

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 109 年及 108 年第三季  
(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 109 年及 108 年第三季合併財務報告暨會計師核閱報告  
目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁 次</u>
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 ~ 70
	(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	14 ~ 16
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	16
	(六) 重要會計項目之說明	17 ~ 50
	(七) 關係人交易	51 ~ 55
	(八) 質押之資產	55
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	56 ~ 60

項	目	頁	次
(十)	重大之災害損失	60	
(十一)	重大之期後事項	60	
(十二)	其他	60 ~ 68	
(十三)	附註揭露事項	68 ~ 69	
(十四)	部門資訊	69 ~ 70	



資誠

會計師核閱報告

(109)財審報字第 20001863 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 109 年及 108 年 9 月 30 日之合併資產負債表，民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日、民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併權益變動表、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 109 年及 108 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣 10,150,731 仟元及新台幣 8,432,373 仟元，分別占合併資產總額之 19% 及 15%；負債總額分別為新台幣 6,712,508 仟元及新台幣 4,789,880 仟元，分別占合併負債總額之 24% 及 15%；民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為新台幣(60,621)仟元、新台幣 21,665 仟元、新台幣(182,668)仟元及新台幣 210,714 仟元，分別占合併綜合損益總額之(88%)、19%、(42%)及 25%。另，如合併財務報表附註六(八)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 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之關聯企業及合資利益之份

額分別為新台幣 35,968 仟元、新台幣 21,429 仟元、新台幣 45,454 仟元及新台幣 45,750 仟元；截至民國 109 年及 108 年 9 月 30 日止，其相關之投資金額分別為新台幣 1,722,736 仟元及新台幣 1,693,242 仟元(含貸餘轉列其他非流動負債-其他分別為新台幣 139,411 仟元及新台幣 139,114 仟元)。

### 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 109 年及 108 年 9 月 30 日之合併財務狀況，民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日、民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併現金流量之情事。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

田中玉

田中玉



會計師

吳建志

吳建志



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1070323061 號

金管證審字第 1030027246 號

中 華 民 國 1 0 9 年 1 1 月 5 日

太子建設開發股份有限公司及子公司  
 合併資產負債表  
 民國109年9月30日及民國108年12月31日、9月30日  
 (民國109年及108年9月30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	109年9月30日		108年12月31日		108年9月30日	
			金	%	金	%	金	%
<b>流動資產</b>								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 4,756,606	9	\$ 5,673,754	10	\$ 5,379,658	10
1110	透過損益按公允價值衡量之	六(二)及八						
	金融資產—流動		738,960	2	1,517,586	3	1,803,416	3
1136	按攤銷後成本衡量之金融資	六(四)及八						
	產—流動		1,074,808	2	1,064,843	2	1,054,523	2
1140	合約資產—流動	六(二十六)	173,516	1	340,826	1	685,470	1
1150	應收票據淨額	六(五)	74,095	-	58,341	-	96,111	-
1170	應收帳款淨額	六(五)	623,415	1	751,147	1	426,435	1
1180	應收帳款—關係人淨額	六(五)及七	4,212	-	3,696	-	27,645	-
1200	其他應收款		68,393	-	25,402	-	37,815	-
1220	本期所得稅資產		17,473	-	-	-	-	-
130X	存貨	六(六)及八	17,796,545	34	19,917,629	37	20,550,945	37
1410	預付款項		103,907	-	114,552	-	175,687	1
1479	其他流動資產—其他	六(七)	28,094	-	4,074	-	60,073	-
11XX	<b>流動資產合計</b>		<u>25,460,024</u>	<u>49</u>	<u>29,471,850</u>	<u>54</u>	<u>30,297,778</u>	<u>55</u>
<b>非流動資產</b>								
1510	透過損益按公允價值衡量之	六(二)及八						
	金融資產—非流動		744,681	1	480,499	1	79,222	-
1517	透過其他綜合損益按公允價	六(三)及八						
	值衡量之金融資產—非流動		2,032,663	4	1,880,621	4	1,818,532	3
1535	按攤銷後成本衡量之金融資	六(四)及八						
	產—非流動		696,514	1	1,170,878	2	1,283,499	2
1550	採用權益法之投資	六(八)及八	1,862,147	4	1,884,520	3	1,832,356	3
1600	不動產、廠房及設備	六(九)及八	5,991,181	12	5,995,879	11	6,078,613	11
1755	使用權資產	六(十)及七	7,303,064	14	5,682,287	10	5,779,727	11
1760	投資性不動產淨額	六(十二)及八	5,616,623	11	5,729,334	11	5,713,450	11
1780	無形資產	六(十三)	2,012,233	4	2,056,927	4	2,072,179	4
1840	遞延所得稅資產		156,967	-	119,989	-	140,926	-
1920	存出保證金	七及九	116,510	-	161,987	-	124,833	-
1990	其他非流動資產—其他		101,117	-	102,732	-	99,666	-
15XX	<b>非流動資產合計</b>		<u>26,633,700</u>	<u>51</u>	<u>25,265,653</u>	<u>46</u>	<u>25,023,003</u>	<u>45</u>
1XXX	<b>資產總計</b>		<u>\$ 52,093,724</u>	<u>100</u>	<u>\$ 54,737,503</u>	<u>100</u>	<u>\$ 55,320,781</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109年9月30日及民國108年12月31日、9月30日

(民國109年及108年9月30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	109年9月30日		108年12月31日		108年9月30日		
		金額	%	金額	%	金額	%	
<b>流動負債</b>								
2100	短期借款	六(十四)及八	\$ 1,611,000	3	\$ 1,979,000	4	\$ 1,985,000	4
2110	應付短期票券	六(十五)及八	90,000	-	99,925	-	79,973	-
2130	合約負債—流動	六(二十六)	1,046,231	2	922,540	2	768,063	1
2150	應付票據		3,262	-	2,523	-	6,358	-
2170	應付帳款		1,540,715	3	2,035,430	4	1,754,463	3
2200	其他應付款		662,628	1	780,329	1	919,183	2
2220	其他應付款項—關係人	七	-	-	83,349	-	46,498	-
2230	本期所得稅負債		49,737	-	19,135	-	35,342	-
2280	租賃負債—流動	七	415,971	1	373,742	1	372,125	1
2310	預收款項	六(十六)	73,512	-	66,793	-	97,076	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十八)及八	1,030,177	2	4,679,401	8	4,149,329	8
2399	其他流動負債—其他		85,272	-	44,717	-	32,442	-
21XX	<b>流動負債合計</b>		<u>6,608,505</u>	<u>12</u>	<u>11,086,884</u>	<u>20</u>	<u>10,245,852</u>	<u>19</u>
<b>非流動負債</b>								
2530	應付公司債	六(十七)	4,500,000	9	4,500,000	8	4,500,000	8
2540	長期借款	六(十八)及八	8,034,988	15	7,476,523	14	8,993,530	16
2550	負債準備—非流動	六(十九)	110,106	-	102,554	-	98,524	-
2570	遞延所得稅負債		298,099	1	298,127	1	298,127	1
2580	租賃負債—非流動	七	7,522,995	15	5,905,455	11	5,998,784	11
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		66,734	-	71,868	-	75,022	-
2645	存入保證金		184,704	-	148,959	-	160,774	-
2670	其他非流動負債—其他	六(八)	194,132	-	194,020	-	193,700	-
25XX	<b>非流動負債合計</b>		<u>21,720,059</u>	<u>42</u>	<u>19,505,807</u>	<u>36</u>	<u>21,126,762</u>	<u>38</u>
2XXX	<b>負債總計</b>		<u>28,328,564</u>	<u>54</u>	<u>30,592,691</u>	<u>56</u>	<u>31,372,614</u>	<u>57</u>
<b>歸屬於母公司業主之權益</b>								
<b>股本</b>								
3110	普通股股本	六(二十一)	16,233,261	31	16,233,261	30	16,233,261	29
<b>資本公積</b>								
3200	資本公積	六(二十二)	2,260,513	5	2,260,513	4	2,260,513	5
<b>保留盈餘</b>								
3310	法定盈餘公積	六(二十三)	2,153,743	4	2,058,870	4	2,058,870	4
3350	未分配盈餘		1,858,923	3	2,428,513	4	2,296,394	4
<b>其他權益</b>								
3400	其他權益	六(二十四)	1,028,532	2	876,490	2	814,401	1
3500	庫藏股票	六(二十一)	(1,003)	-	(1,003)	-	(1,003)	-
31XX	<b>歸屬於母公司業主之權益合計</b>		<u>23,533,969</u>	<u>45</u>	<u>23,856,644</u>	<u>44</u>	<u>23,662,436</u>	<u>43</u>
36XX	<b>非控制權益</b>		<u>231,191</u>	<u>1</u>	<u>288,168</u>	<u>-</u>	<u>285,731</u>	<u>-</u>
3XXX	<b>權益總計</b>		<u>23,765,160</u>	<u>46</u>	<u>24,144,812</u>	<u>44</u>	<u>23,948,167</u>	<u>43</u>
<b>重大或有負債及未認列之合約承諾</b>								
3X2X	<b>負債及權益總計</b>		<u>\$ 52,093,724</u>	<u>100</u>	<u>\$ 54,737,503</u>	<u>100</u>	<u>\$ 55,320,781</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109年及108年1月1日至9月30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	109年7月1日 至9月30日		108年7月1日 至9月30日		109年1月1日 至9月30日		108年1月1日 至9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入	六(二十六)及七	\$ 2,911,587	100	\$ 2,675,586	100	\$ 7,723,683	100	\$ 8,781,820	100
5000 營業成本	六(六)(十三)(三十一)	( 2,344,565)	( 81)	( 1,972,422)	( 74)	( 6,455,388)	( 84)	( 6,390,328)	( 73)
5900 營業毛利		<u>567,022</u>	<u>19</u>	<u>703,164</u>	<u>26</u>	<u>1,268,295</u>	<u>16</u>	<u>2,391,492</u>	<u>27</u>
營業費用	六(十三)(三十一)及七								
6100 推銷費用		( 161,537)	( 5)	( 85,255)	( 3)	( 279,478)	( 3)	( 327,245)	( 4)
6200 管理費用		( 426,660)	( 15)	( 467,749)	( 17)	( 1,152,980)	( 15)	( 1,351,117)	( 15)
6450 預期信用減損利益	十二(二)	<u>91</u>	<u>-</u>	<u>18</u>	<u>-</u>	<u>328</u>	<u>-</u>	<u>34</u>	<u>-</u>
6000 營業費用合計		( 588,106)	( 20)	( 552,986)	( 20)	( 1,432,130)	( 18)	( 1,678,328)	( 19)
6900 營業利益(損失)		( 21,084)	( 1)	150,178	6	( 163,835)	( 2)	713,164	8
營業外收入及支出									
7100 利息收入	六(二十七)	2,310	-	5,056	-	9,428	-	9,395	-
7010 其他收入	六(三)(二十八)	167,206	6	204,600	7	326,573	4	309,811	4
7020 其他利益及損失	六(二)(二十九)	144,250	5	( 59,541)	( 2)	292,532	4	42,972	-
7050 財務成本	六(六)(三十)及七	( 85,612)	( 3)	( 82,212)	( 3)	( 236,865)	( 3)	( 243,776)	( 3)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六(八)	<u>35,968</u>	<u>1</u>	<u>21,429</u>	<u>1</u>	<u>45,454</u>	<u>1</u>	<u>45,750</u>	<u>1</u>
7000 營業外收入及支出合計		<u>264,122</u>	<u>9</u>	<u>89,332</u>	<u>3</u>	<u>437,122</u>	<u>6</u>	<u>164,152</u>	<u>2</u>
7900 稅前淨利		243,038	8	239,510	9	273,287	4	877,316	10
7950 所得稅(費用)利益	六(三十二)	( 16,159)	-	( 18,659)	( 1)	7,374	-	( 77,158)	( 1)
8200 本期淨利		<u>\$ 226,879</u>	<u>8</u>	<u>\$ 220,851</u>	<u>8</u>	<u>\$ 280,661</u>	<u>4</u>	<u>\$ 800,158</u>	<u>9</u>
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)(二十四)	( \$ 157,981)	( 6)	( \$ 108,213)	( 4)	\$ 152,042	2	\$ 26,370	-
8310 不重分類至損益之項目總額		( 157,981)	( 6)	( 108,213)	( 4)	152,042	2	26,370	-
8300 其他綜合損益(淨額)		( \$ 157,981)	( 6)	( \$ 108,213)	( 4)	\$ 152,042	2	\$ 26,370	-
8500 本期綜合損益總額		<u>\$ 68,898</u>	<u>2</u>	<u>\$ 112,638</u>	<u>4</u>	<u>\$ 432,703</u>	<u>6</u>	<u>\$ 826,528</u>	<u>9</u>
淨利(損)歸屬於：									
8610 母公司業主		\$ 229,716	8	\$ 228,529	8	\$ 336,946	5	\$ 816,612	9
8620 非控制權益		( 2,837)	-	( 7,678)	-	( 56,285)	( 1)	( 16,454)	-
		<u>\$ 226,879</u>	<u>8</u>	<u>\$ 220,851</u>	<u>8</u>	<u>\$ 280,661</u>	<u>4</u>	<u>\$ 800,158</u>	<u>9</u>
綜合損益總額歸屬於：									
8710 母公司業主		\$ 71,735	2	\$ 120,316	4	\$ 488,988	7	\$ 842,982	9
8720 非控制權益		( 2,837)	-	( 7,678)	-	( 56,285)	( 1)	( 16,454)	-
		<u>\$ 68,898</u>	<u>2</u>	<u>\$ 112,638</u>	<u>4</u>	<u>\$ 432,703</u>	<u>6</u>	<u>\$ 826,528</u>	<u>9</u>
每股盈餘	六(三十三)								
9750 基本		\$ 0.14		\$ 0.14		\$ 0.21		\$ 0.50	
9850 稀釋		\$ 0.14		\$ 0.14		\$ 0.21		\$ 0.50	

