,672
運輸設備	10,255	-	-	-	10,255
辦公設備	866,506	5,186	(4,910)	-	866,782
租賃改良	836,997	584	-	-	837,581
其他設備	98,616	3,053	(237)	-	101,432
未完工程及待驗設備	1,268	4,855	-	-	6,123
	<u>\$ 8,528,794</u>	<u>\$ 13,718</u>	<u>(\$ 5,147)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,537,365</u>

111年1月1日至3月31日					
累 計 折 舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
房屋及建築					
供自用	\$ 662,717	\$ 11,364	(\$ 704)	\$ -	\$ 673,377
供租賃	702,966	15,878	-	-	718,844
機器設備	14,812	193	-	-	15,005
電腦通訊設備	60,008	270	-	-	60,278
運輸設備	8,053	178	(503)	-	7,728
辦公設備	657,161	12,316	(3,358)	-	666,119
租賃改良	721,751	7,812	-	-	729,563
其他設備	54,386	871	(1)	-	55,256
	<u>\$ 2,881,854</u>	<u>\$ 48,882</u>	<u>(\$ 4,566)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,926,170</u>

110年1月1日至3月31日					
累 計 折 舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
房屋及建築					
供自用	\$ 618,853	\$ 11,389	\$ -	\$ -	\$ 630,242
供租賃	639,616	15,877	-	-	655,493
機器設備	13,759	302	-	-	14,061
電腦通訊設備	59,081	225	-	-	59,306
運輸設備	7,950	167	-	-	8,117
辦公設備	626,667	13,095	(4,784)	-	634,978
租賃改良	677,514	12,943	-	-	690,457
其他設備	50,183	1,203	(8)	-	51,378
	<u>\$ 2,693,623</u>	<u>\$ 55,201</u>	<u>(\$ 4,792)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,744,032</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：

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
	帳面金額	帳面金額	帳面金額
土地	\$ 12,710	\$ 13,332	\$ 15,198
房屋及建築	6,573,403	6,693,565	7,043,622
機器設備(交換機)	-	-	-
運輸設備(公務車)	1,113	1,301	1,225
	<u>\$ 6,587,226</u>	<u>\$ 6,708,198</u>	<u>\$ 7,060,045</u>

	111年1月1日至3月31日	110年1月1日至3月31日
	折舊費用	折舊費用
土地	\$ 622	\$ 622
房屋及建築	120,162	120,662
機器設備(交換機)	-	71
運輸設備(公務車)	188	166
	<u>\$ 120,972</u>	<u>\$ 121,521</u>

3. 本集團於民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日使用權資產之增添分別為\$0 及\$551。

4. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

	111年1月1日至3月31日	110年1月1日至3月31日
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 30,604	\$ 32,389
屬短期租賃合約之費用	941	891
屬低價值資產租賃之費用	357	137
租約修改利益	-	5

5. 本集團於民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日租賃現金流出總額分別為\$137,430 及\$145,578。

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 1.72% 是以變動計價之付款條件為基礎，且主要係與營業額有關。變動付款條款的使用有多種原因，主要係為增加營業額超過包底營業額之部分，租金按約定比率抽成。與營業額有關之變動租賃給付在發生觸發這些與付款條件有關之期間認為費用。

(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 9.97%。

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 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日分別將租金減讓所產生之租賃給付變動之損益\$1,670 及\$0 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 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日基於營業租賃合約認列之利益如下：

	111年1月1日至3月31日	110年1月1日至3月31日
租金收入	\$ 119,038	\$ 103,563
屬變動租賃給付認列之租金收入	\$ 14,626	\$ 28,414

3. 本集團以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	111年3月31日
民國111年4月1日至112年3月31日	\$ 398,078
民國112年4月1日至116年3月31日	492,778
民國117年1月1日以後	129,735
	<u>\$ 1,020,591</u>
	110年3月31日
民國110年4月1日至111年3月31日	\$ 296,103
民國111年4月1日至115年3月31日	344,537
民國116年1月1日以後	107,084
	<u>\$ 747,724</u>

(十一)投資性不動產

1. 帳面價值資訊如下：

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
土地	\$ 207,077	\$ 207,077	\$ 207,077
出租資產-土地	2,597,386	2,597,386	2,597,557
出租資產-房屋	2,659,327	2,680,614	2,745,666
	<u>\$ 5,463,790</u>	<u>\$ 5,485,077</u>	<u>\$ 5,550,300</u>

2. 本期變動情形如下：

	111年1月1日至3月31日				
成本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 207,077	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 207,077
出租資產-土地	2,597,386	-	-	-	2,597,386
出租資產-房屋	3,947,476	-	-	-	3,947,476
	<u>\$ 6,751,939</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,751,939</u>

