



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

股票代號：2511

# 112 年度年報

## ANNUAL REPORT 2023

太子建設

112 年報



本手冊相關內容查詢網址

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

公開資訊觀測站 <http://mops.twse.com.tw>

刊印日期：中華民國113年5月15日

**一、本公司發言人、代理發言人：**

**發言人**

姓名：林俊良

職稱：財務長

聯絡電話：(02)2758-9599

電子郵件信箱：9802021@prince.com.tw

**代理發言人**

姓名：戴大昌

職稱：會計長

聯絡電話：(06)282-1155

電子郵件信箱：8803019@prince.com.tw

**二、總公司、分公司之地址及電話：**

台北公司：台北市松高路11號21樓

電話：(02)2758-9599

台中公司：台中市崇德路二段416號14樓

電話：(04)2242-7376

台南公司：台南市東區中華東路一段398號8樓

電話：(06)282-1155

高雄公司：高雄市中正二路74號11樓

電話：(07)222-9891

成大營業處：台南市大學路2號、勝利路116・118號

電話：(06)209-5199；(06)275-8999

**三、股票過戶機構：**

名稱：統一綜合證券股份有限公司

地址：台北市東興路8號地下一樓

網址：www.pscnet.com.tw

電話：(02)2746-3797 Fax：(02)2746-3695

**四、最近年度財務報告簽證會計師**

姓名：王國華、王駿凱 會計師

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

地址：高雄市民族二路95號22樓

網址：www.pwc.com/tw

電話：(07)237-3116

**五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無**

# 目 錄 Table of Contents

壹、致股東報告書.....	1
一、前一年度營業報告.....	1
二、本年度營業計劃概要.....	1
三、未來公司發展策略.....	1
貳、公司簡介.....	2
一、設立日期.....	2
二、公司沿革.....	2
參、公司治理報告.....	4
一、組織系統.....	4
二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.....	5
三、公司治理運作情形.....	21
四、會計師資訊.....	43
五、最近年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形.....	44
六、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊.....	45
七、公司、公司之董事、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例.....	46
肆、募資情形：.....	47
一、資本及股份.....	47
二、公司債辦理情形.....	51
三、特別股辦理情形.....	52
四、海外存託憑證辦理情形.....	52
五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形.....	52
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	52
七、資金運用計劃執行情形.....	53
伍、營運概況.....	54
一、業務內容.....	54
二、市場及產銷概況.....	56
三、從業員工最近兩年度及截至年報刊印日止，從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率.....	62

四、環保支出資訊.....	63
五、勞資關係.....	63
六、資通安全管理.....	64
七、重要契約.....	67
陸、財務概況.....	69
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	69
二、最近五年度財務分析.....	73
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告.....	77
四、最近年度財務報告.....	78
五、最近年度經會計師查核簽證之個體財務報告.....	149
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，列明其對本公司財務狀況之影響.....	208
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	209
一、財務狀況.....	209
二、財務績效.....	210
三、現金流量.....	210
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	211
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫.....	211
六、風險事項應分析評估最近年度及截至年報刊印日止之下列事項.....	211
七、其他重要事項.....	212
捌、特別記載事項.....	213
一、關係企業相關資料.....	213
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	218
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形...218	
四、其他必要補充說明事項.....	218
五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第36條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項.....	218

# 壹、致股東報告書

## 一、前一年度營業報告

受到利率、通膨與中國疫後經濟表現不如預期等因素影響，導致各國製造業活動放緩；加上美中晶片禁令、俄烏戰爭及以哈衝突至今未歇，對全球經濟發展和社會穩定產生影響。在臺灣，零售、觀光及人員運輸等產業表現較前一年改善，不過全球貿易擴張減緩，不僅衝擊台灣出口與外銷表現，也使企業投資受到影響。

房地產方面，由於連續升息和選擇性信用管制，加上平均地權條例實施，112上半年度房價雖未明顯下跌，交易量卻是近年新低。後因政府推出《新青年安心成家方案》，對剛性需求極具催化作用，使下半年度房市交易緩步回溫。

112年度，在房屋銷售之外，本公司經營模式不再侷限於購地、興建，透過整合集團內外資源，致力於打造一個立基於房地產的商業平臺。為此，本公司將事業版圖分為建築本業、BOT事業、營建事業、物業管理、飯店經營、轉投資等六大板塊，分別投入各項資源：本業部分，一方面積極活化現有資產、創造營收，同時優化管理系統、推動建案進行；在BOT事業，除了優化現有BOT案的營運績效，更投入資源開發新案，參與臺中市北屯及大里兩區BOT案的招標，成功被評為最優申請人，未來預期能帶來長期收益；營建事業方面，以自身專業為切入點，參與物流園區的營造開發、提供連鎖門市水電裝修服務，用專業創造營收，同時深化專業，為將來的騰飛打下基礎；物業管理上，去蕪存菁，將資源投入重點社區打造旗艦指標，112年更獲得新北市「社會住宅暨物業管理評鑑優等獎」的肯定；飯店經營部分，受惠於觀光旅遊市場復甦，本公司持有之W Hotel及時代寓所紛紛轉虧為盈；轉投資事業則持續提供穩定的收益。各事業體各自扮演不同的角色，讓本公司一步一腳印，穩健成長。本公司112全年度營業收入為新台幣11.72億元，本期淨利新台幣5.93億元；合併營業收入為新台幣84.85億元，合併淨利新台幣5.85億元。

## 二、本年度營業計劃概要

展望113年，全球景氣的復甦尚未明朗，大環境仍充滿諸多不確定因素；房地產方面，被稱為囤房稅2.0的房屋稅修正條例，業經三讀通過，囤房稅2.0上路後，對於房市必然產生波動，持有成本的增加會帶來多少影響，也有待後續觀察。113年，本公司除了繼續優化購地、興建和房屋銷售的營運模式，使之更為高效，在BOT事業、營建事業、物業管理、飯店經營及轉投資等各方面，將整合內外部資源，發揮團隊資源綜效，多元化經營，積極創造各項收益。

## 三、未來公司發展策略

秉持「地段好、設計好、施工好、價格公道」三好一公道的經營理念，並且奉行「品格、品牌、品味」三品企業的精神，用心雕琢本業的營運，同時擴展多元營收渠道，走出新的獲利模式，打造太子建設下一個50年的成長動能。未來發展策略，是以遵循公司治理、落實永續發展、打造百年基業為核心，配以內部數位轉型和市場多角化經營為主軸，成為具備強大抗風險能力、穩健成長能力的綜合性開發商。目前，董事會共有17名董事，其中獨立董事5名，董事會成員的專業背景，具備執行融入多元市場和擴展多角化經營的知識、技能與素養，並且能夠有效監督經營團隊，為股東、客戶、社會和員工創造價值。

## 貳、公司簡介

一、設立日期：中華民國六十二年九月二十二日

### 二、公司沿革：

民國六十一年初台南工商鉅子吳修齊、侯雨利、吳尊賢、吳俊傑、高清愿、鄭高輝、莊昇如、莊先富、吳章興等諸人士有感於臺灣經濟發展迅速，人口逐年增加且農村人口大量集中於都市，房荒問題日趨嚴重為求滿足國人住的需求及創造美好的環境，遂於民國六十二年八月二十三日召開第一屆股東會議定名為太子建設開發股份有限公司，公推吳修齊先生為董事長，莊南田先生為總經理，並於同年九月二十二日奉經濟部核准正式成立，而於民國六十三年元月始正式營業。

語云：「創業維艱」回想五十一年前，公司成立初期，適值能源危機石油首次波動，價格暴漲，房價亦大幅上漲，政府頒佈「穩定物價措施」後，使得國內經濟發展隨著國際性的蕭條變為大衰退之際，首先在台南立人街附近開發魚塢地約六千餘坪規劃為現代化社區--「成功新城」。由於成功的開發，創造不景氣的銷售佳績，帶給員工無比的信心及莫大的鼓勵。隨之，在台北推出哈佛大廈，此後，即在台北台南兩地同時發展，因信譽卓著，財務穩健，業務乃日趨擴張，是以在六十七年在台中成立分公司，六十八年在高雄成立分公司。

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

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

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

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

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

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

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

八十四年六月五日股東常會決議自八十三年度可分配累積盈餘項下中提撥新台幣

511,758,000元及資本公積中提撥新台幣127,939,500元辦理增資，增資後之資本總額為新台幣7,036,672,500元整。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

一〇〇年六月十七日股東常會決議自九十九年度可分配累積盈餘項下提撥新台幣896,604,510元辦理增資，增資後之實收資本總額為新台幣10,858,876,810元整。

一〇一年六月二十日股東常會決議自一〇〇年度可分配累積盈餘項下提撥新台幣1,085,887,680元辦理增資，增資後之實收資本總額為新台幣11,944,764,490元整。

一〇二年六月十八日股東常會決議自一〇一年度可分配累積盈餘項下提撥新台幣1,194,476,450元辦理增資，增資後之實收資本總額為新台幣13,139,240,940元整。

一〇二年八月十二日董事會決議辦理現金增資新台幣3,000,000,000元，增資後之資本總額為新台幣16,139,240,940元整。

一〇三年六月二十日股東常會決議自一〇二年度可分配累積盈餘項下提撥新台幣484,177,230元辦理增資，增資後之實收資本總額為新台幣16,623,418,170元整。

一〇四年八月三日第十四屆第十一次董事會議決議註銷買回庫藏股票39,015,670股，每股10元，共計新台幣390,156,700元，減資後之實收資本額為新台幣16,233,261,470元整。

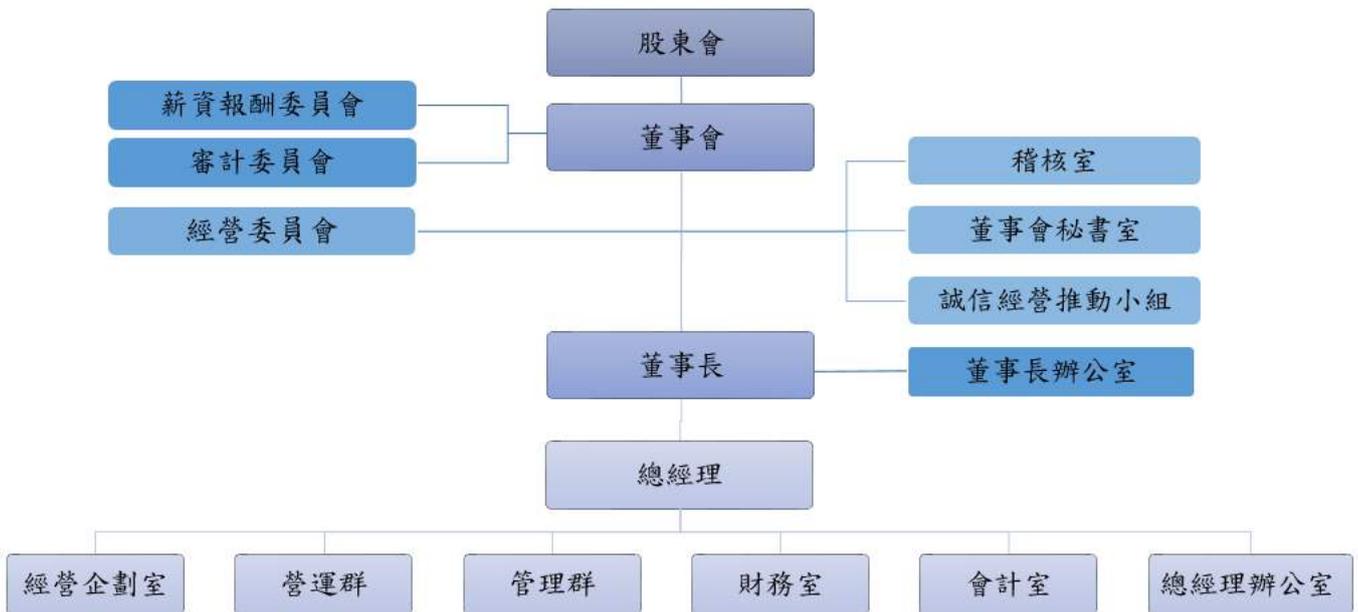
本公司成立以來，興建完成房屋多達數萬戶，信用深獲住戶好評，業績蒸蒸日上已在同業居領導地位，但我們仍本三好一公道的精神力求地點好、設計好、施工好、價格公道，加之良好的售後服務，期以再接再勵，精益求精，能予提高居住水準增進社會福祉，使人均享有健康與快樂的家園。

# 參、公司治理報告

## 一、組織系統

### (一)組織結構

太子建設開發(股)公司組織圖



### (二)各主要部門所營業務

- 審計委員會：協助董事會履行其監督公司在遵循公司法、證券交易法及其他相關法令所賦予職權之有效執行
- 薪酬委員會：訂定並定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構，以及定期評估並訂定董事及經理人之薪資報酬
- 稽核室：確保內部控制制度能有效持續運作、強化公司治理、及建立企業風險評估及風險管理機制
- 董事會秘書室：落實公司治理、遵循法令，提供董事及獨立董事執行業務所需資料及依法辦理股東常會、董事會、審計委員會、薪酬委員會等各項會議之召開、改選及運作相關事宜
- 誠信經營推動小組：負責彙整及檢視本公司各相關單位對誠信經營之落實執行等作業
- 董事長辦公室：協助董事長履行公司法賦予董事長之權責，並聯繫董事會秘書室定期召開董事會，討論公司重大議案與策略，以執行董事會之決議，對全體股東負責
- 總經理辦公室：負責土地評估開發、建案設計規劃及工程進度、施工品質等事宜，包括工料分析、行情調查彙整及營建法令資料收集分析
- 營運群：房屋銷售市調、銷售企劃與售後服務，固定收益型不動產的經營管理
- 管理群：負責全公司庶務管理、門禁安全，人員招募、任用、培育及發展，後勤資源整合運用
- 財務室：負責資金規劃、調度，關係企業融資案規劃與執行，各投資事業年度計畫及預算追蹤控管，投資人關係維護
- 會計室：負責全公司交易事項會計彙整及有關稅務、財產管理、成本計算、財會資訊之提供及各轉投資事業會暨事項輔導諮詢
- 經營企劃室：依據公司策略，規劃與發展公司戰略與未來性商機

## 二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

### (一)董事資料

職稱 (註1)	國籍或 註冊地	姓名	性別 年齡 (註2)	選(就)任 日期	任期 (年)	初次 選任 日期 (註3)	選任時持有股份		現在持有股份	
							股數	持股 比率	股數	持股 比率
董事長 (法人股東)	台南市	統一企業(股)公司	-	111.06.17	3	62.08.23 (註3)	162,743,264	10.02%	162,743,264	10.02%
董事長 (法人代表)	中華民國	羅智先 (註6)	男 61-70歲	111.06.17	3	102.06.18	-	-	-	-
董事 (法人代表)	中華民國	吳琮斌 (註6)	男 51-60歲	111.06.17	3	102.06.18	-	-	-	-
董事 (法人股東)	台南市	高權投資(股)公司	-	111.06.17	3	78.04.03 (註3)	68,464,308	4.22%	68,464,308	4.22%
董事 (法人代表)	中華民國	高秀玲 (註6)	女 61-70歲	111.06.17	3	102.06.18	425,013	0.03%	425,013	0.03%
董事	中華民國	吳曾昭美	女 81-90歲	111.06.17	3	75.04.26	42,956,030	2.65%	42,956,030	2.65%
董事 (法人股東)	台南市	泰伯投資(股)公司	-	111.06.17	3	78.04.03	116,730,587	7.19%	116,730,587	7.19%
董事 (法人代表)	中華民國	吳建德 (註6)	男 61-70歲	111.06.17	3	78.04.03	9,656,943	0.59%	9,656,943	0.59%
董事 (法人代表)	中華民國	吳平治 (註6)	男 71-80歲	111.06.17	3	99.06.24	12,888,695	0.79%	12,888,695	0.79%
董事 (法人股東)	台南市	永原投資(股)公司	-	111.06.17	3	101.06.20	16,064,463	0.99%	16,201,463	1%
董事 (法人代表)	中華民國	吳中和 (註6)	男 71-80歲	111.06.17	3	101.06.20	5,209,847	0.32%	5,209,847	0.32%
董事 (法人股東)	台北市	弘耀投資(股)公司	-	111.06.17	3	99.06.24	2,346,491	0.14%	2,346,491	0.14%
董事 (法人代表)	中華民國	莊士弘 (註6)	男 51-60歲	111.06.17	3	102.08.29	2,657,748	0.16%	2,657,748	0.16%
董事 (法人股東)	台北市	升元投資(股)公司	-	111.06.17	3	108.06.21	2,086,986	0.13%	2,086,986	0.13%
董事 (法人代表)	中華民國	侯博義 (註6)	男 71-80歲	111.06.17	3	93.06.15	13,701,215	0.84%	13,701,215	0.84%
董事 (法人股東)	台南市	育鵬投資(股)公司	-	111.06.17	3	105.06.21	669,975	0.04%	1,169,975	0.07%
董事 (法人代表)	中華民國	侯博明 (註6)	男 61-70歲	111.06.17	3	93.06.15	22,923,624	1.41%	10,980,624	0.68%
董事 (法人股東)	台南市	新永興投資(股)公司	-	111.06.17	3	75.04.26 (註3)	26,471,128	1.63%	26,471,128	1.63%
董事 (法人代表)	中華民國	侯智元 (註6)	男 31-40歲	111.06.17	3	108.06.21	11,330	0.00%	11,330	0.00%
董事 (法人股東)	台北市	瑞興國際投資(股)公司	-	111.06.17	3	108.06.21	47,584,139	2.93%	47,584,139	2.93%
董事 (法人代表)	中華民國	莊英志 (註6)	男 71-80歲	111.06.17	3	75.04.26	310,020	0.02%	310,020	0.02%
獨立董事	中華民國	聶澎齡	男 61-70歲	111.06.17	3	107.06.21	16,954	0.00%	16,954	0.00%
獨立董事	中華民國	丁澤祥	男 61-70歲	111.06.17	3	111.06.17	-	-	-	-
獨立董事	中華民國	陳孟修	男 51-60歲	111.06.17	3	111.06.17	156	0.00%	-	-
獨立董事	中華民國	曾俊升	男 61-70歲	112.06.20	2	112.06.20	-	-	-	-
獨立董事	中華民國	張振明	女 61-70歲	112.06.20	2	112.06.20	-	-	-	-

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

註2：請列示實際年齡，並得採區間方式表達，如41~50歲或51~60歲。

註3：填列首次擔任公司董事之時間，如有中斷情事，應附註說明。統一企業(股)公司及高權投資(股)公司99.6.24起中斷擔任董事，於102.6.18復任；新永興投資(股)公司93.6.15起中斷擔任董事，於108.6.21復任。

註4：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

112年12月31日：單位：股

配偶 未成年子女 現在持有股份		利用他人名義 持有股份		主要 經(學)歷 (註4)	目前兼任本公司及 其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之 其他主管或董事			備註 (註5)
股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係	
-	-	-	-	-	(註7)	-	-	-	
425,013	0.03%	-	-	加州大學洛杉磯分校碩士	(註7)	董事	高秀玲	配偶	
-	-	-	-	中原大學 會計系	(註7)	無	無	無	
-	-	-	-	-	(註7)	-	-	-	
-	-	-	-	Marymount College USA	(註7)	董事長	羅智先	配偶	
-	-	-	-	初中畢業	(註7)	董事	吳建德 吳平治 吳莊弘	母子 母子 姻親	
-	-	-	-	-	(註7)	-	-	-	
239,010	0.01%	-	-	企業管理 碩士	(註7)	董事	吳曾昭美 吳平治 吳莊弘	母子 兄弟 姻親	
3,875,760	0.24%	-	-	南加州大學化工碩士 及工業管理碩士	(註7)	董事	吳曾昭美 吳建德 吳莊弘	母子 兄弟 姻親	
-	-	-	-	-	(註7)	-	-	-	
44,329	0.00%	-	-	輔仁大學 化學系	(註7)	無	無	無	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	美國波士頓大學 企業管理碩士	(註7)	董事	吳曾昭美 吳平治 吳建德	姻親	
-	-	-	-	-	(註7)	-	-	-	
-	-	-	-	成功大學 交通管理系	(註7)	董事	侯博明 侯智元	兄弟 父子	
-	-	-	-	-	(註7)	-	-	-	
-	-	11,943,000	0.74%	文化大學	(註7)	董事	侯博義 侯智元	兄弟 叔侄	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	哈佛大學 東亞研究所碩士	(註7)	董事	侯博義 侯博明	父子 叔侄	
-	-	-	-	-	(註7)	-	-	-	
5,624,933	0.35%	-	-	醒吾商專	(註7)	無	無	無	
-	-	-	-	高雄師範大學 英語教學博士	(註7)	無	無	無	
-	-	-	-	中興大學財稅系	(註7)	無	無	無	
-	-	-	-	中山大學企業 管理學博士	(註7)	無	無	無	
-	-	-	-	勤益科大 生物科技製程發展碩士	(註7)	無	無	無	
-	-	-	-	香港理工大學 傳播設計文憑	(註7)	無	無	無	

註5：公司董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊；考量本公司營運與資產規模，由董事長兼任策略長以因應集團營運、資源統合...等之策略訂定，並有別於總經理之專責於本公司之經營。本公司依上市公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點第4條及本公司章程規定，於112.6.20股東會補選獨立董事2席。未來並將依法令規定增列相關因應措施。

註6：羅智先為統一企業(股)公司法人董事長代表人、吳琮斌為統一企業(股)公司法人董事代表人、高秀玲為高權投資(股)公司法人董事代表人、吳建德及吳平治為泰伯投資(股)公司法人董事代表人、吳中和為永原投資(股)公司法人董事代表人、莊士弘為弘權投資(股)公司法人董事代表人、侯博義為升元投資(股)公司法人董事代表人、侯博明為育鵬投資(股)公司法人董事代表人、侯智元為新永興投資(股)公司法人董事代表人、莊英志為瑞興國際投資(股)公司法人董事代表人。

註7：董事目前兼任本公司及其他公司職務：

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

董事姓名	目前兼任本公司及其他公司職務
高秀玲	董事長：高權投資(股)公司、統一佳佳(股)公司、統正開發(股)公司、統一百華(股)公司、統一藥品(股)公司、統一生活事業(股)公司、恆福國際(股)公司、同福國際(股)公司、環福(股)公司。 董事：統一企業(股)公司、統一超商(股)公司、統一實業(股)公司、台灣神隆(股)公司、統一國際開發(股)公司、統一開發(股)公司、時代國際飯店(股)公司、悠旅生活事業(股)公司、統一(上海)保健品商貿有限公司、統一時代(股)公司、統一生活(浙江)商貿有限公司、時代國際控股(股)公司、葡萄王生技(股)公司、美力齡生醫(股)公司。 總經理：高權投資(股)公司、統正開發(股)公司。
吳曾昭美	董事長：財團法人曾氏子女社會福利慈善事業基金會。 常務董事：本芳企業(股)公司。 董事：泰伯投資(股)公司、成大投資(股)公司、台南紡織(股)公司、財團法人吳修齊紀念先嚴先慈文教公益基金會、時代國際控股(股)公司、時代國際飯店(股)公司。
泰伯投資(股)公司	董事：統一企業(股)公司、台南紡織(股)公司、統一藥品(股)公司。
吳建德	常務董事：坤慶國際開發(股)公司。 董事：時代國際控股(股)公司、時代國際飯店(股)公司。
吳平治	董事：統一企業(股)公司、坤慶國際開發(股)公司、統一藥品(股)公司、時代國際控股(股)公司、時代國際飯店(股)公司、PRESIDENT GLOBAL CORP.、AMERIPEC INC。 總經理：PRESIDENT GLOBAL CORP.、AMERIPEC INC。
永原投資(股)公司	董事：統一企業(股)公司、台南紡織(股)公司、南帝化學工業(股)公司、萬通票券金融(股)公司。
吳中和	董事長：三新紡織(股)公司。 董事：統一企業(股)公司、台南紡織(股)公司、南帝化學工業(股)公司、萬通票券金融(股)公司、統一藥品(股)公司、時代國際控股(股)公司、時代國際飯店(股)公司、坤慶國際開發(股)公司、南臺科技大學。 監察人：南美特(股)公司。
升元投資(股)公司	董事：環球水泥(股)公司。
侯博義	董事長：環球水泥(股)公司。 董事：時代國際控股(股)公司、時代國際飯店(股)公司。
育鵬投資(股)公司	董事長：台南紡織(股)公司。 董事：統一企業(股)公司。
侯博明	董事長：台南紡織(股)公司、育鵬投資(股)公司、新煜鵬投資(股)公司、南紡建設(股)公司、南紡流通事業(股)公司。 董事：統一企業(股)公司、統一國際開發(股)公司、台灣神隆(股)公司、南帝化學工業(股)公司、時代國際控股(股)公司、時代國際飯店(股)公司、時代國際行旅(股)公司。
侯智元	董事：臺南紡織(股)公司、環泥投資(股)公司、環中國際(股)公司、六和機械(股)公司、萬通票券金融(股)公司、南帝化學工業(股)公司、時代國際控股(股)公司、時代國際飯店(股)公司。
莊士弘	董事長：弘耀投資(股)公司。 董事：時代國際飯店(股)公司、時代國際行旅(股)公司、時代國際控股(股)公司。
瑞興國際投資(股)公司	董事：南帝化學工業(股)公司。
莊英志	董事長：承隆投資(股)公司。 董事：南帝化學工業(股)公司、台南紡織(股)公司、台灣富網纖維(股)公司、時代國際控股(股)公司、時代國際飯店(股)公司。
聶澎齡	太子建設開發(股)公司審計委員會委員及薪資報酬委員會召集人。 台南紡織(股)公司獨立董事及薪酬委員。 董事：財團法人台南市吳俊傑慈善公益基金會董事。
丁澤祥	太子建設開發(股)公司審計委員會委員召集人、薪資報酬委員會委員。 獨立董事：大億金茂(股)公司、智基科技開發(股)公司。
陳孟修	太子建設開發(股)公司審計委員會委員、薪資報酬委員會委員。
曾俊升	太子建設開發(股)公司審計委員會委員、薪資報酬委員會委員。 獨立董事：台灣企銀(東埔寨)微型財務公司。
張振明	太子建設開發(股)公司審計委員會委員、薪資報酬委員會委員。 董事：聖心教育發展基金會董事、中央通訊社第九屆董事。 獨立董事：法國NHOA能源公司獨立董事。