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

合併損益變動表  
民國109年及108年1月1日至9月30日  
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

	歸屬於母公司業主之權益										
	附註	普通股	股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	其他	權益	透過損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益	其他綜合損益	綜合損益總額
<b>108年1月1日至9月30日</b>											
108年1月1日餘額		\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 1,933,605	\$ 2,660,209	(\$ 48)	\$ 788,079	(\$ 1,003)	\$ 23,874,616	\$ 303,265	\$ 24,177,881
108年1月至9月淨利	六(三十三)	-	-	-	816,612	-	-	-	816,612	( 16,454)	800,158
108年1月至9月其他綜合損益	六(三)(二十四)	-	-	-	-	-	26,370	-	26,370	-	26,370
108年1月至9月綜合損益總額		-	-	-	816,612	-	26,370	-	842,982	( 16,454)	826,528
107年度盈餘指撥及分配：											
法定盈餘公積		-	-	125,265	( 125,265)	-	-	-	-	-	-
現金股利	六(二十三)	-	-	-	( 1,055,162)	-	-	-	( 1,055,162)	-	( 1,055,162)
非控制權益變動數		-	-	-	-	-	-	-	-	( 1,080)	( 1,080)
108年9月30日餘額		\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 2,058,870	\$ 2,296,394	(\$ 48)	\$ 814,449	(\$ 1,003)	\$ 23,662,436	\$ 285,731	\$ 23,948,167
<b>109年1月1日至9月30日</b>											
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1月至9月淨利	六(三十三)	-	-	-	336,946	-	-	-	336,946	( 56,285)	280,661
109年1月至9月其他綜合損益	六(三)(二十四)	-	-	-	-	-	152,042	-	152,042	-	152,042
109年1月至9月綜合損益總額		-	-	-	336,946	-	152,042	-	488,988	( 56,285)	432,703
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(二十三)	-	-	-	( 811,663)	-	-	-	( 811,663)	-	( 811,663)
非控制權益變動數		-	-	-	-	-	-	-	-	( 692)	( 692)
109年9月30日餘額		\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 2,153,743	\$ 1,858,923	(\$ 48)	\$ 1,028,580	(\$ 1,003)	\$ 23,533,969	\$ 231,191	\$ 23,765,160

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：羅智先



經理人：謝明汎



會計主管：戴大昌



太子建設開發股份有限公司及子公司  
 合併現金流量表  
 民國109年及108年1月1日至9月30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	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
<b>營業活動之現金流量</b>		
本期稅前淨利	\$ 273,287	\$ 877,316
調整項目		
收益費損項目		
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	六(二)(二十九) ( 268,121 )	( 49,597 )
預期信用減損利益數	十二(二) ( 328 )	( 34 )
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	六(八) ( 45,454 )	( 45,750 )
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	六(二十九) ( 23,494 )	( 333 )
租約修改利益	六(十) ( 174 )	( 12 )
租金減讓之租賃給付變動之利益	六(十) ( 15,041 )	-
處分投資性不動產利益	( 683 )	( 37 )
不動產、廠房及設備轉列費用數	908	23
折舊費用	六(九)(十)(十 二)(三十一) 565,494	547,420
攤銷費用	六(十三)(三十一) 46,667	46,465
利息費用	六(三十) 235,965	242,876
利息收入	六(二十七) ( 9,428 )	( 9,395 )
股利收入	六(三)(二十八) ( 97,600 )	( 101,300 )
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	782,565	( 229,866 )
合約資產一流動	167,310	( 68,617 )
應收票據	( 15,754 )	( 23,941 )
應收帳款	128,060	1,288,872
應收帳款－關係人	( 516 )	148
其他應收款	( 32,314 )	61,687
存貨	2,166,585	1,407,182
預付款項	28,281	150,138
其他流動資產－其他	( 24,020 )	( 15,819 )
其他非流動資產－其他	( 32,659 )	( 19,306 )
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債一流動	123,691	( 192,961 )
應付票據	739	1,473
應付帳款	( 494,715 )	( 1,050,454 )
其他應付款	( 101,544 )	( 150,516 )
其他應付款項－關係人	( 83,349 )	( 19,360 )
預收款項	6,719	32,901
其他流動負債－其他	40,555	( 63,446 )
負債準備－非流動	7,552	11,328
淨確定福利負債－非流動	( 5,134 )	2,670
其他非流動負債－其他	112	133
營運產生之現金流入	3,324,162	2,629,888
收取之利息	9,428	9,395
收取之股利	165,427	157,652
支付之利息	( 269,758 )	( 264,369 )
支付之所得稅	( 27,180 )	( 118,745 )
營業活動之淨現金流入	3,202,079	2,413,821

(續次頁)

太子建設開發股份有限公司及子公司  
 合併現金流量表  
 民國109年及108年1月1日至9月30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	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
<b>投資活動之現金流量</b>		
按攤銷後成本衡量之金融資產－流動增加	(\$ 9,965)	(\$ 83,684)
按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動減少(增加)	474,364	( 161,807)
取得不動產、廠房及設備	六(九) ( 150,697)	( 45,362)
處分不動產、廠房及設備價款	29,612	5,230
處分投資性不動產價款	4,783	879
無形資產增加	六(十三) ( 1,973)	( 400)
存出保證金減少	45,477	130,195
投資活動之淨現金流入(流出)	391,601	( 154,949)
<b>籌資活動之現金流量</b>		
短期借款(減少)增加	六(三十五) ( 368,000)	995,000
應付短期票券減少	六(三十五) ( 9,925)	( 321,761)
償還長期借款	六(三十五) ( 25,411,094)	( 21,933,935)
舉借長期借款	六(三十五) 22,320,335	21,634,140
長期應付票據及款項增加	六(三十五) -	86,668
存入保證金增加	六(三十五) 35,745	24,612
租賃本金償還	六(三十五) ( 265,534)	( 275,949)
發放現金股利	六(二十三) ( 811,663)	( 1,055,162)
非控制權益變動數	( 692)	( 1,080)
籌資活動之淨現金流出	( 4,510,828)	( 847,467)
本期現金及約當現金(減少)增加數	( 917,148)	1,411,405
期初現金及約當現金餘額	5,673,754	3,968,253
期末現金及約當現金餘額	\$ 4,756,606	\$ 5,379,658

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：羅智先



經理人：謝明汎



會計主管：戴大昌





太子建設開發股份有限公司及子公司  
合併財務報表附註  
民國109年及108年第三季  
(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109年11月5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109年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「揭露倡議-重大性之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	民國109年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國109年6月1日(註)

註：金管會允許提前於民國109年1月1日適用。

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

1. 國際財務報導準則第16號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

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

- (1)租賃給付之變動導致租賃之修改後對價與變動前租賃之對價幾乎相同或較小；
- (2)租賃給付之任何減少僅影響原於民國 110 年 6 月 30 日以前到期之給付；且
- (3)該租賃之其他條款及條件並無實質變動。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 110 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	民國110年1月1日

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3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國112年1月1日
國際會計準則第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
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標變革」	民國110年1月1日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。



#### 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108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108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108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
			109年9月30日	108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

投資公司 名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			109年9月30日	108年12月31日	
誠實投資控股(股)公司	大成工程(股)公司	營造工程	100.00	100.00	
	王子水電企業(股)公司	電力及自來水承裝	100.00	100.00	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
			108年9月30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
太子物業管理顧問(股)公司	時代國際控股(股)公司	一般投資業	100.00		
	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109年及108年9月30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。

#### (六) 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。

### 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

#### (一) 會計政策採用之重要判斷

投資性不動產

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

#### (二) 重要會計估計及假設

建造合約收入認列

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

## 六、重要會計項目之說明

### (一) 現金及約當現金

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 8,715	\$ 9,747	\$ 10,554
支票存款及活期存款	4,387,891	4,862,516	4,868,121
定期存款	100,000	-	-
附買回債券	260,000	801,491	500,983
	<u>\$ 4,756,606</u>	<u>\$ 5,673,754</u>	<u>\$ 5,379,658</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. 本集團三個月以上之定期存款、因預售建案信託款及借款備償專戶等用途受限部分已表列「按攤銷後成本衡量之金融資產」項下，請參閱附註六、(四)。
4. 前述受限制銀行存款之利息收入認列於利息收入項下，請參閱附註六、(二十七)。

### (二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
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
受益憑證	734,013	1,509,632	1,381,486
	734,013	1,509,632	1,646,006
評價調整	4,947	7,954	157,410
	<u>\$ 738,960</u>	<u>\$ 1,517,586</u>	<u>\$ 1,803,416</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	76,000
	340,520	340,520	76,000
評價調整	404,161	139,979	3,222
	<u>\$ 744,681</u>	<u>\$ 480,499</u>	<u>\$ 79,222</u>

1. 本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之淨(損)益分別計\$147,511、(\$61,526)、\$268,121 及\$49,597。
2. 有關本集團將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(三) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30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	888,151	888,151	888,151
	1,003,295	1,003,295	1,003,295
評價調整	1,029,368	877,326	815,237
	<u>\$ 2,032,663</u>	<u>\$ 1,880,621</u>	<u>\$ 1,818,532</u>

1. 本集團選擇將屬策略性投資之股票分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，該等投資於民國 109 年 9 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 9 月 30 日之公允價值分別為\$2,032,663、\$1,880,621 及\$1,818,532。
2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益及綜合損益之明細如下：

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30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	(\$ 157,981)	(\$ 108,213)
認列於損益之股利收入		
於本期期末仍持有者	\$ 69,574	\$ 101,264
	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30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	\$ 152,042	\$ 26,370
認列於損益之股利收入		
於本期期末仍持有者	\$ 69,613	\$ 101,300

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



(四) 按攤銷後成本衡量之金融資產

項 目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
流動項目：			
三個月以上之定期存款	\$ 890,303	\$ 1,016,292	\$ 916,434
信託專戶	184,450	48,551	37,239
已質押定存單	55	-	100,850
	<u>\$ 1,074,808</u>	<u>\$ 1,064,843</u>	<u>\$ 1,054,523</u>
非流動項目：			
備償專戶	\$ 498,932	\$ 918,512	\$ 1,133,499
已質押定存單	197,582	252,366	150,000
	<u>\$ 696,514</u>	<u>\$ 1,170,878</u>	<u>\$ 1,283,499</u>

1. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團持有按攤銷後成本衡量之金融資產，於民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日信用風險最大之暴險金額分別為\$1,771,322、\$2,235,721及\$2,338,022。
2. 本集團將按攤銷後成本衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。
3. 相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險資訊，請參閱附註十二、(二)。

(五) 應收票據及帳款

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
應收票據	<u>\$ 74,095</u>	<u>\$ 58,341</u>	<u>\$ 96,111</u>
應收帳款	\$ 627,547	\$ 755,607	\$ 430,872
減：備抵損失	( 4,132)	( 4,460)	( 4,437)
	<u>\$ 623,415</u>	<u>\$ 751,147</u>	<u>\$ 426,435</u>
應收帳款－關係人	<u>\$ 4,212</u>	<u>\$ 3,696</u>	<u>\$ 27,645</u>

1. 應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	109年9月30日		108年12月31日		108年9月30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	\$ 74,095	\$628,705	\$58,341	\$749,643	\$ 96,111	\$453,032
30天內	-	31	-	3,329	-	-
31-60天	-	-	-	566	-	-
61-90天	-	-	-	495	-	-
91天以上	-	3,023	-	5,270	-	5,485
	<u>\$ 74,095</u>	<u>\$631,759</u>	<u>\$58,341</u>	<u>\$759,303</u>	<u>\$ 96,111</u>	<u>\$458,517</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 109 年 9 月 30 日、108 年 12 月 31 日、108 年 9 月 30 日及 108 年 1 月 1 日，本集團與客戶合約之應收款(含應收票據)餘額分別為\$627,935、\$769,233、\$460,004 及\$1,766,657。
3. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團應收票據於民國 109 年 9 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 9 月 30 日信用風險最大之暴險金額分別為\$74,095、\$58,341 及\$96,111；最能代表本集團應收帳款於民國 109 年 9 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 9 月 30 日信用風險最大之暴險金額分別為\$627,627、\$754,843 及\$454,080。
4. 相關應收票據及帳款信用風險資訊，請參閱附註十二、(二)。
5. 本集團並未持有作為應收票據及帳款擔保之擔保品。

(六) 存貨

	109 年 9 月 30 日		
	<u>成本</u>	<u>備抵存貨跌價損失</u>	<u>帳面金額</u>
營建用地	\$ 6,333,957	(\$ 62,695)	\$ 6,271,262
在建工程	3,233,377	-	3,233,377
待出售房地產	7,478,853	( 12,258)	7,466,595
預付土地購置款	228,635	-	228,635
預付房地款	574,404	-	574,404
商品	22,272	-	22,272
	<u>\$ 17,871,498</u>	<u>(\$ 74,953)</u>	<u>\$ 17,796,545</u>
	108 年 12 月 31 日		
	<u>成本</u>	<u>備抵存貨跌價損失</u>	<u>帳面金額</u>
營建用地	\$ 7,660,212	(\$ 64,249)	\$ 7,595,963
在建工程	4,343,402	-	4,343,402
待出售房地產	7,189,638	( 12,258)	7,177,380
預付土地購置款	223,135	-	223,135
預付房地款	552,085	-	552,085
商品	25,664	-	25,664
	<u>\$ 19,994,136</u>	<u>(\$ 76,507)</u>	<u>\$ 19,917,629</u>

	108 年 9 月 30 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 8,331,217	(\$ 64,249)	\$ 8,266,968
在建工程	4,875,582	-	4,875,582
待出售房地產	5,859,129	( 12,258)	5,846,871
預付土地購置款	282,111	-	282,111
預付房地款	1,255,485	-	1,255,485
商品	23,928	-	23,928
	<u>\$ 20,627,452</u>	<u>(\$ 76,507)</u>	<u>\$ 20,550,945</u>