110年1月1日至3月31日					
成 本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 207,077	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 207,077
出租資產-土地	2,600,824	-	(3,267)	-	2,597,557
出租資產-房屋	3,958,822	-	(9,993)	-	3,948,829
	<u>\$ 6,766,723</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 13,260)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,753,463</u>

111年1月1日至3月31日					
累計折舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
出租資產-房屋	<u>\$ 1,266,862</u>	<u>\$ 21,287</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,288,149</u>

110年1月1日至3月31日					
累計折舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
出租資產-房屋	<u>\$ 1,184,513</u>	<u>\$ 21,298</u>	<u>(\$ 2,648)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,203,163</u>

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 115,684</u>	<u>\$ 112,633</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>\$ 37,334</u>	<u>\$ 36,967</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 111 年 3 月 31 日、110 年 12 月 31 日及 110 年 3 月 31 日之公允價值分別為\$12,494,844、\$12,509,073 及 \$12,533,197，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：

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
服務特許權	\$ 1,917,609	\$ 1,932,922	\$ 1,978,862
電腦軟體成本	3,177	3,565	3,538
	<u>\$ 1,920,786</u>	<u>\$ 1,936,487</u>	<u>\$ 1,982,400</u>

2. 本期變動情形如下：

111年1月1日至3月31日					
成 本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372
電腦軟體成本	9,600	-	-	-	9,600
	<u>\$ 2,877,972</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,877,972</u>

110年1月1日至3月31日					
成本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372
電腦軟體成本	6,949	1,363	-	-	8,312
	<u>\$ 2,875,321</u>	<u>\$ 1,363</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,876,684</u>
111年1月1日至3月31日					
累計攤銷	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 935,450	\$ 15,313	\$ -	\$ -	\$ 950,763
電腦軟體成本	6,035	388	-	-	6,423
	<u>\$ 941,485</u>	<u>\$ 15,701</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 957,186</u>
110年1月1日至3月31日					
累計攤銷	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 874,197	\$ 15,313	\$ -	\$ -	\$ 889,510
電腦軟體成本	4,348	426	-	-	4,774
	<u>\$ 878,545</u>	<u>\$ 15,739</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 894,284</u>

3. 無形資產攤銷明細如下：

	111年1月1日至3月31日	110年1月1日至3月31日
營業成本	\$ 15,313	\$ 15,313
管理費用	388	426
	<u>\$ 15,701</u>	<u>\$ 15,739</u>

(十三) 短期借款

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
銀行信用借款	\$ 1,115,860	\$ 1,275,860	\$ 1,010,000
銀行擔保借款	150,000	-	130,000
	<u>\$ 1,265,860</u>	<u>\$ 1,275,860</u>	<u>\$ 1,140,000</u>
利率區間	<u>1.20%~1.50%</u>	<u>1.20%~1.57%</u>	<u>1.10%~1.77%</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

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
商業本票	\$ 50,000	\$ 250,000	\$ 50,000
減：未攤銷折價	-	-	-
	<u>\$ 50,000</u>	<u>\$ 250,000</u>	<u>\$ 50,000</u>
利率區間	<u>1.51%</u>	<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

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
106年第一次有擔保普通公司債	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000
107年第一次有擔保普通公司債	2,500,000	2,500,000	2,500,000
	4,500,000	4,500,000	4,500,000
減：一年內到期部份	(2,000,000)	(2,000,000)	-
	\$ 2,500,000	\$ 2,500,000	\$ 4,500,000

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

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
銀行擔保借款	\$ 4,414,124	\$ 4,511,624	\$ 5,020,134
銀行信用借款	772,500	930,000	625,000
	5,186,624	5,441,624	5,645,134
減：一年內到期部份	(836,817)	(966,817)	(658,510)
	4,349,807	4,474,807	4,986,624
商業本票	-	-	620,000
減：未攤銷折價	-	-	-
	-	-	620,000
	<u>\$ 4,349,807</u>	<u>\$ 4,474,807</u>	<u>\$ 5,606,624</u>
到期日區間	111.08.14~116.11.02	111.08.14~116.11.02	111.06.19~116.11.02
利率區間	1.11%~1.79%	1.11%~1.79%	0.40%~1.79%

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

	111年	110年
1月1日餘額	\$ 136,504	\$ 113,024
本期新增之負債準備	13,447	12,099
本期使用之負債準備	(6,860)	(4,968)
3月31日餘額	<u>\$ 143,091</u>	<u>\$ 120,155</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)民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為\$174 及\$169。

(3)本集團於民國 112 年度預計支付予退休計畫之提撥金為\$2,813。

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 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為\$13,937 及\$13,973。

(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)