表一:法人股東之主要股東

112年12月31日

法人股東名稱(註1)	法人股東之主要股東(註2)
統一企業(股)公司	高權投資(股)公司(5%)、國泰人壽保險(股)公司(4.52%)、匯豐託管法國巴黎銀行香港分行投資專戶(3.02%)、侯博明(2.60%)、侯博裕(2.27%)、中華郵政股份有限公司(1.91%)、新制勞工退休基金(1.83%)、花旗託管新加坡政府投資專戶(1.68%)、高秀玲(1.64%)、舊制勞工退休基金(1.44%)
高權投資(股)公司	同福國際(股)公司(51.11%)、恆福國際(股)公司(48.89%)
泰伯投資(股)公司	吳平治(21.17%)、吳平原(21.23%)、吳建德(19.26%)、吳威德(19.26%)、黃素美(9.03%)、吳曾昭美(8.62%)、成大投資(股)公司(1.43%)、
永原投資(股)公司	吳中和(24.52%)、吳俊傑慈善公益基金會(24.65%)、吳寶惠(8.50%)、吳滿惠(8.50%)、黃愛桂(13.84%)、吳品儀(4.15%)、吳敏菁(4.15%)、鄭翰婷(4.15%)、陳美香(3.40%)、江承傑(2.07%)、江承為(2.07%)
弘耀投資(股)公司	莊士弘(43.46%)、吳沁怡(42.46%)、莊廷耀(14.08%)
升元投資(股)公司	侯博義(99%)、侯智升(0.31%)、侯智元(0.31%)、侯蘇錦倩(0.38%)
育鵬投資(股)公司	侯博明(76.27%)、張宜真(23.73%)
新永興投資(股)公司	侯博裕(32.09%)、侯博義(31.1%)、侯博明(31.93%)、侯陳碧華(1.42%)、侯蘇錦倩(0.93%)、侯智升(0.85%)、侯智元(0.85%)、何京樺(0.62%)、侯興實業有限公司(0.21%)
瑞興國際投資(股)公司	莊英男(5%)、莊林靜枝(10.93%)、莊知瑾(12.5%)、莊英志(1.57%)、莊昀達(20%)、莊育璇(10%)、莊陳玫玉(5%)、莊明璇(10%)、莊婷雅(12.5%)、王秀文(12.5%)

註1：董事屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

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

註3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人(可參考司法院公告查詢)名稱及其出資或捐助比率，捐助人已過世者，並加註「已歿」。

表二:表一主要股東為法人者其主要股東

112年12月31日

法人名稱	法人股東名稱 (註1)	法人股東之主要股東 (註2)
統一企業(股)公司	高權投資(股)公司	同福國際(股)公司(51.11%)、恆福國際(股)公司(48.89%)
	國泰人壽保險(股)公司	國泰金融控股(股)公司(100%)
	中華郵政股份有限公司	交通部(100%)
高權投資(股)公司	同福國際(股)公司	高秀玲(55.91%)、羅智先(20.27%)、高翰迪(5.58%)、高茲伊(5.58%)、羅席愛(5.58%)、天緣(股)公司(7.08%)
	恆福國際(股)公司	高秀玲(70.77%)、羅智先(21.18%)、高翰迪(2.35%)、高茲伊(1.72%)、羅席愛(1.57%)、天緣(股)公司(2.41%)
泰伯投資(股)公司	成大投資(股)公司	吳威德(24.17%)、吳建德(24.17%)、吳平治(24.17%)、吳平原(25.24%)、吳曾昭美(1.18%)、黃素美(1.07%)
永原投資(股)公司	吳俊傑慈善公益基金會	吳中和(4.3%)、吳寶惠(2.18%)、吳滿惠(1.9%)
新永興投資(股)公司	侯興實業有限公司	侯博義(28%)、侯博裕(33.5%)、侯博明(33.5%)、侯蘇錦倩(4.95%)、侯智升(0.05%)

註1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

註3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資或捐助人(可參考司法院公告查詢)名稱及其出資或捐助比率，捐助人已過世者，並加註「已歿」。

## 董事資料

### 一、董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓 名		條 件	專業資格與經驗(註1)	獨立性情形	兼任其他公開發行 公司獨立董事家數
董事長	統一企業(股)公司 代表人：羅智先		學 歷：美國加州大學洛杉磯分校企 研所。 經 歷：統一企業(股)公司執行副 總、總經理。 專業資格：請參閱(註1)。 未有公司法第30條各款情事。	羅智先董事長與高秀玲董事為 配偶關係	0
董事	高權投資(股)公司 代表人：高秀玲		學 歷：Marymount College, USA。 經 歷：高權投資(股)公司董事長。 專業資格：請參閱(註1)。 未有公司法第30條各款情事。	羅智先董事長與高秀玲董事為 配偶關係	0
董事	統一企業(股)公司 代表人：吳琮斌		學 歷：中原大學會計系。 經 歷：統一企業(股)公司副總經理 (會計主管)。 專業資格：請參閱(註1)。 未有公司法第30條各款情事。	-	0
董事	吳曾昭美		學 歷：初中畢業。 經 歷：財團法人曾氏子女社會福利 慈善事業基金會董事長。 專業資格：請參閱(註1)。 未有公司法第30條各款情事。	吳曾昭美董事與吳建德董事、 吳平治董事為母子關係	0
董事	泰伯投資(股)公司 代表人：吳平治		學 歷：南加州大學化工碩士及工業 管理碩士。 經 歷：統一企業(股)公司董事。 專業資格：請參閱(註1)。 未有公司法第30條各款情事。	吳平治董事與吳曾昭美董事為 母子關係 與吳建德董事為兄弟關係	0
董事	泰伯投資(股)公司 代表人：吳建德		學 歷：企業管理碩士。 經 歷：坤慶國際開發(股)公司董 事。 專業資格：請參閱(註1)。 未有公司法第30條各款情事。	吳建德董事與吳曾昭美董事為 母子關係 與吳平治董事為兄弟關係	0
董事	永原投資(股)公司 代表人：吳中和		學 歷：輔仁大學化學系。 經 歷：三新紡織(股)公司董事長。 專業資格：請參閱(註1)。 未有公司法第30條各款情事。	-	0
董事	弘耀投資(股)公司 代表人：莊士弘		學 歷：美國波士頓大學企業管理碩 士。 經 歷：弘耀投資(股)董事長。 專業資格：請參閱(註1)。 未有公司法第30條各款情事。	-	0
董事	升元投資(股)公司 代表人：侯博義		學 歷：成功大學交通管理系。 經 歷：環球水泥(股)公司董事長。 專業資格：請參閱(註1)。 未有公司法第30條各款情事。	侯博義董事與侯智元董事為 父子關係 與侯博明董事為兄弟關係	0
董事	育鵬投資(股)公司 代表人：侯博明		學 歷：文化大學。 經 歷：育鵬投資(股)公司董事長。 專業資格：請參閱(註1)。 未有公司法第30條各款情事。	侯博明董事與侯博義董事為 兄弟關係	0
董事	新永興投資(股)公司 代表人：侯智元		學 歷：哈佛大學東亞研究所碩士。 經 歷：環球水泥(股)公司副總經 理。 專業資格：請參閱(註1)。 未有公司法第30條各款情事。	侯智元董事與侯博義董事為 父子關係	0
董事	瑞興國際投資(股)公 司代表人：莊英志		學 歷：醒吾商專。 經 歷：承隆投資(股)公司董事長。 專業資格：請參閱(註1)。 未有公司法第30條各款情事。	-	1

姓名		條件	專業資格與經驗(註1)	獨立性情形	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
獨立董事	聶澎齡	學歷：高雄師範大學英語教學博士。 經歷：台南紡織(股)公司獨立董事。 專業資格：請參閱(註1)。 未有公司法第30條各款情事。		(1)本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。 (2)本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司(太子建設)股份數0股及比重0%。 (3)未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 (4)最近2年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額為0元。	1
獨立董事	丁澤祥	學歷：中興大學財稅系。 經歷：大德交通工業製造(股)公司獨立董事。 專業資格：請參閱(註1)。 未有公司法第30條各款情事。		(1)本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。 (2)本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司(太子建設)股份數0股及比重0%。 (3)未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 (4)最近2年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額為0元。	2
獨立董事	陳孟修	學歷：中山大學企業管理學博士。 經歷：南臺科技大學財務金融系專任副教授。 專業資格：請參閱(註1)。 未有公司法第30條各款情事。		(1)本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。 (2)本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司(太子建設)股份數0股及比重0%。 (3)未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 (4)最近2年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額為0元。	0
獨立董事	曾俊升	學歷：國立勤益科技大學生物科技製程研究發展與管理所碩士。 經歷：台灣企銀(東埔寨)微型財務公司獨董。 專業資格：請參閱(註1)。 未有公司法第30條各款情事。		(1)本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。 (2)本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司(太子建設)股份數0股及比重0%。 (3)未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 (4)最近2年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額為0元。	0
獨立董事	張振明	學歷：香港理工大學傳播設計文憑 經歷：中原大學商業設計學系副教授。 專業資格：請參閱(註1)。 未有公司法第30條各款情事。		(1)本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。 (2)本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司(太子建設)股份數0股及比重0%。 (3)未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 (4)最近2年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額為0元。	0

## 二、董事會多元化及獨立性：

### (一)董事會多元化：

- 1.本公司已訂定董事會成員多元化之政策及具體管理目標：本公司「公司治理實務守則」第 20 條（董事會整體應具備之能力）已載明：

董事會成員組成應考量多元化，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準：

基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。

專業知識與技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產業經歷等。

董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養。為達到公司治理之理想目標，董事會整體應具備之能力如下：

(1)營運判斷能力(2)會計及財務分析能力(3)經營管理能力(4)危機處理能力(5)產業知識(6)國際市場觀(7)領導能力(8)決策能力。

- 2.本公司董事會成員多元化目前達成情形：

(1)基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化

本公司第17屆董事會共17位董事(含獨立董事5位)，有5位擁有美國知名大學碩士學位，此於國內建設業實不多見，經常提供相對於國內傳統理念之國際新觀念，對公司長期發展有重大貢獻。

本公司獨立性政策之管理目標為獨立董事占比須為 20%，本年度獨立董事占比為 29%，符合本公司獨立董事比例目標，而多元化政策管理目標為女性董事占 2 席次，因營建業特性女性從業比率本即偏低，本公司致力維持相當比例之女性董事參與，本屆女性董事為 3 位，占比達 18%，符合政策目標；具員工身分之董事占比為 12%，均為具管理及營運專長之董事依公司需求聘任。

(2)專業知識與技能：專業背景、專業技能及產業經歷

一般董事成員：

具有美國加州大學洛杉磯分校企研所、美國 Marymount College、美國南加州大學化學工程、工業管理碩士、美國波士頓大學企業管理碩士、哈佛大學東亞研究所碩士、中原大學會計系、輔仁大學化學系、成功大學交管系、文化大學、醒吾商專等專業背景、專業技能及產業經歷之成員所組成。

本公司董事成員中，羅董事長智先擔任統一企業、統一超商、台灣神隆等多家上市公司董事長，所領導之企業在營收、獲利等均屢創歷史新高。侯董事博義擔任環球水泥董事長，深耕建材產業超過30年，對本公司營建本業多有指導與建議。侯董事博明擔任台南紡織公司董事長，帶領台南紡織發展並及早布局越南設廠、成功拓展海外事業，同時由紡織本業跨足百貨商場等資產活化開發，對於本公司土地開發經營諸多指導。莊董事士弘擔任台北知名 W HOTEL 及時代寓所執行長，W HOTEL 自 2011 年開始營運，時代寓所自 2020 年底開始營運，於房價及住房率均屬國內高端五星級飯店翹楚，莊董事以引領全球之酒店管理先進新知，對本公司轉投資之飯店旅宿營運頗多建言，助益匪淺。

獨立董事成員：

具有高雄師範大學英語教學碩士；會計師及會計事務所所長資格；企業管理學博士；金融銀行業界豐富背景經驗及生物科技製程發展專業及香港理工大學傳播設計文憑等專業背景、專業技能及產業經歷之成員所組成。

董事會成員多元化基本組成及專業能力請參閱(註 1)。

### (二)董事會獨立性：

符合證券交易法第 14-2 條人數不得少於 2 人，且不得少於董事席次五分之一之規定。董事間亦有超過半數之席次，不得具有配偶、二親等之以內之親屬關係。

註 1：董事成員基本組成及專業能力

多元核心項目 董事姓名	基本組成				專業能力									
	國籍	性別	兼任本公司員工	獨立董 任期資 3 至 9 年	專業 背景	營 運 判 斷	經 營 管 理	會 計 財 務	商 學 經 濟	危 機 處 理	產 業 經 歷	國 際 市 場 關 係	領 導 能 力	決 策 能 力
羅智先	中華民國	男	✓		企業管理	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
高秀玲	中華民國	女			商學	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
吳琮斌	中華民國	男			財務金融	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
吳曾昭美	中華民國	女			財務專長	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓
吳平治	中華民國	男			化學工程 管理	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
吳建德	中華民國	男			管理	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
吳中和	中華民國	男			化學	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
莊士弘	中華民國	男			企業管理	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
侯博義	中華民國	男			財務	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
侯博明	中華民國	男			財務	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
侯智元	中華民國	男			企業管理	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
莊英志	中華民國	男			企業管理	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
聶澎齡	中華民國	男		✓	管理	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
丁澤祥	中華民國	男			會計師	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
陳孟修	中華民國	男			管理	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
張振明	中華民國	女			廣告行銷 設計		✓				✓	✓	✓	✓
曾俊升	中華民國	男			金融	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓

## (二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

單位：股；112年12月31日

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就)任 日期	持有股份		配偶、 未成年子女 持有股份		利用他人 名義 持有股份		主要經(學)歷 (註2)	目前兼任其他 公司之職務	具配偶或二親等以 內關係之經理人		
					股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係
策略長	中華民國	羅智先	男	106.08.18	0	0	425,013	0.03%	0	0	加州大學洛杉磯分校碩士	(註4)	無	無	無
總經理	中華民國	林宏俊	男	111.06.27	70,000	0.00%	0	0	0	0	真理大學企業管理學系畢業	(註4)	無	無	無
副總經理	中華民國	吳宏裕	男	112.11.10	0	0	0	0	0	0	成功大學會計系畢業	(註4)	無	無	無
副總經理	中華民國	江校煜	男	105.11.03	0	0	0	0	0	0	台北工專工業設計科畢業	(註4)	無	無	無
協理	中華民國	吳建瑩	男	102.09.01	10,300	0.00%	0	0	0	0	美國喬治華盛頓大學企業管理研究所畢業	(註4)	無	無	無
協理 (財務主管)	中華民國	林俊良	男	102.09.01	124,909	0.01%	0	0	0	0	澳洲南澳大學工商管理研究所畢業	(註4)	無	無	無
協理 (公司治理 主管、資訊 安全長)	中華民國	郭俊成	男	102.09.01	372,860	0.02%	0	0	0	0	華梵大學建築學系畢業	(註4)	無	無	無
協理	中華民國	張舒晴	女	111.11.04	0	0	0	0	0	0	中華醫專食品營養科畢業	(註4)	無	無	無
經理 (會計主管)	中華民國	戴大昌	男	95.07.01	313,517	0.02%	0	0	0	0	成功大學會計系畢業	(註4)	無	無	無

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

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

註3：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊：考量本公司營運與資產規模，由董事長兼任策略長以因應集團營運、資源統合...等之策略訂定，並有別於總經理之專責於本公司之經營。本公司依上市公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點第4條及本公司章程規定，於112.6.20股東會補選獨立董事2席。未來並將依法令規定增列相關因應措施。

註4：各經理人目前兼任其他公司之職務如下：

姓名	目前兼任其他公司之職務
羅智先	<p>董事長：統一企業(股)公司、統一超商(股)公司、統健實業(股)公司、統一實業(股)公司、大統益(股)公司、太子建設開發(股)公司、統奕包裝(股)公司、統一國際開發(股)公司、台灣神隆(股)公司、統昶行銷(股)公司、統一數網(股)公司、統一夢公園生活事業(股)公司、南聯國際貿易(股)公司、統流開發(股)公司、Woongjin Foods Co., Ltd.、Daeyoung Foods Co., Ltd.、統一企業中國控股有限公司、張家港統清食品有限公司、Uni-President (Philippines) Corp.、Uni-President (Thailand) Lte.、Uni-President(Vietnam) Co., Ltd.、統一企業(中國)投資有限公司、統一時代(股)公司、統一置業(股)公司、太子地產(股)公司、時代國際控股(股)公司、時代國際行旅(股)公司、時代國際飯店(股)公司、誠實投資控股(股)公司。</p> <p>副董事長：統清(股)公司。</p> <p>董事：家福(股)公司、悠旅生活事業(股)公司、統一生機開發(股)公司、統義玻璃工業(股)公司、Cayman President Holdings Ltd.、Kai Yu(BVI) Investment Co.,Ltd.、統正開發(股)公司、Uni-President Southeast Asia Holdings Ltd.、Uni-President Asia Holdings Ltd.、統一企業香港控股有限公司、皇茗資本有限公司、皇茗企業管理諮詢(上海)有限公司、廣州統一企業有限公司、福州統一企業有限公司、新疆統一企業食品有限公司、武漢統一企業食品有限公司、昆山統一企業食品有限公司、成都統一企業食品有限公司、瀋陽統一企業有限公司、哈爾濱統一企業有限公司、合肥統一企業有限公司、鄭州統一企業有限公司、北京統一飲品有限公司、統一企業(昆山)食品科技有限公司、南昌統一企業有限公司、統一(上海)商貿有限公司、昆明統一企業食品有限公司、煙台統利飲料工業有限公司、長沙統一企業有限公司、巴馬統一礦泉水有限公司、南寧統一企業有限公司、湛江統一企業有限公司、重慶統一企業有限公司、泰州統一企業有限公司、阿克蘇統一企業有限公司、長春統一企業有限公司、上海統一企業管理諮詢有限公司、上海統一寶麗時代實業有限公司、白銀統一企業有限公司、海南統一企業有限公司、貴陽統一企業有限公司、濟南統一企業有限公司、杭州統一企業有限公司、武穴統一企業礦泉水有限公司、石家莊統一企業有限公司、徐州統一企業有限公司、河南統一企業有限公司、統一商貿(昆山)有限公司、陝西統一企業有限公司、江蘇統一企業有限公司、長白山統一企業(吉林)礦泉水有限公司、統一企業(昆山)置業開發有限公司、寧夏統一企業有限公司、上海統一企業有限公司、內蒙古統一企業有限公司、山西統一企業有限公司、呼圖壁統一企業番茄製品科技有限公司、上海統一企業飲料食品有限公司、天津統一企業有限公司、湖南統一企業有限公司、統一友友旅行社(股)公司、President Packaging Holdings Ltd.、光泉牧場(股)公司、光泉食品(股)公司、統一開發(股)公司、統一棒球隊(股)公司、德記洋行(股)公司、維力食品工業(股)公司、耕頂興業(股)公司、英屬維京群島商統一超商維京控股有限公司、統一超商納閩島控股有限公司、捷盟行銷(股)公司、Uni-President Assets Holdings Ltd.、太子物業管理顧問(股)公司、高權投資(股)公司。</p> <p>監察人：同福國際(股)公司、恆福國際(股)公司、環福(股)公司。</p> <p>總經理：統一數網(股)公司、統流開發(股)公司。</p>
林宏俊	<p>董事長：太子實業(股)公司、太子崇德實業(股)公司、太子大里杙實業股份有限公司。</p> <p>董事：太子物業管理顧問(股)公司、大成工程(股)公司、太子保全(股)公司、太子公寓大廈管理維護(股)公司</p> <p>監察人：誠實營造(股)公司。</p> <p>總經理：太子物業管理顧問(股)公司。</p>
吳宏裕	<p>董事：太子地產(股)公司、金義興合板(股)公司。</p> <p>監察人：太子物業管理顧問(股)公司、日華金典國際酒店(股)公司、大成工程(股)公司。</p>
江校煜	<p>董事：誠實營造(股)公司、太子崇德實業(股)公司、太子大里杙實業股份有限公司。</p>
吳建瑩	<p>董事：耕頂興業(股)公司。</p>
林俊良	<p>董事長：太子物業管理顧問(股)公司、太子保全(股)公司、太子公寓大廈管理維護(股)公司。</p> <p>董事：日華金典國際酒店(股)公司、太子實業(股)公司。</p> <p>監察人：王子水電企業(股)公司、太子崇德實業(股)公司、太子大里杙實業股份有限公司。</p>
郭俊成	<p>董事長：太子建設投資公司、王子水電企業(股)公司。</p> <p>董事：太子地產(股)公司、大成工程(股)公司、太子實業(股)公司、耕頂興業(股)公司、太子物業管理顧問(股)公司、太子保全(股)公司、太子公寓大廈管理維護(股)公司。</p> <p>監察人：誠實投資控股(股)公司。</p>
張舒晴	<p>董事：王子水電企業(股)公司、太子崇德實業(股)公司、太子大里杙實業股份有限公司。</p>
戴大昌	<p>董事長：金義興合板(股)公司。</p> <p>監察人：太子實業(股)公司、太子保全(股)公司、太子公寓大廈管理維護(股)公司。</p>

### (三) 最近年度支付一般董事、獨立董事、總經理及副總經理之酬金

#### (1) 一般董事及獨立董事之酬金(彙總配合級距揭露姓名方式)

單位:新台幣仟元;112年12月31日

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(註10)	
		報酬(A) (註2)		退職退休金 (B)		董事酬勞(C) (註3)		業務執行費用 (D) (註4)			
		本公司	財務報告內 所有公司 (註7)	本公司	財務報告內 所有公司 (註7)	本公司	財務報告內 所有公司 (註7)	本公司	財務報告內 所有公司 (註7)	本公司	財務報告內 所有公司 (註7)
董事長	統一企業(股)公司										
董事	高權投資(股)公司										
董事	泰伯投資(股)公司										
董事	永原投資(股)公司										
董事	弘耀投資(股)公司										
董事	升元投資(股)公司										
董事	育騰投資(股)公司										
董事	新永興投資(股)公司										
董事	瑞興國際投資(股)公司										
董事長	羅智先(註1)										
董事	高秀玲(註1)	-	7,997	-	-	22,238	22,238	3,660	3,660	25,898 4.37%	33,895 5.72%
董事	吳琮斌(註1)										
董事	吳平治(註1)										
董事	吳建德(註1)										
董事	吳曾昭美										
董事	吳中和(註1)										
董事	莊士弘(註1)										
董事	侯博明(註1)										
董事	侯博義(註1)										
董事	侯智元(註1)										
董事	莊英志(註1)										
獨立董事	聶澎齡										
獨立董事	丁澤祥										
獨立董事	陳孟修	-	-	-	-	-	-	2,984	2,984	2,984 0.50%	2,984 0.50%
獨立董事	曾俊升(112.6.20就任)										
獨立董事	張振明(112.6.20就任)										
	合計	-	7,997	-	-	22,238	22,238	6,644	6,644	28,882 4.87%	36,879 6.22%

1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：本公司第16屆第2次董事會(108年7月1日)決議通過，為考量獨立董事職責及專業性且不參與年度董事酬勞分配，並參酌獨立董事出席率及依規定參與進修之情形，每月固定支領業務執行費用約新台幣六萬元整。

2.除上表揭露外，最近年度公司董事提供服務(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

\*應請分別列示董事(非獨立董事之一般董事)及獨立董事相關資訊。

單位:新台幣仟元; 112年12月31日

職稱	姓名	兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例(註10)		領取來自子公司或轉業公司酬金(註11)
		薪資、獎金及特支費等(E)(註5)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)(註6)				本公司	財務報告內所有(註7)	
		本公司	財務報告內所有(註7)	本公司	財務報告內所有(註7)	本公司		財務報告內所有(註7)				
						現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有(註7)	
董事長	統一企業(股)公司	5,804	8,304	-	-	7,844	-	7,844	-	39,546 6.68%	50,043 8.45%	17,769
董事	高權投資(股)公司											
董事	泰伯投資(股)公司											
董事	永原投資(股)公司											
董事	弘耀投資(股)公司											
董事	升元投資(股)公司											
董事	育鵬投資(股)公司											
董事	新永興投資(股)公司											
董事	瑞興國際投資(股)公司											
董事長	羅智先(註1)											
董事	高秀玲(註1)											
董事	吳琮斌(註1)											
董事	吳平治(註1)											
董事	吳建德(註1)											
董事	吳曾昭美											
董事	吳中和(註1)											
董事	莊士弘(註1)											
董事	侯博明(註1)											
董事	侯博義(註1)											
董事	侯智元(註1)											
董事	莊英志(註1)											
獨立董事	聶澎齡	-	-	-	-	-	-	-	-	2,984 0.50%	2,984 0.50%	-
獨立董事	丁澤祥											
獨立董事	陳孟修											
獨立董事	曾俊升(112.6.20就任)											
獨立董事	張振明(112.6.20就任)											
合計		5,804	8,304	-	-	7,844	-	7,844	-	42,530 7.18%	53,027 8.95%	17,769

## 酬金級距表

給付本公司 各個董事 酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註8)	財務報告內所有公司 (註9)(H)	本公司(註8)	母公司及所有轉投資事業 (註9)(I)
低於1,000,000元	羅智先(註1)、吳琮斌(註1)、高秀玲(註1)、吳建德(註1)、吳平治(註1)、吳中和(註1)、莊士弘(註1)、侯博明(註1)、侯博義(註1)、侯智元(註1)、莊英志(註1)、聶澎齡、陳孟修、丁澤祥、曾俊升、張振明	吳琮斌(註1)、高秀玲(註1)、吳建德(註1)、吳平治(註1)、吳中和(註1)、莊士弘(註1)、侯博明(註1)、侯博義(註1)、侯智元(註1)、莊英志(註1)、聶澎齡、陳孟修、丁澤祥、曾俊升、張振明	吳琮斌(註1)、高秀玲(註1)、吳建德(註1)、吳平治(註1)、吳中和(註1)、莊士弘(註1)、侯博明(註1)、侯博義(註1)、侯智元(註1)、莊英志(註1)、聶澎齡、陳孟修、丁澤祥、曾俊升、張振明	高秀玲(註1)、吳建德(註1)、吳平治(註1)、吳中和(註1)、侯博義(註1)、侯智元(註1)、莊英志(註1)、聶澎齡、陳孟修、丁澤祥、曾俊升、張振明
1,000,000元(含)~ 2,000,000元(不含)	高權投資(股)公司、永原投資(股)公司、弘耀投資(股)公司、瑞興國際投資(股)公司、育鵬投資(股)公司、升元投資(股)公司、新永興投資(股)公司、吳曾昭美	高權投資(股)公司、永原投資(股)公司、弘耀投資(股)公司、瑞興國際投資(股)公司、育鵬投資(股)公司、升元投資(股)公司、新永興投資(股)公司、吳曾昭美	高權投資(股)公司、永原投資(股)公司、弘耀投資(股)公司、瑞興國際投資(股)公司、育鵬投資(股)公司、升元投資(股)公司、新永興投資(股)公司、吳曾昭美	弘耀投資(股)公司、育鵬投資(股)公司、升元投資(股)公司、新永興投資(股)公司、吳琮斌(註1)、侯博明(註1)
2,000,000元(含)~ 3,500,000元(不含)	-	吳曾昭美	-	高權投資(股)公司、永原投資(股)公司、瑞興國際投資(股)公司、吳曾昭美、莊士弘(註1)
3,500,000元(含)~ 5,000,000元(不含)	泰伯投資(股)公司	泰伯投資(股)公司	泰伯投資(股)公司	泰伯投資(股)公司
5,000,000元(含)~ 10,000,000元(不含)	統一企業(股)公司	統一企業(股)公司、 羅智先(註1)	統一企業(股)公司	-
10,000,000元(含)~ 15,000,000元(不含)	-	-	羅智先(註1)	-
15,000,000元(含)~ 30,000,000元(不含)	-	-	-	統一企業(股)公司、 羅智先(註1)
30,000,000元(含)~ 50,000,000元(不含)	-	-	-	-
50,000,000元(含)~ 100,000,000元(不含)	-	-	-	-
100,000,000元以上	-	-	-	-
總計	26人	26人	26人	26人