1. 本集團民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列為費損之存貨成本分別為\$2,001,953、\$1,564,753、\$5,406,994 及\$5,087,689，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\$-、\$-、\$1,554 及 \$404。

2. 有關本集團將存貨提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

3. 本集團利息資本化情形如下：

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日
利息資本化前之利息總額	<u>\$ 106,081</u>	<u>\$ 122,243</u>
資本化利息之金額	<u>\$ 20,769</u>	<u>\$ 40,331</u>
資本化利率	<u>0.58%~2.06%</u>	<u>0.76%~2.50%</u>
	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
利息資本化前之利息總額	<u>\$ 320,120</u>	<u>\$ 365,759</u>
資本化利息之金額	<u>\$ 84,155</u>	<u>\$ 122,883</u>
資本化利率	<u>0.58%~2.22%</u>	<u>0.68%~2.50%</u>

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	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
林口力行段1209地號等	\$ 2,070,759	\$ 1,975,394	\$ 1,947,702
八里中庄段222及211-1地號等	689,415	689,409	689,088
W太子(新店區行政段883地號等)	-	-	1,283,962
	<u>2,760,174</u>	<u>2,664,803</u>	<u>3,920,752</u>

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>台中分公司</u>			
清水武秀段1037、1038及1040地號等	\$ 212,248	\$ 212,248	\$ 212,248
太子欣世界(太平區平欣段694地號等)	-	1,627,356	1,507,590
	<u>212,248</u>	<u>1,839,604</u>	<u>1,719,838</u>
<u>台南分公司</u>			
金華段1361地號	689,315	688,265	688,265
善駕段939地號等	156,269	155,943	155,914
太子峰雲(新營段841-9地號)	-	1,258,574	1,180,153
其他	3,738	3,738	3,738
	<u>849,322</u>	<u>2,106,520</u>	<u>2,028,070</u>
<u>高雄分公司</u>			
太子城大樓(楠梓一小段158地號等)	1,731,551	1,572,455	1,874,691
太子雲E區(仁武新後港西段90地號)	642,652	448,871	348,665
太子雲B區(仁武新後港西段42地號等)	364,370	364,370	379,154
仁武新後港西段88地號實驗住宅	72,933	72,933	72,933
	<u>2,811,506</u>	<u>2,458,629</u>	<u>2,675,443</u>
在建房地合計	<u>\$ 6,633,250</u>	<u>\$ 9,069,556</u>	<u>\$ 10,344,103</u>

(2) 營建用地

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>台北分公司</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
太平段112-54地號等	2,748	2,766	2,766
其他	11,713	11,713	11,713
	<u>422,411</u>	<u>422,429</u>	<u>422,429</u>

<u>台南分公司</u>	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</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	15,344	15,344	15,344
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>369,465</u>	<u>369,465</u>	<u>369,465</u>
<u>高雄分公司</u>			
仁武新後港西段53地號等	905,077	905,077	872,986
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	-
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>1,294,266</u>
營建用地合計	<u>\$ 2,306,035</u>	<u>\$ 2,306,053</u>	<u>\$ 2,232,294</u>

### (3)待出售房地產

<u>台北分公司</u>	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
太子信義(新莊副都心案)	\$ 1,088,573	\$ 1,203,294	\$ 1,285,955
太子華威	939,455	936,352	936,352
W太子	292,367	908,965	-
太子松馥	225,063	512,426	582,983
太子大第	12,025	12,025	12,025
太子國寶	5,738	5,738	5,738
太子馥3	-	89,346	223,891
其他	546	546	546
	<u>2,563,767</u>	<u>3,668,692</u>	<u>3,047,490</u>
<u>台中分公司</u>			
太子欣世界	1,175,793	-	-
太子咸亨	1,027,814	1,223,688	1,357,234
青峰錦	20,759	20,759	20,759
太子郡	9,058	9,058	9,058
W時代	-	339,089	551,163
太子新富	-	-	45,507
其他	6,118	6,118	6,118
	<u>2,239,542</u>	<u>1,598,712</u>	<u>1,989,839</u>



	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
<u>台南分公司</u>			
太子峰雲	\$ 1,230,097	\$ -	\$ -
花博5	360,705	578,935	602,173
太子WIN2	41,191	80,640	106,598
站前LV	19,725	19,725	19,725
太子盛世	5,302	5,302	5,302
太子君峰會	-	15,208	36,617
其他	2,292	2,292	2,292
	<u>1,659,312</u>	<u>702,102</u>	<u>772,707</u>
<u>高雄分公司</u>			
太子城透天	1,044,864	1,204,509	-
太子雲C區大樓	28,347	28,347	29,159
太子雲D區	22,206	22,206	22,206
太子大第	7,170	7,170	7,170
太子花漾	-	27,883	54,641
	<u>1,102,587</u>	<u>1,290,115</u>	<u>113,176</u>
待出售房地產合計	<u>\$ 7,565,208</u>	<u>\$ 7,259,621</u>	<u>\$ 5,923,212</u>
(4)預付土地購置款			
	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
<u>台南分公司</u>			
仁武新後港西段20地號等	\$ 228,635	\$ 223,135	\$ 282,111
(5)預付房地款			
	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
台糖楠梓段	\$ 574,404	\$ 552,085	\$ 1,255,485

5. 重要工程資訊揭露：

(1) 民國 109 年 9 月 30 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—新建工程	\$ 2,455,948	\$ 2,369,990	88.65%	\$ 76,202
中華電信—南港統包工程	1,955,238	1,857,476	0.04%	39
南紡置地廣場工程(12億)	1,792,455	1,745,827	90.16%	42,040
台南都會區北外環道路	1,689,945	1,614,046	61.54%	46,708
北投士林科技園區	1,231,886	1,170,292	0.12%	74
桃園中路三號	1,151,305	1,093,740	30.65%	17,644
南紡置地廣場工程(8億)	1,050,252	1,019,832	77.92%	23,703

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

(3) 民國 108 年 9 月 30 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—新建工程	\$ 2,428,216	\$ 2,314,089	65.90%	\$ 75,210
南紡置地廣場工程(12億)	1,792,455	1,745,827	29.38%	13,699
台南都會區北外環道路	1,681,905	1,606,206	26.71%	20,219
桃園中路三號	1,151,305	1,093,740	8.37%	4,818
南紡置地廣場工程(8億)	1,050,252	1,019,832	35.07%	10,668

(七) 其他流動資產

項 目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
遞延代銷佣金(註)	\$ 8,719	\$ 40	\$ 41,096
其他	19,375	4,034	18,977
	<u>\$ 28,094</u>	<u>\$ 4,074</u>	<u>\$ 60,073</u>

註：遞延代銷佣金(取得客戶合約成本)於民國109年及108年1月1日至9月30日轉列推銷費用分別為\$690及\$0。

(八) 採用權益法之投資

關聯企業名稱	109年9月30日		108年12月31日		108年9月30日	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
耕頂興業(股)公司	\$ 307,999	30.00%	\$ 307,140	30.00%	\$ 281,490	30.00%
統一開發(股)公司	1,123,550	30.00%	1,146,288	30.00%	1,126,691	30.00%
PPG Investment Inc.	7,907	27.30%	3,071	27.30%	3,215	27.30%
Queen Holdings Ltd.	397,135	27.30%	400,869	27.30%	395,574	27.30%
明大企業(股)公司	25,556	20.00%	27,152	20.00%	25,386	20.00%
日華資產管理(股)公司(註1)	-	45.21%	-	45.21%	-	45.21%
	<u>\$1,862,147</u>		<u>\$1,884,520</u>		<u>\$1,832,356</u>	

註1：截至民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日止，對日華資產管理(股)公司之投資帳面餘額因已為負數，故分別轉列其他非流動負債\$139,411、\$139,411及\$139,114。

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		
	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
流動資產	\$ 171,422	\$ 221,434	\$ 321,601
非流動資產	7,559,421	7,843,948	7,948,970
流動負債	( 3,078,488)	( 3,318,190)	( 3,453,061)
非流動負債	( 907,188)	( 926,233)	( 1,061,871)
淨資產總額	<u>\$ 3,745,167</u>	<u>\$ 3,820,959</u>	<u>\$ 3,755,639</u>
占關聯企業淨資產之份額	<u>\$ 1,123,550</u>	<u>\$ 1,146,288</u>	<u>\$ 1,126,691</u>

### 綜合損益表

	統一開發(股)公司	
	109年7月1日至9月30日	108年7月1日至9月30日
收入	\$ 237,740	\$ 228,881
繼續經營單位本期淨利	\$ 36,514	\$ 26,842
本期綜合損益總額	\$ 36,514	\$ 26,842
自關聯企業收取之股利	\$ 42,120	\$ 31,428

	統一開發(股)公司	
	109年1月1日至9月30日	108年1月1日至9月30日
收入	\$ 650,435	\$ 695,280
繼續經營單位本期淨利	\$ 64,608	\$ 90,876
本期綜合損益總額	\$ 64,608	\$ 90,876
自關聯企業收取之股利	\$ 42,120	\$ 31,428

3. 本集團個別不重大關聯企業之帳面金額及其經營結果之份額彙總如下：

民國 109 年 9 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 9 月 30 日，本集團個別不重大關聯企業之帳面金額合計分別為 \$599,186、\$598,821 及 \$566,551。

	109年7月1日至9月30日		108年7月1日至9月30日	
繼續經營單位本期淨利	\$	85,700	\$	47,493
其他綜合損益(稅後淨額)		-		-
本期綜合損益總額	\$	85,700	\$	47,493
	109年1月1日至9月30日		108年1月1日至9月30日	
繼續經營單位本期淨利	\$	92,845	\$	68,526
其他綜合損益(稅後淨額)		-		-
本期綜合損益總額	\$	92,845	\$	68,526

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 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日所認列關聯企業及合資利益之份額分別為 \$35,968、\$21,429、\$45,454 及 \$45,750，民國 109 年及 108 年 9 月 30 日採用權益法之投資餘額分別為 \$1,722,736 及 \$1,693,242。另民國 108 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 \$571,669。

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。

(九) 不動產、廠房及設備

1. 帳面價值資訊如下：

	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
土地	\$ 2,853,075	\$ 2,855,368	\$ 2,864,210
房屋及建築	2,681,419	2,809,386	2,875,474
機器設備	3,022	4,256	4,716
電腦通訊設備	1,526	2,185	2,526
運輸設備	2,727	3,442	3,723
辦公設備	236,035	239,120	243,385
租賃改良	19,347	20,342	20,674
其他設備	45,887	49,706	51,051
未完工程及待驗設備	<u>148,143</u>	<u>12,074</u>	<u>12,854</u>
	<u>\$ 5,991,181</u>	<u>\$ 5,995,879</u>	<u>\$ 6,078,613</u>

2. 本期變動情形如下：

成 本	109年1月1日至9月30日				
	<u>期初餘額</u>	<u>本期增加額</u>	<u>本期減少額</u>	<u>本期移轉額</u>	<u>期末餘額</u>
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	3,322	( 1,349)	5,738	2,656,476
供租賃	1,868,809	-	( 5,257)	-	1,863,552
機器設備	16,631	-	( 240)	-	16,391
電腦通訊設備	60,261	151	( 118)	112	60,406
運輸設備	12,597	-	( 1,000)	-	11,597
辦公設備	851,915	16,293	( 33,734)	22,052	856,526
租賃改良	73,533	-	-	-	73,533
其他設備	94,847	1,141	( 962)	-	95,026
未完工程及待驗設備	<u>12,074</u>	<u>129,790</u>	<u>( 93)</u>	<u>6,372</u>	<u>148,143</u>
	<u>\$ 8,494,800</u>	<u>\$ 150,697</u>	<u>(\$ 43,892)</u>	<u>\$ 33,120</u>	<u>\$ 8,634,725</u>

108年1月1日至9月30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	\$ 1,453,999	\$ -	(\$ 1,400)	\$ -	\$ -	\$ 1,452,599
供租賃	1,411,611	-	-	-	-	1,411,611
房屋及建築						
供自用	2,683,084	6,541	( 1,400)	3,042	-	2,691,267
供租賃	1,869,859	-	( 1,050)	-	-	1,868,809
機器設備	15,886	752	-	-	-	16,638
電腦通訊設備	60,113	120	( 34)	-	-	60,199
運輸設備	13,695	1,200	( 1,296)	-	-	13,599
辦公設備	839,153	23,411	( 17,505)	6,951	-	852,010
租賃改良	73,533	-	-	-	-	73,533
其他設備	94,204	2,331	( 1,931)	308	-	94,912
未完工程及待驗設備	11,965	11,007	-	( 10,118)	-	12,854
	<u>\$ 8,527,102</u>	<u>\$ 45,362</u>	<u>(\$ 24,616)</u>	<u>\$ 183</u>		<u>\$ 8,548,031</u>

109年1月1日至9月30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	\$ 1,130,959	\$ 84,706	(\$ 796)	\$ -	\$ -	\$ 1,214,869
供租賃	577,229	47,740	( 1,229)	-	-	623,740
機器設備	12,375	1,205	( 211)	-	-	13,369
電腦通訊設備	58,076	922	( 118)	-	-	58,880
運輸設備	9,155	715	( 1,000)	-	-	8,870
辦公設備	612,795	41,164	( 33,468)	-	-	620,491
租賃改良	53,191	995	-	-	-	54,186
其他設備	45,141	4,042	( 44)	-	-	49,139
	<u>\$ 2,498,921</u>	<u>\$ 181,489</u>	<u>(\$ 36,866)</u>	<u>\$ -</u>		<u>\$ 2,643,544</u>