	111年	110年
1月1日暨3月31日股數	1,622,671	1,622,671

2. 截至民國 111 年 3 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 111 年 3 月 31 日、110 年 12 月 31 日及 110 年 3 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 13.15 元、13.40 元及新台幣 11.00 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。

111年	資 本 公 積			
	發行溢價	庫藏 股票交易	其他	合計
1月1日暨至3月31日餘額	\$ 1,375,442	\$ 877,839	\$ 7,232	\$ 2,260,513
110年	資 本 公 積			
	發行溢價	庫藏 股票交易	其他	合計
1月1日暨至3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 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
111年1月1日	\$ 1,765,082	(\$ 48)	\$ 1,765,034
評價調整			
一 集團	(182,547)	-	(182,547)
出售轉列保留盈餘			
一 集團	(4,814)	-	(4,814)
111年3月31日	\$ 1,577,721	(\$ 48)	\$ 1,577,673

	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			
—集團	327,710	—	327,710
110年3月31日	<u>\$ 1,570,015</u>	<u>(\$ 48)</u>	<u>\$ 1,569,967</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>111年3月31日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 91,770	\$ —	\$ 91,770
應收帳款淨額 (含關係人)	201,152	219,333	420,485
合約資產	106,281	182,416	288,697
存貨	2,834,245	6,001,347	8,835,592
	<u>\$ 3,233,448</u>	<u>\$ 6,403,096</u>	<u>\$ 9,636,544</u>
負債			
應付帳款	\$ 862,002	\$ 436,492	\$ 1,298,494
合約負債	622,842	149,315	772,157
長期應付票據及款項	—	11,456	11,456
	<u>\$ 1,484,844</u>	<u>\$ 597,263</u>	<u>\$ 2,082,107</u>
	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>110年3月31日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 92,716	\$ -	\$ 92,716
應收帳款淨額 (含關係人)	439,238	335,334	774,572
合約資產	93,021	77,264	170,285
存貨	<u>7,256,780</u>	<u>7,915,997</u>	<u>15,172,777</u>
	<u>\$ 7,881,755</u>	<u>\$ 8,328,595</u>	<u>\$ 16,210,350</u>
負債			
合約負債	\$ 487,898	\$ 217,455	\$ 705,353
應付票據	858,951	617,340	1,476,291
長期應付票據及款項	<u>-</u>	<u>11,456</u>	<u>11,456</u>
	<u>\$ 1,346,849</u>	<u>\$ 846,251</u>	<u>\$ 2,193,100</u>

(二十四) 營業收入

	<u>111年1月1日至3月31日</u>	<u>110年1月1日至3月31日</u>
客戶合約之收入	\$ 4,591,622	\$ 3,100,172
其他-租賃收入	<u>133,664</u>	<u>131,977</u>
	<u>\$ 4,725,286</u>	<u>\$ 3,232,149</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>111年1月1日至3月31日</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>\$ 3,498,979</u>	<u>\$ 551,298</u>	<u>\$ 388,356</u>	<u>\$ 67,521</u>	<u>\$ 85,468</u>	<u>\$ 4,591,622</u>
收入認列時點						
於某一時點						
認列之收入	\$ 3,498,979	\$ -	\$ 214,015	\$ -	\$ -	\$ 3,712,994
隨時間逐步						
認列之收入	<u>-</u>	<u>551,298</u>	<u>174,341</u>	<u>67,521</u>	<u>85,468</u>	<u>878,628</u>
	<u>\$ 3,498,979</u>	<u>\$ 551,298</u>	<u>\$ 388,356</u>	<u>\$ 67,521</u>	<u>\$ 85,468</u>	<u>\$ 4,591,622</u>
<u>110年1月1日至3月31日</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>\$ 2,094,289</u>	<u>\$ 512,495</u>	<u>\$ 348,497</u>	<u>\$ 65,222</u>	<u>\$ 79,669</u>	<u>\$ 3,100,172</u>
收入認列時點						
於某一時點						
認列之收入	\$ 2,094,289	\$ -	\$ 200,770	\$ -	\$ -	\$ 2,295,059
隨時間逐步						
認列之收入	<u>-</u>	<u>512,495</u>	<u>147,727</u>	<u>65,222</u>	<u>79,669</u>	<u>805,113</u>
	<u>\$ 2,094,289</u>	<u>\$ 512,495</u>	<u>\$ 348,497</u>	<u>\$ 65,222</u>	<u>\$ 79,669</u>	<u>\$ 3,100,172</u>

2. 本集團截至民國 111 年 3 月 31 日、110 年 12 月 31 日及 110 年 3 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111年3月31日	111~113年	\$ 7,983,942
民國110年12月31日	111~113年	8,416,139
民國110年3月31日	110~113年	4,483,650