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

註1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，並分別列示一般董事及獨立董事，以彙總方式揭露各項給付金額。

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

註2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

註4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註9：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註10：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註11：a.本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金額(若無者，則請填「無」)。

b.公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表之I欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

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

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

(2)總經理及副總經理之酬金(彙總配合級距揭露姓名方式)

單位:新台幣仟元; 112年12月31日

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及特支費 等(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D等 四項總額及占稅後 純益之比例(%) (註8)		領取來自 子公司以 外轉投資 事業或母 公司酬金 (註9)
		本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司		財務報告內 所有公司 (註5)		本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
策略長	羅智先	11,969	12,252	-	-	882	882	16,830	-	16,830	-	29,681 5.01%	29,964 5.06%	140
總經理	林宏俊													
副總經理	邱文珍 (112.9.5卸任)													
副總經理	鄭尊仁 (112.11.15卸任)													
副總經理	吳宏裕 (112.11.10就任)													
副總經理	江校煜													

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

酬金級距表

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

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

註2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

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

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

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

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

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

註8：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

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

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

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

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

### (3)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

單位:股;新台幣仟元;112年12月31日

職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純 益之比例(%)
策略長	羅智先	-	21,552	21,552	3.64%
總經理	林宏俊				
副總經理	邱文珍(112.9.5卸任)				
副總經理	吳宏裕(112.11.10就任)				
副總經理	鄭尊仁(112.11.15卸任)				
副總經理	江校煜				
協理	吳建瑩				
協理	林俊良				
協理	郭俊成				
協理	張舒晴				
經理	戴大昌				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

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

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

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

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

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

單位:新台幣仟元

職稱		112年度			111年度		
		酬金總額	稅後純益	酬金總額占稅後純益比例%	酬金總額	稅後純益	酬金總額占稅後純益比例%
董事	本公司	42,530	592,617	7.18%	84,371	1,475,037	5.72%
	財務報告內所有公司	53,027		8.95%	94,868		6.43%
總經理及副總經理	本公司	29,681		5.01%	56,917		3.86%
	財務報告內所有公司	29,964		5.06%	65,605		4.45%

註：本公司依公司治理精神，計算員工酬勞及董事酬勞除依該年度之獲利情況外，亦考量部分持有之有價證券已/未實現評價損益之影響金額後提列。本年度因建案興建中營收大幅減少，營業費用中固定支出約相當，稅後純益較上年度減少，致本年度董事及員工酬勞佔稅後純益比例較上年度增加，而相關提列金額符合本公司章程所訂之成數規範。

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

一、給付酬金之政策、標準與組合：

- (1)董事酬金分為董事報酬、車馬費、出席費及董事酬勞，係依據公司章程及本公司董事報酬福利表規定辦理。
- (2)總經理及副總經理之酬金分為薪資及獎金(員工酬勞及年終獎金)，係依據本公司員工薪資獎金發放標準及本公司經理人薪酬管理辦法訂定。

## 二、訂定酬金之程序：

係依據本公司董事報酬福利表及員工薪資獎金發放標準及經理人薪酬管理辦法規定辦理，考量公司經營績效、董事會評鑑成績、個人績效評鑑成績及對公司的貢獻度，給予合理報酬。由薪酬委員會訂定並檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構，視實際經營狀況及相關法令適時審核薪資報酬之合理性，提報董事會決議。

## 三、與經營績效及未來風險之關聯性：

- (1)董事酬勞：依公司章程之規定，授權董事會依董事對本公司營運參與之程度及貢獻之價值、整體經營績效(如全年營收淨利達成率、公司治理評鑑成績)、及董事會評鑑之結果(包括實際出席次數、決策品質、持續進修等)，並參照同業水準議定之；此外，如當年度有獲利，依公司章程以當年度獲利狀況不高於百分之三分派當年度董事酬勞，實際提撥比率則由薪資報酬委員會審酌經營績效提出建議後送董事會決議；至於獨立董事則由董事會議定其月支之固定酬金，而不參與公司獲利時之酬勞分派。
- (2)董事業務執行費用：包含車馬費及出席費，依本公司董事報酬福利表辦理。
- (3)總經理及副總經理之薪資，參考個人績效及對本公司營運貢獻價值議定。
- (4)總經理及副總經理之員工酬勞，係依據本公司章程規定公司應以當年度獲利狀況不低於百分之二分派員工酬勞，並經由薪酬委員會審議通過。
- (5)本公司總經理、副總經理及協理等經理人，秉承董事會之命令處理公司業務；其委任、解任及報酬依公司章程規定。經理人給付酬勞之政策，依據本公司經理人薪酬管理辦法施行之。經理人應填具年度績效計畫及評核表作為績效評估依據，績效評估項目，包括有財務性指標(如稅前淨利之達成率等)及非財務性指標(如所轄部門在法令遵循及作業風險事項的重大缺失等)，對應於公司整體營運之貢獻度，並由薪資報酬委員會審議後，再行提案董事會決議之，進行核給。

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

本公司薪酬委員會履行前項職權時，應依下列原則為之：

- 一、董事及經理人之績效評估及薪資報酬應參考同業通常水準支給情形，並考量與個人表現、公司經營績效及未來風險之關聯合理性。
  - 二、不應引導董事及經理人為追求薪資報酬而從事逾越公司風險胃納之行為。
  - 三、針對董事及高階經理人短期績效發放紅利之比例及部份變動薪資報酬支付時間應考量行業特性及公司業務性質予以決定。
- 前二項所稱之薪資報酬，包括現金報酬、認股權、分紅入股、退休福利或離職給付、各項津貼及其他具有實質獎勵之措施；其範疇應與公開發行公司年報應行記載事項準則中有關董事及經理人酬金一致。

## 三、公司治理運作情形：

### (一)董事會運作情形：

#### 董事會運作情形資訊

112年度董事會開會5次(A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名(或法人名稱)(註1)	實際出席(列)席次數B	委託出席次數	實際出席(列)席率(%)【B/A】(註2)	法人董事代表人姓名	備註
董事長	統一企業股份有限公司	5	0	100%	羅智先	111.6.17續任
董事	高權投資股份有限公司	5	0	100%	高秀玲	111.6.17續任
董事	統一企業股份有限公司	5	0	100%	吳琮斌	111.6.17續任
董事	吳曾昭美	2	3	40%		111.6.17續任
董事	泰伯投資股份有限公司	4	1	80%	吳平治	111.6.17續任
董事	泰伯投資股份有限公司	5	0	100%	吳建德	111.6.17續任
董事	永原投資股份有限公司	5	0	100%	吳中和	111.6.17續任
董事	弘耀投資股份有限公司	5	0	100%	莊士弘	111.6.17續任
董事	升元投資股份有限公司	3	2	60%	侯博義	111.6.17續任
董事	育鵬投資股份有限公司	5	0	100%	侯博明	111.6.17續任
董事	新永興投資股份有限公司	4	1	80%	侯智元	111.6.17續任
董事	瑞興國際投資股份有限公司	4	1	80%	莊英志	111.6.17續任
獨立董事	聶澎齡	5	0	100%		111.6.17續任
獨立董事	丁澤祥	5	0	100%		111.6.17就任
獨立董事	陳孟修	5	0	100%		111.6.17就任
獨立董事	張振明	3	0	100%		112.6.20就任
獨立董事	曾俊升	3	0	100%		112.6.20就任

註1：董事屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

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

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

其他應記載事項：

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

本公司當年度有關證券交易法第14條之3所列事項相關議案已送董事會決議通過，請參閱本冊41頁及42頁；其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無此情事。

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

112年3月6日第17屆第5次董事會，討論議案中案由9：本公司擬向關係人統一國際開發股份有限公司承租台北市信義區松高路9號及11號統一國際大樓21樓作為本公司台北辦公室一案，羅智先董事長、高秀玲董事、侯博明董事及吳琮斌董事等四人為本案利害關係人，應予迴避。

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

本公司設置審計委員會替代監察人職權，並於112年度開會4次。

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

### 董事會評鑑執行情形

評估週期 (註1)	評估期間 (註2)	評估範圍 (註3)	評估方式 (註4)	評估內容 (註5)
1次/年	112年1月1日起至112年12月31日止	1.董事會績效評估 2.董事成員自評 3.功能性委員會內部自評	1.董事會內部自評 2.董事成員自評 3.功能性委員會內部自評	1.董事會績效評估：對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事之選任及持續進修、內部控制。 2.董事成員自評：公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制。 3.功能性委員會績效評估：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、提升功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等。

註1：係填列董事會評鑑之執行週期；每年執行一次。

註2：係填列董事會評鑑之涵蓋期間，對董事會112年1月1日至112年12月31日之績效進行評估。

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

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

註5：評估內容依評估範圍至少包括下列項目：

(1) 董事會績效評估：至少包括對公司營運之參與程度、董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制等。

(2) 個別董事成員績效評估：至少包括公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等。

(3) 功能性委員會績效評估：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等。

113年3月4日向董事會報告112年度董事會、董事會成員、審計委員會及薪酬委員會之績效評估結果，顯示本公司董事會、審計委員會、薪酬委員會整體運作情況皆屬良好，符合公司治理實務守則相關規定。

## (二)審計委員會運作情形：

### 審計委員會運作情形資訊

112年度審計委員會開會4次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註1、註2)	備註
獨立董事	丁澤祥	4	0	100%	111.6.17聘任
獨立董事	聶澎齡	4	0	100%	續任
獨立董事	陳孟修	4	0	100%	111.6.17聘任
獨立董事	張振明	2	0	100%	112.6.20聘任
獨立董事	曾俊升	2	0	100%	112.6.20聘任

其他應記載事項：

- 一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：無此情事。
- 二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：如獨立董事成員對於會議事項，與其自身有利害關係，致有害於公司利益之虞者，應予迴避。若致委員會無法決議者，應向董事會報告，由董事會為決議：無此情事。
- 三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形(應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等)：  
本公司內部稽核主管定期與審計委員會委員溝通稽核報告結果，並於審計委員會會議中進行內部稽核報告，若有特殊狀況時，亦會即時向審計委員會委員報告，當年度並無上述特殊狀況。本公司審計委員會與內部稽核主管溝通狀況良好。  
本公司簽證會計師定期於審計委員會會議中報告財務報表查核或核閱結果，以及其他相關法令要求之溝通事項，若有特殊狀況時，亦會即時向審計委員會委員報告，當年度並無上述特殊狀況。本公司審計委員會與簽證會計師溝通狀況良好。  
註1：年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。  
註2：年度終了日前，有獨立董事改選者，應將薪、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

112年度共召開4次審計委員會會議，決議事項內容如下：

#### 第3屆第3次審計委員會(112年3月6日)

- (1)簽證會計師列席執行必要溝通事項：本次(財報)查核結果、財務及營運績效表現分析、重要財務比率說明及部門別資訊、審計品質指標資訊及其他事項。
- (2)決議通過本公司擬新增對日華金典國際酒店(股)公司背書保證額度新台幣貳億伍仟萬元整。
- (3)決議通過本公司 111 年度財務報告案。
- (4)決議通過本公司財務報告簽證會計師之獨立性及適任性評估案。
- (5)決議通過 112 年度簽證會計師委任案，委任資誠聯合會計師事務所王國華、王駿凱會計師為本公司 112 年度財務報告之查核事項及營利事業所得稅結算申報案件代理人。
- (6)決議通過預先核准簽證會計師、其事務所及事務所關係企業向本公司及子公司提供非認證服務。
- (7)決議通過本公司向關係人統一國際開發(股)公司承租台北市信義區松高路 9 號及 11 號統一國際大樓 21 樓作為本公司台北辦公室乙案。
- (8)決議通過本公司 111 年度內部控制制度聲明書案。
- (9)決議通過修訂公司治理實務守則。

#### 第3屆第4次審計委員會(112年5月8日)

- (1)簽證會計師列席執行必要溝通事項：本次(財報)查核結果、財務及營運績效表現分析、重要財務資訊變動情況及其他事項。
- (2)決議通過本公司 112 年第 1 季合併財務報告案。
- (3)決議通過本公司 111 年度盈餘分配案及營業報告書。

#### 第3屆第5次審計委員會(112年8月7日)

- (1)簽證會計師列席執行必要溝通事項：本次(財報)查核結果、財務及營運績效表現分析、重要財務資訊變動情況及其他事項。
- (2)決議通過本公司擬新增對日華金典國際酒店股份有限公司背書保證額度新台幣 15 億元整。
- (3)決議通過本公司 112 年第 2 季合併財務報告案。
- (4)決議通過本公司內部控制制度作業程序/辦法增修訂。

#### 第3屆第6次審計委員會(112年11月10日)

- (1)簽證會計師列席執行必要溝通事項：本次(財報)核閱結果、財務及營運績效表現分析、重要財務資訊變動情況及其他事項。
- (2)決議通過本公司 112 年第 3 季合併財務報告案。
- (3)決議通過本公司購買南帝股票案。
- (4)決議通過本公司現金增資太子實業(股)公司新台幣 1,200,000,000 元，分為 120,000,000 股，每股 10 元，分次入資。
- (5)決議通過本公司擬新增短期融通資金貸與本公司 100%轉投資之太子實業(股)公司新台幣壹億元整。
- (6)決議通過本公司擬新增短期融通資金貸與本公司 100%轉投資之太子實業(股)公司其轉投資 100%之太子崇德實業(股)公司新台幣貳億元整。
- (7)決議通過本公司擬新增短期融通資金貸與本公司 100%轉投資之誠實投資控股(股)公司其轉投資 100%之誠實營造(股)公司新台幣壹億元整。
- (8)決議通過本公司 113 年度稽核計劃。

上述審計委員會會議事討論結果均提交本公司董事會討論決議。

### (三)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據上市上櫃公司治理實務守則訂定並揭露公司治理實務守則？	√		經105.11.3董事會決議，訂定本公司公司治理實務守則，並揭露於本公司網站。	無重大差異
二、公司股權結構及股東權益 (一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？ (二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？ (三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？ (四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	√ √ √ √		(一) 本公司設有專責人員處理股東建議及糾紛等問題。 (二) 依據股務代理之股東名冊掌握公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單。 (三) 關係企業之營運皆由專人負責，各自獨立運作，並接受總公司控管與稽核。 (四) 本公司誠信經營作業程序及行為指南第15條規定本公司人員不得利用未公開資訊從事內線交易。	無重大差異
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？ (二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？ (三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？ (四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	√  √ √	√	(一) 本公司依「公司治理實務守則」第20條規範訂定並揭露董事會成員多元化方針。本公司董事會成員多元化方針及落實執行說明請詳董事資料。 (二) 本公司除依法設立薪酬委員會與審計委員會外，將視需要設置功能性委員會。 (三) 本公司第16屆第4次董事會(108年11月7日)決議通過訂定董事會自我評鑑辦法，公司應每年(自109年起)定期就董事會及個別董事進行自我或同儕評鑑，本公司於112年度未實施「董事會績效考核自評問卷」、「董事成員自我考核自評問卷」、「功能性委員會績效考核自評問卷」，於第17屆第10次董事會(113年3月4日)通過，並向臺灣證券交易所(股)公司申報績效評估結果。 (四) 本公司董事會決議通過「財務報告簽證會計師獨立性評估辦法」。會計室112年度自行評估資誠聯合會計師事務所吳建志會計師及王駿凱會計師之獨立性，評估結果尚符合本公司獨立性評估標準(註1)，呈送17屆第10次董事會(113年3月4日)討論通過。 本公司每年除定期評估簽證會計師之獨立性，亦依審計品質指標(AQIs)進行適任性評估，並將結果提報審計委員會及董事會通過，另本公司簽證會計師之輪替亦遵守相關規定辦理並於112年起每年定期參考13項審計品質指標評估會計師之適任性。 本公司之簽證會計師每年提供本公司「獨立性聲明書函」(註2)。	無重大差異
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	√		為落實公司治理，提升董事會效能，經本公司第15屆第16次董事會(108年3月20日)決議通過，設置並指定管理部郭俊成協理兼任本公司公司治理主管，負責公司治理相關事務。郭協理具公開發行公司從事股務及公司治理相關事務主管職務達3年以上。 公司治理職權範圍至少包括：依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄、協助董事就任及持續進修、提供董事執行業務所需資料、協助董事遵循	無重大差異

			法令及其他依公司章程或契約所訂定事項等。 本公司治理主管113年度業務執行重點摘要：依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄、協助董事持續進修、提供董事執行業務所需之資料及其他依公司章程或契約所訂定之事項等。 本公司治理主管進修達12小時(資訊安全治理實務篇:關鍵管理議題研析3小時、用投資改變世界-影響力投資與SDGS的實踐3小時、112年防範內線交易宣導會3小時、ESG風潮下公司治理的新面貌3小時)。	
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道,及於公司網站設置利害關係人專區,並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題?	√		本公司積極與利害關係人建立各項溝通管道,例如:客服專線、企業官網,同步更新太子建設APP、廣告文宣、不定期問卷調查等。另外太子學舍信箱、線上系統留言板、24小時服務櫃檯等。並於公司網站設置利害關係人專區,依股東、客戶、供應商及員工等不同對象設置專人聯絡資訊。	無重大差異
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務?	√		本公司股務代理機構為統一綜合證券股份有限公司。	無重大差異
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站,揭露財務業務及公司治理資訊?	√		(一)本公司已架設網站揭露相關資訊: <a href="http://www.prince.com.tw">http://www.prince.com.tw</a>	無重大差異
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)?	√		(二)本公司已指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作,並依法令規定落實發言人制度,並將法說會影音檔及中英文重大訊息公告於公司網站,俾利投資人查閱。	
(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告,及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形?	√		(三)本公司已指定專責人員負責,於法定期限內公告並申報第一至三季財務報告與各月份營運情形等資訊。惟年度財務報告尚未於會計年度終了後兩個月內公告及申報。	
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)?	√		(一)本公司為員工辦理各項保險及提撥退休金,員工退休計畫有確定福利義務(舊制)及確定提撥義務(新制),積極建立勞資雙方溝通管道。 (二)董事充分進修充實職能。 (三)為保護消費者或客戶,本公司針對已移轉給客戶之產權成立服務中心,進行建物保養、維修、社區安全與清潔等售後服務工作。 (四)為降低並分散董事因錯誤或疏失行為而造成公司及股東重大損害之風險,於任職期間內,為董事會及相關成員購買責任保險。	無重大差異
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形,及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填)				
針對前一年度本公司之公司治理評鑑結果,本年度已改善或預期可改善之情形有:預期本年度股東常會將有半數董事(至少包含一席獨立董事)及審計委員會召集人出席。				

註1：財務報告簽證會計師及所屬聯合會計師事務所獨立性評估表

(1)財務報告簽證會計師及所屬聯合會計師事務所獨立性評估表

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

(2)會計師獨立性評估標準：

評估項目	評估結果	是否符合獨立性
一、透過股務單位確認會計師是否持有本公司持股。	否	是
二、確認會計師是否兼任本公司或關係企業職務。	否	是
三、是否取具會計師之獨立性聲明書。	是	是

(3)審計品質指標(AQIs)

專業性	品質控管	獨立性	監督	創新能力
一、查核經驗	一、會計師負荷	一、非審計服務占比	一、外部檢查缺失及處分	創新規劃或倡議
二、訓練時數	二、查核投入	二、客戶熟悉度	二、主管機關發函次數	
三、流動率	三、案件品質管制複核(EQCR)複核情形			
四、專業支援	四、品質支援能力			

(4)會計師適任性評估標準：

評估項目	評估結果
一、查核經驗	符合
二、訓練時數	符合
三、流動率	符合
四、專業支援	符合
五、會計師負荷	符合
六、查核投入	符合
七、EQCR複核情形	符合
八、品質支援能力	符合
九、非審計服務公費	符合
十、客戶熟悉度	符合
十一、外部檢查缺失及處分	符合
十二、主管機關發函改善	符合
十三、創新規劃或倡議	符合

註 2：資誠聯合會計師事務所吳建志、王駿凱會計師 113.2.23 出具資會綜字第 23008758 號聲明函。函文主旨及內容說明如下：

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

說明：

一、依會計師職業道德規範公報第 10 號(以下簡稱第 10 號公報)第 4 條之規定，「事務所執行查核案件時應維持獨立性」及第 15 條之規定，「聯盟事務所應依據本公報之規範，與聯盟中之其他會計師事務所之受查核客戶維持獨立性」。另第 10 號公報第 6 條亦說明「影響事務所執行查核案件有關之獨立性威脅，可為以下一種或多種：自我利益、自我評估、辯護、熟悉度、脅迫」。因是本事務所謹針對第 6 條所述可能影響獨立性之因素，逐一向 貴公司聲明本事務所之獨立性未受上述因素影響。

二、獨立性未受自我利益之影響

本事務所聲明，查核案件小組成員及本事務所之關係人，並未與 貴公司間(一)有直接或重大間接財務利益關係；(二)過度依賴之酬金來源；(三)有重大密切之商業關係；(四)有潛在之聘僱關係；另本事務所亦無考量案件流失之可能性、無與查核案件有關之或有公費及未發現事務所其他成員先前已提供之專業服務報告，存有重大錯誤情況。

三、獨立性未受自我評估之影響

本事務所聲明，(一)本事務所未出具所設計或協助執行財務資訊系統有效運作之確信服務報告；(二)本事務所無編製之原始文件用於確信服務案件之重大或重要的事項；(三)查核案件小組成員目前或最近二年內並未擔任 貴公司之董事、經理人或對查核案件有重大影響之職務；(四)本事務所未提供非查核服務將直接影響查核案件之重要項目。

四、獨立性未受辯護之影響

本事務所聲明，查核案件小組成員未受託成為 貴公司立場或意見之辯護者，或除依法令許可之業務外，代表受 貴公司與第三者法律案件或其他爭議事項之辯護。另本事務所亦無宣傳或仲介 貴公司所發行之股票或其他證券。

五、獨立性未受熟悉度之影響

本事務所聲明，(一)查核案件小組成員並無與 貴公司之董事、經理人或對查核工作有重大影響之員工具有家屬或近親關係；(二)查核案件小組成員並未擔任 貴公司董事、經理人或對會計紀錄或將表示意見之財務報表之編製有重大影響員工；(三)查核案件小組成員並無收受 貴公司或董事、經理人或主要股東價值重大之禮物餽贈或特別優惠。

六、獨立性未受脅迫之影響

本事務所聲明，查核案件小組成員並未承受到來自 貴公司(一)威脅提起法律訴訟；(二)脅撤銷非查核案件之委任，強迫本事務所接受某特定交易事項選擇不當之會計處理政策；(三)威脅解除查核案件或續任；(四)為降低公費，對本會計師施加壓力，使不當的減少應執行之查核工作；(五)威以專家姿態壓迫查核人員接受某爭議事項之專業判斷；另本會計師亦無要求查核案件小組成員接受 貴公司在會計政策上之不當選擇或財務報表上之不當揭露，否則不予升遷之情形。

本事務所對於上述有關符合會計師職業道德規範公報第 10 號相關獨立性之聲明，除按本事務所所有關客戶獨立性檢查之相關作業程序執行外，並已盡到專業上應有之注意。未來查核人員異動時，仍會依照本辦法執行，並配合相關獨立性規範。謹此報告。

附件：

- 一：依第 10 號公報所規定之查核案件小組成員名單。
- 二：最近一年內退出聯合執業會計師名單。
- 三：資誠聯合會計師事務所之關係企業名單。
- 四：資誠聯合會計師事務所及關係企業提供太子建設開發股份有限公司之非查核服務項目。

資誠聯合會計師事務所

吳建志

會計師：

王駿凱

### 董事進修情形

職稱	姓名	就任日期	進修日期		主辦單位	課程名稱	進修時數	進修是否符合規定	備註
			起	迄					
法人董事 代表人	羅智先	111/06/17	112/10/26	112/10/26	台灣董事學會	數位創新與永續轉型打造智慧企業	3	是	
			112/04/27	112/04/27	台灣董事學會	國際變局下的台灣經濟展望	3	是	
法人董事 代表人	高秀玲	111/06/17	112/10/26	112/10/26	台灣董事學會	數位創新與永續轉型打造智慧企業	3	是	
			112/04/27	112/04/27	台灣董事學會	國際變局下的台灣經濟展望	3	是	
法人董事 代表人	吳琮斌	111/06/17	112/08/07	112/08/07	社團法人中華 公司治理協會	ESG風潮下公司治理的新面貌	3	是	
			112/05/08	112/05/08	社團法人中華 公司治理協會	用投資改變世界-影響力投資 與SDGs的實踐	3	是	
董事	吳曾昭美	111/06/17	112/08/08	112/08/08	台灣董事學會	觀測台灣的總體經濟大環境：美 國的通膨、升息與景氣律動	3	是	
			112/08/07	112/08/07	社團法人中華 公司治理協會	ESG風潮下公司治理的新面貌	3	是	
			112/05/09	112/05/09	台灣董事學會	剖析經營權爭奪-惡意併購之 法律規範及股權攻防實例	3	是	
法人董事 代表人	吳平治	111/06/17	112/08/07	112/08/07	社團法人中華 公司治理協會	ESG風潮下公司治理的新面貌	3	是	
			112/04/27	112/04/27	台灣董事學會	國際變局下的台灣經濟展望	3	是	
法人董事 代表人	吳建德	111/06/17	112/08/07	112/08/07	社團法人中華 公司治理協會	ESG風潮下公司治理的新面貌	3	是	
			112/05/08	112/05/08	社團法人中華 公司治理協會	用投資改變世界-影響力投資 與SDGs的實踐	3	是	
法人董事 代表人	吳中和	111/06/17	112/08/08	112/08/08	台灣董事學會	觀測台灣的總體經濟大環境：美 國的通膨、升息與景氣律動	3	是	
			112/08/07	112/08/07	社團法人中華 公司治理協會	ESG風潮下公司治理的新面貌	3	是	
			112/05/09	112/05/09	台灣董事學會	剖析經營權爭奪-惡意併購之 法律規範及股權攻防實例	3	是	
			112/05/08	112/05/08	社團法人中華 公司治理協會	用投資改變世界-影響力投資 與SDGs的實踐	3	是	
			112/04/27	112/04/27	台灣董事學會	國際變局下的台灣經濟展望	3	是	
法人董事 代表人	莊士弘	111/06/17	112/05/08	112/05/08	社團法人中華 公司治理協會	用投資改變世界-影響力投資 與SDGs的實踐	3	是	
法人董事 代表人	侯博義	111/06/17	112/08/08	112/08/08	台灣董事學會	觀測台灣的總體經濟大環境：美 國的通膨、升息與景氣律動	3	是	
			112/08/07	112/08/07	社團法人中華 公司治理協會	ESG風潮下公司治理的新面貌	3	是	
法人董事 代表人	侯博明	111/06/17	112/08/08	112/08/08	台灣董事學會	觀測台灣的總體經濟大環境：美 國的通膨、升息與景氣律動	3	是	
			112/08/07	112/08/07	社團法人中華 公司治理協會	ESG風潮下公司治理的新面貌	3	是	
			112/05/09	112/05/09	台灣董事學會	剖析經營權爭奪-惡意併購之 法律規範及股權攻防實例	3	是	
			112/05/08	112/05/08	社團法人中華 公司治理協會	用投資改變世界-影響力投資 與SDGs的實踐	3	是	
			112/04/27	112/04/27	台灣董事學會	國際變局下的台灣經濟展望	3	是	