108年1月1日至9月30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	\$ 1,039,987	\$ 83,493	(\$ 175)	\$ -	\$ -	\$ 1,123,305
供租賃	514,495	47,852	( 1,050)	-	-	561,297
機器設備	10,587	1,335	-	-	-	11,922
電腦通訊設備	56,372	1,335	( 34)	-	-	57,673
運輸設備	10,069	1,004	( 1,197)	-	-	9,876
辦公設備	577,080	48,463	( 16,918)	-	-	608,625
租賃改良	51,864	995	-	-	-	52,859
其他設備	40,205	3,978	( 322)	-	-	43,861
	<u>\$ 2,300,659</u>	<u>\$ 188,455</u>	<u>(\$ 19,696)</u>	<u>\$ -</u>		<u>\$ 2,469,418</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。

(十)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：

	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
	<u>帳面金額</u>	<u>帳面金額</u>	<u>帳面金額</u>
土地	\$ 15,687	\$ 24,386	\$ 25,126
房屋及建築	7,286,079	5,655,745	5,752,930
機器設備(交換機)	284	924	1,137
運輸設備(公務車)	1,014	1,232	534
	<u>\$ 7,303,064</u>	<u>\$ 5,682,287</u>	<u>\$ 5,779,727</u>

  

	<u>109年7月1日至9月30日</u>	<u>108年7月1日至9月30日</u>
	<u>折舊費用</u>	<u>折舊費用</u>
土地	\$ 688	\$ 740
房屋及建築	120,704	97,241
機器設備(交換機)	213	213
運輸設備(公務車)	207	122
	<u>\$ 121,812</u>	<u>\$ 98,316</u>

  

	<u>109年1月1日至9月30日</u>	<u>108年1月1日至9月30日</u>
	<u>折舊費用</u>	<u>折舊費用</u>
土地	\$ 2,168	\$ 2,221
房屋及建築	316,281	292,190
機器設備(交換機)	639	639
運輸設備(公務車)	653	366
	<u>\$ 319,741</u>	<u>\$ 295,416</u>

3. 本集團於民國109年及108年7月1日至9月30日暨109年及108年1月1日至9月30日使用權資產及租賃負債之增添分別為\$1,730、\$-、\$1,955,725及\$78。

4. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

	109年7月1日至9月30日		108年7月1日至9月30日	
<u>影響當期損益之項目</u>				
租賃負債之利息費用	\$	33,181	\$	24,838
屬短期租賃合約之費用		894		885
屬低價值資產租賃之費用		173		111
變動租賃給付之費用		-		12,468
租約修改利益		121		4
		<u>109年1月1日至9月30日</u>		<u>108年1月1日至9月30日</u>
<u>影響當期損益之項目</u>				
租賃負債之利息費用	\$	82,575	\$	75,597
屬短期租賃合約之費用		2,792		2,396
屬低價值資產租賃之費用		517		608
變動租賃給付之費用		-		47,142
租約修改利益		174		12

5. 本集團於民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日租賃現金流出總額分別為 \$117,132、\$130,781、\$351,418 及 \$401,692。

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列為費用。

(2) 當本集團內營業場所類型的營業額增加 10%，則變動租賃給付之租賃合約將使總租賃給付金額增加約 9.71%。

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 94.49% 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。

(3) 基於行使延長選擇權之評估，使民國 109 年及 108 年 9 月 30 日之使用權資產及租賃負債分別增加 \$4,629 及 \$4,848。

8. 本集團採用「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」之實務權宜作法，於民國 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日將租金減讓所產生之租賃給付變動之損益 \$15,041 認列為其他收入。



(十一)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 11 年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件。為保全出租資產之使用情況，通常會要求承租人不得將租賃資產用作借貸擔保及不得私自出借、轉租、頂讓或以其他變相方法交予第三人使用。
2. 本集團於民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日基於營業租賃合約認列之利益如下：

	<u>109年7月1日至9月30日</u>	<u>108年7月1日至9月30日</u>
租金收入	\$ 107,684	\$ 98,607
屬變動租賃給付認列之租金收入	\$ 19,554	\$ 37,770
	<u>109年1月1日至9月30日</u>	<u>108年1月1日至9月30日</u>
租金收入	\$ 337,743	\$ 317,004
屬變動租賃給付認列之租金收入	\$ 40,650	\$ 76,820

3. 本集團以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	<u>109年9月30日</u>
民國109年10月1日至110年9月30日	\$ 363,506
民國110年10月1日至114年9月30日	564,163
民國115年10月1日以後	152,014
	<u>\$ 1,079,683</u>
	<u>108年9月30日</u>
民國108年10月1日至109年9月30日	\$ 370,736
民國109年10月1日至113年9月30日	461,285
民國113年10月1日以後	263
	<u>\$ 832,284</u>

(十二)投資性不動產

1. 帳面價值資訊如下：

	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
土地	\$ 220,049	\$ 265,550	\$ 265,550
出租資產-土地	2,600,824	2,599,740	2,590,760
出租資產-房屋	2,795,750	2,864,044	2,857,140
	<u>\$ 5,616,623</u>	<u>\$ 5,729,334</u>	<u>\$ 5,713,450</u>

2. 本期變動情形如下：

109年1月1日至9月30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	\$ 265,550	\$ -	\$ -	(\$ 45,501)	\$ 220,049
出租資產-土地	2,599,740	-	( 70)	1,154	2,600,824
出租資產-房屋	<u>3,964,263</u>	-	( 5,441)	-	<u>3,958,822</u>
	<u>\$ 6,829,553</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 5,511)</u>	<u>(\$ 44,347)</u>	<u>\$ 6,779,695</u>

108年1月1日至9月30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	\$ 265,550	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 265,550
出租資產-土地	2,590,774	-	( 14)	-	2,590,760
出租資產-房屋	<u>3,917,001</u>	-	( 1,089)	-	<u>3,915,912</u>
	<u>\$ 6,773,325</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 1,103)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,772,222</u>

109年1月1日至9月30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>\$ 1,100,219</u>	<u>\$ 64,264</u>	<u>(\$ 1,411)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,163,072</u>

108年1月1日至9月30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>\$ 995,484</u>	<u>\$ 63,549</u>	<u>(\$ 261)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,058,772</u>

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 111,429</u>	<u>\$ 112,010</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>\$ 37,879</u>	<u>\$ 42,309</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>
	<u>109年1月1日 至9月30日</u>	<u>108年1月1日 至9月30日</u>
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 333,755</u>	<u>\$ 334,861</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>\$ 110,354</u>	<u>\$ 121,338</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 109 年 9 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 9 月 30 日之公允價值分別為\$12,455,704、\$12,697,342 及 \$12,715,642，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。

(十三) 無形資產

1. 帳面價值資訊如下：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
服務特許權	\$ 2,009,489	\$ 2,055,428	\$ 2,070,742
電腦軟體成本	2,744	1,499	1,437
	<u>\$ 2,012,233</u>	<u>\$ 2,056,927</u>	<u>\$ 2,072,179</u>

2. 本期變動情形如下：

109年1月1日至9月30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	6,787	1,973	(1,998)	-	6,762
	<u>\$ 2,875,159</u>	<u>\$ 1,973</u>	<u>(\$ 1,998)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,875,134</u>

108年1月1日至9月30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	6,253	400	(157)	(106)	6,390
	<u>\$ 2,874,625</u>	<u>\$ 400</u>	<u>(\$ 157)</u>	<u>(\$ 106)</u>	<u>\$ 2,874,762</u>

109年1月1日至9月30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	\$ 812,944	\$ 45,939	\$ -	\$ -	\$ 858,883
電腦軟體成本	5,288	728	(1,998)	-	4,018
	<u>\$ 818,232</u>	<u>\$ 46,667</u>	<u>(\$ 1,998)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 862,901</u>

108年1月1日至9月30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	\$ 751,691	\$ 45,939	\$ -	\$ -	\$ 797,630
電腦軟體成本	4,611	526	(157)	(27)	4,953
	<u>\$ 756,302</u>	<u>\$ 46,465</u>	<u>(\$ 157)</u>	<u>(\$ 27)</u>	<u>\$ 802,583</u>

3. 無形資產攤銷明細如下：

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日
營業成本	\$ 15,313	\$ 15,313
管理費用	340	208
	<u>\$ 15,653</u>	<u>\$ 15,521</u>

	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
營業成本	\$ 45,939	\$ 45,939
管理費用	728	526
	<u>\$ 46,667</u>	<u>\$ 46,465</u>

(十四) 短期借款

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
銀行信用借款	\$ 1,481,000	\$ 1,849,000	\$ 1,655,000
銀行擔保借款	130,000	130,000	330,000
	<u>\$ 1,611,000</u>	<u>\$ 1,979,000</u>	<u>\$ 1,985,000</u>
利率區間	<u>1.10%~1.79%</u>	<u>1.48%~1.98%</u>	<u>1.47%~1.97%</u>

上述短期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十五) 應付短期票券

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
商業本票	\$ 90,000	\$ 100,000	\$ 80,000
減：未攤銷折價	-	( 75)	( 27)
	<u>\$ 90,000</u>	<u>\$ 99,925</u>	<u>\$ 79,973</u>
利率區間	<u>1.36%</u>	<u>1.19%~1.59%</u>	<u>1.15%~1.60%</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。

(十六) 預收款項

項 目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
預收租金	\$ 72,839	\$ 65,862	\$ 95,935
其他預收款	673	931	1,141
	<u>\$ 73,512</u>	<u>\$ 66,793</u>	<u>\$ 97,076</u>

(十七) 應付公司債

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30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
	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 4,500,000</u>

1. 本公司於民國 106 年 6 月以面額發行 106 年第一次有擔保普通公司債 \$2,000,000，其主要發行條款如下：

(1) 發行總額：\$2,000,000。

(2) 發行價格：按票面發行，每張\$1,000。

- (3)票面利率：1.05%。
- (4)付息方式：自發行日起依票面利率每年單利計付息一次。
- (5)還本方式：到期一次還本。
- (6)發行期間：5年(自民國106年6月19日起至民國111年6月19日止)。
- (7)擔保方式：由台灣銀行股份有限公司擔保。
- (8)受託銀行：台北富邦商業銀行股份有限公司。
- 2.本公司於民國107年6月以面額發行107年第一次有擔保普通公司債\$2,500,000，其主要發行條款如下：
- (1)發行總額：\$2,500,000。
- (2)發行價格：按票面發行，每張\$1,000。
- (3)票面利率：0.84%。
- (4)付息方式：自發行日起依票面利率每年單利計付息一次。
- (5)還本方式：到期一次還本。
- (6)發行期間：5年(自民國107年6月15日起至民國112年6月15日止)。
- (7)擔保方式：由台灣銀行股份有限公司擔保。
- (8)受託銀行：台北富邦商業銀行股份有限公司。

(十八)長期借款

	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
銀行擔保借款	\$ 7,765,589	\$ 10,356,383	\$ 11,054,647
銀行信用借款	<u>600,000</u>	<u>728,400</u>	<u>1,017,200</u>
	8,365,589	11,084,783	12,071,847
減：一年內到期部份	( <u>1,030,177</u> )	( <u>4,527,788</u> )	( <u>4,149,329</u> )
	<u>7,335,412</u>	<u>6,556,995</u>	<u>7,922,518</u>
商業本票	700,000	1,071,900	1,071,900
減：未攤銷折價	( <u>424</u> )	( <u>759</u> )	( <u>888</u> )
	699,576	1,071,141	1,071,012
減：一年內到期部份	<u>-</u>	( <u>151,613</u> )	<u>-</u>
	<u>699,576</u>	<u>919,528</u>	<u>1,071,012</u>
	<u>\$ 8,034,988</u>	<u>\$ 7,476,523</u>	<u>\$ 8,993,530</u>
到期日區間	<u>109.10.07~116.11.02</u>	<u>109.04.02~116.11.02</u>	<u>109.04.02~116.11.02</u>
利率區間	<u>0.40%~2.15%</u>	<u>0.64%~2.41%</u>	<u>0.69%~2.41%</u>

1. 有關長期借款之限制條款，請參閱附註九之說明。
2. 上述商業本票係本集團與金融機構簽訂聯合授信合約，本集團得於授信期間內循環動用授信額度發行商業本票，請參閱附註九(九)~(十一)之說明。
3. 上述長期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十九) 負債準備-汰換成本

	<u>109年</u>	<u>108年</u>
1月1日餘額	\$ 102,554	\$ 87,196
本期新增之負債準備	29,682	34,179
本期使用之負債準備	( 22,130)	( 22,851)
9月30日餘額	<u>\$ 110,106</u>	<u>\$ 98,524</u>

(二十) 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 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為 \$233、\$337、\$697 及 \$1,011。
- (3) 本集團於民國 110 年度預計支付予退休計畫之提撥金為 \$3,928。
2. (1) 自民國 94 年 7 月 1 日起，本公司及國內子公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本公司及國內子公司就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之 6% 提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。

(2)民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為\$13,860、\$14,836、\$41,747及\$40,579。

(二十一)股本

1. 本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：(單位：仟股)

	<u>109年</u>	<u>108年</u>
1月1日暨9月30日股數	<u>1,622,671</u>	<u>1,622,671</u>

2. 截至民國 109 年 9 月 30 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. 本公司之子公司一太子公寓大廈管理維護(股)公司於民國 109 年 9 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 9 月 30 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 10.75 元、新台幣 11.25 元及新台幣 11.00 元。

(二十二)資本公積

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

<u>資 本 公 積</u>				
	<u>庫藏</u>			
<u>109年</u>	<u>發行溢價</u>	<u>股票交易</u>	<u>其他</u>	<u>合計</u>
1月1日暨9月30日餘額	<u>\$ 1,375,442</u>	<u>\$ 877,839</u>	<u>\$ 7,232</u>	<u>\$ 2,260,513</u>

  