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：

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日	110年1月1日
合約資產：				
合約資產-營建合約	\$ 288,697	\$ 506,427	\$ 170,285	\$ 200,782
合約負債：				
合約負債-房地銷售合約	\$ 620,728	\$ 1,032,712	\$ 489,265	\$ 458,386
合約負債-營建合約	151,429	95,588	216,088	255,899
合約負債-飯店經營合約	126,789	152,748	120,289	142,814
合約負債-BOT營運	42,731	61,285	39,579	59,851
	\$ 941,677	\$ 1,342,333	\$ 865,221	\$ 916,950

期初合約負債本期認列收入

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
合約負債期初餘額本期認列收入		
房地銷售合約	\$ 660,028	\$ 380,566
營建合約	95,588	255,899
飯店經營合約	152,299	142,343
BOT營運合約	61,285	59,851
	\$ 969,200	\$ 838,659

(二十五) 利息收入

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
銀行存款利息	\$ 1,630	\$ 1,842
其他利息收入	421	195
	\$ 2,051	\$ 2,037

(二十六) 其他收入

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
股利收入	\$ -	\$ 821
政府補助收入(註1)	582	19,620
應付款轉其他收入	47,252	17,515
租金減讓收入(註2)	1,670	-
道路徵收價款	-	8,695
其他收入	20,997	14,033
	<u>\$ 70,501</u>	<u>\$ 60,684</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 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日針對政府補貼之薪資費用分別認列政府補助收入 \$582 及 \$19,620。

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 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日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

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨(損失)利益	(\$ 260,638)	\$ 652,400
處分及報廢不動產、廠房及設備 (含投資性不動產)利益(損失)	29,225	(9,851)
其他	(2,507)	(22)
	<u>(\$ 233,920)</u>	<u>\$ 642,527</u>

(二十八) 財務成本

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
利息費用：		
銀行借款	\$ 27,450	\$ 35,609
租賃負債	30,604	32,389
商業本票	342	3,898
普通公司債	21,725	21,711
其他	839	831
其他財務支出	300	300
	<u>81,260</u>	<u>94,738</u>
減：符合要件之資產資本化金額	(589)	(13,972)
	<u>\$ 80,671</u>	<u>\$ 80,766</u>

(二十九)費用性質之額外資訊

111年1月1日至3月31日			
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 155,835	\$ 190,603	\$ 346,438
勞健保費用	15,890	14,745	30,635
退休金費用	7,622	6,489	14,111
董事酬金	-	21,166	21,166
其他員工福利費用	10,042	7,115	17,157
	<u>\$ 189,389</u>	<u>\$ 240,118</u>	<u>\$ 429,507</u>
折舊費用	<u>\$ 21,287</u>	<u>\$ 169,854</u>	<u>\$ 191,141</u>
攤銷費用	<u>\$ 15,313</u>	<u>\$ 388</u>	<u>\$ 15,701</u>
110年1月1日至3月31日			
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 142,385	\$ 194,462	\$ 336,847
勞健保費用	15,330	14,046	29,376
退休金費用	7,392	6,750	14,142
董事酬金	-	32,556	32,556
其他員工福利費用	10,113	6,164	16,277
	<u>\$ 175,220</u>	<u>\$ 253,978</u>	<u>\$ 429,198</u>
折舊費用	<u>\$ 21,298</u>	<u>\$ 176,722</u>	<u>\$ 198,020</u>
攤銷費用	<u>\$ 15,313</u>	<u>\$ 426</u>	<u>\$ 15,739</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 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日員工酬勞估列金額分別為\$80,110 及\$89,996；董事酬勞估列金額分別為\$19,377 及\$30,617，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日係依該截至當期止之獲利情況，分別以章程所定成數估列。

經董事會決議之民國 110 年度員工酬勞及董事酬勞與民國 110 年度財務報告認列之金額一致。其中員工酬勞採現金方式發放。民國 110 年度之員工酬勞部分尚未配發完畢。

本公司董事會通過之員工酬勞及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(三十) 所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 142,319	\$ 64,901
土地增值稅計入當期所得稅	15,514	6,214
當期所得稅總額	157,833	71,115
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(19,411)	(310)
虧損扣抵	(18,664)	(22,766)
遞延所得稅總額	(38,075)	(23,076)
所得稅費用	\$ 119,758	\$ 48,039

2. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 109 年度。

(三十一) 每股盈餘

	111年1月1日至3月31日		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 435,112	1,622,671	\$ 0.27
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 435,112	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	-	12,910	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 435,112	1,635,581	\$ 0.27

110年1月1日至3月31日			
加權平均流通			
	稅後金額	在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 832,264	1,622,671	\$ 0.51
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 832,264	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	-	15,217	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 832,264	1,637,888	\$ 0.51