職稱	姓名	就任日期	進修日期		主辦單位	課程名稱	進修時數	進修是否符合規定	備註
			起	迄					
法人董事 代表人	侯智元	111/06/17	112/08/07	112/08/07	社團法人中華公司治理協會	ESG風潮下公司治理的新面貌	3	是	
			112/05/09	112/05/09	台灣董事學會	剖析經營權爭奪-惡意併購之法律規範及股權攻防實例	3	是	
			112/05/08	112/05/08	社團法人中華公司治理協會	用投資改變世界-影響力投資與SDGs的實踐	3	是	
法人董事 代表人	莊英志	111/06/17	112/12/15	112/12/15	財團法人台灣金融研訓院	公司治理論壇-全球淨零轉型下的挑戰與機會	3	是	
			112/08/08	112/08/08	台灣董事學會	觀測台灣的總體經濟大環境：美國的通膨、升息與景氣律動	3	是	
			112/08/07	112/08/07	社團法人中華公司治理協會	ESG風潮下公司治理的新面貌	3	是	
			112/07/11	112/07/11	財團法人台灣金融研訓院	公司治理講堂-產業AI化的今日與明日-ChatGPT衝擊與企業因應	3	是	
			112/05/09	112/05/09	台灣董事學會	剖析經營權爭奪-惡意併購之法律規範及股權攻防實例	3	是	
			112/05/08	112/05/08	社團法人中華公司治理協會	用投資改變世界-影響力投資與SDGs的實踐	3	是	
獨立董事	聶澎齡	111/06/17	112/08/08	112/08/08	台灣董事學會	觀測台灣的總體經濟大環境：美國的通膨、升息與景氣律動	3	是	
			112/08/07	112/08/07	社團法人中華公司治理協會	ESG風潮下公司治理的新面貌	3	是	
			112/05/09	112/05/09	台灣董事學會	剖析經營權爭奪-惡意併購之法律規範及股權攻防實例	3	是	
			112/05/08	112/05/08	社團法人中華公司治理協會	用投資改變世界-影響力投資與SDGs的實踐	3	是	
獨立董事	丁澤祥	111/06/17	112/08/07	112/08/07	社團法人中華公司治理協會	ESG風潮下公司治理的新面貌	3	是	
			112/05/08	112/05/08	社團法人中華公司治理協會	用投資改變世界-影響力投資與SDGs的實踐	3	是	
獨立董事	陳孟修	111/06/17	112/08/07	112/08/07	社團法人中華公司治理協會	ESG風潮下公司治理的新面貌	3	是	
			112/05/08	112/05/08	社團法人中華公司治理協會	用投資改變世界-影響力投資與SDGs的實踐	3	是	
獨立董事	曾俊升	112/06/20	112/08/07	112/08/07	社團法人中華公司治理協會	ESG風潮下公司治理的新面貌	3	是	
獨立董事	張振明	112/06/20	112/08/07	112/08/07	社團法人中華公司治理協會	ESG風潮下公司治理的新面貌	3	是	

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料：

112年12月31日

身份別(註1)	姓名	條件	專業資格與經驗(註2)	獨立性情形(註3)	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
獨立董事 (召集人)	聶澎齡		參閱第11頁	參閱第11頁	1
獨立董事	丁澤祥		參閱第11頁	參閱第11頁	0
獨立董事	陳孟修		參閱第11頁	參閱第11頁	0
獨立董事	張振明		參閱第11頁	參閱第11頁	0
獨立董事	曾俊升		參閱第11頁	參閱第11頁	0

註1：請於表格內具體敘明各薪資報酬委員會成員之相關工作年資、專業資格與經驗及獨立性情形。身分別請填列係為獨立董事或其他(若為召集人，請加註記)。

註2：專業資格與經驗：敘明個別薪資報酬委員會成員之專業資格與經驗。

註3：符合獨立性情形：敘明薪資報酬委員會成員符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第6條第1項5~8款規定)之董事、監察人或受僱人；最近2年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

註4：揭露方式請參閱臺灣證券交易所公司治理中心網站之最佳實務參考範例。

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊：

薪資報酬委員會定期檢討董事、監察人及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構等資訊。

(1)本公司薪資報酬委員會經100年8月24日董事會決議，100年9月30日成立薪酬委員會。

(2)本公司董事會第17屆第2次董事會(111年6月27日)決議委任第5屆薪酬委員3席，任期由111年6月27日至114年6月16日。決議通過聘任聶澎齡、丁澤祥、陳孟修先生等三位獨立董事為本公司薪資報酬委員會委員，並經薪酬委員會全體成員互推聶澎齡委員為召集人。

(3)本公司董事會第17屆第8次董事會(112年8月7日)決議通過聘任張振明女士、曾俊升先生二位獨立董事兼任本公司第五屆薪資報酬委員會委員。

(4)112 年度薪資報酬委員會第五屆合計開會 2 次(A)，委員出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註1)	備註
召集人	聶澎齡	2	0	100%	續任
委員	丁澤祥	2	0	100%	續任
委員	陳孟修	2	0	100%	111.6.27聘任
委員	張振明	1	0	100%	112.8.7聘任
委員	曾俊升	1	0	100%	112.8.7聘任

其他應記載事項：

(一) 董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無此情事。

(二) 薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情事。

註1：

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

註2：薪酬委員會112年度開會2次，會議內容摘要如下：

**第5屆第2次薪酬委員會(112年3月6日)**

- (1)通過 111 年度董事酬勞核定案。
- (2)通過本公司 111 年度經理人績效核定案。
- (3)通過本公司 112 年度經理人年度調薪計畫案。

**第5屆第3次薪酬委員會(112年11月10日)**

- (1)通過本公司經理人 112 年度年終獎金調整計畫案。
- (2)通過擬定 113 年度薪資報酬委員會工作計畫案。

上述薪酬委員會議事討論結果均提交本公司董事會討論決議。

**(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因：**

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因																
	是	否		摘要說明															
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	√		<p>本公司指定經營企劃室為統籌推動永續發展之單位，針對公司永續發展政策、制度制定及提出推動目標，後續由各部門依權責積極推動ESG實務之評估、規劃，並由經營企劃室溝通協調進行整合。每年至少一次向董事會彙整報告，本年度報告日期為112年11月10日，針對當年度永續重大議題及發展推動執行結果進行說明，並規劃未來推動目標計劃，依據「太子建設開發股份有限公司風險管理政策」，董事會通過年度提報，檢核公司永續營運情形，以評估公司管理方針及策略實行之可能性，並及時調整規劃。</p>	無重大差異															
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	√		<p>本公司經董事會決議通過訂定「太子建設開發股份有限公司風險管理政策」，內含ESG相關重大議題之風險評估標準、過程、結果及管理政策，作為本公司風險管理之最高指導原則。</p> <p>本公司每年定期進行評估，以辨識可能影響企業永續發展的相關風險，並依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會或公司治理議題之風險評估，後續再針對辨識之風險擬定相關風險管理政策。針對已鑑別之風險分析其風險影響，建立管理程序與運作說明如下：</p> <table border="1" data-bbox="726 1086 1257 2013"> <thead> <tr> <th>重大議題</th> <th>風險類別</th> <th>管理程序與運作</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">環境</td> <td>環境及氣候變遷</td> <td> <ol style="list-style-type: none"> <li>依循國際氣候相關財務揭露(Task Force on Climate-Related Financial Disclosures, TCFD)原則，建立企業氣候風險與機會的管理架構，進行氣候風險與機會的鑑別以及規劃與實踐應對策略。</li> <li>依ISO 14064-1標準進行溫室氣體盤查，盤點及掌握公司溫室氣體排放當量，以因應碳管理趨勢。</li> </ol> </td> </tr> <tr> <td>土地開發</td> <td>透過產權、基地、市場及法規等四項調查評估，經實地踏勘，透過公部門查詢平台確認，購入適合建築開發之土地。</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">社會</td> <td>規劃設計</td> <td>對照同區域已有的專業經驗，參考歷年同區域土地建案開發送審記錄，協同技師、建築師分析制訂處理方案。</td> </tr> <tr> <td>工程品質與安全</td> <td> <ol style="list-style-type: none"> <li>施工階段執行各項工程自主檢查，落實結構安全及裝修等品質要求，並將各項品質檢查及試驗結果完整紀錄保存。</li> <li>落實執行每日進場人員簽署危害告知單，進行工區安全設施巡查與管理，承攬合約要求廠商遵守法令規定，對員工定期實施安全衛生教育訓練並定期召開工地安衛協議組織會議。</li> <li>依照政府法令及防疫管制規定辦理臨場工地人員健康管制措施，並定期進行工地清消作業，維護工區作業環境整潔。</li> <li>工期預先規畫，物料於適當時機提早做準備，並事先安排人力需求，研擬替代工法降低勞動動力。</li> <li>對強風、強雨及強日照等氣候變遷風險可能造成傷害與損失，事先計畫分析及因應作為，確保施工場所與人員及房屋安全。</li> </ol> </td> </tr> <tr> <td>銷售服務</td> <td> <ol style="list-style-type: none"> <li>派員與客戶共同會勘驗屋，對驗屋瑕疵，由工務於二週內修繕，業務追蹤改進情形。</li> <li>要求代銷公司及其業務員簽署「個資保護承諾書」。</li> <li>買賣契約訂定有個資條款經客戶簽名同意後，嚴密歸檔保存。</li> </ol> </td> </tr> </tbody> </table>	重大議題	風險類別	管理程序與運作	環境	環境及氣候變遷	<ol style="list-style-type: none"> <li>依循國際氣候相關財務揭露(Task Force on Climate-Related Financial Disclosures, TCFD)原則，建立企業氣候風險與機會的管理架構，進行氣候風險與機會的鑑別以及規劃與實踐應對策略。</li> <li>依ISO 14064-1標準進行溫室氣體盤查，盤點及掌握公司溫室氣體排放當量，以因應碳管理趨勢。</li> </ol>	土地開發	透過產權、基地、市場及法規等四項調查評估，經實地踏勘，透過公部門查詢平台確認，購入適合建築開發之土地。	社會	規劃設計	對照同區域已有的專業經驗，參考歷年同區域土地建案開發送審記錄，協同技師、建築師分析制訂處理方案。	工程品質與安全	<ol style="list-style-type: none"> <li>施工階段執行各項工程自主檢查，落實結構安全及裝修等品質要求，並將各項品質檢查及試驗結果完整紀錄保存。</li> <li>落實執行每日進場人員簽署危害告知單，進行工區安全設施巡查與管理，承攬合約要求廠商遵守法令規定，對員工定期實施安全衛生教育訓練並定期召開工地安衛協議組織會議。</li> <li>依照政府法令及防疫管制規定辦理臨場工地人員健康管制措施，並定期進行工地清消作業，維護工區作業環境整潔。</li> <li>工期預先規畫，物料於適當時機提早做準備，並事先安排人力需求，研擬替代工法降低勞動動力。</li> <li>對強風、強雨及強日照等氣候變遷風險可能造成傷害與損失，事先計畫分析及因應作為，確保施工場所與人員及房屋安全。</li> </ol>	銷售服務	<ol style="list-style-type: none"> <li>派員與客戶共同會勘驗屋，對驗屋瑕疵，由工務於二週內修繕，業務追蹤改進情形。</li> <li>要求代銷公司及其業務員簽署「個資保護承諾書」。</li> <li>買賣契約訂定有個資條款經客戶簽名同意後，嚴密歸檔保存。</li> </ol>	無重大差異
重大議題	風險類別	管理程序與運作																	
環境	環境及氣候變遷	<ol style="list-style-type: none"> <li>依循國際氣候相關財務揭露(Task Force on Climate-Related Financial Disclosures, TCFD)原則，建立企業氣候風險與機會的管理架構，進行氣候風險與機會的鑑別以及規劃與實踐應對策略。</li> <li>依ISO 14064-1標準進行溫室氣體盤查，盤點及掌握公司溫室氣體排放當量，以因應碳管理趨勢。</li> </ol>																	
	土地開發	透過產權、基地、市場及法規等四項調查評估，經實地踏勘，透過公部門查詢平台確認，購入適合建築開發之土地。																	
社會	規劃設計	對照同區域已有的專業經驗，參考歷年同區域土地建案開發送審記錄，協同技師、建築師分析制訂處理方案。																	
	工程品質與安全	<ol style="list-style-type: none"> <li>施工階段執行各項工程自主檢查，落實結構安全及裝修等品質要求，並將各項品質檢查及試驗結果完整紀錄保存。</li> <li>落實執行每日進場人員簽署危害告知單，進行工區安全設施巡查與管理，承攬合約要求廠商遵守法令規定，對員工定期實施安全衛生教育訓練並定期召開工地安衛協議組織會議。</li> <li>依照政府法令及防疫管制規定辦理臨場工地人員健康管制措施，並定期進行工地清消作業，維護工區作業環境整潔。</li> <li>工期預先規畫，物料於適當時機提早做準備，並事先安排人力需求，研擬替代工法降低勞動動力。</li> <li>對強風、強雨及強日照等氣候變遷風險可能造成傷害與損失，事先計畫分析及因應作為，確保施工場所與人員及房屋安全。</li> </ol>																	
	銷售服務	<ol style="list-style-type: none"> <li>派員與客戶共同會勘驗屋，對驗屋瑕疵，由工務於二週內修繕，業務追蹤改進情形。</li> <li>要求代銷公司及其業務員簽署「個資保護承諾書」。</li> <li>買賣契約訂定有個資條款經客戶簽名同意後，嚴密歸檔保存。</li> </ol>																	

重大議題	風險類別	管理程序與運作	
		資通管理	財務管理
		<p>1.使用者電腦使用多種防毒軟體，並自動更新病毒碼。並限縮同仁電腦管理權限，降低駭客與病毒入侵機會。</p> <p>2.設置防火牆隔絕駭客與惡意程式的隨意散布，並持續檢討內部網路架構之安全性，以提升病毒與垃圾信之攔截能力。</p> <p>3.重要檔案保存於伺服器內並嚴格控管權限。定期針對重點伺服器執行恢復演練操作，確認還原步驟與備份完整性。</p> <p>4.資通安全宣導列為每年必修課程，教育同仁防止公司電腦遭病毒感染。</p> <p>5.訂定【資訊安全單位之建置與權責】內控辦法。</p>	<p>1.依董事會核准之資金政策執行，定期檢視融資額度情形，包括合約期間、融資條件與市場行情。</p> <p>2.以穩健原則按資金用途區分短、中、長期使用，保持公司資金及信用之流動性，因應各項資金需求。</p> <p>3.持續保持每個額度，確保資金水庫存量充裕。</p> <p>4.充分運用銀行資金緊縮的機會，將公司資金做更加妥善的配置，創造更高的效益。</p>
<p>三、環境議題</p> <p>(一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(二) 公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？</p> <p>(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取相關之因應措施？</p> <p>(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>(一) 本公司重視環保、珍惜資源，採購有綠建材、省水、節能等標章之物料，施工前均要求包商提交工地管理計畫，確保空氣、噪音、水及廢棄物等汙染情形能有效控制。</p> <p>(二) 公司在建案之物料管理上優先使用通過綠建材之物料，如油漆、木地板、矽酸鈣板等，以大幅降低建材對人體健康之安全疑慮及影響，同時降低建材潛在對環境的衝擊。而在採購建案所使用之產品上，太子亦優先考量具省水標章、環保標章、節能標章之產品，112年台大BOT與太子雅舍冷氣原機汰換為一級節能變頻冷氣機，共汰換544台，台大BOT預計全區合計將汰換3,167台，自113年起成大BOT將汰換530台，使未來入住客戶在每家使用上可持續發揮節能減碳集結水效益，降低對環境衝擊影響。</p> <p>(三) 本公司不間斷完善案場管理，注意氣候變遷對營運活動之影響。</p> <p>(四) 溫室氣體： 為瞭解營運過程所消耗的能資源及造成的碳排放，且配合主管機關訂定之「上市櫃公司永續發展路徑圖」，太子建設導入ISO 14064-1:2018溫室氣體盤查系統，盤查方式採營運控制權法，範圍包含太子建設北中南辦公區域、臺大BOT、成大BOT及南科太子雅舍。 111年溫室氣體排放量為4,503.053噸CO<sub>2</sub>e，範疇一排放量為495.6440公噸CO<sub>2</sub>e，範疇二排放量為3,380.8146公噸CO<sub>2</sub>e，範疇三排放量為626.5939公噸CO<sub>2</sub>e。 112年溫室氣體排放量合計為4,430.54公噸CO<sub>2</sub>e，範疇一排放量為477.3013公噸CO<sub>2</sub>e，範疇二排放量為3,339.3873公噸CO<sub>2</sub>e，範疇三排放量為613.8532公噸CO<sub>2</sub>e。最終查證數據以2023年永續報告書揭露內容為準。 用水： 太子建設秉持著謹慎的水資源控管的態度，並加強節約用水宣導政策。111年度無新增施工工地，故無工地用水，辦公區域為13,793噸，太子學舍為241,957</p>	<p>無重大差異</p>

		<p>噸。112年無新增施工工地，故無工地用水，辦公區域為13,997噸，太子學舍為308,243噸。</p> <p>廢棄物：太子廢棄物來源主要來自工地並分為營建廢棄物與一般廢棄物兩類，廢棄物皆委託合格清除商進行清運與處理，在處置方式上為100%離場作業處置，主要清理方法有焚化、掩埋、回收。111年與112年無新增施工工地，故無廢棄物。</p>	
<p>四、社會議題</p> <p>(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p> <p>(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？</p> <p>(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>(一) 本公司善盡企業社會責任，保障全體同仁之基本人權，支持並遵循國際公認人權規範與原則，包含《世界人權宣言》、《聯合國全球盟約》等，同時恪遵我國勞動法規，杜絕侵犯人權情事。本公司人權政策適用於所屬各級單位，有尊嚴地對待員工、客戶及合作廠商等，並持續提升與改善人權相關議題之管理。本公司特別重視以下人權議題：禁用童工、禁止強迫勞動員工集會、員工結社自由、宗教信仰自由、反對歧視、霸凌及騷擾等。本公司提供安全、衛生、健康之工作環境等。</p> <p>(二) 依本公司章程第32條規定，公司應以當年度獲利狀況不低於百分之二分派員工酬勞及應以當年度獲利狀況不高於百分之三分派董事酬勞。本公司有完善薪酬獎懲制度，提供穩定且具市場競爭優勢薪資條件，依各專職業務知識技術、年資經驗及績效表現等核定薪資。不因性別、種族、宗教、政治立場、婚姻狀況等產生差異，採公平一致的態度。其中管理階層薪資並經薪酬管理委員會審議。</p> <p>員工退休制度：本公司及國內子公司依「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度每月按薪資6%提繳至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益採月退休金或一次退休金方式領取。本公司112年度提撥退休基金金額為\$56,151仟元，支付退休金為\$2,797仟元。</p> <p>完善的福利措施：職工福利委員會之生產、教育等各項補助，員工子女獎學金、各項才藝、外語等之訓練，工地現場人員之意外保險等等，以妥善照顧員工，使其無後顧之憂。</p> <p>(三) 本公司重視勞工安全，訂有「勞工安全檢查辦法」、「勞工安全管制辦法」及「勞工安全計畫」等，每個工地成立勞工安全衛生守則，視各工項施工之變遷，隨時更新。並依據職業安全衛生法及相關法規，訂定專業訓練課程及現場每日安全教育，並且每季進行環安稽核。我們將承攬商納入安全夥伴，藉由職業傷害案例。</p>	<p>無重大差異</p>

<p>(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？</p> <p>(五) 針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？</p> <p>(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>(四) 本公司各部門依職務需求制定年度教育訓練計畫，以專業課程為主，增進職能之通識課程為輔。112年內部教育訓練3,454小時，外部教育訓練379小時，總計3,833小時，每人平均受訓時數約為15.77小時，總費用總計約48,849元。</p> <p>(五) 消費者得透過公司網站、信箱或公司電話反應意見及申訴。針對客戶隱私等議題，公司積極辦理內部教育訓練，培養員工積極作為及對事件反應敏感度。</p> <p>(六) 本公司設置採發成控小組，對合作供應商執行適切之評估程序，評估採購行為對來源地區環境之衝擊，與供應商合作。與供應商之契約均經法務人員審核，並加入「太子建設供應商行為準則」包含誠信經營、個資保護及勞工權等條款，共同致力落實企業社會責任及永續經營。</p>	<p>無重大差異</p>
<p>五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？</p>	<p>√</p>	<p>本公司指定經營企劃室為推動永續發展兼職單位，委託專業機構編製112年度永續報告書，並經資誠聯合會計師事務所出具會計師有限確信報告。</p>	<p>無重大差異</p>
<p>六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：          本公司經董事會決議訂定永續發展實務守則，指定經營企劃室為推動永續發展兼職單位，委託專業機構協助編製並出版永續報告書，將ESG的概念推展至各部門，由各部門依權責積極推動ESG實務之評估、規劃，各項議題與各部門溝通協調整合後，每年向董事會彙整報告。透過與營運方針結合，讓本公司能更全面的盤點既有績效及規劃未來的政策。整體而言，與「上市上櫃公司永續發展實務守則」無重大差異。</p>			
<p>七、其他有助於瞭解永續發展運作情形之重要資訊：          本公司承諾秉持節省能源及自然資源之理念，體認環保為現今人類最重要之課題之一，設計及製造最符合環境效益之產品，並鼓勵員工共同參與為地球而努力，推廣「環保」、「低碳飲食」及「環境健康」等議題共同愛護地球。</p> <p>1. 呼應世界地球日，成大BOT在3月26日將樓面陽台燈、基地內路燈關閉1小時，共有286盞台樓面陽台燈與基地內路燈，可省下9.525度電力、減少4.848公斤二氧化碳當量。</p> <p>2. 台大太子學舍延續歷年傳統，於寒暑假學舍大批學生退宿時，將76張二手床墊捐贈給需要的社福機構及安養院。除使二手物再次發揮功能，亦透過分享、珍惜物資帶來的喜悅，與學生一起參與公益，實踐共好的企業社會責任。</p> <p>3. 112年於太子文旅前舉辦捐血活動，呼籲大眾發揮愛心，幫助需要幫助的病患，共91人參與捐血活動。112年，太子文旅開始推行環保房專案，秉持愛護地球且響應全球節能減碳運動，推出超值環保客房回饋給居民，環保客房內部提供任何消耗備品，以及減少垃圾產出，以達愛護地球、節約能源之目標，共累積1,202人次入住。</p>			