<u>資 本 公 積</u>				
	<u>庫藏</u>			
<u>108年</u>	<u>發行溢價</u>	<u>股票交易</u>	<u>其他</u>	<u>合計</u>
1月1日暨9月30日餘額	<u>\$ 1,375,442</u>	<u>\$ 877,839</u>	<u>\$ 7,232</u>	<u>\$ 2,260,513</u>

(二十三)保留盈餘

1. 依本公司章程規定，董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求，並衡量以盈餘支應資金需求之必要性，以決定盈餘保留或分配之數額及以現金方式分配股東股息或紅利之金額。本公司每年決算如有盈餘，除依法提繳營利事業所得稅、彌補以往年度虧損外，如尚有餘額，應先提法定盈餘公積百分之十，但法定盈餘公積已達公司資本總額時，不在此限，並依法提列或迴轉特別盈餘公積後，為本期可分配盈餘，再加計上年度累積未分配盈餘後，為累積可分配盈餘，股東股息及紅利就累積可分配盈餘提撥，提撥總額不低於本期可分配盈餘之 20%，其中現金股利比率不低

於當年度股東股息及紅利提撥總額之 30%；除分配股息外，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會決議後分派之。

2. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。
3. 民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列為分配與業主之股利分別為 \$811,663(每股新台幣 0.5 元)及 \$1,055,162(每股新台幣 0.65 元)。

(二十四) 其他權益項目

	未實現評價損益	外幣換算	合計
109年1月1日	\$ 876,538	(\$ 48)	\$ 876,490
評價調整	<u>152,042</u>	<u>-</u>	<u>152,042</u>
109年9月30日	<u>\$ 1,028,580</u>	<u>(\$ 48)</u>	<u>\$ 1,028,532</u>
	未實現評價損益	外幣換算	合計
108年1月1日	\$ 788,079	(\$ 48)	\$ 788,031
評價調整	<u>26,370</u>	<u>-</u>	<u>26,370</u>
108年9月30日	<u>\$ 814,449</u>	<u>(\$ 48)</u>	<u>\$ 814,401</u>

(二十五) 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>109年9月30日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 50,520	\$ -	\$ 50,520
應收帳款淨額 (含關係人)	421,652	134,851	556,503
合約資產	129,200	44,316	173,516
存貨	<u>11,236,342</u>	<u>6,537,931</u>	<u>17,774,273</u>
	<u>\$ 11,837,714</u>	<u>\$ 6,717,098</u>	<u>\$ 18,554,812</u>
負債			
合約負債	\$ 556,031	\$ 294,219	\$ 850,250
應付票據	1,940	-	1,940
應付帳款	837,934	614,835	1,452,769
長期應付票據及款項	<u>-</u>	<u>11,456</u>	<u>11,456</u>
	<u>\$ 1,395,905</u>	<u>\$ 920,510</u>	<u>\$ 2,316,415</u>



	12個月內	12個月後	合計
<u>108年12月31日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 35,854	\$ 1,944	\$ 37,798
應收帳款淨額 (含關係人)	499,243	126,934	626,177
合約資產	88,986	251,840	340,826
存貨	10,612,229	9,279,736	19,891,965
	<u>\$ 11,236,312</u>	<u>\$ 9,660,454</u>	<u>\$ 20,896,766</u>
負債			
合約負債	\$ 502,439	\$ 219,365	\$ 721,804
應付票據	1,940	-	1,940
應付帳款	992,360	924,060	1,916,420
長期應付票據及款項	-	11,456	11,456
	<u>\$ 1,496,739</u>	<u>\$ 1,154,881</u>	<u>\$ 2,651,620</u>
	12個月內	12個月後	合計
<u>108年9月30日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 56,417	\$ 3,014	\$ 59,431
應收帳款淨額 (含關係人)	229,658	101,992	331,650
合約資產	79,388	606,082	685,470
存貨	12,177,241	8,349,776	20,527,017
	<u>\$ 12,542,704</u>	<u>\$ 9,060,864</u>	<u>\$ 21,603,568</u>
負債			
合約負債	\$ 435,384	\$ 128,857	\$ 564,241
應付票據	4,599	-	4,599
應付帳款	749,358	912,177	1,661,535
長期應付票據及款項	-	11,456	11,456
	<u>\$ 1,189,341</u>	<u>\$ 1,052,490</u>	<u>\$ 2,241,831</u>

(二十六)營業收入

	109年7月1日至9月30日	108年7月1日至9月30日
客戶合約之收入	\$ 2,784,349	\$ 2,539,209
其他-租賃收入	127,238	136,377
	<u>\$ 2,911,587</u>	<u>\$ 2,675,586</u>
	109年1月1日至9月30日	108年1月1日至9月30日
客戶合約之收入	\$ 7,345,290	\$ 8,387,996
其他-租賃收入	378,393	393,824
	<u>\$ 7,723,683</u>	<u>\$ 8,781,820</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：

109年7月1日						
至9月30日	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	\$ 1,645,634	\$ 676,384	\$ 319,034	\$ 63,681	\$ 79,616	\$ 2,784,349
收入認列時點						
於某一時點						
認列之收入	\$ 1,645,634	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,645,634
隨時間逐步						
認列之收入	-	676,384	319,034	63,681	79,616	1,138,715
	\$ 1,645,634	\$ 676,384	\$ 319,034	\$ 63,681	\$ 79,616	\$ 2,784,349
108年7月1日						
至9月30日	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	\$ 1,041,346	\$ 726,247	\$ 619,771	\$ 67,807	\$ 84,038	\$ 2,539,209
收入認列時點						
於某一時點						
認列之收入	\$ 1,041,346	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,041,346
隨時間逐步						
認列之收入	-	726,247	619,771	67,807	84,038	1,497,863
	\$ 1,041,346	\$ 726,247	\$ 619,771	\$ 67,807	\$ 84,038	\$ 2,539,209
109年1月1日						
至9月30日	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	\$ 3,630,153	\$ 2,445,484	\$ 835,517	\$ 188,723	\$ 245,413	\$ 7,345,290
收入認列時點						
於某一時點						
認列之收入	\$ 3,630,153	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,630,153
隨時間逐步						
認列之收入	-	2,445,484	835,517	188,723	245,413	3,715,137
	\$ 3,630,153	\$ 2,445,484	\$ 835,517	\$ 188,723	\$ 245,413	\$ 7,345,290
108年1月1日						
至9月30日	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	\$ 3,816,365	\$ 2,175,367	\$ 1,918,315	\$ 194,504	\$ 283,445	\$ 8,387,996
收入認列時點						
於某一時點						
認列之收入	\$ 3,816,365	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,816,365
隨時間逐步						
認列之收入	-	2,175,367	1,918,315	194,504	283,445	4,571,631
	\$ 3,816,365	\$ 2,175,367	\$ 1,918,315	\$ 194,504	\$ 283,445	\$ 8,387,996

2. 本集團截至民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30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109年9月30日	109~110年	\$ 2,135,406
民國108年12月31日	109~110年	4,171,740
民國108年9月30日	108~110年	5,063,391

### 3. 合約資產及合約負債

本集團認列客戶合約收入相關之合約資產及合約負債如下：

	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>	<u>108年1月1日</u>
合約資產：				
合約資產-營建合約	<u>\$ 173,516</u>	<u>\$ 340,826</u>	<u>\$ 685,470</u>	<u>\$ 616,853</u>
	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>	<u>108年1月1日</u>
合約負債：				
合約負債-房地銷售合約	\$ 555,792	\$ 496,296	\$ 419,854	\$ 601,715
合約負債-營建合約	294,458	225,508	144,387	168,170
合約負債-飯店經營合約	113,466	146,767	137,305	141,034
合約負債-BOT營運	<u>82,515</u>	<u>53,969</u>	<u>66,517</u>	<u>50,105</u>
	<u>\$ 1,046,231</u>	<u>\$ 922,540</u>	<u>\$ 768,063</u>	<u>\$ 961,024</u>

期初合約負債本期認列收入

	<u>109年7月1日 至9月30日</u>	<u>108年7月1日 至9月30日</u>
合約負債期初餘額本期認列收入		
房地銷售合約	\$ 21,880	\$ 9,930
飯店經營合約	<u>39</u>	<u>34</u>
	<u>\$ 21,919</u>	<u>\$ 9,964</u>
	<u>109年1月1日 至9月30日</u>	<u>108年1月1日 至9月30日</u>
合約負債期初餘額本期認列收入		
房地銷售合約	\$ 469,694	\$ 338,810
營建合約	225,508	168,170
飯店經營合約	145,581	139,824
BOT營運合約	<u>53,969</u>	<u>50,105</u>
	<u>\$ 894,752</u>	<u>\$ 696,909</u>

#### (二十七) 利息收入

	<u>109年7月1日 至9月30日</u>	<u>108年7月1日 至9月30日</u>
銀行存款利息	\$ 2,114	\$ 4,556
其他利息收入	<u>196</u>	<u>500</u>
	<u>\$ 2,310</u>	<u>\$ 5,056</u>
	<u>109年1月1日 至9月30日</u>	<u>108年1月1日 至9月30日</u>
銀行存款利息	\$ 8,179	\$ 8,158
其他利息收入	<u>1,249</u>	<u>1,237</u>
	<u>\$ 9,428</u>	<u>\$ 9,395</u>

(二十八) 其他收入

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日
股利收入	\$ 97,561	\$ 101,264
應付款轉其他收入	25,215	33,626
政府補助收入(註)	17,553	-
違約沒收保證金收入	-	8,459
賠償收入	-	20,301
其他收入	26,877	40,950
	<u>\$ 167,206</u>	<u>\$ 204,600</u>
	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
股利收入	\$ 97,600	\$ 101,300
應付款轉其他收入	119,765	68,368
政府補助收入(註)	60,895	-
違約沒收保證金收入	400	38,546
賠償收入	-	20,301
其他收入	47,913	81,296
	<u>\$ 326,573</u>	<u>\$ 309,811</u>

註：本集團旅宿部門因適用觀光局「因應 COVID-19(武漢肺炎)觀光產業紓困、復甦與振興方案」，於民國 109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 1 月 1 日至 9 月 30 日針對政府補貼之薪資費用、房屋稅及地價稅認列政府補助收入 \$17,553 及 \$60,895。

(二十九) 其他利益及損失

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日
透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨利益(損失)	\$ 147,511	(\$ 61,526)
處分不動產、廠房及設備損失	( 3,638)	( 1,229)
淨外幣兌換利益	8	116
其他	369	3,098
	<u>\$ 144,250</u>	<u>(\$ 59,541)</u>
	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨利益	\$ 268,121	\$ 49,597
處分不動產、廠房及設備利益	23,494	333
淨外幣兌換利益	124	358
其他	793	( 7,316)
	<u>\$ 292,532</u>	<u>\$ 42,972</u>

(三十) 財務成本

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日
利息費用：		
銀行借款	\$ 33,063	\$ 40,630
租賃負債	33,181	24,838
商業本票	5,940	4,742
普通公司債	12,966	11,563
其他	162	139
其他財務支出	300	300
	<u>\$ 85,612</u>	<u>\$ 82,212</u>
	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
利息費用：		
銀行借款	\$ 105,110	\$ 121,601
租賃負債	82,575	75,597
商業本票	11,644	12,325
普通公司債	35,261	32,158
其他	1,375	1,195
其他財務支出	900	900
	<u>\$ 236,865</u>	<u>\$ 243,776</u>

(三十一) 費用性質之額外資訊

	109年7月1日至9月30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	\$ 131,738	\$ 151,104	\$ 282,842
勞健保費用	13,543	13,153	26,696
退休金費用	7,007	7,086	14,093
董事酬勞	-	11,044	11,044
其他員工福利費用	6,690	2,186	8,876
	<u>\$ 158,978</u>	<u>\$ 184,573</u>	<u>\$ 343,551</u>
折舊費用	<u>\$ 21,395</u>	<u>\$ 181,629</u>	<u>\$ 203,024</u>
攤銷費用	<u>\$ 15,313</u>	<u>\$ 340</u>	<u>\$ 15,653</u>

## 108年7月1日至9月30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	\$ 159,883	\$ 142,874	\$ 302,757
勞健保費用	15,904	14,027	29,931
退休金費用	7,795	7,378	15,173
董事酬勞	-	9,937	9,937
其他員工福利費用	6,669	5,681	12,350
	<u>\$ 190,251</u>	<u>\$ 179,897</u>	<u>\$ 370,148</u>
折舊費用	<u>\$ 21,133</u>	<u>\$ 161,028</u>	<u>\$ 182,161</u>
攤銷費用	<u>\$ 15,313</u>	<u>\$ 208</u>	<u>\$ 15,521</u>

## 109年1月1日至9月30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	\$ 436,415	\$ 362,776	\$ 799,191
勞健保費用	42,644	42,115	84,759
退休金費用	21,563	20,881	42,444
董事酬勞	-	19,650	19,650
其他員工福利費用	15,126	13,976	29,102
	<u>\$ 515,748</u>	<u>\$ 459,398</u>	<u>\$ 975,146</u>
折舊費用	<u>\$ 64,264</u>	<u>\$ 501,230</u>	<u>\$ 565,494</u>
攤銷費用	<u>\$ 45,939</u>	<u>\$ 728</u>	<u>\$ 46,667</u>

108年1月1日至9月30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	\$ 511,751	\$ 431,657	\$ 943,408
勞健保費用	42,581	40,514	83,095
退休金費用	21,390	20,200	41,590
董事酬勞	-	34,857	34,857
其他員工福利費用	17,452	16,050	33,502
	<u>\$ 593,174</u>	<u>\$ 543,278</u>	<u>\$ 1,136,452</u>
折舊費用	<u>\$ 63,549</u>	<u>\$ 483,871</u>	<u>\$ 547,420</u>
攤銷費用	<u>\$ 45,939</u>	<u>\$ 526</u>	<u>\$ 46,465</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 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日暨 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日員工酬勞估列金額分別為 \$26,763、\$24,047、\$39,897 及 \$86,144；董事酬勞估列金額分別為 \$9,105、\$8,181、\$13,573 及 \$29,307，前述金額帳列薪資費用科目。