(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：

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
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	\$ 2,836,817	\$ 658,510

(三十三) 來自籌資活動之負債之變動

	111年1月1日	籌資現金 流量之變動	其他非現金 之變動	111年3月31日
短期借款	\$ 1,275,860	(\$ 10,000)	\$ -	\$ 1,265,860
應付短期票券	250,000	(200,000)	-	50,000
應付公司債	4,500,000	-	-	4,500,000
長期借款	5,441,624	(255,000)	-	5,186,624
長期應付票據及款項	808,301	-	-	808,301
存入保證金	164,542	(1,391)	-	163,151
租賃負債	7,422,173	(105,528)	(1,670)	7,314,975
來自籌資活動之負債總額	\$19,862,500	(\$ 571,919)	(\$ 1,670)	\$19,288,911

	110年1月1日	籌資現金 流量之變動	其他非現金 之變動	110年3月31日
短期借款	\$ 1,315,000	(\$ 175,000)	\$ -	\$ 1,140,000
應付短期票券	50,000	-	-	50,000
應付公司債	4,500,000	-	-	4,500,000
長期借款	8,693,237	(2,428,103)	-	6,265,134
長期應付票據及款項	808,301	-	-	808,301
存入保證金	160,581	21,691	-	182,272
租賃負債	7,861,183	(112,161)	212	7,749,234
來自籌資活動之負債總額	<u>\$23,388,302</u>	<u>(\$2,693,573)</u>	<u>\$ 212</u>	<u>\$20,694,941</u>

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本集團之關係
統一開發股份有限公司(統一開發)	關聯企業
日華資產管理股份有限公司(日華資產)	關聯企業
統一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

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
工程發包：		
統流開發	\$ 202,050	\$ -
其他關係人	10,206	278
	<u>\$ 212,256</u>	<u>\$ 278</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 111 年 3 月 31 日、110 年 12 月 31 日及 110 年 3 月 31 日，本集團承攬關係人營建工程案之情形如下：

	<u>111年3月31日</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>110年3月31日</u>
統流開發：			
已簽約而尚未結案之營建合約總價	\$ 4,500,000	\$ 4,500,000	\$ -
已收取工程款	(416,025)	(858)	-
尚待未來履約收取工程款	<u>\$ 4,083,975</u>	<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	\$ 59,341	\$ 59,341
已收取工程款	(19,346)	(19,346)	(2,970)
待未來履約收取工程款	<u>\$ 39,995</u>	<u>\$ 39,995</u>	<u>\$ 56,371</u>

	<u>111年1月1日 至3月31日</u>	<u>110年1月1日 至3月31日</u>
--	----------------------------	----------------------------

租金收入：		
統一超商	\$ 13,407	\$ 13,380
其他關係人	4,153	4,178
	<u>\$ 17,560</u>	<u>\$ 17,558</u>

係以議價方式決定租金，並按月收取。

2. 應收帳款

	<u>111年3月31日</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>110年3月31日</u>
統流開發	\$ 25,749	\$ 901	\$ -
其他關係人	5,541	5,559	4,088
	<u>\$ 31,290</u>	<u>\$ 6,460</u>	<u>\$ 4,088</u>

3. 合約資產及負債

	<u>111年3月31日</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>110年3月31日</u>
合約資產：			
高權投資	\$ 8,582	\$ -	\$ -
統流開發	-	209,703	-
	<u>\$ 8,582</u>	<u>\$ 209,703</u>	<u>\$ -</u>
合約負債：			
統流開發	\$ 3,009	\$ -	\$ -
其他關係人	723	2,779	-
	<u>\$ 3,732</u>	<u>\$ 2,779</u>	<u>\$ -</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>111年3月31日</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>110年3月31日</u>
租賃負債－流動：			
統一開發	\$ 333,521	\$ 331,824	\$ 328,066
統一國際開發	<u>25,424</u>	<u>25,284</u>	<u>24,869</u>
	<u>\$ 358,945</u>	<u>\$ 357,108</u>	<u>\$ 352,935</u>
	<u>111年3月31日</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>110年3月31日</u>
租賃負債－非流動：			
統一開發	\$ 4,954,503	\$ 5,038,683	\$ 5,288,180
統一國際開發	<u>1,071</u>	<u>7,480</u>	<u>26,495</u>
	<u>\$ 4,955,574</u>	<u>\$ 5,046,163</u>	<u>\$ 5,314,675</u>

B. 利息費用：

	<u>111年1月1日 至3月31日</u>	<u>110年1月1日 至3月31日</u>
統一開發	\$ 20,304	\$ 21,547
統一國際開發	<u>169</u>	<u>306</u>
	<u>\$ 20,473</u>	<u>\$ 21,853</u>