(六) 上市上櫃公司氣候相關資訊：

推動項目	執行情形																										
<p>一、氣候相關資訊執行情形</p> <p>(一) 敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。</p> <p>(二) 敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。</p>	<p>(一) 氣候變遷已成為國際間最嚴重的風險之一，有鑑於此，2022 年起，太子建設依循國際氣候相關財務揭露 (Task Force on Climate Related Financial Disclosures, TCFD) 建議，加強氣候變遷財務衝擊的揭露，幫助利害關係人瞭解相關的重大性與我們因應的策略方向。國際氣候相關財務揭露(TCFD)議題由經營企劃室協助推動，並負責將永續及氣候變遷相關議題推展至各部門，再由各部門依權責推動永續實務之評估、氣候風險與機會的鑑別、風險議題的行動、規劃與實踐。每年的永續行動執行成果則由經營企劃室與各部門溝通調整合後，定期向總經理彙整說明，每年至少一次呈報於董事會，永續及氣候變遷主題由最高治理階層董事會進行監督管理，透過不斷檢討永續治理行動來回饋於營運方針，讓我們能更全面及聚焦的盤點既有績效及規劃未來的方向。</p> <p>(二) 根據 TCFD 建議之轉型風險、實體風險、機會列表，了解各風險與機會之定義，並由各部門鑑別出主要短、中、長期影響期程，針對風險與機會項目進行策略與財務影響評估，同時考量風險調適和減緩活動、研發投資、業務類型和營運所在地等對本公司業務和策略之影響：</p>																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="592 808 687 875">風險 / 機會類型</th> <th data-bbox="687 808 847 875">氣候相關議題</th> <th data-bbox="847 808 903 875">影響期程</th> <th data-bbox="903 808 1198 875">營運及潛在財務影響說明</th> <th data-bbox="1198 808 1469 875">因應策略</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="592 875 687 1167">風險</td> <td data-bbox="687 875 847 1167">政策與法規 現有產品和服務的授權和監管</td> <td data-bbox="847 875 903 1167">短期</td> <td data-bbox="903 875 1198 1167">1. 因應政府住商部門之減碳推動，新重劃區建物，逐步要求節能建築、智能建築或綠建築，如有建築在此區域，可能增加設計及工程的成本增加。 2. 因屋頂隔熱及排水相關法規加嚴，可能增加設計及工程需求，導致營運成本增加。 3. 設計需投入節能或智慧家電 ( 智能建築 )，導致營運成本上升。</td> <td data-bbox="1198 875 1469 1167">蒐集最新法令，與建築師配合設計符合法規建物，進行成本效益評估。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="592 1167 687 1267">市場</td> <td data-bbox="687 1167 847 1267">原物料成本上漲</td> <td data-bbox="847 1167 903 1267">短期</td> <td data-bbox="903 1167 1198 1267">極端氣候導致供應鏈中斷、缺工缺料的問題，導致原料成本上漲，使營建業成本增加 3-4 成。</td> <td data-bbox="1198 1167 1469 1267">加強市場調查並配合市價編列適當之成本。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="592 1267 687 1435">機會</td> <td data-bbox="687 1267 847 1435">政策與法規 響應低碳能源策略</td> <td data-bbox="847 1267 903 1435">短期</td> <td data-bbox="903 1267 1198 1435">因應政府能源與低碳轉型政策之配套措施，例如台灣建築整合型太陽光電發電設備獎勵辦法等，積極爭取獎勵稅賦優惠，減少營運成本。</td> <td data-bbox="1198 1267 1469 1435">1. 新案設計初期，即考慮成本、效益、維護及使用年限因素，考慮以節能、綠能為主。 2. 對於 BOT 學舍及會館，除了原本即為綠建築，將投入經費進行低碳能源策略。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="592 1435 687 1648">市場</td> <td data-bbox="687 1435 847 1648">政府獎勵機制</td> <td data-bbox="847 1435 903 1648">短期</td> <td data-bbox="903 1435 1198 1648">響應政府綠建築鼓勵配套措施，積極取得綠建築容積獎勵、耗水費徵收減免、優惠稅率、關稅減免等，以減少營運成本。</td> <td data-bbox="1198 1435 1469 1648">1. 配合相關法令設置，在重劃區及經貿區建築皆配合設置永續、低碳、節能的設備。 2. 目前學舍及 BOT 宿舍即為綠建築。 3. 綠建築標章有年限，惟建築的建物產權已移轉，再申請不易。</td> </tr> </tbody> </table>	風險 / 機會類型	氣候相關議題	影響期程	營運及潛在財務影響說明	因應策略	風險	政策與法規 現有產品和服務的授權和監管	短期	1. 因應政府住商部門之減碳推動，新重劃區建物，逐步要求節能建築、智能建築或綠建築，如有建築在此區域，可能增加設計及工程的成本增加。 2. 因屋頂隔熱及排水相關法規加嚴，可能增加設計及工程需求，導致營運成本增加。 3. 設計需投入節能或智慧家電 ( 智能建築 )，導致營運成本上升。	蒐集最新法令，與建築師配合設計符合法規建物，進行成本效益評估。	市場	原物料成本上漲	短期	極端氣候導致供應鏈中斷、缺工缺料的問題，導致原料成本上漲，使營建業成本增加 3-4 成。	加強市場調查並配合市價編列適當之成本。	機會	政策與法規 響應低碳能源策略	短期	因應政府能源與低碳轉型政策之配套措施，例如台灣建築整合型太陽光電發電設備獎勵辦法等，積極爭取獎勵稅賦優惠，減少營運成本。	1. 新案設計初期，即考慮成本、效益、維護及使用年限因素，考慮以節能、綠能為主。 2. 對於 BOT 學舍及會館，除了原本即為綠建築，將投入經費進行低碳能源策略。	市場	政府獎勵機制	短期	響應政府綠建築鼓勵配套措施，積極取得綠建築容積獎勵、耗水費徵收減免、優惠稅率、關稅減免等，以減少營運成本。	1. 配合相關法令設置，在重劃區及經貿區建築皆配合設置永續、低碳、節能的設備。 2. 目前學舍及 BOT 宿舍即為綠建築。 3. 綠建築標章有年限，惟建築的建物產權已移轉，再申請不易。	<p>(三) 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。</p> <p>(三) 本公司迄今尚未因極端氣候事件導致重大財務事件與負面影響，已根據重大氣候與風險辨別出潛在財務影響：</p> <p>風險：現有產品和服務上，新重劃區建物，逐步要求節能建築、智能建築或綠建築域，可能增加設計與工程的成本，導致營運成本增加；因屋頂隔熱及排水相關法規加嚴，可能增加設計及工程需求，導致營運成本增加；極端氣候導致供應鏈中斷、缺工缺料的問題，導致原料成本上漲，使營建業成本增加 3-4 成。</p> <p>機會：響應政府能源與低碳轉型政策之配套措施，如積極爭取建築整合型太陽光電發電設備獎勵補助，或政府綠建築鼓勵配套措施，積極取得綠建築容積獎勵、耗水費徵收減免、優惠稅率、關稅減免等。</p> <p>因近年將積極開拓轉型事業，未來將評估相關投資費用、資金需求以及相關財務衝擊。</p>
風險 / 機會類型	氣候相關議題	影響期程	營運及潛在財務影響說明	因應策略																							
風險	政策與法規 現有產品和服務的授權和監管	短期	1. 因應政府住商部門之減碳推動，新重劃區建物，逐步要求節能建築、智能建築或綠建築，如有建築在此區域，可能增加設計及工程的成本增加。 2. 因屋頂隔熱及排水相關法規加嚴，可能增加設計及工程需求，導致營運成本增加。 3. 設計需投入節能或智慧家電 ( 智能建築 )，導致營運成本上升。	蒐集最新法令，與建築師配合設計符合法規建物，進行成本效益評估。																							
市場	原物料成本上漲	短期	極端氣候導致供應鏈中斷、缺工缺料的問題，導致原料成本上漲，使營建業成本增加 3-4 成。	加強市場調查並配合市價編列適當之成本。																							
機會	政策與法規 響應低碳能源策略	短期	因應政府能源與低碳轉型政策之配套措施，例如台灣建築整合型太陽光電發電設備獎勵辦法等，積極爭取獎勵稅賦優惠，減少營運成本。	1. 新案設計初期，即考慮成本、效益、維護及使用年限因素，考慮以節能、綠能為主。 2. 對於 BOT 學舍及會館，除了原本即為綠建築，將投入經費進行低碳能源策略。																							
市場	政府獎勵機制	短期	響應政府綠建築鼓勵配套措施，積極取得綠建築容積獎勵、耗水費徵收減免、優惠稅率、關稅減免等，以減少營運成本。	1. 配合相關法令設置，在重劃區及經貿區建築皆配合設置永續、低碳、節能的設備。 2. 目前學舍及 BOT 宿舍即為綠建築。 3. 綠建築標章有年限，惟建築的建物產權已移轉，再申請不易。																							

<p>(四) 敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。</p> <p>(五) 若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。</p> <p>(六) 若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。</p> <p>(七) 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。</p> <p>(八) 若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。</p>	<p>(四) 本公司舉辦氣候變遷風險與機會鑑別會議，鑑別分析產生矩陣圖，經成員討論，最終鑑別出重大氣候變遷風險與機會，並確認未來公司之氣候變遷相關對策，呈報總經理，最終由董事會負責審核和指導氣候變遷戰略、行動計畫及年度目標，並每年定期監督實施情形及檢討溫室氣體排放量趨勢。</p> <p>(五) 本公司迄今尚未因極端氣候事件導致重大財務事件與負面影響，針對重大風險與機會已進行潛在未來新建案與開發項目也將積極將氣候相關議題納入整體規劃設計評估中(如，相關防洪設備等)。</p> <p>(六) 根據所辨識之氣候重大風險與機會，本公司已訂定相對應之策略：  風險：現有產品和服務上，將蒐集最新法令，與建築師配合設計符合法規建物，進行成本效益評估；原物料成本上漲之風險將加強市場調查並配合市價編列適當之成本。  機會：為響應低碳能源策略，新案設計初期，即考慮成本、效益、維養及使用年限因素，考慮以節能、綠能為主，對於 BOT 學舍及會館，除了原本即為綠建築，將投入經費進行低碳能源策略；為獲政府獎勵機制，配合相關法令設置，在重劃區及經貿區建案皆配合設置永續、低碳、節能的設備。</p> <p>(七) 本公司目前非主管機關管制對象產業，暫不受碳費影響，較不受外部成本影響之情事，因此，本公司雖尚未制定內部碳定價，但積極了解產業特性與排碳情形作為未來內部碳定價之基礎。</p> <p>(八) 本公司規劃將於 2025 年完成合併財報子公司盤查數據與外部第三方查證，屆時將會訂定減碳目標、策略及具體行動計畫。</p>
<p>二、最近二年度公司溫室氣體盤查及確信情形</p> <p>(一) 敘明溫室氣體最近兩年度之排放量(公噸 CO<sub>2</sub>e)、密集度(公噸 CO<sub>2</sub>e/百萬元)及資料涵蓋範圍。</p>	<p>(一) 111年溫室氣體排放量為4,503.053噸CO<sub>2</sub>e，範疇一排放量為 495.6440 公噸 CO<sub>2</sub>e，範疇二排放量為 3,380.8146 公噸 CO<sub>2</sub>e，範疇三排放量為 626.5939 公噸 CO<sub>2</sub>e，溫室氣體總量排放密集度為 0.666公噸 CO<sub>2</sub>e/ 營收百萬元。112 年溫室氣體排放量合計為 4,430.54 公噸 CO<sub>2</sub>e，範疇一排放量為 477.3013 公噸 CO<sub>2</sub>e，範疇二排放量為 3,339.3873 公噸 CO<sub>2</sub>e，範疇三排放量為 613.8532 公噸 CO<sub>2</sub>e，溫室氣體總量排放密集度為 0.522公噸 CO<sub>2</sub>e/ 營收百萬元。</p>
<p>(二) 敘明截至年報刊印日之最近兩年度確信情形說明，包括確信範圍、確信機構、確信準則及確信意見。</p>	<p>(二) 本公司於111年度完成母公司個體盤查與外部第三方確信，確信機構為SGS 台灣檢驗科技股份有限公司，遵循ISO 14064-3國際標準進行查證，並取得類別一與二合理保證等級，類別三至六為有限保證等級，且無保留意見，相關查證聲明書請詳見本公司官網。112年度母公司個體盤查與外部第三方確信未及於年報刊印日取得完整溫室氣體確信意見，完整確信資訊將於永續報告書揭露。</p>
<p>三、溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫</p> <p>(一) 敘明溫室氣體減量基準年及其數據、減量目標、策略及具體行動計畫與減量目標達成情形。</p>	<p>(一) 本公司規劃將於114年首次完成合併財報子公司盤查數據與外部第三方查證，屆時將會訂定減碳目標、策略及具體行動計畫。</p>

(七)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否制定經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法、層級及董事會管理承諾？</p> <p>(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，具較高之營業風險防範不誠信行為，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款之防範措施？</p> <p>(三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>		<p>(一) 經董事會決議通過本公司企業誠信經營守則、誠信經營作業程序及行為指南案，並依法按時檢討修訂相關規章。本公司112年度舉辦與誠信經營議題相關之內、外部教育訓練，針對誠信經營規遵循、反貪腐、內線交易等法令相關課程，計95人次，合計128.5人時。</p> <p>(二) 依據本公司誠信經營守則制訂相關作業程序及行為指南，落實違規之懲戒及申訴制度執行。</p> <p>(三) 本公司就具較高不誠信行為風險之營業活動，建立有效會計及內控制度，目前最新守則及行為指南之修訂係經第15屆第16次董事會(108年3月20日)決議通過。</p>	無重大差異
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？</p> <p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？</p> <p>(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>		<p>(一) 本公司定期檢討評估往來廠商，並與商業往來對象之契約或文件，加入「太子建設供應商行為準則」包含誠信經營、個資保護及勞工人權等條款。</p> <p>(二) 本公司經105年11月3日董事會決議通過，設置誠信經營推動小組，隸屬董事會負責推動本公司企業誠信經營之專職單位。本公司誠信經營推動小組負責誠信經營相關規範的法遵事務，同時依據誠信經營守則及相關規範，彙整、檢視各部門對於誠信經營之落實執行、解釋及諮詢服務等作業，並每年向董事會報告。本公司112年度舉辦與誠信經營議題相關之內、外部教育訓練，針對誠信經營法規遵循、反貪腐、內線交易等法令相關課程，計95人次，合計128.5人時，並於第17屆第9次董事會(112年11月10日)誠信經營推動報告。113年計畫持續針對誠信經營進行教育訓練進行開課事宜。</p> <p>(三) 本公司制定防止利益衝突之政策，據以鑑別、監督並管理利益衝突所可能導致不誠信行為之風險。並由內部稽核定期審核、評估，提供適當陳述管道；相關單位並隨時提供董事、審計委員會及經理人需要注意之有關內部人利益迴避的法規資訊。</p> <p>(四) 本公司已依相關法令建立完備之會計制度、內部控制制度與風險控管機制，並由內部稽核定期查核遵循情形。</p>	無重大差異

(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	√		(五) 本公司每年檢討各部門自行檢查結果及稽核報告，提交審計委員會審閱並提報董事會。	無重大差異
三、公司檢舉制度之運作情形			依據本公司誠信經營作業程序及行為指南第21條規定辦理：	
(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	√		(一) 本公司訂有「內部及外部人員檢舉不誠信行為或不當行為」之具體檢舉及獎勵制度，設置由稽核單位專人負責之檢舉電話及信箱公布於公司網站。 本公司稽核室專人檢舉電話及信箱： Tel:(06)282-1155 #5100 Email:0507031@exchange.prince.com.tw	無重大差異
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	√		(二) 依上述本公司訂定之檢舉及獎勵制度規範，受理員工、廠商或客戶檢舉不法情事、反應意見或申訴等，應對檢舉人身分及檢舉內容與以保密。	
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	√		(三) 依上述本公司訂定之檢舉及獎勵制度規範，採取相應保密機制與檢舉人保護措施保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置。	
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	√		本公司網站建置公司財務、業務相關資訊及公司治理資訊，以利股東及利害關係人等參考。	無重大差異
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 104年5月4日董事會決議通過本公司誠信經營守則(含誠信經營作業程序及行為指南)。最近期修訂經第15屆第16次(108月3月20日)董事會決議通過，依守則規範實施並定期檢討，尚無重大差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊： 本公司因應環境變遷，不斷精進管理作為，最近一次於108年3月20日經董事會決議通過修訂之誠信經營守則、誠信經營作業程序及行為指南及其他相關作業規範。 秉持「三好一公道(地段好、設計好、施工好、價格公道)」的原則，持續秉持「品質精雕、服務升級、不斷創新、打造物超所值的智能健康宅」的目標，堅持按部就班蓋好宅，嚴謹落實施工過程品質管制。一貫強調以誠信為企業經營基礎理念，在高度道德規範及完善會計與內部控制制度執行，內部稽核單位適時查核追蹤，同時董事、經理人及所有員工均致力維護本公司之誠信經營。				

**(八)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：**

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

**(九)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：**

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

本公司106年8月18日臨時董事會決議通過，由羅董事長兼任本公司策略長，持續完善本公司董事會於公司治理營運之分析與執行。108年3月20日董事會決議通過由管理部郭俊成協理擔任本公司公司治理主管。108年8月8日董事會決議通過經營委員會之下聘任營運優化輔導小組諮詢委員，主要為協助董事瞭解公司營運為強化公司治理。111年11月4日董事會決議通過由管理部郭俊成協理擔任本公司資安長，主要為資安風險管理、協調跨部門合作及風險控管、監督、稽核。

本公司依循法令修訂及考量環境變遷，適時修訂各項公司治理規範。112年3月6日起依政府規定每季提報本公司及子公司「溫室氣體盤查專案報告」。

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

## (十)內部控制制度執行狀況：

### 1.內部控制聲明書

太子建設開發股份有限公司  
內部控制制度聲明書

日期：113年03月04日

本公司民國112年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國112年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國113年03月04日董事會通過，出席董事17人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

太子建設開發股份有限公司

董事長：羅智先

簽章

總經理：林宏俊

簽章

2.委託會計師專案審查內部控制制度者，揭露會計師審查報告：無此情事。

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

(十二)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1. 112 年股東常會重要決議事項及執行情形：

- (1)承認本公司 111 年度營業報告書及財務報表。  
執行情形：相關表冊已依公司法等相關法令規定向主管機關辦理備查及公告申報。
- (2)承認本公司 111 年度盈餘分配案，配發現金股利每股 0.5 元。  
執行情形：經股東會決議後已於 112 年 8 月 23 日分派現金股利。
- (3)通過修訂本公司章程。  
執行情形：股東會決議後生效。
- (4)選舉事項：補選本公司第 17 屆董事二名(獨立董事)，已依法令規定公告申報。

2. 112 年度及截至年報刊印日止董事會重要決議事項：

**第 17 屆第 5 次董事會(112 年 3 月 6 日)**

- (1)報告本公司 111 年度董事成員績效自評。
- (2)報告本公司及子公司溫室氣體盤查專案報告。
- (3)決議通過擬新增對日華金典國際酒店(股)公司背書保證額度新台幣貳億伍仟萬元整。
- (4)決議通過本公司 111 年度營業決算報表，包括營業報告書、合併之會計師查核報告書稿本及個體之會計師查核報告書稿本。
- (5)決議通過本公司 111 年度盈餘分派案，111 年度擬發放現金股利每股 0.5 元，計新台幣 8.12 億元。
- (6)決議通過本公司 111 年度員工及董事酬勞發放方式。
- (7)決議通過本公司財務報告簽證會計師之獨立性及適任性評估案。並通過委任資誠聯合會計師事務所王國華、王駿凱會計師為本公司 112 年度財務報告查核事項及營利事業所得稅結算申報案件代理人案。
- (8)決議通過擬預先核准簽證會計師、其事務所及事務所關係企業向本公司及子公司提供非認證服務。
- (9)決議通過本公司擬向關係人統一國際開發(股)公司承租台北市信義區松高路 9 號及 11 號統一國際大樓 21 樓作為本公司台北辦公室乙案。
- (10)決議通過本公司 111 年度內部控制制度聲明書案。
- (11)決議通過本公司修訂公司治理實務守則。
- (12)決議通過修訂本公司章程。
- (13)決議通過本公司 111 年度董事酬勞核定案。
- (14)決議通過本公司 111 年度及 112 年度經理人績效計劃及評核表。
- (15)決議通過本公司 112 年全體員工調薪計畫案及 112 年度經理人年度調薪計畫案。
- (16)決議通過本公司補選第十七屆董事二名(獨立董事)案及通過董事會提名及檢查獨立董事候選人名單。
- (17)決議通過召開本公司 112 年股東常會相關事宜。

**第 17 屆第 6 次董事會(112 年 5 月 8 日)**

- (1)提報本公司「溫室氣體盤查專案報告」。
- (2)決議通過擬於 112 年規劃發行普通公司債，發行金額不超過新台幣 25 億元。
- (3)決議通過本公司 112 年第 1 季合併財務報告。

**第 17 屆第 7 次董事會(112 年 6 月 20 日)**

- (1)決議通過擬訂定 112 年 8 月 4 日為本公司現金股利除息基準日，112 年 8 月 23 日為現金股利發放日。

**第 17 屆第 8 次董事會(112 年 8 月 7 日)**

- (1)決議通過本公司擬新增對日華金典國際酒店(股)公司背書保證額度新台幣 15 億元整。
- (2)決議通過本公司 112 年度第 2 季合併財務報告案。
- (3)決議通過本公司內部控制制度作業程序/辦法增修訂。
- (4)決議通過本公司擬敦聘張振明女士、曾俊升先生二位獨立董事兼任本公司第五屆薪資報酬委員會委員。

**第 17 屆第 9 次董事會(112 年 11 月 10 日)**

- (1)提報本公司為董事及重要職員投保之責任保險業已完成。
- (2)提報本公司誠信經營暨永續發展相關專案報告。
- (3)提報本公司及子公司溫室氣體盤查專案報告。
- (4)決議通過本公司 113 年度預算案。
- (5)決議通過本公司 112 年度第 3 季合併財務報告案。
- (6)決議通過本公司購買南帝股票案。
- (7)決議通過本公司 100%轉投資之太子實業股份有限公司現金增資案，擬辦理現金增資新台幣 1,200,000,000 元，分為 120,000,000 股，分次入資。
- (8)決議通過本公司擬新增轉投資 100%子公司太子實業股份有限公司短期融通資金貸與新台幣壹億元整。
- (9)決議通過本公司新增短期融通資金貸與本公司 100%轉投資之太子實業(股)公司其轉投資 100%之太子崇德實業(股)公司新台幣貳億元整。

- (10)決議通過本公司新增短期融通資金貸與本公司 100%轉投資之誠實投資控股(股)公司其轉投資 100%之誠實營造(股)公司新台幣壹億元整。
- (11)決議通過本公司 113 年度稽核計劃。
- (12)決議通過本公司董事長辦公室副總經理任命案。
- (13)決議通過本公司 112 年度經理人年終獎金調整計畫案。
- (14)決議通過本公司 113 年度薪資報酬委員會工作計劃案。
- (15)決議通過本公司持有資產進行評估與活化案。

**第17屆第10次董事會(113年3月4日)**

- (1)報告本公司 112 年度董事成員績效自評。
- (2)提報子公司「溫室氣體盤查專案報告」。
- (3)決議通過擬新增對日華金典國際酒店(股)公司背書保證額度新台幣壹億伍仟萬元整。
- (4)決議通過本公司 112 年度營業決算報表，包括營業報告書、合併之會計師查核報告書稿本及個體之會計師查核報告書稿本。
- (5)決議通過本公司 112 年度盈餘分派案，112 年度擬發放現金股利每股 0.36 元，計新台幣 5.84 億元。
- (6)決議通過本公司 112 年度員工及董事酬勞發放方式。
- (7)決議通過本公司財務報告簽證會計師之獨立性及適任性評估案。並通過委任資誠聯合會計師事務所吳建志、王駿凱會計師為本公司 113 年度財務報告查核事項及營利事業所得稅結算申報案件代理人案。
- (8)決議通過本公司 112 年度內部控制制度聲明書案。
- (9)決議通過修訂董事會議事規範。
- (10)決議通過修訂本公司審計委員會組織規程。
- (11)決議通過本公司 112 年度董事酬勞核定案。
- (12)決議通過本公司 112 年度及 113 年度經理人績效計劃及評核表。
- (13)決議通過召開本公司 113 年股東常會相關事宜。

**第17屆第11次董事會(113年5月8日)**

- (1)依政府規定每季提報子公司「溫室氣體盤查專案報告」。
- (2)決議通過本公司 113 年度第 1 季合併之會計師核閱財務報告。
- (3)決議通過擬修訂審計委員會組織規程。
- (4)決議通過擬修訂本公司章程。
- (5)決議通過增加本公司 113 年股東常會召開事宜。

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

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

## 四、會計師資訊

### (一) 簽證會計師公費資訊

單位：新台幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
資誠聯合 會計師事務所	王駿凱	112 年度	4,420	2,777	7,197	財報英譯 940 仟元、 移轉訂價 400 仟元、 發行公司債 230 仟元、 永續報告書確信服務 194 仟元、 稅務簽證及其他諮詢服務 1,013 仟元。
	王國華					

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

(二)更換會計師資訊：無此情事。

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

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

### 董事、經理人及大股東股權變動情形

職稱 (註1)	姓名	112年度		113年度截至4月22日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	統一企業(股)公司(註1)	-	-	-	-
董事長	統一企業(股)公司代表人羅智先	-	-	-	-
董事	高權投資(股)公司	-	-	-	-
董事	高權投資(股)公司代表人高秀玲	-	-	-	-
董事	統一企業(股)公司代表人吳琮斌	-	-	-	-
董事	吳曾昭美	-	-	-	-
董事	泰伯投資(股)公司	-	-	-	-
董事	泰伯投資(股)公司代表人吳建德	-	-	-	-
董事	泰伯投資(股)公司代表人吳平治	-	-	-	-
董事	永原投資(股)公司	-	-	-	-
董事	永原投資(股)公司代表人吳中和	-	-	-	-
董事	弘耀投資(股)公司	-	-	-	-
董事	弘耀投資(股)公司代表人莊士弘	-	-	-	-
董事	育鵬投資(股)公司	-	-	-	-
董事	育鵬投資(股)公司代表人侯博明	(11,943,000)	-	-	-
董事	升元投資(股)公司	-	-	-	-
董事	升元投資(股)公司代表人侯博義	-	-	-	-
董事	新永興投資(股)公司	-	-	-	-
董事	新永興投資(股)公司代表人侯智元	-	-	-	-
董事	瑞興國際投資(股)公司	-	-	-	-
董事	瑞興國際投資(股)公司代表人莊英志	-	-	-	-
獨立董事	聶澎齡	-	-	-	-
獨立董事	丁澤祥	-	-	-	-
獨立董事	陳孟修	-	-	-	-
獨立董事	曾俊升	-	-	-	-
獨立董事	張振明	-	-	-	-
總經理	林宏俊	-	-	-	-
副總經理	吳宏裕	-	-	-	-
副總經理	江校煜	-	-	-	-
協理	吳建瑩	-	-	-	-
協理	林俊良	-	-	-	-
協理	郭俊成	-	-	-	-
協理	張舒晴	-	-	-	-
經理	戴大昌	-	-	-	-

註1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。統一企業(股)公司112年底係持有本公司10.02%之大股東。

註2：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者：侯博明董事與啓流投資股份有限公司代表人為同一人。

### 股權移轉資訊

姓名(註1)	股權移轉原因 (註2)	交易日期	交易相對人	交易相對人與公司、董事、經理人及 持股比例超過百分之十股東之關係	股數	交易價格
侯博明	設立發行抵繳股款	112/9/7	啓流投資股份有限公司		11,943,000	每股11.5元

註1：係填列公司董事、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註2：係填列取得或處分。

### 股權質押資訊

單位：新台幣元

姓名(註1)	質押變動 原因(註2)	變動日期	交易相對人	交易相對人與公 司、董事、經理人 及持股比例超過百 分之十股東之關係	股數	持 股 比 率	質 押 比 率	質借(贖回) 金額
無此情事								