經董事會決議之民國 108 年度員工酬勞及董事酬勞與民國 108 年度財務報告認列之金額一致。其中員工酬勞採現金方式發放。民國 108 年度之員工酬勞尚未配發完畢。

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。

(三十二) 所得稅

1. 所得稅(利益)費用

所得稅(利益)費用組成部分：

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 34,633	\$ 16,286
土地增值稅計入當期所得稅	4,582	3,636
當期所得稅總額	<u>39,215</u>	<u>19,922</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	7,856	11,386
虧損扣抵	(30,912)	(12,649)
遞延所得稅總額	<u>(23,056)</u>	<u>(1,263)</u>
所得稅費用	<u>\$ 16,159</u>	<u>\$ 18,659</u>
	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 14,537	\$ 58,409
未分配盈餘加徵	2,109	3,671
以前年度所得稅(高)低估	(3,549)	3,537
土地增值稅計入當期所得稅	16,535	20,315
當期所得稅總額	<u>29,632</u>	<u>85,932</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	51,751	12,183
虧損扣抵	(88,757)	(20,957)
遞延所得稅總額	<u>(37,006)</u>	<u>(8,774)</u>
所得稅(利益)費用	<u>(\$ 7,374)</u>	<u>\$ 77,158</u>

2. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 107 年度。



(三十三) 每股盈餘

	109年7月1日至9月30日		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<b>基本每股盈餘</b>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 229,716	1,622,671	\$ 0.14
<b>稀釋每股盈餘</b>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 229,716	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	-	2,490	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 229,716	1,625,161	\$ 0.14
	108年7月1日至9月30日		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<b>基本每股盈餘</b>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 228,529	1,622,671	\$ 0.14
<b>稀釋每股盈餘</b>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 228,529	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	-	2,186	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 228,529	1,624,857	\$ 0.14

	109年1月1日至9月30日		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<b>基本每股盈餘</b>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 336,946	1,622,671	\$ 0.21
<b>稀釋每股盈餘</b>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 336,946	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	-	6,900	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 336,946	1,629,571	\$ 0.21

	108年1月1日至9月30日		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<b>基本每股盈餘</b>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 816,612	1,622,671	\$ 0.50
<b>稀釋每股盈餘</b>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 816,612	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	-	11,291	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 816,612	1,633,962	\$ 0.50

(三十四) 現金流量補充資訊

不影響現金流量之投資活動：

	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
1. 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	\$ 34,274	\$ 183
2. 投資性不動產轉列營建用地	\$ 45,501	\$ -
3. 不動產、廠房及設備轉列投資性不動產	\$ 1,154	\$ -
4. 無形資產轉列其他非流動資產	\$ -	\$ 79

(三十五) 來自籌資活動之負債之變動

	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9月30日
短期借款	\$ 1,979,000	(\$ 368,000)	\$ -	\$ 1,611,000
應付短期票券	99,925	( 9,925)	-	90,000
應付公司債	4,500,000	-	-	4,500,000
長期借款	12,155,924	( 3,090,759)	-	9,065,165
長期應付票據及款項	808,301	-	-	808,301
存入保證金	148,959	35,745	-	184,704
租賃負債	6,279,197	( 265,534)	1,925,303	7,938,966
來自籌資活動之負債總額	\$ 25,971,306	(\$ 3,698,473)	\$ 1,925,303	\$ 24,198,136
	108年1月1日	籌資現金 流量之變動	其他非現金 之變動(註)	108年9月30日
短期借款	\$ 990,000	\$ 995,000	\$ -	\$ 1,985,000
應付短期票券	401,734	( 321,761)	-	79,973
應付公司債	4,500,000	-	-	4,500,000
長期借款	13,442,654	( 299,795)	-	13,142,859
長期應付票據及款項	721,633	86,668	-	808,301
存入保證金	136,162	24,612	-	160,774
租賃負債	6,644,842	( 275,949)	2,016	6,370,909
來自籌資活動之負債總額	\$ 26,837,025	\$ 208,775	\$ 2,016	\$ 27,047,816

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
統一國際開發股份有限公司(統一國際開發)	其他關係人
統上開發建設股份有限公司(統上開發)	其他關係人
台南紡織股份有限公司(台南紡織)(註)	其他關係人
統一超商股份有限公司(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

註：本公司於民國108年6月21日改選董事會後，已非屬關係人。

### (二) 與關係人間之重大交易事項

#### 1. 銷貨

##### (1)

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日
工程發包：		
其他關係人	\$ 24	\$ 6,843
	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
工程發包：		
其他關係人	\$ 1,618	\$ 456,068

承攬關係人之工程價格，係依據預估工程投入成本加計合理管理費用及利潤，經雙方比、議價後決定，並按合約約定收款條件收款。民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日，本集團承攬關係人營建工程案之情形如下：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
其他關係人：			
已簽約而尚未結案之營建			
合約總價	\$ 241,418	\$ 241,812	\$ 248,979
已收取工程款	( 241,409)	( 239,478)	( 248,979)
尚待未來履約收取工程款	\$ 9	\$ 2,334	\$ -

(2)

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日
租金收入：		
統一超商	\$ 13,336	\$ 13,266
其他關係人	4,054	4,100
	<u>\$ 17,390</u>	<u>\$ 17,366</u>
	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
租金收入：		
統一超商	\$ 40,108	\$ 38,192
其他關係人	12,199	12,341
	<u>\$ 52,307</u>	<u>\$ 50,533</u>

係以議價方式決定租金，並按月收取。

2. 應收帳款

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
應收關係人款項：			
其他關係人	<u>\$ 4,212</u>	<u>\$ 3,696</u>	<u>\$ 27,645</u>

3. 租賃交易－承租人

(1)

- A. 本集團向關聯企業－統一開發承租營業場所，租賃期間介於民國100年至民國124年，並附有於租賃期間屆滿之續租權，給付依約定比率按營業額抽成計算。
- B. 本集團向其他關係人－統一國際開發承租辦公室，租賃期間介於民國107年至民國112年，並附有於租賃期間屆滿之續租權。
- C. 本集團向其他關係人－台南紡織承租辦公室，租賃期間介於民國104年至民國124年，未附有於租賃期間屆滿之續租權。

(2) 取得使用權資產

本集團民國109年及108年1月1日至9月30日未有向關係人取得使用權資產之情事，僅因適用國際財務報導準則第16號，於民國108年1月1日調增使用權資產如下：

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

(3)折舊費用－使用權資產及租金費用

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	
折舊費用－使用權資產：			
統一開發	\$ 83,843	\$ 83,843	
統一國際開發	6,078	6,078	
	<u>\$ 89,921</u>	<u>\$ 89,921</u>	
租金費用：			
統一開發	\$ -	\$ 12,464	
	<u>109年1月1日 至9月30日</u>	<u>108年1月1日 至9月30日</u>	
折舊費用－使用權資產：			
統一開發	\$ 251,529	\$ 251,529	
統一國際開發	18,234	18,234	
台南紡織	-	4,505	
	<u>\$ 269,763</u>	<u>\$ 274,268</u>	
租金費用：			
統一開發	\$ -	\$ 46,466	
(4)應付租金			
	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
其他應付款：			
統一開發	\$ -	\$ 83,349	\$ 46,498
(5)租賃負債			
A. 期末餘額：			
	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
租賃負債－流動：			
統一開發	\$ 308,722	\$ 318,530	\$ 317,322
統一國際開發	24,595	24,192	24,059
	<u>\$ 333,317</u>	<u>\$ 342,722</u>	<u>\$ 341,381</u>
	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
租賃負債－非流動：			
統一開發	\$ 5,452,855	\$ 5,697,083	\$ 5,777,172
統一國際開發	38,999	57,496	63,595
	<u>\$ 5,491,854</u>	<u>\$ 5,754,579</u>	<u>\$ 5,840,767</u>

B. 利息費用：

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日
利息費用：		
統一開發	\$ 22,156	\$ 23,359
統一國際開發	374	506
	<u>\$ 22,530</u>	<u>\$ 23,865</u>
	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
利息費用：		
統一開發	\$ 67,373	\$ 70,967
統一國際開發	1,221	1,616
台南紡織	-	1,088
	<u>\$ 68,594</u>	<u>\$ 73,671</u>

4. 其他

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
存出保證金：			
統一開發	<u>\$ 67,961</u>	<u>\$ 67,961</u>	<u>\$ 67,961</u>

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

6. 本集團部分子公司短期借款已由子公司董事長擔任連帶保證人，目前正與銀行協商取消連帶保證人當中。

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 5,291	\$ 6,548
退職後福利	-	-
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 5,291</u>	<u>\$ 6,548</u>
	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 45,932	\$ 54,852
退職後福利	-	-
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 45,932</u>	<u>\$ 54,852</u>

八、質押之資產

本集團之資產提供擔保明細如下：

資產項目	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30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」)	\$ 881,019	\$ 1,219,429	\$ 1,421,588	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	79,640	380,342	392,222	工程履約保證金及長、短期借款
營建用地	3,528,125	4,453,345	4,595,666	長、短期借款及發行短期票券
在建工程	785,531	3,834,017	3,905,980	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	1,239,051	1,152,004	1,108,537	短期借款及發行長期票券
採用權益法之投資	1,123,550	1,146,288	1,126,691	長期借款及發行長期票券
土地	2,792,444	2,709,258	2,718,252	工程履約保證金、長、短期借款及發行短期票券
房屋及建築	1,775,526	1,794,203	1,837,181	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	4,862,801	3,953,348	3,923,673	工程履約保證金、長、短期借款及發行短期票券
	<u>\$ 17,067,687</u>	<u>\$ 20,642,234</u>	<u>\$ 21,029,790</u>	



## 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

### (一) 本集團間背書保證明細如下：

#### 1. 本公司對子公司之背書保證明細如下：

公司名稱	109年9月30日		108年12月31日		108年9月30日	
	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)	\$1,900,000	\$1,900,000	\$2,150,000	\$1,900,000	\$1,900,000	\$1,900,000

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

#### 2. 子公司對本公司之背書保證明細如下：

公司名稱	109年9月30日		108年12月31日		108年9月30日	
	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	\$1,352,085	\$1,352,085	\$1,352,085	\$1,352,085	\$2,055,309	\$2,055,309

#### 3. 子公司對子公司之背書保證明細如下：

背書保證者	被背書保證對象	109年9月30日		108年12月31日		108年9月30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	\$ 20,000	\$ 20,000	\$ 20,000	\$ 20,000

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

### (二) 已簽約但尚未發生之資本支出：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
不動產、廠房及設備	\$ 1,291	\$ 4,278	\$ 3,501

### (三) 營業租賃協議：

請參閱附註六(十)之說明。

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

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

- 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。
- 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提供營運期間履約保證金\$30,000。截至民國109年9月30日、108年12月31日及108年9月30日止，本公司業已提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書均為\$30,000。

3. 甲方應自乙方設定地上權之日起，依合約約定之計算方式向乙方繳納土地租金，並於各部分營運開始日後第三年起，依甲方所收取之宿舍租金及其他各項設施費用為基礎就約定比例向乙方繳納營運權利金。

4. 限制條款如下：

- (1) 興建期間，以自有資金投資於本計畫總建設經費比率不得低於 30%。
- (2) 營運期間應維持股東權益佔總資產之比例不得低於 25%，流動資產佔流動負債之比例不得低於 100%。
- (3) 依契約取得之權利，除依合約規定，且經乙方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

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

1. 依合約約定，乙方應負責取得本計畫用地之所有權或使用權，並以設定地上權方式交由甲方使用，甲方應於契約簽訂後三年內取得使用執照，本契約之學生宿舍及其機車位自營運開始日起算得營運三十五年；其餘自本計畫動工之日起算為期五十年，向學生收取宿舍租金及其他各項設施之費用，且於契約屆滿時需將資產移轉予乙方。
2. 甲方需於簽訂合約之同時，支付履約保證金\$50,000，並依合約約定分期返還。截至民國 109 年 9 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 9 月 30 日止，本公司業已提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書均為\$20,000。
3. 甲方應自營運許可期間內，每年依本計畫學生宿舍營業收入之約定比例向乙方繳納宿舍營運權利金，以及依本計畫附屬生活服務設施營業收入之約定比例向乙方繳納附屬生活服務設施營運權利金，並於每年 6 月底前，繳納前一年之營運權利金予乙方。另，依雙方簽定之地上權契約規定，甲方應自乙方地上權登記完成日起，依合約約定之計算方式向乙方繳納土地租金。
4. 依契約取得之權利，除依合約規定，且經乙方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

(七) 本公司與兆豐國際商業銀行(股)公司等 7 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 21.6 億。本授信案項目包括長期(擔保)放款額度及應收保證款(擔保)額度，提供本公司為興建台大長興街暨水源校區學生宿舍所需之資金。另，於本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。上述比率與標準以本公司經會計師查核簽證之年度財務報告為準計算之。若違反上述規定時，本公司應於次年度 10 月底前以現金增資或其他方式改善之，如經管理銀行認定完成改善，則不視為違反承諾。但於本公司之財務狀況不符上述任一標準時，本公司應自管理銀行通知之日起至其完成改善或取得聯合授信銀行團豁免之日止，就本合約項下之未清償本金餘額改按本合約所定之貸款利率再加計年利率 0.25% 之利率浮動計息。