5. 其他

	<u>111年3月31日</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>110年3月31日</u>
存出保證金：			
統一開發	<u>\$ 68,526</u>	<u>\$ 68,641</u>	<u>\$ 68,526</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

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 6,683	\$ 6,932
退職後福利	-	-
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 6,683</u>	<u>\$ 6,932</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	111年3月31日	110年12月31日	110年3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」)	\$ 658,919	\$ 669,271	\$ 739,366	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	79,932	79,887	79,769	工程履約保證金及長、短期借款
營建用地	582,620	582,620	582,620	長、短期借款及發行短期票券
在建工程	17,448	13,006	13,006	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	1,246,946	1,348,997	1,459,914	短期借款及發行長期票券
採用權益法之投資	957,500	1,136,331	1,146,914	長期借款及發行長期票券
土地	2,792,444	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	1,692,208	1,706,094	1,745,326	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	4,737,040	4,792,265	4,830,398	工程履約保證金、長、短期借款及發行 短期票券
	<u>\$ 12,765,057</u>	<u>\$ 13,120,915</u>	<u>\$ 13,389,757</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：

	111 年 3 月 31 日		110 年 12 月 31 日		110 年 3 月 31 日	
公 司 名 稱	總 額 度	動 用 額 度	總 額 度	動 用 額 度	總 額 度	動 用 額 度
日華金典國際酒店(股)公司(註)	<u>\$ 2,075,000</u>	<u>\$ 1,825,000</u>	<u>\$ 1,825,000</u>	<u>\$ 1,825,000</u>	<u>\$ 2,125,000</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：

	111 年 3 月 31 日		110 年 12 月 31 日		110 年 3 月 31 日	
公 司 名 稱	總 額 度	動 用 額 度	總 額 度	動 用 額 度	總 額 度	動 用 額 度
太子地產(股)公司	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 800,000</u>	<u>\$ -</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	111 年 3 月 31 日		110 年 12 月 31 日		110 年 3 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	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

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：

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
不動產、廠房及設備	\$ 5,669	\$ 8,778	\$ 6,646

(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 111 年 3 月 31 日、110 年 12 月 31 日及 110 年 3 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 111 年 3 月 31 日、110 年 12 月 31 日及 110 年 3 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 111 年 3 月 31 日、110 年 12 月 31 日及 110 年 3 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 \$457,490、\$573,236 及 \$449,178。

(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

本公司民國 111 年 5 月 6 日經董事會決議，為健全公司財務體質、充實營運資金，以及償還前次募集之普通公司債，擬於民國 111 年度規劃發行普通公司債，發行金額不超過金額新台幣 20.21 億元。

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

	111年3月31日	110年12月31日	110年3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	\$ 4,985,186	\$ 4,345,824	\$ 2,450,769
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	2,575,149	2,757,723	2,565,876
按攤銷後成本衡量之金融資產			
現金及約當現金	8,564,475	6,880,644	4,548,720
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,697,556	1,399,908	1,655,953
應收票據	105,294	29,352	130,367
應收帳款(含關係人)	498,231	729,838	844,162
其他應收款	12,375	60,927	133,959
存出保證金	121,830	156,988	159,921
	<u>\$18,560,096</u>	<u>\$16,361,204</u>	<u>\$12,489,727</u>
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量之金融負債			
短期借款	\$ 1,265,860	\$ 1,275,860	\$ 1,140,000
應付短期票券	50,000	250,000	50,000
應付票據	328	334	372
應付帳款	1,383,839	1,706,282	1,570,562
其他應付款	740,135	702,488	764,416
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	4,500,000	4,500,000	4,500,000
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	5,186,624	5,441,624	6,265,134
長期應付票據及款項	808,301	808,301	808,301
存入保證金	163,151	164,542	182,272
	<u>\$14,098,238</u>	<u>\$14,849,431</u>	<u>\$15,281,057</u>
租賃負債	<u>\$ 7,314,975</u>	<u>\$ 7,422,173</u>	<u>\$ 7,749,234</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 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之稅前淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將分別增加或減少 \$498,519 及 \$245,077；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 \$257,515 及 \$256,588。

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 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之稅前淨利將分別減少或增加 \$6,452 及 \$6,785。

(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>111年3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	\$ 497,988	\$ -	\$ 3	\$ -	\$ 514	\$ 498,505
合約資產帳面價值總額	\$ 288,697	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 288,697
備抵損失	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 274	\$ 274

	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>110年3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	\$ 841,525	\$ -	\$ 32	\$ -	\$ 2,903	\$ 844,460
合約資產帳面價值總額	\$ 170,285	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 170,285
備抵損失	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 298	\$ 298