註1：係填列公司董事、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註2：係填列質押或贖回。

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

113年4月22日；單位：股

姓名(註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱為姓名及關係。(註3)		備註
	股數	持股比例(註2)	股數	持股比例(註2)	股數	持股比例(註2)	名稱(或姓名)	關係	
統一企業(股)公司	162,743,264	10.02%	-	-	-	-	高權投資(股)公司	法人董事長	
							泰伯投資(股)公司	法人董事	
							統一國際開發(股)公司	子公司	
統一企業(股)公司 代表人：羅智先	-	-	425,013	0.03%	-	-	高權投資(股)公司 代表人：高秀玲	配偶	
泰伯投資(股)公司	116,730,587	7.19%	-	-	-	-	統一企業(股)公司	法人董事	
泰伯投資(股)公司 代表人：吳威德	98,654	0.01%	239,010	0.01%	-	-	吳曾昭美	母子	
高權投資(股)公司	68,464,308	4.22%	-	-	-	-	統一企業(股)公司	高權擔任其 法人董事	
							統一國際開發(股)公司	高權擔任其 法人董事	
高權投資(股)公司 代表人：高秀玲	425,013	0.03%	-	-	-	-	統一企業(股)公司 代表人：羅智先	配偶	
南紡建設(股)公司	57,735,474	3.56%	-	-	-	-	無	無	
南紡建設(股)公司 代表人：侯博明	10,980,624	0.68%	-	-	11,943,000	0.74%	環泥投資(股)公司 代表人：侯博義	兄弟	
							新永興投資(股)公司 代表人：侯博裕	兄弟	
統一國際開發(股)公司	54,478,000	3.36%	-	-	-	-	統一企業(股)公司	法人董事長	
							高權投資(股)公司	法人董事	
統一國際開發(股)公司 代表人：羅智先	-	-	425,013	0.03%	-	-	高權投資(股)公司 代表人：高秀玲	配偶	
瑞興國際投資(股)公司	47,584,139	2.93%	-	-	-	-	無	無	
瑞興國際投資(股)公司 代表人：莊英男	487,000	0.03%	1,875,588	0.12%	-	-	無	無	
吳曾昭美	42,956,030	2.65%	-	-	-	-	泰伯投資(股)公司 代表人：吳威德	母子	
環泥投資(股)公司	42,375,900	2.61%	-	-	-	-	無	無	
環泥投資(股)公司 代表人：侯博義	13,701,215	0.84%	-	-	-	-	新永興投資(股)公司 代表人：侯博裕	兄弟	
							環球水泥(股)公司 代表人：博智投資(股)公司	代表人相同	
							南紡建設(股)公司 代表人：侯博明	兄弟	
環球水泥(股)公司	40,621,948	2.50%	-	-	-	-	無	無	
環球水泥(股)公司 代表人：博智投資(股)公司 (博智代表人：侯博義)	2,266,000	0.14%	-	-	-	-	新永興投資(股)公司 代表人：侯博裕	兄弟	
							環泥投資(股)公司 代表人：侯博義	代表人相同	
							南紡建設(股)公司 代表人：侯博明	兄弟	
新永興投資(股)公司	26,471,128	1.63%	-	-	-	-	無	無	
新永興投資(股)公司 代表人：侯博裕	-	-	-	-	-	-	環泥投資(股)公司 代表人：侯博義	兄弟	
							南紡建設(股)公司 代表人：侯博明	兄弟	

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

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

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

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

綜合持股比例

單位：股；%；112年12月31日

轉投資事業（註1）	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
誠實投資控股(股)公司	149,365,000	100.00%	-	-	149,365,000	100.00%
大成工程(股)公司	-	-	122,616,762	100.00%	122,616,762	100.00%
王子水電企業(股)公司	-	-	3,070,000	100.00%	3,070,000	100.00%
誠實營造(股)公司	-	-	20,100,000	100.00%	20,100,000	100.00%
太子物業管理顧問(股)公司	17,146,580	100.00%	-	-	17,146,580	100.00%
太子公寓大廈管理維護(股)公司	-	-	3,000,000	100.00%	3,000,000	100.00%
太子保全(股)公司	-	-	13,172,636	100.00%	13,172,636	100.00%
耕頂興業(股)公司	18,000,000	30.00%	-	-	18,000,000	30.00%
太子建設投資公司	428	100.00%	-	-	428	100.00%
統一開發(股)公司	108,000,000	30.00%	-	-	108,000,000	30.00%
日華金典國際酒店(股)公司	32,500,000	50.00%	-	-	32,500,000	50.00%
時代國際控股(股)公司	57,430,000	100.00%	-	-	57,430,000	100.00%
時代國際飯店(股)公司	-	-	54,750,000	100.00%	54,750,000	100.00%
時代國際行旅(股)公司	-	-	10,000,000	100.00%	10,000,000	100.00%
金義興合板(股)公司	3,938,168	99.65%	-	-	3,938,168	99.65%
太子實業(股)公司	45,000,000	100.00%	-	-	45,000,000	100.00%
太子地產(股)公司	12,292,315	99.68%	-	-	12,292,315	99.68%
PPG Investment Inc.	-	-	273	27.30%	273	27.30%
Queen Holdings Ltd.	-	-	2,730	27.30%	2,730	27.30%
日華資產管理(股)公司	-	-	21,525,020	45.21%	21,525,020	45.21%
太子崇德實業(股)公司	-	-	20,000,000	100.00%	20,000,000	100.00%
太子大里棧實業(股)公司	-	-	15,000,000	100.00%	15,000,000	100.00%

註：係公司採用權益法之投資。

## 肆、募資情形：

### 一、資本及股份

#### (一)股本來源

##### 1.股本形成經過：

單位：股；新台幣元；113年5月15日

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

註12：104.11.18經授商字第10401244020號核准

##### 2.股份種類：

單位：股；113年4月22日

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份 (已上市)	未發行股份	合計	
普通股	1,623,326,147	376,673,853	2,000,000,000	

##### 3.總括申報制度相關資訊：無此情事。

#### (二)股東結構

113年4月22日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及 外人	合計
人數	1	-	259	56,321	177	56,758
持有股數	32,766	-	800,066,997	711,997,174	111,229,210	1,623,326,147
持股比例(%)	0.00%	-	49.29%	43.86%	6.85%	100.00%

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

### (三)股權分散情形(無特別股)

#### 股權分散情形

每股面額十元;113年4月22日

持 股 分 級	股 東 人 數	持 有 股 數	持 股 比 例
1 至 999	31,149	4,860,482	0.30
1,000 至 5,000	16,019	35,224,709	2.17
5,001 至 10,000	3,957	30,276,875	1.86
10,001 至 15,000	1,550	18,951,591	1.17
15,001 至 20,000	926	16,876,293	1.04
20,001 至 30,000	926	23,054,238	1.42
30,001 至 40,000	435	15,394,264	0.95
40,001 至 50,000	321	14,872,641	0.92
50,001 至 100,000	670	48,442,830	2.98
100,001 至 200,000	344	48,767,440	3.00
200,001 至 400,000	177	50,491,135	3.11
400,001 至 600,000	81	39,548,681	2.44
600,001 至 800,000	31	21,428,210	1.32
800,001 至 1,000,000	33	29,975,387	1.85
1,000,001 以上	139	1,225,161,371	75.47
合 計	56,758	1,623,326,147	100.00

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

#### 主要股東名單

113年4月22日

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%
高權投資股份有限公司	68,464,308	4.22%
南紡建設股份有限公司	57,735,474	3.56%
統一國際開發股份有限公司	54,478,000	3.36%
瑞興國際投資股份有限公司	47,584,139	2.93%
吳曾昭美	42,956,030	2.65%
環泥投資股份有限公司	42,375,900	2.61%
環球水泥股份有限公司	40,621,948	2.50%
新永興投資股份有限公司	26,471,128	1.63%

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料：

項目		年度		當年度截至 113年3月31日 (註9)	
		111年	112年		
每股市價 (註1)	最高	14.35	12.50	11.30	
	最低	10.10	10.45	10.00	
	平均	12.32	11.34	10.33	
每股淨值 (註2)	分配前	15.85	15.85	15.78	
	分配後	15.34	(註8)	不適用	
每股盈餘	加權平均股數	1,622,670,723	1,622,670,723	1,622,670,723	
	每股盈餘(註3)	追溯前0.91	0.37	0.08	
		追溯後0.91	(註8)		
每股股利	現金股利		0.5	(註8)	不適用
	無償配股	盈餘配股	0	(註8)	不適用
		資本公積配股	0	(註8)	不適用
	累積未付股利(註4)		0	0	不適用
投資報酬分析	本益比(註5)		13.54	30.66	不適用
	本利比(註6)		24.63	(註8)	不適用
	現金股利殖利率(註7)		0.04	(註8)	不適用

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

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

註2：請以年底已發行之股數為準並依據董事會或次年度股東會決議分配之情形填列。

註3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

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

註5：本益比=當年度每股平均收盤價/每股盈餘。

註6：本利比=當年度每股平均收盤價/每股現金股利。

註7：現金股利殖利率=每股現金股利/當年度每股平均收盤價。

註8：本公司112年度之盈餘尚未分配。

註9：113年3月31日每股淨值及每股盈餘等資訊，係依國際財務報導準則編製之第一季合併財務報告揭露，該報告業經會計師核閱。

(六)公司股利政策及執行狀況：

1.本公司股利政策

本公司所處之產業環境已屆成熟期，同業競爭劇烈，董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求，並衡量以盈餘支應資金需求之必要性，以決定盈餘保留或分配之數額及以現金方式分配股東股息或紅利之金額。

本公司每年決算如有盈餘，除依法提繳營利事業所得稅、彌補以往年度虧損外，如尚有餘額，應先提法定盈餘公積百分之十，但法定盈餘公積已達公司資本總額時，不在此限，並依法提列或迴轉特別盈餘公積後，為本期可分配盈餘，再加計上年度累積未分配盈餘後，為累積可分配盈餘，股東股息及紅利就累積可分配盈餘提撥，提撥總額不低於本期可分配盈餘之20%，其中現金股利比率不低於當年度股東股息及紅利提撥總額之30%；除分配股息外，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會決議後分派之。

## 2.執行狀況

單位：元/股

年度	項目	現金股利	無償配股
96		0.3	0.3
97		-	-
98		0.2	0.4
99		0.9	0.9
100		0.5	1.0
101		0.5	1.0
102		0.3	0.3
103		0.8	-
104		1.1	-
105		1.0	-
106		0.65	-
107		0.65	-
108		0.5	-
109		0.4	-
110		0.5	-
111		0.5	-
112		待股東會決議分派	待股東會決議分派

### 3.本次股東會擬議股利分派之情形：擬議盈餘分配案如下：

單位：新台幣元

#### 一、可供分配數

1.期初未分配盈餘	2,694,499,308
2.加：112年度稅後淨利	592,617,653
3.減：確定福利計畫之再衡量數	(5,736,561)
4.減：提列法定盈餘公積	(58,688,109)
5.可供分配盈餘	3,222,692,291

#### 二、分配項目

發放現金股利(每股發放0.36元)	(584,397,413)
-------------------	---------------

#### 三、累積未分配盈餘

2,638,294,878

註：1.本年度分配盈餘順序，係優先分配112年度盈餘。

2.股東配息未滿一元之畸零數額轉入本公司職工福利委員會。

### (七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本年度並無無償配股，不適用。

## (八)員工及董事酬勞：

### 1. 公司章程所載員工及董事酬勞之成數或範圍：

依本公司章程第32條規定，公司應以當年度獲利狀況不低於百分之二分派員工酬勞及應以當年度獲利狀況不高於百分之三分派董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。員工酬勞得以股票或現金為之，且發給股票或現金之對象，得包括符合一定條件之從屬公司員工。所稱之當年度獲利狀況係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益。

### 2. 本期估列員工及董事酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：

- (1) 估列方式係依本公司章程第32條規定辦理。
- (2) 經第5屆第4次薪酬委員會(113年3月4日)建議，並經第17屆第10次董事會(113年3月4日)決議通過，提列董事酬勞不高於百分之三計新台幣22,237,934元，以現金發放。
- (3) 經第17屆第10次董事會(113年3月4日)決議通過提列員工酬勞，計新台幣65,366,051元，以現金發放。
- (4) 以上決議數與112年度認列費用金額無差異。

### 3. 董事會通過分派酬勞情形：

- (1) 以現金或股票分派之員工酬勞及董事酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形：  
經第17屆第10次董事會(113年3月4日)決議通過，提列董事酬勞計新台幣22,237,934元及員工酬勞計新台幣65,366,051元，以現金發放，以上決議數與112年度認列費用金額無差異。
- (2) 以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：無此情事。

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

## (九)公司買回本公司股份情形：無。

## 二、公司債辦理情形：

- (一) 本公司101年3月26日董事會決議發行101年度第一次國內有擔保普通公司債，發行總額新台幣20億元，業經金融監督管理委員會101年7月2日金管證發字第1010029026號函核准募集在案；並於101年7月12日募集完成。本檔公司債已於106年7月12日到期一次還本。
- (二) 本公司102年3月15日董事會決議發行102年度第一次國內有擔保普通公司債，發行總額新台幣25億元，業經金融監督管理委員會102年10月15日金管證發字第1020040481號函核准募集在案；並於102年11月21日募集完成。本檔公司債已於107年11月21日到期一次還本。
- (三) 本公司106年3月22日董事會決議發行106年度第一次國內有擔保普通公司債，發行總額新台幣20億元，業經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心第106年6月12日證櫃債字第10600150871號函核准募集在案；並於106年6月19日募集完成。本檔公司債已於111年6月19日到期一次還本。

- (四)本公司107年3月20日董事會決議發行107年度第一次國內有擔保普通公司債，發行總額新台幣25億元，業經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心第107年6月6日證櫃債字第10700144711號函核准募集在案；並於107年6月15日募集完成。
- (五)本公司111年5月6日董事會決議發行111年度第一次國內有擔保普通公司債，發行總額新台幣20億元，業經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心第111年6月9日證櫃債字第11100056491號函核准募集在案；並於111年6月16日募集完成。
- (六)本公司112年5月8日董事會決議發行112年度第一次國內有擔保普通公司債，發行總額新台幣25億元，業經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心第112年6月9日證櫃債字第11204003081號函核准募集在案；並於112年6月13日募集完成。

### 公司債辦理情形

公司債種類	111年第一次有擔保公司債 (註3)	112年第一次有擔保公司債 (註3)
發行(辦理)日期	111.6.16.	112.6.13.
面額	新台幣壹佰萬元整	新台幣壹佰萬元整
發行價格	依面額十足發行	依面額十足發行
總額	新台幣貳拾億元整	新台幣貳拾伍億元整
利率	固定利率1.58%	固定利率1.54%
期限	五年期到期日：116.6.16.	五年期到期日：117.6.13.
保證機構	台灣銀行	台灣銀行
受託人	兆豐國際商業銀行	中國信託商業銀行
承銷機構	臺銀綜合證券股份有限公司	臺銀綜合證券股份有限公司
簽證律師	林聖鈞	林聖鈞
簽證會計師	王國華、田中玉	王國華、王駿凱
償還方法	到期一次還本	到期一次還本
未償還本金	新台幣貳拾億元整	新台幣貳拾伍億元整
贖回或提前清償之條款	無	無
限制條款(註2)	無	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	無	無
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	無
	發行及轉換(交換或認股)辦法	無
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	無	無
交換標的委託保管機構名稱	無	無

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

註2：如限制發放現金股利、對外投資或要求維持一定資產比例等。

註3：屬私募者，應以顯著方式標示。

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

三、特別股辦理情形：無此情事。

四、海外存託憑證辦理情形：無此情事。

五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形：無此情事。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情事。

## 七、資金運用計劃執行情形：

### (一)計劃內容

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

112年度發行有擔保普通公司債，本次發行公司債募集之資金運用以提升公司資金運用之穩定性、並償還前次募集之普通公司債為主。實際發行總額新台幣25億元，業經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心核准募集，並於112年6月13日募集完成。

### (二)執行情形

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

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

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

106年度第一次國內有擔保普通公司債、發行總額20億元，於106年6月19日募集完成，主要用於償還101年度第一期有擔保普通公司債，於111年6月19日到期一次還本。

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

111年度第一次國內有擔保普通公司債、發行總額20億元，於111年6月16日募集完成，主要用於償還106年度第一期有擔保普通公司債。

112年度第一次國內有擔保普通公司債、發行總額25億元，於112年6月13日募集完成，主要用於償還107年度第一期有擔保普通公司債。

## 伍、營運概況

### 一、業務內容

#### (一) 業務範圍

##### 1. 所營業務之主要內容：

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

##### 2. 營業比重

112年度 單位:新台幣仟元

主要營業內容	營業金額	營業比重	備註
營建部門	4,575,513	54%	
旅宿部門	3,344,144	39%	
其他	565,572	7%	
合計	8,485,229	100%	

##### 3. 公司目前之商品(服務)項目及計畫開發之新商品(服務)：

本公司未來經營方向，將以目前之產品及服務項目為基礎，計劃開發計劃如下：

##### (1) 營建部門：穩健精耕

###### A. 產品方面

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

###### B. 經營管理方面

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

##### (2) 旅宿部門及其他：聚合集團企業的資源從事多角化投資。

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

## (二) 產業概況：

### 1. 產業之現況與發展：

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

旅宿部門及其他：隨著世界各國相繼解封，觀光旅宿業逐步走出景氣低點，近年國人注重觀光品質，對高檔旅宿的需求提升，本公司旗下會館、飯店位於精華地段或觀光熱點，可望維持住房率，與房地租賃持續穩定挹注收益。

### 2. 產業上、中、下游之關聯性：

營建部門：上游主要為土地及建材之原料供給。土地來源主要來自購地、國有地釋出及合作合建等；近期受通膨及工料雙漲之影響，營建成本勢必持續增加，需謹慎控制成本同時兼顧品質，並尋找新建材及設備以優化成本面。中游主要為設計規劃之工程師、建築師，建築施作之承包商，工程承攬之營造商等。下游主要為自售或委託專業行銷公司代銷。

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

### 3. 產品之各種發展趨勢及競爭情形：

營建部門：近年房地銷售深受政府政策、供需調配及經濟景氣影響甚鉅，繼以人口結構轉變，市場需求與喜好不斷變化，數位與綠能越來越受到重視，向次世代轉型的趨勢日益明顯。

旅宿部門及其他：國內觀光已逐漸復甦，隨著旅宿業的快速發展，市場上的競爭也越來越激烈，需提高服務品質和創新經營模式來應對市場的挑戰。

## (三) 技術及研發概況：

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

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

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

## (四) 長、短期業務發展計畫：

### 1. 短期業務發展計畫：

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

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

### 2. 長期業務發展計畫：

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

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

## 二、市場及產銷概況

### (一)市場分析

#### 1.主要商品（服務）之銷售（提供）地區

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

## 2.市場占有率：

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

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

## 3.市場未來之供需狀況與成長性：

以供給面、需求面及成長性來分析未來市場走向：

### (1) 供給面：

營建部門：近年來受政府政策與營建成本增加之影響，新屋推案較為保守，各地區亦有餘屋去化壓力浮現，使得市場供給漸趨觀望。然而剛性需求依然存在，整體房市走向回穩，隨著民眾對於住房的需求不斷升級，都會區空間有限，未來產品將更加注重土地的有效利用和產品差異化、提升居住品質以因應不同階層的需求。

旅宿部門及其他：受疫情衝擊，觀光旅宿業受到重創，但也提供了旅宿業重整體質的機會，近年來精緻旅遊概念興起，提供創新體驗及增值服務的旅宿紛紛進駐市場搶搭疫後旅遊潮，其中不乏國際連鎖飯店及本土品牌，應能帶動一波供給的成長。

### (2) 需求面：

營建部門：房地產市場的需求面可以劃分為兩個主要市場，區分如下：

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

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

旅宿部門及其他：伴隨疫情的解封，國際間已產生報復性旅遊人潮，且國人日漸重視休閒品質，旅遊熱潮持續不衰，政府除推出各種振興國旅方案，亦布局衝刺國際，努力開發觀光市場並加強宣傳行銷，未來旅遊市場客源可望持續成長。

### (3) 成長性：

營建部門：隨著經濟的持續發展，政府將持續投資各項基礎建設，營建業可望受益並持續成長。住宅市場方面，科技建築、綠色建築和注重永續發展已經成為全球營建業的趨勢，在面臨新挑戰的同時，也帶來更多的商機和未來發展空間。本公司在把握現有的良好基礎上，再透過各項創新及轉型，以滿足市場需求和提高競爭力。

旅宿部門及其他：目前新興的旅遊市場型態更著重在軟硬體的提升、產品的差異化、及行銷的話題性。特別是千禧世代已成為旅宿業的主要客群，強大的消費力將成為旅遊業的強勁推動力，未來發展的趨勢看好，旅遊市場將有更大的成長空間。

#### 4. 競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策

##### (1) 競爭利基：

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

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

##### (2) 有利因素：

營建部門：A. 都會區精華地段土地日漸稀缺，市場價格仍有有力支撐。

B. 都會區重劃範圍持續拓展，高速鐵路、捷運系統、快速道路等交通建設與路線延伸，在擴散效應下帶動區域成長。

C. 近年微型創業風氣興盛、科技業不斷擴展拓點，帶動青年由雙北都會區往中南部尋求機會之島內移民，拉抬中南部及衛星城市的房市價格，繼以小家庭模式已成主流，可預期住屋需求將持續產生。

D. 國人普遍仍存在「有土斯有財」、「成家立業」的傳統思維，加上近年生活品質意識抬頭，對於居住空間品質要求提升，換屋意願提高及普遍化，支撐購屋及換屋市場需求。

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

##### (3) 不利因素：

營建部門：A. 信託管制帳戶制度實施，疫情和戰爭的影響下通膨帶來的升息，都將提高建設公司的資金成本與持有風險。

B. 政府推動各項打房措施，土地價格迭創新高，營運風險與成本上升，加上北部新興市鎮已有餘屋去化壓力顯現，對建商推案產商不利影響。

C. 國際情勢動盪，原物料價格上漲，造成成本增加，民生物質價格持續上揚，停滯型通貨膨脹隱憂浮現。

旅宿部門及其他：雖然疫情進入解封，但國人因此轉往海外旅遊市場的機會大增，國外觀光客無法第一時間馬上補位，致使報復性旅遊紅利未必能全數吃到。暨有旅宿挺過疫情風暴後體質更加堅強，且新飯店陸續進場，未來面臨的競爭壓力將隨之擴大。

##### (4) 因應對策：

營建部門：本公司深信，只要持續秉持「人造住宅，住宅造人」的經營理念，且推出的案場力求地點好、設計好、施工好、價格公道，加以良好的售後服務，定能持續吸引購屋及換屋之消費者。

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

國際品牌，持續在業界創造話題焦點，吸引消費者目光。

## (二) 主要產品之重要用途及產製過程

### 1. 主要產品之重要用途：

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

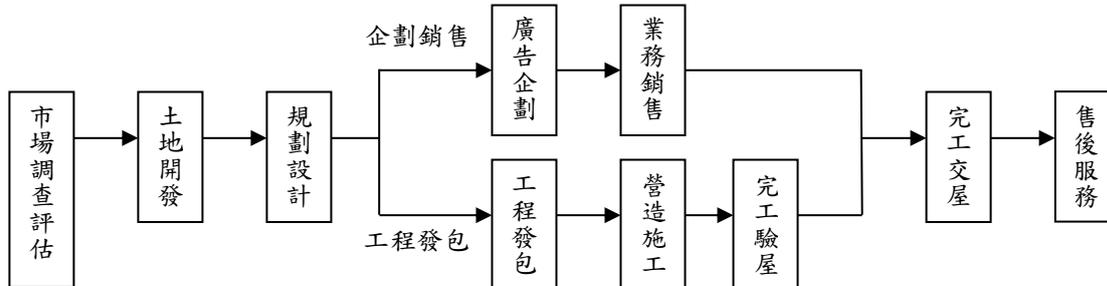
建築銷售：可區分為住家用透天、高級住宅大樓及商業用透天店舖、大樓店舖與高級純辦公大樓。住宅式係為提供國人舒適的居住空間而精心設計，店舖式則係為提供國人良好的商業環境而妥善規劃，以求充分發揮地盡其利之功能。

營建本業將積極評估都市更新案、都市危險及老舊建築重建案、綜合大型開發案等，持續朝綜合開發商發展。

旅宿部門及其他：主要有商業辦公大樓租賃、飯店式房宿、觀光飯店與商場經營、BOT學生宿舍/會館營運及各項投資收益等。

### 2. 主要產品之產製過程：

營建部門：營造工程係以個案依合約設計規劃，茲以建築銷售說明。



旅宿部門及其他：主要非實體產品，故無生產製程說明。

## (三) 主要原料之供應狀況

營建部門：

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

旅宿部門及其他：主要非實體產品，故無原料供應說明。

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

1.最近二年度占進貨總額百分之十以上之客戶名單：

單位：新台幣仟元

項目	111 年度				112 年度				113 年度第一季			
	名稱(註 1)	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱(註 1)	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱(註 1)	金額	占當年度截至前一季度止進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	長榮鋼鐵股份有限公司	412,877	10.23	無	中國鋼鐵結構股份有限公司	763,905	14.05	無	吳○德	181,022	20.33	無
2	中國鋼鐵結構股份有限公司	266,444	6.60	無	長榮鋼鐵股份有限公司	423,993	7.80	無	寶成金屬工程股份有限公司	113,670	12.77	無
3	海光企業股份有限公司	207,301	5.14	無	環球水泥股份有限公司	240,794	4.43	無	帆宣系統科技股份有限公司	99,869	11.22	無
4	雄進鋼構股份有限公司	139,988	3.47	無	忠鼎企業有限公司	144,638	2.66	無	力福實業股份有限公司	39,165	4.40	無
5	亨富工程有限公司	91,911	2.28	無	海光企業股份有限公司	136,412	2.51	無	昶元工程有限公司	37,661	4.23	無
6	漢振機電股份有限公司	85,763	2.13	無	寶鴻防水防熱材料股份有限公司	113,408	2.09	無	海光企業股份有限公司	36,275	4.07	無
7	百總工程股份有限公司	75,389	1.87	無	昶元工程有限公司	105,528	1.94	無	快瑪國際股份有限公司	33,457	3.76	無
8	華展環保有限公司	63,815	1.58	無	亨富工程有限公司	102,464	1.88	無	鎧億鋼品有限公司	31,257	3.51	無
9	環球水泥股份有限公司	55,510	1.38	無	鎧億鋼品有限公司	90,903	1.67	無	環球水泥股份有限公司	27,916	3.14	無
10	中華電線電纜股份有限公司	48,724	1.21	無	寶成金屬工程股份有限公司	90,086	1.66	無	盛悅工程股份有限公司	26,276	2.95	無
	其他	2,586,354	64.11		其他	3,226,019	59.31		其他	263,847	29.62	
	進貨淨額	4,034,076	100.00		進貨淨額	5,438,150	100.00		進貨淨額	890,415	100.00	

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

2.最近二年度占銷貨總額百分之十以上之供應商名單：

單位：新台幣仟元

項目	111 年度				112 年度				113 年度第一季			
	名稱(註)	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱(註)	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱(註)	金額	占當年度截至前一季止銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	統流開發股份有限公司	1,013,850	7.94	註2	統流開發股份有限公司	2,557,270	30.14	註2	統流開發股份有限公司	265,378	15.54	註2
2	台北市政府工務局新建工程處	481,995	3.77	無	臺南市政府地政局+台電南區處	555,188	6.54	無	中華電信股份有限公司	112,347	6.58	無
3	中華電信股份有限公司	373,059	2.92	無	中華電信股份有限公司	447,683	5.28	無	桃園市政府住宅發展處	95,762	5.61	無
4	桃園市政府住宅發展處	351,133	2.75	無	桃園市政府住宅發展處	237,686	2.80	無	臺南市政府地政局+台電南區處	86,709	5.08	無
5	臺南市政府地政局+台電南區處	298,965	2.34	無	台北市政府工務局新建工程處	217,756	2.57	無	王○郁	60,524	3.54	無
6	顏○漢	256,286	2.01	無	翁○斌	107,957	1.27	無	台北市政府工務局新建工程處	59,933	3.51	無
7	內政部營建署	202,840	1.59	無	施○○子	91,750	1.08	無	林○源	34,333	2.01	無
8	泰坤建設實業股份有限公司	161,845	1.27	無	泰坤建設實業股份有限公司	71,220	0.84	無	統昶行銷股份有限公司	6,053	0.35	註3
9	施○謙	116,618	0.91	無	內政部營建署	40,097	0.47	無	交通部高速公路局	5,439	0.32	無
10	張○鑫	46,701	0.37	無	余○芳	28,798	0.34	無	捷盟行銷股份有限公司	72	0.00	無
	其他	9,465,486	74.13		其他	4,129,824	48.67		其他	981,142	57.46	
	銷貨淨額	12,768,778	100.00		銷貨淨額	8,485,229	100.00		銷貨淨額	1,707,692	100.00	