- (八)本公司另與兆豐國際商業銀行(股)公司簽訂授信合約，申請授信總額度為新台幣 7.85 億。本授信案項目包括長期(擔保)放款額度及應收保證款(擔保)額度，提供本公司為興建暨營運成大學生宿舍及校友會館所需之資金。另，於本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。上述流動比率及負債比率與標準以本公司經會計師查核簽證之年度財務報告為準計算之，本金利息保障倍數以本公司自編之相關計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)本公司與兆豐國際商業銀行(股)公司等 3 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 10.6 億。本授信案項目包括中期(擔保)放款額度及發行商業本票保證，提供購置台中市太平區平欣段 694、706、708 與 709 地號等四筆土地之資金及興建地上住宅大樓所需之工程款。另，本公司應於授信期間屆滿日一次全額清償本授信之所有未清償本金餘額。
- (十)本公司與台灣銀行(股)公司等 4 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 32.21 億。本授信案之授信項目為中期應收保證款(擔保)額度及商業本票保證額度，台灣銀行提供之中期應收保證款(擔保)額度 20.21 億係供本公司申請公司債之銀行保證且應以申請公司債所取得之款項清償 101 年公司債到期之債務；中華票券、兆豐票券及合庫票券提供之商業本票保證額度 12 億係供本公司發行商業本票之銀行保證暨充實營運週轉金，得依其個別承諾額度，每年與本公司辦理續約 1 年，並訂定「商業本票保證、買入契約書」等類似授信文件。另，不論公司債持有人是否已領取款項，本項銀行之保證責任於債務人將應付款項匯交還本代理機構後解除。
- (十一)本公司與台灣銀行(股)公司等 2 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 31.21 億。本授信案之授信項目為中期應收保證款(擔保)額度及商業本票保證額度，台灣銀行提供之中期應收保證款(擔保)額度 25.21 億係供本公司申請公司債之銀行保證且應以申請公司債所取得之款項清償 102 年公司債到期之債務；國際票券提供之商業本票保證額度 6 億係供本公司發行商業本票之銀行保證暨充實營運週轉金，得依其個別承諾額度，每年與本公司辦理續約 1 年，並訂定「商業本票保證、買入契約書」等類似授信文件。另，不論公司債持有人是否已領取款項，本項銀行之保證責任於債務人將應付款項匯交還本代理機構後解除。

(十二)本公司於民國 103 年 1 月 20 日、103 年 2 月 10 日及 103 年 12 月 27 日與台灣糖業(股)公司(以下簡稱台糖公司)為合作興建房屋，由台糖公司提供台中市西屯區國安段 591-1 地號、台南市安南區和館段 34 地號及高雄市楠梓區楠梓段一小段 158 地號等 5 筆之土地，由本公司承諾提供資金並買回台糖公司所分得之房地分別計\$638,763、\$830,889 及\$1,255,300，並同意負擔全部房屋建築、公共設施及土地改良費、銷售相關費用與其他法令需繳交或提撥之費用，且不得因物價波動或其他任何理由要求補償。另，依合約約定，應於簽約時分別繳交履約保證金計\$63,880、\$83,080 及\$125,540，並依合約約定返還。本公司業已分別由銀行提供保證之履約保證金連帶保證書金額如下：

	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
高雄市楠梓區楠梓段一小段158地號 等5筆	\$ <u>55,210</u>	\$ <u>55,210</u>	\$ <u>125,540</u>

(十三)本公司分別於民國 101 年 3 月 5 日與方財源先生及於民國 101 年 7 月 17 日與華威聯合(股)公司為合作興建房屋，由地主提供台北士林區芝山段一小段 602 及 572 等地號之土地，本公司負責興建，雙方依約定比例分配房屋。依合約約定，應分別繳交履約保證金共計\$350,000 及\$19,570，並依合約約定分期返還。截至民國 109 年 9 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 9 月 30 日，履約保證金餘額如下：

	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
台北市士林區芝山段一小段602地號	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>13,586</u>
台北市士林區芝山段一小段572地號	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>4,893</u>

(十四)子公司大成工程(股)公司截至民國 109 年 9 月 30 日、108 年 12 月 31 日及 108 年 9 月 30 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\$483,000、\$530,080 及\$256,189。

(十五)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。

(十六)子公司日華金典國際酒店(股)公司(以下簡稱日華金典)於民國 107 年 10 月 3 日與合作金庫商業銀行股份有限公司及永豐商業銀行股份有限公司等 7 家金融機構簽訂兩份新台幣 16.5 億聯合授信合約，授信總額度合計為新台幣 33 億，並分別由太子建設開發股份有限公司(以下簡稱太子建設)及勤美股份有限公司(以下簡稱勤美)為連帶保證人，且日華金典承諾於本授信存續期間債務全數清償前，有形權益(權益-無形資產)應不得為負數，太子建設及勤美之流動比率、負債比率、有形權益及利息保障倍數不得低於一定比例與限制。日華金典若違反上述規定時，則額度管理銀行有權依本合約或授信銀行團多數決議採取行動，包括但不限於部分或全部下列措施：(1) 暫停借款人動用合約授信額度全部或一部之權利。(2)

取消合約任何尚未動用授信額度之全部或一部。(3)宣告合約下未清償之本金、利息、費用及其他依合約應付之款項全部或部分提前即日到期。(4)通知擔保品管理銀行就本票為付款之請求。(5)通知擔保品管理銀行行使抵押權。(6)行使合約轉讓之權益，或逕行行使法律、合約或其相關合約文件所賦予額度管理銀行、擔保品管理銀行及授信銀行之其他權利。(7)其他經授信銀行團多數決議同意之處理方式。

#### 十、重大之災害損失

無此情形。

#### 十一、重大之期後事項

無此情形。

#### 十二、其他

##### (一)資本管理

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

##### (二)金融工具

##### 1. 金融工具之種類

	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 1,483,641	\$ 1,998,085	\$ 1,882,638
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	2,032,663	1,880,621	1,818,532
按攤銷後成本衡量之金融資產			
現金及約當現金	4,756,606	5,673,754	5,379,658
按攤銷後成本衡量之金融資產(註)	1,771,322	2,235,721	2,338,022
應收票據	74,095	58,341	96,111
應收帳款(含關係人)	627,627	754,843	454,080
其他應收款	68,393	25,402	37,815
存出保證金	116,510	161,987	124,833
	<u>\$ 10,930,857</u>	<u>\$ 12,788,754</u>	<u>\$ 12,131,689</u>

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量之金融負債			
短期借款	\$ 1,611,000	\$ 1,979,000	\$ 1,985,000
應付短期票券	90,000	99,925	79,973
應付票據	3,262	2,523	6,358
應付帳款	1,540,715	2,035,430	1,754,463
其他應付款(含關係人)	662,628	863,678	965,681
應付公司債	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)	9,065,165	12,155,924	13,142,859
長期應付票據及款項	808,301	808,301	808,301
存入保證金	184,704	148,959	160,774
	<u>\$ 18,465,775</u>	<u>\$ 22,593,740</u>	<u>\$ 23,403,409</u>
租賃負債	<u>\$ 7,938,966</u>	<u>\$ 6,279,197</u>	<u>\$ 6,370,909</u>

註：本集團原將提供質押用途受限制之現金及約當現金分類於「其他金融資產」，依據金融工具之種類，予以重分類至「按攤銷後成本衡量之金融資產」表達，此重分類對民國 108 年 9 月 30 日之資產、負債及每股盈餘並無影響。

## 2. 風險管理政策

- (1) 本集團日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險（包括匯率風險、利率風險及價格風險）、信用風險及流動性風險。
- (2) 風險管理工作由本集團財會部按照董事會核准之政策執行，透過與集團內各營運單位密切合作，以負責辨認、評估與規避財務風險。董事會對整體風險管理訂有書面原則，亦對特定範圍與事項提供書面政策，例如匯率風險、利率風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

## 3. 重大財務風險之性質及程度

### (1) 市場風險

#### 匯率風險

本集團係跨國營運，主要之貨幣為新台幣及美金。相關匯率風險來自已認列之資產及負債及對國外營運機構之淨投資。本集團管理階層已訂定政策，規定集團內各公司管理相對其功能性貨幣之匯率風險。各公司應透過集團財務部就其整體匯率風險進行管理。匯率風險對本集團並無顯著影響。

#### 價格風險

A. 本集團暴露於價格風險的權益工具，係所持有帳列於透過損益按公允價值衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。為管理權益工具投資之價格風險，本集團將其投資組合分散，其分散之方式係根據本集團設定之限額進行。

- B. 本集團主要投資於國內公司發行之權益工具及開放型基金，此等權益工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等權益工具價格上升或下跌 10%，而其他所有因素維持不變之情況下，對民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 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 \$107,453 及 \$172,201；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分別增加或減少 \$100,330 及 \$100,330。

#### 現金流量及公允價值利率風險

本集團之利率風險主要來自按浮動利率發行之短期借款及長期借款(不包含商業本票)，使本集團暴露於現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金及約當現金抵銷。按固定利率發行之借款則使本集團承受公允價值利率風險。本集團按浮動利率計算之借款係以新台幣計價，若借款利率增加或減少 0.1% 基點，在所有其他因素維持不變之情況下，民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之稅前淨利將分別減少或增加 \$9,977 及 \$14,057。

#### (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>109年9月30日</u>						
預期損失率	0.01%	10%	25%	50%	100%	
帳面價值總額	\$ 628,705	\$ 31	\$ -	\$ -	\$ 3,023	\$ 631,759
備抵損失	-	-	-	-	4,132	4,132
<u>108年12月31日</u>						
預期損失率	0.01%	10%	25%	50%	100%	
帳面價值總額	\$ 749,643	\$ 3,329	\$ 566	\$ 495	\$ 5,270	\$ 759,303
備抵損失	-	-	-	-	4,460	4,460
<u>108年9月30日</u>						
預期損失率	0.01%	10%	25%	50%	100%	
帳面價值總額	\$ 453,032	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,485	\$ 458,517
備抵損失	-	-	-	-	4,437	4,437

E. 本集團採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

	109年	108年
	應收帳款	應收帳款
1月1日	\$ 4,460	\$ 4,500
減損損失提列	-	29
減損損失迴轉	(328)	(63)
除列	-	(29)
9月30日	\$ 4,132	\$ 4,437

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。



	109年9月30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	\$ 1,628,721	\$ -	\$ -
應付短期票券	90,000	-	-
應付票據	3,251	4	7
應付帳款	914,986	613,107	12,622
其他應付款(含關係人)	651,106	11,201	321
租賃負債	561,944	1,108,849	7,462,287
存入保證金	115,756	44,313	24,635
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)	1,046,903	4,555,882	3,766,581
長期應付票據及款項(含 關係人)	-	796,845	11,456
	108年12月31日		
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 1,999,507	\$ -	\$ -
應付短期票券	100,000	-	-
應付票據	2,474	29	20
應付帳款	1,111,366	922,898	1,166
其他應付款(含關係人)	860,152	3,369	157
租賃負債	467,703	929,605	5,696,773
存入保證金	76,553	20,115	52,291
應付公司債(包含一年 或一營業週期內到期)	42,000	2,084,000	2,521,000
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	4,731,737	3,892,315	4,296,617
長期應付票據及款項(含 關係人)	-	796,845	11,456

	108年9月30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	\$ 2,010,138	\$ -	\$ -
應付短期票券	80,000	-	-
應付票據	6,310	28	20
應付帳款	842,272	910,767	1,424
其他應付款(含關係人)	957,260	8,332	89
租賃負債	377,637	760,560	5,260,559
存入保證金	154,310	6,398	66
應付公司債(包含一年 或一營業週期內到期)	42,000	2,084,000	2,521,000
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	4,412,920	5,446,953	4,164,013
長期應付票據及款項(含 關係人)	-	796,845	11,456

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、(十二)說明。

3. 非以公允價值衡量之金融工具

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

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

(1) 本集團依資產及負債之性質分類，相關資訊如下：

<u>109年9月30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	\$ 1,483,641	\$ -	\$ -	\$ 1,483,641
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>1,108,181</u>	<u>-</u>	<u>924,482</u>	<u>2,032,663</u>
	<u>\$ 2,591,822</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 924,482</u>	<u>\$ 3,516,304</u>
<u>108年12月31日</u>	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 1,998,085	\$ -	\$ -	\$ 1,998,085
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	<u>886,663</u>	<u>-</u>	<u>993,958</u>	<u>1,880,621</u>
	<u>\$ 2,884,748</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 993,958</u>	<u>\$ 3,878,706</u>
<u>108年9月30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	\$ 1,882,638	\$ -	\$ -	\$ 1,882,638
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>826,912</u>	<u>-</u>	<u>991,620</u>	<u>1,818,532</u>
	<u>\$ 2,709,550</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 991,620</u>	<u>\$ 3,701,170</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 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6. 下表列示民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日第三等級之變動：

	109年		108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	\$	993,958	\$	987,435
認列於其他綜合損益之 (損失)利益(註)	(	69,476)		4,185
9月30日	\$	924,482	\$	991,620

註：表列透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益。

7. 民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 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：

	109年9月30日		重大不可 值	區間(加 權平均)	輸入值與 公允價值關係
	公允價值	評價技術			
非衍生權益工具：					
非上市上櫃 公司股票	\$ 924,482	現金流量 折現法	加權平均資 金成本 缺乏市場流 通性折價	0.40%- 2.15% 30%	加權平均資金成本愈 高，公允價值愈低 市場流通性折價愈 高，公允價值愈低
108年12月31日					
非衍生權益工具：					
非上市上櫃 公司股票	\$ 993,958	現金流量 折現法	加權平均資 金成本 缺乏市場流 通性折價	0.64%- 2.41% 30%	加權平均資金成本愈 高，公允價值愈低 市場流通性折價愈 高，公允價值愈低

	108年9月30日 公允價值	評價技術	重大不可 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	\$ 991,620	現金流量 折現法	加權平均資 金成本 缺乏市場流 通性折價	0.69%- 2.41% 30%	加權平均資金成本愈 高，公允價值愈低 市場流通性折價愈 高，公允價值愈低

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

		109年9月30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	888,151	±1%	\$ -	\$ -	\$ 8,882	\$ 8,882
		108年12月31日				
		認列於損益		認列於其他綜合損益		
	輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產						
權益工具	888,151	±1%	\$ -	\$ -	\$ 8,882	(\$ 8,882)
		108年9月30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	888,151	±1%	\$ -	\$ -	\$ 8,882	(\$ 8,882)