- 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：

	111年		110年	
	應收帳款	合約資產	應收帳款	合約資產
1月1日	\$ 264	\$ -	\$ 304	\$ -
減損損失提列(迴轉)	10	-	(6)	-
3月31日	<u>\$ 274</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 298</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。

	111年3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	\$ 1,272,150	\$ -	\$ -
應付短期票券	50,000	-	-
應付票據	328	-	-
應付帳款	947,346	436,493	-
其他應付款	734,186	5,629	320
租賃負債	569,467	1,090,572	6,637,487
存入保證金	104,246	30,351	28,554
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	2,031,500	2,521,000	-
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	898,308	3,976,775	502,953
長期應付票據及款項	-	-	808,301

		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
		110年3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	\$ 1,154,150	\$	-	\$ -
應付短期票券	50,000		-	-
應付票據	372		-	-
應付帳款	953,222		617,340	-
其他應付款	757,604		6,492	320
租賃負債	568,466		1,107,327	7,179,334
存入保證金	112,684		45,626	23,962
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)	721,953		5,336,898	717,049
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>111年3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	\$ 4,985,186	\$ -	\$ -	\$ 4,985,186
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>1,089,762</u>	<u>-</u>	<u>1,485,387</u>	<u>2,575,149</u>
	<u>\$ 6,074,948</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,485,387</u>	<u>\$ 7,560,335</u>
<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>

<u>110年3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	\$ 2,450,769	\$ -	\$ -	\$ 2,450,769
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>1,492,168</u>	<u>-</u>	<u>1,073,708</u>	<u>2,565,876</u>
	<u>\$ 3,942,937</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,073,708</u>	<u>\$ 5,016,645</u>

(2) 本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

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

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

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

5. 民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6. 下表列示民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日第三等級之變動：

	<u>111年</u>	<u>110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	\$ 1,485,689	\$ 1,062,034
認列於其他綜合損益之		
利益(註)	4,512	11,674
本期出售	(4,814)	-
3月31日	<u>\$ 1,485,387</u>	<u>\$ 1,073,708</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 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日無自第三等級轉入及轉出之情形。

8. 本集團對於公允價值歸類於第三等級之評價流程係由財會部門負責進行金融工具之獨立公允價值驗證，藉獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資源一致以及代表可執行

價格，並定期檢視評價結果及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。

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

	111年3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	\$ 1,485,387	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
	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
	110年3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	\$ 1,073,708	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：

			111年3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	1,485,387	±1%	\$ -	\$ -	\$14,854	(\$14,854)
			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)

110年3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	1,073,708	±1%	\$ -	\$ -	\$10,737	(\$10,737)

(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：本期無此情事。
2. 為他人背書保證：請詳附表一。
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）：請詳附表二。
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：請詳附表三。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：本期無此情事。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：本期無此情事。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：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：請詳附表四。
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：請詳附表五。

(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）：請詳附表六。

(三)大陸投資資訊

無。

(四) 主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表七。

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	111年1月1日至3月31日				
	營建部門	旅宿部門	其 他	沖銷及調整	合 計
外部營業收入-淨額	\$ 4,050,277	\$ 527,528	\$ 147,481	\$ -	\$ 4,725,286
內部營業收入-淨額	82	-	18,116	(18,198)	-
部門收入合計	4,050,359	527,528	165,597	-	4,725,286
成本及費用	(3,307,594)	(569,445)	(111,404)	32,193	(3,956,250)
部門損益	742,765	(41,917)	54,193	-	769,036
利息收入	633	1,203	215	-	2,051
其他收入	66,371	5,178	22	(1,070)	70,501
其他利益及損失	(233,709)	(124)	(87)	-	(233,920)
財務成本	(36,741)	(43,905)	(25)	-	(80,671)
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	(140,117)	-	5,499	155,232	20,614
繼續營業單位稅前淨利(淨損)	399,202	(79,565)	59,817	-	547,611
所得稅(費用)利益	(139,009)	18,770	481	-	(119,758)
本期淨利(淨損)	\$ 260,193	(\$ 60,795)	\$ 60,298	-	\$ 427,853
部門資產	\$ 40,401,704	\$ 13,439,621	\$ 984,282	(5,203,326)	\$ 49,622,281
部門負債	\$ 11,807,017	\$ 12,263,541	\$ 52,901	(663,731)	\$ 23,459,728