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

註2：統流開發股份有限公司自110年8月1日起為本公司之實質關係人。

註3：統昶行銷股份有限公司自112年12月31日起為本公司之實質關係人。

**(五)最近二年度生產量值：**

單位：坪；新台幣仟元

生產量值		111年度		112年度	
		產量	產值	產量	產值
主要商品	年度				
房	屋	0	0	0	0
合	計	0	0	0	0

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

**(六)最近二年度銷售量值：**

單位：坪；新台幣仟元

銷售量值		111年度		112年度	
		內銷		內銷	
主要商品	年度	量	值	量	值
房	屋	25,488.25	5,959,522	1,007.67	332,173
合	計	25,488.25	5,959,522	1,007.67	332,173

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

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

113年3月31日

年 度		111年度	112年度	當年度截至 113年3月31日(註)
員 工 人 數	職 員	1,239	816	794
	技 術 員	346	482	484
	其 他	198	201	193
	合 計	1,783	1,499	1,471
平 均 年 歲		42.01	41.71	41.80
平 均 服 務 年 資		6.43	39.50	34.90
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	6%	7%	8%
	大 專	60%	63%	62%
	高 中	26%	24%	24%
	高 中 以 下	8%	6%	6%

註：112年度人員減少係因太子保全案場變動調配駐場人員所致。

## 四、環保支出資訊

### (一) 環境保護措施

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

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

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

旅館經營及房地租賃等係屬服務業務較無環境保護疑慮。

### (二) 本年度及截至年報刊印日止環保支出情形：

本公司112年無廢棄物清運及空氣汙染費支出，台大與成大BOT協助住宿生處理生活垃圾，生活垃圾清運支出約新台幣1,992,000元。經由團隊努力，112年無重大違反環保法規而受罰款之情形。

## 五、勞資關係

### (一) 勞資協議情形

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

健全之制度：舉凡薪資升遷、福利、獎懲、休假、退休金、退職金等，皆本著較勞基法為優之考慮。依據員工學經歷背景、專業知識技術、年資經驗及個人績效表現核定薪資水準，提供具有市場競爭優勢的薪酬條件。

本公司及國內子公司依「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度每月按薪資6%提繳至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益採月退休金或一次退休金方式領取。本公司112年度提撥退休基金金額為\$56,151仟元，支付退休金為\$2,797仟元。

完善的福利措施：職工福利委員會提供新生兒生產補助、子女教育補助等各項福利措施，協助形塑友善育兒環境，另設有員工子女獎學金，鼓勵員工兼顧工作與家庭教育；以及工地現場人員之意外保險等，透過各項福利措施之施行，以妥善照顧員工，使其無後顧之憂。

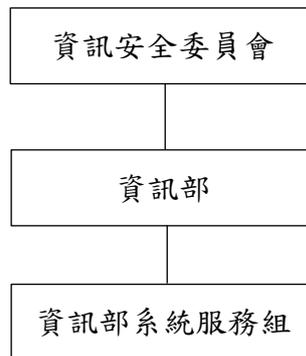
公司本著教育員工、栽培員工之精神，期使員工與公司同步成長。我們不因性別、年齡有所差異每半年對每位員工進行一次績效評核，由各員工直屬主管評核，考核內容涵蓋其出缺勤狀況及工作表現等，以期有效評估員工個人之工作績效與未來發展潛力。

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

## 六、資通安全管理：

### (一) 資通安全風險管理架構

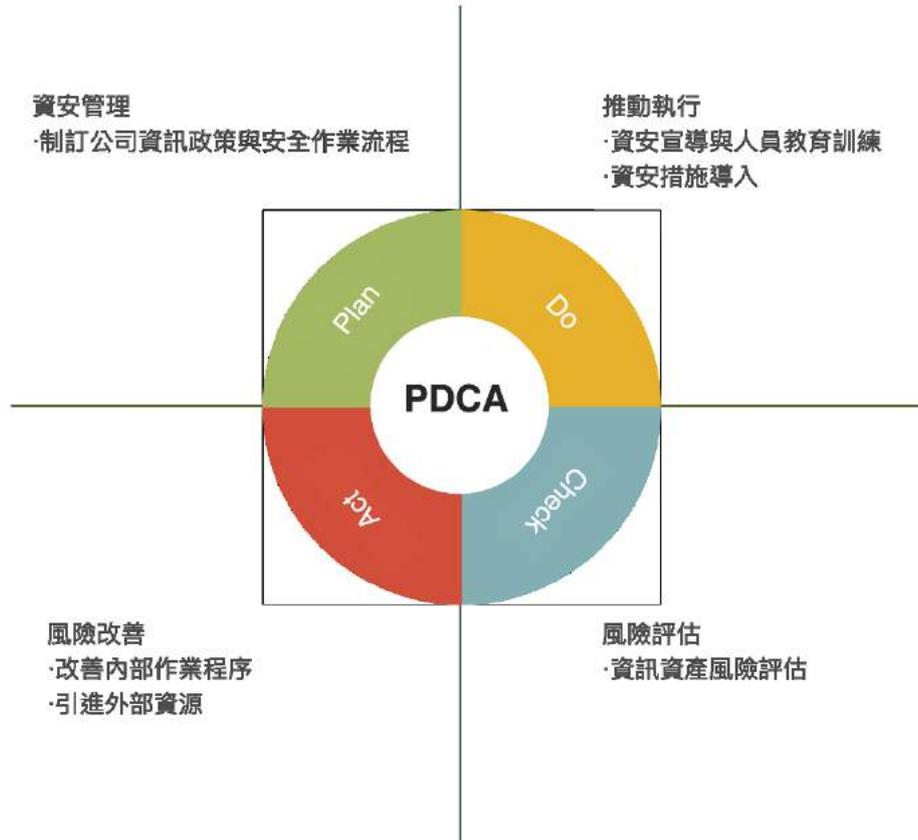
資訊安全單位之管理架構(依其權責範圍之廣狹，由上而下分為三級)：



- 1、資訊安全委員會：主席為資安長，各群部主管為委員會當然成員，得設置副資安長若干人。
  - 甲、資訊安全委員會所管轄之資訊安全範圍最廣，包含ISO27001或CNS27001認證所包含之全部範圍(如因門禁缺失而造成PC被竊等非屬資訊部權責範圍之資安事件)。
  - 乙、資訊部與資訊部系統服務組為資訊安全委員會運作之主要幕僚機關與主要執行機關。
  - 丙、資訊部以外之其他部門依其職責範圍，亦為執行全公司資訊安全政策之重要部門，因而需設置資訊安全委員會，以為全公司資訊安全之最高權力與負責機關。
- 2、資訊部：設部長一人，下設系統服務組、工務組、業務組、財會組、人資組、一般支出與進銷存組等，部長對於資訊部權責範圍(資訊部內控辦法)內之資訊安全事務負責。
- 3、資訊部系統服務組：設組長一人，組員若干人。
  - 甲、本組負責公司之網路基礎架構(包含對外網路、防火牆、網路交換器等設施)、系統與資料庫伺服器管理(包含備援規劃與備份)，各項電腦、網路、資訊設備之維護與權限管理等；於電腦化資訊系統處理作業(現有之資訊部內控辦法)主要涉及領域包含：檔案及設備之安全控制，硬體及系統軟體之購置、使用及維護之控制、系統復原計畫制度及測試程序之控制，資通安全檢查之控制。
  - 乙、防毒防駭與資訊安全觀念之宣導就是本組之主要職責之一。

## (二) 資訊安全政策與管理措施

本公司資訊安全運作模式採用 PDCA (Plan-Do-Check-Act) 方式管理，確保目標達成且持續改善。



資訊部系統服務組於每年年底前，提出次年之資訊安全計畫(含定期防護措施與改善計畫)，經資訊部、資訊安全委員會與總經理審核通過。並於次年每季向資訊部部長、資訊安全委員會與總經理報告資訊安全計畫執行進度。

稽核室依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」規定，將「資通安全檢查之控制」納入年度稽核計劃，並依所排定期程進行查核作業，若有發現缺失／風險，即請受查單位及協同作業單位進行檢討，提出具體改善計劃及時程，定期追蹤改善進度，以落實公司資訊安全政策。

本公司資訊安全管理機制，包含以下三個面向：

- 1、制度規範：本公司內部訂定相關資訊安全規範與制度，以規範本公司人員資訊安全行為，每年定期檢視相關制度是否符合法規與營運環境變遷，並依需求適時調整。
- 2、硬體建置：本公司為防範各種外部資安威脅，除採多層式網路架構設計外，更建置各式資安防護系統，以提昇整體資訊環境之安全性。
- 3、人員訓練：本公司每半年開設資訊安全教育訓練課程，所有同仁每年最少應修習前述課程一次，因工作關係而無法參與前述實體課程者，本公司另設有資訊安全之線上學習 (E-Learning)課程，藉以提昇內部人員資安知識與專業技能。同仁如未經由前述實體或線上課程完成該年度之資訊安全課程者，資訊部與管理部將列管追蹤，並列為年度考績之檢核項目。

### (三) 具體管理方案及投入資通安全管理之資源

2023年度本公司已投入300人次資訊安全教育訓練，資訊部系統服務組投入64人時用於資訊安全改善與維護。

為加強對外網路之防護，本年度亦更新各分公司據點之防火牆。

本公司目前資訊安全相關具體執行措施如下：

項目	具體管理方式及投入之資源
防火牆防護	<ul style="list-style-type: none"> <li>防火牆設定連線規則。</li> <li>如有特殊連線需求需額外申請開放。</li> <li>監控分析防火牆數據報告。</li> </ul>
使用者上網控管機制	<ul style="list-style-type: none"> <li>使用自動網站防護系統控管使用者上網行為。</li> <li>自動過濾使用者上網可能連結到有木馬病毒、勒索病毒或惡意程式的網站。</li> </ul>
防毒軟體	<ul style="list-style-type: none"> <li>使用多種防毒軟體，並自動更新病毒碼，降低病毒感染機會。</li> </ul>
作業系統更新	<ul style="list-style-type: none"> <li>作業系統自動更新，因故未更新者，由資訊部協助更新。</li> </ul>
郵件安全管控	<ul style="list-style-type: none"> <li>有自動郵件掃描威脅防護，在使用者接收郵件之前，事先防範不安全的附件檔案、釣魚郵件、垃圾郵件，及擴大防止惡意連結的保護範圍。</li> <li>個人電腦接收郵件後，防毒軟體也會掃描是否包含不安全的附件檔案。</li> </ul>
網站防護機制	<ul style="list-style-type: none"> <li>網站有防火牆裝置阻擋外部網路攻擊。</li> </ul>
資料備份機制	<ul style="list-style-type: none"> <li>重要資訊系統資料庫皆設定每日完整備份、每小時差異備份。</li> <li>定期執行資料回復演練。</li> </ul>
異地存放	<ul style="list-style-type: none"> <li>伺服器與各項資訊系統備份檔，分開存放於分公司。</li> </ul>
重要檔案上傳伺服器	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司內各部門重要檔案上傳伺服器存放，由資訊部統一備份保存。</li> </ul>
資訊中心檢查紀錄表	<ul style="list-style-type: none"> <li>資訊中心檢查紀錄表紀錄機房溫溼度、資料備份、防毒軟體更新、網路流量等紀錄。</li> </ul>
資安聯防	<ul style="list-style-type: none"> <li>申請加入台灣電腦網路危機處理暨協調中心（TWCERT/CC），作為資安情資分享、資安宣導活動之來源管道。</li> </ul>

### (四) 列明最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無此情事。

七、重要契約：

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
BOT案	本公司(甲方) 國立台灣大學(乙方)	94年3月17日簽約	乙方應負責取得本計劃用地之所有權或使用權，並交由甲方使用，甲方自設定地上權之日起算，應於三年內完成興建，並得營運四十四年，向學生收取宿舍租金及其他各項設施之費用，且於契約屆滿時須將資產移轉予乙方。	1. 興建期間，以自有資金投資於本計畫總建設經費比率不得低於30%。 2. 營運期間應維持股東權益佔總資產之比例不得低於25%，流動資產佔流動負債之比例不得低於100%。 3. 依契約取得之權利，除依合約規定，且經乙方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
BOT案	本公司(甲方) 國立成功大學(乙方)	94年5月10日簽約	乙方應負責取得本計劃用地之所有權或使用權，並以設定地上權方式交由甲方使用，甲方應於契約簽訂後三年內取得使用執照，本契約之學生宿舍及其機車位自營運開始日起算得營運三十五年；其餘自本計畫動工之日起算為期五十年，向學生收取宿舍租金及其他各項設施之費用，且於契約屆滿時須將資產移轉予乙方。	依契約取得之權利，除依合約規定，且經乙方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
BOT案	臺中市政府(甲方) 子公司太子崇德實業(股)公司(乙方)	112年12月15日簽約	本契約之期間自簽訂日開始起算，包括「興建期」(自本契約簽訂日起5年內為原則)及「營運期」(應自營運開始日起45年為原則，至許可期間屆滿或終止之日止)，合計50年。甲方提供臺中市北屯區仁美段1701地號土地設定地上權予乙方，作為執行本契約之用。	乙方應於預定簽約日前提供新臺幣3,000萬元整之履約保證金，以作為對本案契約期間履行一切契約責任等之保證。前述之履約保證金乙方於契約期間若無違約及方提供臺中市北屯區仁美段1701地號土地設定地上權予乙方，作為執行本契約之履約保證金責任，並於押提款項理算清楚後，將該次剩餘之履約保證金無息返還予乙方。 本契約屆滿時，乙方應移轉乙方所有且為繼續營運本案之現存所有全部營運資產。契約期間屆滿時，乙方應除去移轉標的上之一切負擔及其他法律上限制，且於契約期間屆滿前將移轉標的無償移轉予甲方。雙方應於本契約期間屆滿時完成移轉。

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
聯合授信案	本公司(甲方)  兆豐國際商業銀行股份有限公司等7家金融機構(乙方)	95年1月4日簽約	申請授信總額度為新台幣21.6億元整。本授信案之授信項目包括長期(擔保)放款額度及應收保證款(擔保)額度。	本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。
聯合授信案	日華金典國際酒店(股)公司(甲方)為本公司之子公司  合作金庫商業銀行(股)公司及永豐商業銀行(股)有限公司等七家金融機構(乙方)	107年10月3日簽約	簽訂兩份新台幣16.5億聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣33億元整。本授信案由太子建設開發(股)公司(以下簡稱太子建設)及勤美(股)公司(以下簡稱勤美)為連帶保證人。	本授信存續期間債務全數清償前，有形權益應不得為負數，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。

## 陸、財務概況

### 一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

#### (一)簡明資產負債表及綜合損益表資料

#### 簡明合併資產負債表

單位:新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料					當年度截至 113年3月31日 財務資料(註1)	
	108年	109年	110年	111年	112年		
流 動 資 產	29,471,850	25,420,074	23,550,947	23,027,702	21,418,747	21,453,182	
不動產、廠房 及設備(註2)	5,995,879	5,835,171	5,658,708	5,514,126	5,466,796	5,492,397	
無 形 資 產	2,056,927	1,996,776	1,936,487	1,874,174	1,812,715	1,797,221	
其他資產(註2)	17,212,847	18,913,393	19,156,234	17,537,812	17,552,594	17,125,677	
資 產 總 額	54,737,503	52,165,414	50,302,376	47,953,814	46,250,852	45,868,477	
流 動 負 債	分配前	11,086,884	6,474,965	8,933,489	10,642,643	4,415,529	4,292,406
	分配後	11,898,547	7,124,295	9,745,152	11,454,306	不適用(註3)	不適用(註3)
非 流 動 負 債	19,505,807	21,265,087	15,601,640	11,326,824	15,858,791	15,708,627	
負 債 總 額	分配前	30,592,691	27,740,052	24,535,129	21,969,467	20,274,320	20,001,033
	分配後	31,404,354	28,389,382	25,346,792	22,781,130	不適用(註3)	不適用(註3)
歸屬於母公司 業主之權益	23,856,644	24,202,236	25,619,749	25,719,760	25,722,046	25,617,785	
股 本	16,233,261	16,233,261	16,233,261	16,233,261	16,233,261	16,233,261	
資 本 公 積	2,260,513	2,260,513	2,260,513	2,260,513	2,260,513	2,260,513	
保 留 盈 餘	分配前	4,487,383	4,467,208	5,361,944	6,042,704	5,817,922	5,945,211
	分配後	3,675,720	3,817,878	4,550,281	5,231,041	不適用(註3)	不適用(註3)
其 他 權 益	876,490	1,242,257	1,765,034	1,184,285	1,411,353	1,179,803	
庫 藏 股 票	(1,003)	(1,003)	(1,003)	(1,003)	(1,003)	(1,003)	
非 控 制 權 益	288,168	223,126	147,498	264,587	254,486	249,659	
權 益 總 額	分配前	24,144,812	24,425,362	25,767,247	25,984,347	25,976,532	25,867,444
	分配後	23,333,149	23,776,032	24,955,584	25,172,684	不適用(註3)	不適用(註3)

註1：截至年報刊印日止，本公司113年第一季合併財務報告業經會計師核閱。

註2：108~112年及113年第一季本公司並未辦理資產重估增值。

註3：截至113年5月15日止，112年度之盈餘分配案尚未經股東常會決議通過。

## 簡明合併綜合損益表

單位:新台幣仟元  
(除每股盈餘為新台幣元外)

年度 項目	最近五年度財務資料					當年度截至 113年3月31日 財務資料(註)
	108年	109年	110年	111年	112年	
營業收入	12,199,437	11,963,426	12,511,535	12,768,778	8,485,229	1,707,692
營業毛利	3,062,454	2,217,024	2,916,351	3,941,870	2,503,525	622,766
營業利益	790,096	171,708	1,005,526	1,972,598	627,617	174,740
營業外收入及支出	271,972	617,704	544,733	(404,198)	97,948	(24,383)
稅前淨利	1,062,068	789,412	1,550,259	1,568,400	725,565	150,357
繼續營業單位 本期淨利	938,750	729,513	1,459,444	1,442,156	584,987	122,462
停業單位損失	0	0	0	0	0	0
本期(淨損)淨利	938,750	729,513	1,459,444	1,442,156	584,987	122,462
本期其他綜合(損失)利 益稅後淨額	84,423	363,392	531,771	(563,393)	221,332	(231,550)
本期綜合淨利總額	1,023,173	1,092,905	1,991,215	878,763	806,319	(109,088)
淨利歸屬於 母公司業主	952,767	793,882	1,535,087	1,475,037	592,617	127,289
淨利歸屬於 非控制權益	(14,017)	(64,369)	(75,643)	(32,881)	(7,630)	(4,827)
綜合損益總額歸屬於 母公司業主	1,037,190	1,157,255	2,066,843	911,674	813,949	(104,261)
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	(14,017)	(64,350)	(75,628)	(32,911)	(7,630)	(4,827)
每股盈餘	0.59	0.49	0.95	0.91	0.37	0.08

註：截至年報刊印日止，本公司113年第一季合併財務報告，業經會計師核閱。

## 簡明個體資產負債表

單位:新台幣仟元

年 度 項 目		最近五年度財務資料					當年度截至 113年3月31日 財務資料(註1)
		108年	109年	110年	111年	112年	
流 動 資 產		24,599,273	21,474,548	19,152,884	17,207,469	15,871,169	不適用
不動產、廠房 及設備(註2)		484,710	481,803	469,356	471,285	467,700	
無 形 資 產		2,055,428	1,994,175	1,932,922	1,871,669	1,810,416	
其他資產(註2)		14,959,557	14,313,056	14,866,463	15,144,984	15,388,647	
資 產 總 額		42,098,968	38,263,582	36,421,625	34,695,407	33,537,932	
流 動 負 債	分配前	8,657,351	4,161,944	6,051,886	5,136,405	2,074,598	
	分配後	9,469,014	4,811,274	6,863,549	5,948,068	不適用(註3)	
非 流 動 負 債		9,584,973	9,899,402	4,749,990	3,839,242	5,741,288	
負 債 總 額	分配前	18,242,324	14,061,346	10,801,876	8,975,647	7,815,886	
	分配後	19,053,987	14,710,676	11,613,539	9,787,310	不適用(註3)	
股 本		16,233,261	16,233,261	16,233,261	16,233,261	16,233,261	
資 本 公 積		2,260,513	2,260,513	2,260,513	2,260,513	2,260,513	
保 留 盈 餘	分配前	4,487,383	4,467,208	5,361,944	6,042,704	5,817,922	
	分配後	3,675,720	3,817,878	4,550,281	5,231,041	不適用(註3)	
其 他 權 益		876,490	1,242,257	1,765,034	1,184,285	1,411,353	
庫 藏 股 票		(1,003)	(1,003)	(1,003)	(1,003)	(1,003)	
權 益 總 額	分配前	23,856,644	24,202,236	25,619,749	25,719,760	25,722,046	
	分配後	23,044,981	23,552,906	24,808,086	24,908,097	不適用(註3)	

註1：本公司當年度截至113年3月31日尚未有依據IFRSs編製之個體資產負債表資料。

註2：108~112年及113年第一季本公司並未辦理資產重估增值。

註3：截至113年5月15日止，112年度之盈餘分配案尚未經股東常會決議通過。

## 簡明個體綜合損益表

單位:新台幣仟元  
(除每股盈餘為新台幣元外)

年 度 項 目	最近五年度財務資料					當年度截至 113年3月31日 財務資料(註)
	108年	109年	110年	111年	112年	
營業收入	5,680,054	7,306,687	8,656,965	6,761,955	1,171,918	不適用
營業毛利	1,380,206	1,829,930	2,645,044	2,298,550	752,715	
營業利益	304,564	779,364	1,615,683	1,336,584	85,597	
營業外收入及支出	713,970	162,108	101,092	258,289	569,392	
稅前淨利	1,018,534	941,472	1,716,775	1,594,873	654,989	
繼續營業單位 本期淨利	952,767	793,882	1,535,087	1,475,037	592,617	
停業單位損失	0	0	0	0	0	
本期淨利	952,767	793,882	1,535,087	1,475,037	592,617	
本期其他綜合(損失) 利益之稅後淨額	84,423	363,373	531,756	(563,363)	221,332	
本期綜合淨利總額	1,037,190	1,157,255	2,066,843	911,674	813,949	
每股盈餘	0.59	0.49	0.95	0.91	0.37	

註：本公司當年度截至113年3月31日尚未有依據IFRSs編製之個體綜合損益表資料。

### (二) 最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

簽證年度	會計師事務所	簽證會計師姓名	查核意見	備註
108年度	資誠聯合會計師事務所	田中玉、吳建志	無保留意見	—
109年度	資誠聯合會計師事務所	田中玉、吳建志	無保留意見	—
110年度	資誠聯合會計師事務所	王國華、田中玉	無保留意見	—
111年度	資誠聯合會計師事務所	王國華、田中玉	無保留意見	—
112年度	資誠聯合會計師事務所	王駿凱、王國華	無保留意見	—

## 二、最近五年度財務分析

### (一)財務分析(IFRSs合併)

分析項目		最近五年度財務分析					當年度截至 113年3月31日 (註1)
		108年	109年	110年	111年	112年	
財務結構	負債占資產比率(%)	55	53	49	46	44	44
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	723	783	728	672	765	757
償債能力	流動比率(%)	265	392	264	216	485	500
	速動比率(%)	74	133	126	140	335	342
	利息保障倍數	2.85	3.43	5.41	5.72	3.09	2.74
經營能力	應收款項週轉率(次)	9.25	12.80	13.78	16.29	10.59	1.98
	平均收現日數	39	28	26	22	34	45
	存貨週轉率(次)	0.43	0.53	0.68	0.96	0.89	0.16
	應付款項週轉率(次)	3.77	5.08	5.48	5.54	4.52	1.05
	平均銷貨日數	848	688	535	379	410	563
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1.99	2.02	2.18	2.29	1.55	0.31
	總資產週轉率(次)	0.23	0.22	0.24	0.26	0.18	0.04
獲利能力	資產報酬率(%)	2.27	1.40	3.34	3.47	1.24	0.27
	權益報酬率(%)	3.93	3.03	5.86	5.62	2.25	0.47
	稅前純益占實收資本額比率(%)	6.54	4.86	9.55	9.66	4.47	0.93
	純益率(%)	7.69	6.10	11.66	11.29	6.89	7.17
	每股盈餘(元)	0.59	0.49	0.95	0.91	0.37	0.08
現金流量	現金流量比率(%)	33.61	70.30	59.29	54.61	38.17	0.18
	現金流量允當比率(%)	121.08	166.75	270.28	424.07	470.93	451.45
	現金再投資比率(%)	8.84	12.34	17.96	21.08	3.08	0.02
槓桿度	營運槓桿度	2.75	8.97	2.41	1.76	3.29	2.96
	財務槓桿度	1.71	(註2)	1.45	1.20	2.23	1.98

最近兩年度各項財務比率增減變動達20%者，說明如下：

1. 流動比率、速動比率：主要係因短期借款、流動負債減少所致。
2. 利息保障倍數、現金流量比率、稅前純益占實收資本額比率：主要本期稅前純益減少所致。
3. 應收帳款週轉率、平均收現日數、不動產、廠房及設備週轉率、總資產週轉率：主要係因本期銷貨淨額減少所致。
4. 權益報酬率、純益率、每股盈餘：主要本期稅後損益減少所致。
5. 現金再投資比率：主要係因本期稅前淨利減少及營運資金增加。
6. 營運槓桿度、財務槓桿度：主要係因本期營業利益減少所致。

註1：截至年報刊印日前，本公司第一季合併財務報告，業經會計師核閱。

註2：因計算式之分母或分子為零或負數，故不予計算。

註3：本表計算公式如下。

1.財務結構

(1)負債占資產比率=負債總額/資產總額。

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

2.償債能力

(1)流動比率=流動資產/流動負債。

(2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。

(3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

3.經營能力

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

(2)平均收現日數=365/應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率=銷貨成本/平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數=365/存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率=銷貨淨額/平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率=銷貨淨額/平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率=[稅後損益+利息費用×(1-稅率)]/平均資產總額。