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

### 十三、附註揭露事項

#### (一) 重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：請詳附表一。
2. 為他人背書保證：請詳附表二。
3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：請詳附表三。

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：本期無此情事。
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：請詳附表四。
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：本期無此情事。
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：請詳附表五。
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：請詳附表六。

(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）：請詳附表七。

(三) 大陸投資資訊

無。

(四) 主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表八。

十四、部門資訊

(一) 一般性資訊

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

(二) 部門資訊之衡量

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

### (三) 部門損益與資產資訊

提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

項 目	109年1月1日至9月30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	\$ 6,075,637	\$ 1,221,439	\$ 426,607	\$ -	\$ 7,723,683
內部營業收入-淨額	145,606	-	49,701	( 195,307)	-
部門收入合計	6,221,243	1,221,439	476,308		7,723,683
成本及費用	( 6,215,879)	( 1,543,359)	( 311,704)	183,424	( 7,887,518)
部門損益	5,364	( 321,920)	164,604		( 163,835)
利息收入	11,672	3,791	2,165	( 8,200)	9,428
其他收入	248,120	79,169	3,279	( 3,995)	326,573
其他利益及損失	296,236	( 3,502)	( 202)	-	292,532
財務成本	( 120,624)	( 124,327)	( 141)	8,227	( 236,865)
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	( 14,332)	-	19,888	39,898	45,454
繼續營業單位稅前淨利(淨損)	426,436	( 366,789)	189,593		273,287
所得稅(費用)利益	( 63,751)	73,400	( 2,275)	-	7,374
本期淨利(淨損)	\$ 362,685	\$ 293,389	\$ 187,318		\$ 280,661
部門資產	\$ 41,595,962	\$ 14,241,595	\$ 907,750	( 4,651,583)	\$ 52,093,724

項 目	108年1月1日至9月30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	\$ 5,992,361	\$ 2,327,449	\$ 462,010	\$ -	\$ 8,781,820
內部營業收入-淨額	255,898	-	49,648	( 305,546)	-
部門收入合計	6,248,259	2,327,449	511,658		8,781,820
成本及費用	( 6,070,645)	( 1,993,631)	( 344,015)	339,635	( 8,068,656)
部門損益	177,614	333,818	167,643		713,164
利息收入	15,039	3,607	2,202	( 11,453)	9,395
其他收入	304,134	774	7,923	( 3,020)	309,811
其他利益及損失	43,033	496	( 557)	-	42,972
財務成本	( 137,802)	( 117,256)	( 223)	11,505	( 243,776)
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	514,894	-	22,838	( 491,982)	45,750
繼續營業單位稅前淨利	916,912	221,439	199,826		877,316
所得稅費用	( 55,649)	( 21,467)	( 42)	-	( 77,158)
本期淨利	\$ 861,263	\$ 199,972	\$ 199,784		\$ 800,158
部門資產	\$ 46,353,037	\$ 13,100,190	\$ 896,259	( 5,028,705)	\$ 55,320,781

### (四) 部門損益及資產之調節資訊

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

太子建設開發股份有限公司

資金貸與他人

民國109年1月1日至9月30日

附表一

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

編號 (註1)	貸出資金 之公司	貸與對象	往來項目	是否 為關 係人	本期 最高金額	期末餘額	實際動支 金額	利率區間	資金貸 與性質	業務 往來金額	有短期融通 資金必要之 原因	提列備抵 損失金額	擔保品		對個別對象 資金貸與限 額	資金貸與 總限額	備註
													名稱	價值			
0	太子建設開發 (股)公司	誠實投資控股 (股)公司	其他應收款- 關係人	是	\$ 190,000	\$ -	\$ -	2.7	短期融通 資金必要	\$ -	營運週轉	\$ -	無	\$ -	\$ 500,000	\$ 9,413,588	註5
1	大成工程 (股)公司	誠實投資控股 (股)公司	其他應收款- 關係人	是	200,000	100,000	100,000	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	無	-	500,000(註3)	529,144	註2
2	誠實營造 (股)公司	誠實投資控股 (股)公司	其他應收款- 關係人	是	90,000	90,000	90,000	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	無	-	104,158	104,158	註4

註1：編號欄之說明如下：

(1). 本公司輸入0。

(2). 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：依大成工程(股)公司資金貸與他人作業程序規定資金貸放總額及對單一對象之限額：

1. 資金貸放總額：本公司資產總額之40%，惟屬短期融通金額不得超過本公司淨值之40%。

2. 單一對象限額：

(1)有業務往來者：每一公司不得超過新台幣10億元整，惟不得超過業務往來金額。

(2)有短期融通資金之必要者：每一公司不得超過新台幣5億元整。

註3：大成工程(股)公司資金貸與他人作業程序規定，對單一對象貸與金額不得逾新台幣5億元，惟單一對象限額不應超過資金貸與總限額，故以資金貸與總限額為準。

註4：依誠實營造(股)公司資金貸與他人作業程序規定資金貸放總額及對單一對象之限額：

1. 資金貸放總額：本公司淨值之40%。

2. 單一對象限額：

(1)有業務往來者：每一公司不得超過業務往來金額。

(2)有短期融通資金之必要者：每一公司不得超過本公司淨值之40%。

註5：太子建設開發(股)公司資金貸放總額及對單一對象之限額：

1. 資金貸放總額：本公司淨值之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15億元整，惟不得超過業務往來金額。

(2)有短期融通資金之必要者：每一公司不得超過新台幣5億元整。



## 太子建設開發股份有限公司

## 為他人背書保證

民國109年1月1日至9月30日

附表二

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司對	屬子公司對	屬對大陸地 區背書保證	備註
		公司名稱	關係(註2)								子公司背書 保證	母公司背書 保證		
0	太子建設開發 (股)公司	日華金典國際酒店 (股)公司	6	\$ 4,706,794	\$ 2,150,000	\$ 1,900,000	\$ 1,900,000	\$ -	8%	\$ 11,766,985	Y	N	N	註3
1	太子地產(股)公司	太子建設開發 (股)公司	3	2,500,000	1,352,085	1,352,085	1,352,085	-	130%	5,000,000	N	Y	N	註4
2	太子公寓大廈管理 維護(股)公司	太子保全(股)公司	4	20,000	20,000	10,000	10,000	-	16%	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從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

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

註4：依太子地產(股)公司背書保證作業程序規定對單一企業背書保證限額不超過\$2,500,000，累計不超過\$5,000,000。

註5：依太子公寓大廈管理維護(股)公司背書保證作業程序規定對單一企業背書保證限額不超過\$20,000，累計不超過\$50,000。

## 太子建設開發股份有限公司

期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）

民國109年9月30日

附表三

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

持有之公司	有價證券種類及名稱	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				
					股 數	帳面金額	持股比例	市價	備註
太子建設開發(股)公司	股票	南帝化學工業(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	7,564,988	\$ 377,493	註1	\$ 49.90	上市公司、註2
	股票	台灣神隆(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	23,605,921	699,916	註1	29.65	上市公司、註3
	股票	新普科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	76,349	22,866	註1	299.50	上櫃公司
	股票	全球創業投資(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	1,400,000	11,102	註1	7.93	
	股票	萬通票券金融(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	48,672	921	註1	18.93	
	股票	創圓科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	344,488	944	註1	2.74	
	股票	南美特科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	1,648,563	59,678	註1	36.20	
	股票	南科聯合興業(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	10,000	1,777	10.00%	177.68	
	股票	琦景科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	7,117	-	註1	-	
	股票	統一能源開發(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	300,000	8,685	6.00%	28.95	
	股票	統一國際開發(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	87,745,770	764,563	6.63%	8.71	註4
	基金	兆豐國際寶鑽貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	6,301,406	79,640	-	12.64	註5
	基金	元大得利貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	12,269,203	201,535	-	16.43	
	基金	保德信貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	12,593,359	200,739	-	15.94	
大成工程(股)公司	股票	南帝化學工業(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	13,327,483	665,041	註1	49.90	上市公司
	股票	創圓科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	349,990	959	註1	2.74	
	股票	南美特科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	1,848,857	66,929	5.40%	36.20	
太子公寓大廈管理維護(股)公司	股票	太子建設開發(股)公司	本公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	655,424	7,374	註1	10.75	上市公司
	股票	台南紡織(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	122,201	1,283	註1	11.45	上市公司
太子保全(股)公司	股票	南美特科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	246,513	8,924	註1	36.20	
太子物業管理顧問(股)公司	基金	中國信託華盈貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,172,949	24,000	-	11.10	
時代國際行旅(股)公司	基金	翰亞威寶貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,192,870	30,000	-	13.70	
	基金	台新1699貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,204,164	30,000	-	13.63	
時代國際控股(股)公司	基金	日盛貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,009,014	30,000	-	14.93	
	基金	台新1699貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,467,147	20,000	-	13.63	
太子地產(股)公司	股票	南帝化學工業(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	194,282	5,848	註1	49.90	上市公司
	股票	松崗數位文創(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	47,968	775	註1	13.55	上櫃公司
	基金	日盛貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	13,571,283	202,686	-	14.93	

註1：持股比例未達5%。

註2：提供4,088仟股為借款之擔保品。

註3：提供17,276仟股為借款之擔保品。

註4：提供60,000仟股為借款之擔保品。

註5：提供6,301仟單位為借款之擔保品。

太子建設開發股份有限公司

取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上

民國109年1月1日至9月30日

附表四

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

取得不動產之 公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依 據	取得目的及 使用情形	其他約定事 項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	仁武區霞海段978地號等	102/06/14(註1)	註2	\$ 1,175,285	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\$5,500，截至109.9.30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。

太子建設開發股份公司  
 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
 民國109年9月30日

附表五

單位：新台幣仟元  
 (除特別註明者外)

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期	
					金額	處理方式	後收回金額	提列備抵呆帳金額
太子建設開發(股)公司	日華金典國際酒店(股)公司	本公司之子公司	其他資產-應收債權	-	\$ -	-	\$ -	-
			\$ 575,000					
大成工程(股)公司	誠實投資控股(股)公司	聯屬公司	其他應收款-資金貸與	-	-	-	-	-
			100,000					

太子建設開發股份有限公司  
 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額  
 民國109年1月1日至9月30日

附表六

單位：新台幣仟元  
 (除特別註明者外)

交易往來情形							
編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率
0	太子建設開發股份有限公司	誠實營造股份有限公司	母公司對子公司	在建工程	\$ 668,640	—	1.28%
0	太子建設開發股份有限公司	王子水電股份有限公司	母公司對子公司	在建工程	185,100	—	0.36%
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	1,900,000	依背書保證作業程序	3.65%
0	太子建設開發股份有限公司	日華金典國際酒店股份有限公司	母公司對子公司	其他資產-應收債權	575,000	依債權購買契約	1.10%
1	太子地產股份有限公司	太子建設開發股份有限公司	子公司對母公司	背書保證	1,352,085	依背書保證作業程序	2.60%
2	大成工程股份有限公司	誠實投資控股股份有限公司	子公司對子公司	資金貸與	100,000	依資金貸與他人作業程序	0.19%

註1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

- (1). 母公司填0。
- (2). 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可(若係母子公司間或各子公司間之同一筆交易，則無須重複揭露。如：母公司對子公司之交易，若母公司已揭露，則子公司部分無須重複揭露；子公司對子公司之交易，若其一子公司已揭露，則另一子公司無須重複揭露)：

- (1). 母公司對子公司。
- (2). 子公司對母公司。
- (3). 子公司對子公司。

註3：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註4：本表之重要交易往來情形僅列示母子公司交易金額達新台幣一億元者。

## 太子建設開發股份有限公司

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）

民國109年1月1日至9月30日

附表七

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期	本期認列之投資	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	損益	損益	
太子建設開發(股)公司	誠實投資控股(股)公司	台灣	一般投資業	\$ 1,146,925	\$ 1,146,925	97,504,758	100.00%	\$ 1,261,789	\$ 337,540	\$ 321,615	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%	255,638	8,862	8,934	註1、2
	耕頂興業(股)公司	台灣	飯店業務之經營管理顧問	120,000	120,000	18,000,000	30.00%	307,999	20,864	6,259	
	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%	548,634	23,604	23,604	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%	1,123,550	64,608	19,383	註4
	日華金典國際酒店(股)公司	台灣	觀光旅館業	975,000	975,000	97,500,000	50.00%	228,610	(112,638)	(56,222)	註2
	金義興合板(股)公司	台灣	合板之製造及加工	165,410	165,410	3,938,168	99.65%	(297,513)	(4)	(4)	註1、2
	明大企業(股)公司	台灣	不動產買賣	37,378	37,378	200,000	20.00%	25,556	(379)	(76)	
	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%	9,315	(40)	(40)	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%	676,874	(19,799)	(19,734)	註1、2
時代國際控股(股)公司	台灣	一般投資業	607,270	607,270	68,400,000	100.00%	674,323	(318,051)	(318,051)	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%	1,322,860	340,346	-	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%	52,468	845	-	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%	221,159	289	-	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%	7,907	4,790	-	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%	397,135	15,098	-	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%	\$ 44,086	\$ 4,606	\$ -	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%	165,111	4,444	-	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%	( 139,411)	( 490)	-	註3
時代國際控股(股)公司	時代國際飯店(股)公司	台灣	一般旅館業	376,270	376,270	46,300,000	100.00%	255,781	( 253,861)	-	註2、3
	時代國際行旅(股)公司	台灣	一般旅館業	430,000	331,000	42,000,000	100.00%	347,678	( 64,185)	-	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。

太子建設開發股份有限公司

主要股東資訊

民國109年9月30日

附表八

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
統一企業股份有限公司	162,743,264	10.03%
泰伯投資股份有限公司	96,250,587	5.93%