110年1月1日至3月31日					
項 目	營建部門	旅宿部門	其 他	沖銷及調整	合 計
外部營業收入-淨額	\$ 2,606,784	\$ 483,551	\$ 141,814	\$ -	\$ 3,232,149
內部營業收入-淨額	13,647	-	19,466	(33,113)	-
部門收入合計	2,620,431	483,551	161,280		3,232,149
成本及費用	(2,360,722)	(579,339)	(105,822)	34,820	(3,011,063)
部門損益	259,709	(95,788)	55,458		221,086
利息收入	2,208	1,092	318	(1,581)	2,037
其他收入	39,628	22,188	26	(1,158)	60,684
其他利益及損失	642,674	(100)	(47)	-	642,527
財務成本	(36,184)	(46,135)	(32)	1,585	(80,766)
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	544,221	-	9,807	(537,009)	17,019
繼續營業單位稅前淨利(淨損)	1,452,256	(118,743)	65,530		862,587
所得稅(費用)利益	(70,378)	22,766	(427)	-	(48,039)
本期淨利(淨損)	<u>\$ 1,381,878</u>	<u>(\$ 95,977)</u>	<u>\$ 65,103</u>		<u>\$ 814,548</u>
部門資產	<u>\$ 41,182,432</u>	<u>\$ 13,737,405</u>	<u>\$ 937,101</u>	(5,309,090)	<u>\$ 50,547,848</u>
部門負債	<u>\$ 12,712,600</u>	<u>\$ 12,889,571</u>	<u>\$ 52,551</u>	(674,494)	<u>\$ 24,980,228</u>

(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)。

太子建設開發股份有限公司
為他人背書保證
民國111年1月1日至3月31日

附表一

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	\$ 5,174,463	\$ 2,075,000	\$ 2,075,000	\$ 1,825,000	\$ -	8%	\$ 12,936,157	Y	N	N	註3

註1：編號欄之說明如下：

(1). 本公司輸入0。

(2). 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號，同一公司編碼應相同。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係如下：

(1). 有業務往來之公司。

(2). 公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(3). 直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(4). 公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。

(5). 基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。

(6). 因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

(7). 同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：本公司背書保證作業程序規定對單一企業背書保證限額不超過本公司最近財務報告淨值20%，累計不超過本公司最近財務報告淨值50%。

附表二

單位：新台幣仟元
(除特別註明者外)

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111年1月1日至3月31日									
單位：新台幣仟元									
(除特別註明者外)									

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111年1月1日至3月31日

附表三

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		交易對象 (註2)	關係 (註2)	期初		買入(註3)		賣出(註3)				期 末	
	(註1)	帳列科目			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	29,619,449	\$ 500,000	-	\$ -	\$ -	\$ -	88,950,259	\$ 1,500,000
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	-	-	18,855,452	300,000	31,251,174	500,000	-	-	-	-	50,106,626	800,000

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

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111年1月1日至3月31日

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

附表四

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						

附表五

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	\$ 2,075,000	依背書保證作業程序	4.18%
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	1.16%

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。

附表六

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111年1月1日至3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%	\$ 1,603,925	(\$ 250,481)	(\$ 231,157)	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%	288,409	1,548	1,572	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%	291,605	8,155	2,447	-
	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%	593,948	5,471	5,471	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%	1,148,999	42,228	12,668	註4
	日華金典國際酒店(股)公司	台灣	觀光旅館業	325,000	175,000	32,500,000	50.00%	287,021	(15,679)	(7,839)	註2、5
	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)	-	-	註2
	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%	9,213	(14)	(14)	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%	869,555	181,424	174,683	註1、2
	時代國際控股(股)公司	台灣	一般投資業	1,207,270	1,207,270	139,800,000	100.00%	602,039	(97,947)	(97,947)	註2
誠實投資控股(股)公司	大成工程(股)公司	台灣	營造工程	856,566	856,566	90,497,528	100.00%	1,459,689	(246,023)	-	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%	42,284	(1,687)	-	註2、3
	誠實營造(股)公司	台灣	營造工程	208,027	208,027	20,100,000	100.00%	204,344	(2,511)	-	註2、3
太子建設投資公司	PPG Investment Inc.	美國	海外投資業務	56,945	56,945	273	27.30%	22,336	2,555	-	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%	407,539	17,587	-	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%	\$ 45,494	\$ 815	\$ -		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%	195,492	777	-		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%	(140,095)	(154)	-		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	943,270	103,000,000	100.00%	356,785	(74,755)	-		註2、3
	時代國際行旅(股)公司	台灣	一般旅館業	530,000	530,000	52,000,000	100.00%	241,839	(23,161)	-		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90,000仟股為借款之擔保品。

註5：被投資公司本年度辦理現金增資\$300,000，發行新股30,000仟股，每股面額及發行價格均為新台幣10元，本公司依持股比例認購該增資。

太子建設開發股份有限公司

主要股東資訊

民國111年1月1日至3月31日

附表七

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%