(2)權益報酬率=稅後損益/平均權益總額。

(3)純益率=稅後損益/銷貨淨額。

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

5.現金流量

(1)現金流量比率=營業活動淨現金流量/流動負債。

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

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

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)/營業利益。

(2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

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

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

現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

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

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

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

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

## (二)財務分析(IFRSs個體)

分析項目		最近五年度財務分析					當年度截至 113年3月31日 (註1)
		108年	109年	110年	111年	112年	
財務結構	負債占資產比率 (%)	43	37	30	26	23	不適用
	長期資金占不動產、廠房及設備比率 (%)	6899	7078	6471	6272	6727	
償債能力	流動比率 (%)	284	516	316	335	765	
	速動比率 (%)	58	125	137	207	463	
	利息保障倍數	3.49	4.25	11.60	11.30	4.94	
經營能力	應收款項週轉率(次)	8.77	26.89	37.86	157.12	34.67	
	平均收現日數	41	13	10	2	11	
	存貨週轉率(次)	0.21	0.31	0.45	0.52	0.07	
	應付款項週轉率(次)	3.51	4.81	8.88	10.32	1.70	
	平均銷貨日數	1738	1186	820	708	5214	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	11.19	15.12	18.20	14.38	2.50	
	總資產週轉率(次)	0.13	0.18	0.23	0.19	0.03	
獲利能力	資產報酬率 (%)	2.58	2.30	4.39	4.50	2.13	
	權益報酬率 (%)	3.99	3.30	6.16	5.75	2.30	
	稅前純益占實收資本額比率 (%)	6.27	5.80	10.58	9.82	4.03	
	純益率 (%)	16.77	10.87	17.73	21.81	50.57	
	每股盈餘(元)	0.59	0.49	0.95	0.91	0.37	
現金流量	現金流量比率 (%)	38.24	111.35	93.84	107.21	61.75	
	現金流量允當比率 (%)	86.43	145.79	274.85	435.56	485.58	
	現金再投資比率 (%)	9.39	15.52	24.16	22.91	1.47	
槓桿度	營運槓桿度	2.21	1.44	1.25	1.34	4.48	
	財務槓桿度	2.57	1.26	1.09	1.13	(註2)	

最近兩年度各項財務比率增減變動達20%者，說明如下：

1. 流動比率、速動比率：主要係因短期借款、流動負債減少所致。
2. 利息保障倍數、現金流量比率、稅前純益占實收資本額比率：主要本期稅前純益減少所致。
3. 應收帳款週轉率、平均收現日數、不動產、廠房及設備週轉率、總資產週轉率：主要係因本期銷貨淨額減少所致。
4. 存貨週轉率、應付款項週轉率、平均銷貨日數：主要係因本期營業成本減少所致。
5. 權益報酬率、純益率、每股盈餘：主要本期稅後損益減少所致。
6. 現金再投資比率：主要係因本期稅前淨利減少及營運資金增加。
7. 營運槓桿度、財務槓桿度：主要係因本期營業利益減少所致。

註1：本公司當年度截至113年3月31日並無依據國際財務報導準則編製之個體財務報告分析資料。

註2：因計算式之分母或分子為負數，故不予計算。

註3：本表計算公式如下。

1.財務結構

(1)負債占資產比率=負債總額/資產總額。

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

2.償債能力

(1)流動比率=流動資產/流動負債。

(2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。

(3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

3.經營能力

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

(2)平均收現日數=365/應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率=銷貨成本/平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數=365/存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率=銷貨淨額/平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率=銷貨淨額/平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率=[稅後損益+利息費用×(1-稅率)]/平均資產總額。

(2)權益報酬率=稅後損益/平均權益總額。

(3)純益率=稅後損益/銷貨淨額。

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

5.現金流量

(1)現金流量比率=營業活動淨現金流量/流動負債。

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

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

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)/營業利益。

(2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

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

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

現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

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

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

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

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

### 三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告

#### 太子建設開發股份有限公司 審計委員會審查報告書

茲 准

董事會造送本公司民國112年度營業報告書、財務報表及盈餘分派之議案等，其中財務報表業經資誠聯合會計師事務所王國華及王駿凱會計師查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分派議案經本審計委員會審查完竣，全體委員均認為尚無不合，爰依證券交易法第14條之4及公司法第219條之規定，備具報告，敬請 鑒核。

此致

太子建設開發股份有限公司113年股東常會

太子建設開發股份有限公司

審計委員會召集人 丁澤祥

中 華 民 國 113 年 5 月 8 日

## 四、最近年度財務報告

### 關係企業合併財務報表聲明書

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

特此聲明

公司名稱：太子建設開發股份有限公司

負責人：羅智先

中華民國 113 年 3 月 4 日

太子建設開發股份有限公司 公鑒：

## 查核意見

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

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

## 查核意見之基礎

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

## 關鍵查核事項

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

太子建設集團民國 112 年度合併財務報表之關鍵查核事項如下：

### 房地銷售收入認列時點

#### 事項說明

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

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

## 因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項已執行之主要因應程序如下：

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

## **營建工程收入之認列-完工程度之評估**

### 事項說明

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

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

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

## 因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項已執行之主要因應程序如下：

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

## **其他事項-提及其他會計師之查核**

列入太子建設集團合併財務報表之部分採用權益法之投資，其財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報表所表示之意見中，有關該等公司財務報表所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國 112 年及 111 年 12 月 31 日對前述公司採用權益法之投資金額分別為新台幣 605,697 仟元及 599,303 仟元，各占合併資產總額之 1.31%及 1.25%，民國 112 年度及 111 年度對前述公司認列之綜合損益分別為新台幣 44,019 仟元

及 44,638 仟元，各占合併綜合損益總額之 5.46%及 5.08%。

## 其他事項—個體財務報告

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

## 管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

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

太子建設集團之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

## 會計師查核合併財務報表之責任

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

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

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

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

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

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

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

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

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王駿凱

會計師

王國華

金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1110349013 號

前財政部證券暨期貨管理委員會

核准簽證文號：(87)台財證(六)第 68790 號

中 華 民 國 1 1 3 年 3 月 4 日

太子建設開發股份有限公司及子公司  
合併資產負債表  
民國112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

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

(續次頁)

太子建設開發股份有限公司及子公司  
合併資產負債表  
民國112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

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

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：羅智先

經理人：林宏俊

會計主管：戴大昌

太子建設開發股份有限公司及子公司  
 合併綜合損益表  
 民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元  
 (除每股盈餘為新台幣元外)

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

( 續 次 頁 )

太子建設開發股份有限公司及子公司  
合併綜合損益表  
民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元  
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	112 金	年 額	度 %	111 金	年 額	度 %
<b>其他綜合損益</b>							
<b>不重分類至損益之項目</b>							
8311	確定福利計畫之再衡量數	六(十八)	(\$ 6,141)	-	\$ 16,108		-
8316	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具投資未實現評 價損益	六(三)(二十二)	227,068	3	( 575,934)	( 4)	
8320	採用權益法認列之關聯企業及 合資之其他綜合損益之份額- 不重分類至損益之項目		80	-	( 2,654)		-
8349	與不重分類之項目相關之所得 稅		325	-	( 913)		-
8310	不重分類至損益之項目總額		221,332	3	( 563,393)	( 4)	
8300	<b>其他綜合損益(淨額)</b>		\$ 221,332	3	(\$ 563,393)	( 4)	
8500	<b>本期綜合損益總額</b>		\$ 806,319	10	\$ 878,763	7	
淨利歸屬於：							
8610	母公司業主		\$ 592,617	7	\$ 1,475,037	11	
8620	非控制權益		( 7,630)	-	( 32,881)		-
			\$ 584,987	7	\$ 1,442,156	11	
綜合損益總額歸屬於：							
8710	母公司業主		\$ 813,949	10	\$ 911,674	7	
8720	非控制權益		( 7,630)	-	( 32,911)		-
			\$ 806,319	10	\$ 878,763	7	
每股盈餘							
六(三十一)							
9750	基本		\$ 0.37		\$ 0.91		
9850	稀釋		\$ 0.36		\$ 0.90		

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：羅智先

經理人：林宏俊

會計主管：戴大昌

太子建設開發股份有限公司及子公司  
合併權益變動表  
民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

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

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：羅智先

經理人：林宏俊

會計主管：戴大昌

太子建設開發股份有限公司及子公司  
合併現金流量表  
民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	112 年 度	111 年 度
<b>營業活動之現金流量</b>			
本期稅前淨利		\$ 725,565	\$ 1,568,400
調整項目			
收益費損項目			
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(利益)損失	六(二)(二十七)	( 19,880 )	616,019
預期信用減損損失數	十二(二)	45	511
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	六(七)		
處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利益)	六(二十七)	( 101,161 )	( 101,570 )
不動產、廠房及設備轉列費用數		2,202	( 27,829 )
租金減讓之租賃給付變動之利益	六(九)	1,390	850
租約修改利益	六(九)	-	( 3,731 )
折舊費用	六(八)(九)	( 18 )	( 49 )
攤銷費用	(十一)(二十九)	750,167	759,572
利息費用	六(十二)	( 29 )	62,229
利息收入	六(二十八)	346,480	329,333
股利收入	六(二十五)	( 82,704 )	( 20,283 )
與營業活動相關之資產/負債變動數	六(三)(二十六)	( 75,267 )	( 215,755 )
與營業活動相關之資產之淨變動			
透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動		708,387	( 465,590 )
合約資產—流動		( 25,358 )	( 4,756 )
應收票據		( 22,676 )	9,980
應收帳款		96,645	276,951
應收帳款—關係人		( 62,231 )	( 335,382 )
其他應收款		( 10,800 )	54,679
存貨		259,081	4,482,211
預付款項		14,534	50,653
其他流動資產—其他		( 3,354 )	( 15,706 )
其他非流動資產—其他		( 54,607 )	( 16,565 )
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債—流動		( 106,410 )	( 719,625 )
應付票據		( 1,134 )	1,263
應付帳款		( 307,362 )	( 230,447 )
其他應付款		( 186,614 )	70,553
預收款項		11,033	3,271
其他流動負債—其他		( 22,594 )	( 46,512 )
負債準備—非流動		8,507	29,480
淨確定福利負債—非流動		( 6,854 )	( 12,854 )
其他非流動負債—其他		176	156
營運產生之現金流入		1,897,417	6,100,126
收取之利息		82,704	20,283
收取之股利		164,407	260,557
支付之利息		( 346,364 )	( 319,697 )
支付之所得稅		( 112,867 )	( 249,311 )
營業活動之淨現金流入		1,685,297	5,811,958

(續次頁)

太子建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

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

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：羅智先

經理人：林宏俊

會計主管：戴大昌

太子建設開發股份有限公司及子公司  
合併財務報表附註  
民國 112 年度及 111 年度

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國 113 年 3 月 4 日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可並發布生效之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

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

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

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

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

	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第 16 號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國 113 年 1 月 1 日
國際會計準則第 1 號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國 113 年 1 月 1 日
國際會計準則第 1 號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國 113 年 1 月 1 日
國際會計準則第 7 號及國際財務報導準則第 7 號之修正「供應商融資安排」	民國 113 年 1 月 1 日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

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

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第 17 號「保險合約」	民國 112 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 17 號「保險合約」之修正	民國 112 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 17 號之修正「初次適用國際財務報導準則第 17 號及國際財務報導準則第 9 號—比較資訊」	民國 112 年 1 月 1 日
國際會計準則第 21 號之修正「缺乏可兌換性」	民國 114 年 1 月 1 日

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：

- (1)按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產(包括衍生工具)。
- (2)按公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。
- (3)按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。

2. 編製符合 IFRSs 之財務報告需要使用一些重要會計估計值，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請參閱附註五說明。

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則：

- (1)本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受本集團控制之個體(包括結構型個體)，當本集團暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本集團即控制該個體。子公司自本集團取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。
- (2)集團內公司間之交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
- (3)損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。

- (4)對子公司持股之變動若未導致喪失控制（與非控制權益之交易），係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列於權益。
- (5)當集團喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。

## 2. 列入合併財務報告之子公司：

名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			112年12月31日	111年12月31日	
太子建設開發(股)公司	太子物業管理顧問(股)公司	房屋買賣仲介及管理顧問	100.00	100.00	
	誠實投資控股(股)公司	一般投資業	100.00	100.00	
	太子建設投資公司	海外投資業務	100.00	100.00	
	日華金典國際酒店(股)公司	觀光旅館業	50.00	50.00	註1及2
	金義興合板(股)公司	合板之製造及加工	99.65	99.65	
	太子實業(股)公司	住宅及大樓開發等業務	100.00	100.00	
	太子地產(股)公司	不動產買賣及租賃	99.68	99.68	
	時代國際控股(股)公司	一般投資業	100.00	100.00	
太子物業管理顧問(股)公司	太子公寓大廈管理維護(股)公司	公寓大廈管理	100.00	100.00	
	太子保全(股)公司	保全業務	100.00	100.00	
誠實投資控股(股)公司	大成工程(股)公司	營造工程	100.00	100.00	
	王子水電企業(股)公司	電力及自來水承裝	100.00	100.00	
	誠實營造(股)公司	營造工程	100.00	100.00	
時代國際控股(股)公司	時代國際飯店(股)公司	一般旅館業	100.00	100.00	
	時代國際行旅(股)公司	一般旅館業	100.00	100.00	
太子實業(股)公司	太子崇德實業(股)公司	住宅及大樓開發等業務	100.00	-	註3
	太子大里杙實業(股)公司	住宅及大樓開發等業務	100.00	-	註4

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

註2：該被投資公司民國111年度第一季辦理現金增資\$300,000，發行新股30,000仟股，每股面額及發行價格均為新台幣10元，本公司依持股比例認購該增資。

註3：該被投資公司於民國112年9月新設立。

註4：該被投資公司於民國112年12月新設立。

3. 未列入合併財務報表之子公司：  
無此情事。
4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：  
無此情事。
5. 重大限制：  
無此情事。
6. 對本集團具重大性之非控制權益之子公司：  
本集團之非控制權益不具重大性，故不適用。

#### (四) 外幣換算

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

##### 1. 外幣交易及餘額

- (1) 外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。
- (2) 外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。
- (3) 外幣非貨幣性資產及負債餘額，屬透過損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過其他綜合損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目；屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。
- (4) 所有兌換損益於損益表之「其他利益及損失」列報。

##### 2. 國外營運機構之換算

- (1) 功能性貨幣與表達貨幣不同之所有集團個體、關聯企業及聯合協議，其經營結果和財務狀況以下列方式換算為表達貨幣：
  - A. 表達於每一資產負債表之資產及負債係以該資產負債表日之收盤匯率換算；
  - B. 表達於每一綜合損益表之收益及費損係以當期平均匯率換算；及
  - C. 所有因換算而產生之兌換差額認列為其他綜合損益。
- (2) 當部分處分或出售之國外營運機構為關聯企業或聯合協議時，將於其他綜合損益項下之兌換差額按比例重分類於當期損益作為出售利益或損失之一部分。惟當本集團即使仍保留對前關聯企業或聯合協議之部分權益，但已喪失對國外營運機構屬關聯企業之重大影響或已喪失對國外營運機構屬聯合協議之聯合控制，則係以處分對國外營運機構之全部權益處理。
- (3) 當部分處分或出售之國外營運機構為子公司時，係按比例將認列為其他綜合損益之累計兌換差額重新歸屬予該國外營運機構之非控制權益。惟當本集團即使仍保留對前子公司之部分權益，但已喪失對國外營運機構屬子公司之控制，則係以處分對國外營運機構之全部權益處理。

#### (五) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

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

2. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (1) 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後 12 個月內實現者。
- (4) 現金或約當現金，但於資產負債表日後至少 12 個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

本集團將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

3. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- (1) 預期將於正常營業週期中清償者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後 12 個月內到期清償者。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

本集團將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

#### (六) 約當現金

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

#### (七) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指非屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。
2. 本集團對於符合慣例交易之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本集團於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。
4. 當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本集團於損益認列股利收入。

#### (八) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指原始認列時作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資的公允價值變動列報於其他綜合損益。
2. 本集團對於符合交易慣例之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本集團於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續按公允價值衡量：屬權益工具之公允價值變動認列於其他綜合損益，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失後續不得重分類至損益，轉列至保留盈餘項下。當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本集團於損益認列股利收入。

#### (九) 按攤銷後成本衡量之金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：
  - (1) 在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
  - (2) 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

2. 本集團對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本集團於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息收入，及認列減損損失，並於除列時，將其利益或損失認列於損益。
4. 本集團持有不符合約當現金之定期存款，因折現之影響不重大，係以投資金額衡量。

#### (十) 應收帳款及票據

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。
2. 屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本集團係以原始發票金額衡量。

#### (十一) 金融資產減損

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

#### (十二) 金融資產之除列

本集團於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

1. 收取來自金融資產現金流量之合約權利失效。
2. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。
3. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

#### (十三) 出租人之租賃交易－營業租賃

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

#### (十四) 存貨

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

#### (十五) 採用權益法之投資/關聯企業

1. 關聯企業指所有本集團對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其 20%以上表決權之股份。本集團對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
2. 本集團對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本集團對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益(包括任何其他無擔保之應收款)，本集團不認列進一步之損失，除非本集團對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。
3. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比

- 例時，本集團將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
4. 本集團與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以銷除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
  5. 關聯企業增發新股時，若本集團未按比例認購或取得，致使投資比例發生變動但仍對其有重大影響，該股權淨值變動之增減數係調整「資本公積」及「採用權益法之投資」。若致使投資比例下降者，除上述調整外，與該所有權權益之減少有關而先前已認列於其他綜合損益之利益或損失，且該利益或損失於處分相關資產或負債時須被重分類至損益者，依減少比例重分類至損益。
  6. 當本集團喪失對關聯企業之重大影響，對原關聯企業之剩餘投資係按公允價值重新衡量，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。
  7. 當本集團處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。
  8. 當本集團處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，將與該關聯企業有關之資本公積轉列損益；如仍對該關聯企業有重大影響，則按處分比例轉列損益。

#### (十六) 不動產、廠房及設備

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

各項資產之耐用年限如下：

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

#### (十七) 承租人之租賃交易－使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供本集團使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費

用。

2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本集團增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括：
  - (1) 固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；及
  - (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付。後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。
3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括租賃負債之原始衡量金額。後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。
4. 若興建期間對於使用權資產(土地使用權)所提列之折舊費用係屬為使相關建設達管理階層預期運作方式必要地點及狀態之直接可歸屬成本，以及有關租賃負債所產生之利息費用係直接可歸屬於建造相關建設之借款成本，則應資本化作為相關建設之成本。

#### (十八) 投資性不動產

投資性不動產以取得成本認列，後續衡量採成本模式。除土地外，按估計耐用年限以直線法提列折舊，耐用年限為44年~60年。

#### (十九) 無形資產

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

#### (二十) 非金融資產減損

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

#### (二十一) 借款

1. 係指向銀行借入之長、短期款項。本集團於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。
2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

#### (二十二) 應付帳款及票據

1. 係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。
2. 屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本集團係以原始發票金

額衡量。

### (二十三) 應付普通公司債

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

### (二十四) 金融負債之除列

本集團於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

### (二十五) 金融資產及負債之互抵

當有法律上可執行之權利將所認列之金融資產及負債金額抵銷，且意圖以淨額基礎交割或同時實現資產及清償負債時，始可將金融資產及金融負債互抵，並於資產負債表中以淨額表達。

### (二十六) 負債準備

負債準備係因過去事件而負有現時法定或推定義務，很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計時認列。負債準備之衡量係以資產負債表日清償該義務所需支出之最佳估計現值衡量，折現率採用反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險之評估之稅前折現率，折現之攤銷認列為利息費用。未來營運損失不得認列負債準備。

### (二十七) 員工福利

#### 1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

#### 2. 退休金

##### (1) 確定提撥計畫

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

##### (2) 確定福利計畫

A. 確定福利計畫下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現率係使用資產負債表日與確定福利計畫之貨幣及期間一致之政府公債（於資產負債表日）之市場殖利率。

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

#### 3. 員工酬勞及董事酬勞

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

## (二十八) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 本集團依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派案後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失）亦未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異，則不予認列。若投資子公司及關聯企業產生之暫時性差異，本集團可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
4. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。
6. 因股權投資等而產生之未使用所得稅抵減遞轉後期部分，係在很有可能未來課稅所得以供未使用所得稅抵減使用之範圍內，認列遞延所得稅資產。
7. 集團內部分國內子公司採連結稅制合併申報營利事業所得稅之會計處理，係先按個別申報之狀況，依所得稅法相關規定採連結稅制合併辦理營利事業所得稅結算申報及未分配盈餘加徵營利事業所得稅申報，並按比例分攤因採連結稅制致影響各子公司之當期所得稅費用（利益）、遞延所得稅及應付所得稅（應收退稅款）金額。

## (二十九) 股本

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

## (三十) 股利分配

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

### (三十一) 收入認列

#### 1. 勞務服務收入

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

#### 2. 土地開發及轉售

(1) 本集團經營土地開發及銷售住宅，於不動產之控制移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於合約條款之限制，該不動產對本集團沒有其他用途，且直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本集團始對合約款項具可執行權利，因此，本集團係於法定所有權移轉與實際交付房地予客戶之時點認列收入。

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

#### 3. 建造合約收入

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

#### 4. 餐旅服務收入

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

#### 5. 服務特許權收入

本集團提供之服務特許權合約，請參閱附註四(三十二)。

#### 6. 租金收入

本集團提供辦公室及宿舍出租相關服務，於租賃期間內依直線法攤銷按月認列收入。

#### 7. 取得客戶合約成本

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

### (三十二) 服務特許權協議

1. 本集團與國立台灣大學(授予人)簽訂提供公共服務之基礎建設合約，由本集團建造提供公共服務之基礎建設且自建造完成後提供長興校區 44 年又 6 個月暨水源校區 44 年又 4 個月之營運服務，營運期間屆滿後該提供公共服務之基礎建設將無償移轉予國立台灣大學。本集團依據合約所提供之建造及營運服務之已收或應收對價，參照其相對公允價值予以分攤，並依國際財務報導準則第 15 號

- 「客戶合約之收入」之規定認列相關收入。
2. 依據服務特許權協議提供建造或升級服務之成本，按國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」之規定處理。
  3. 授予人所提供之已收或應收之對價按公允價值認列，並按合約約定授予人提供予營運者對價之方式決定認列為金融資產或無形資產。在本集團具有無條件向授予人或依授予人指示收取現金或另一金融資產之合約權利範圍內，認列為金融資產；於獲得向公共服務使用者收費之權利範圍內，認列為無形資產。

### (三十三) 政府補助

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

### (三十四) 營運部門

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

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

### (一) 會計政策採用之重要判斷

#### 投資性不動產

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

### (二) 重要會計估計值及假設

#### 建造合約收入認列

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

## 六、重要會計項目之說明

### (一) 現金及約當現金

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 9,324	\$ 8,760
支票存款及活期存款	4,592,243	6,390,269
定期存款	50,000	-
附買回債券及票券	3,699,234	3,600,799
	<u>\$ 8,350,801</u>	<u>\$ 9,999,828</u>

1. 本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。

2. 本集團持有之附買回債券及票券，因其變現性高，故分類為約當現金。
3. 本集團超過三個月之定期存款及借款備償專戶等用途受限部分已表列「按攤銷後成本衡量之金融資產」項下，請參閱附註六、(四)。
4. 前述受限制銀行存款之利息收入認列於銀行存款利息項下，請參閱附註六、(二十五)。

## (二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	112年12月31日	111年12月31日
流動項目：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
受益憑證	\$ 2,888,077	\$ 3,594,988
評價調整	59,132	24,743
	<u>\$ 2,947,209</u>	<u>\$ 3,619,731</u>
非流動項目：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
上市櫃公司股票	\$ 16,993	\$ 146,989
受益憑證	76,000	76,000
	92,993	222,989
評價調整	79,189	235,144
	<u>\$ 172,182</u>	<u>\$ 458,133</u>

1. 本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 112 年度及 111 年度認列之淨利益(損失)分別計\$19,880 及(\$616,019)。
2. 有關本集團將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

## (三) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	112年12月31日	111年12月31日
非流動項目：		
選擇指定之權益工具投資		
上市櫃公司股票	\$ 502,933	\$ 232,842
非上市櫃公司股票	902,198	902,198
	1,405,131	1,135,040
評價調整	1,410,639	1,183,325
	<u>\$ 2,815,770</u>	<u>\$ 2,318,365</u>

1. 本集團選擇將屬策略性投資之股票分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，該等投資於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之公允價值分別為\$2,815,770 及 \$2,318,365。
2. 本集團於民國 111 年度因投資之非上市櫃公司清算，將累積利益\$4,815 自其他權益轉列保留盈餘。
3. 本公司民國 112 年度及 111 年度基於財務運作與維持集團持股，透過證券集中交易市場以鉅額配對交易方式，向子公司大成工程(股)公司取得總金額\$270,162 及 \$117,698(其中含交易手續費\$196 及\$167)之上市櫃公司股票。
4. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益及綜合損益之明細如下：

	112年度	111年度
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具		
認列於其他綜合損益之公允價值變動	<u>\$ 227,068</u>	<u>(\$ 575,964)</u>

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

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

(四) 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

1. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團持有按攤銷後成本衡量之金融資產，於民國112年及111年12月31日信用風險最大之暴險金額分別為\$2,780,375及\$1,790,238。
2. 本集團將按攤銷後成本衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。
3. 相關按攤銷後成本衡量之金融資產信用風險資訊，請參閱附註十二、(二)。本集團投資定期存單之交易對象為信用品質良好之金融機構，預期發生違約之可能性甚低。

(五) 應收票據及帳款

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

1. 應收票據及帳款之帳齡分析如下：

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

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 民國112年12月31日、111年12月31日及111年1月1日，本集團與客戶合約之應收款(含應收票據)餘額分別為\$740,796、\$774,432及\$725,858。
3. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本集團應收票據於民國112年及111年12月31日信用風險最大之暴險金額分別為\$42,048及\$19,372；

最能代表本集團應收帳款於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$753,299 及\$787,758。

4. 相關應收票據及帳款信用風險資訊，請參閱附註十二、(二)。
5. 本集團並未持有作為應收票據及帳款擔保之擔保品。

(六) 存貨

	112 年 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 5,577,441	(\$ 62,573)	\$ 5,514,868
在建工程	118,158	-	118,158
待出售房地產	697,755	( 10,037)	687,718
預付土地購置款	228,635	-	228,635
商品	19,941	-	19,941
	<u>\$ 6,641,930</u>	<u>(\$ 72,610)</u>	<u>\$ 6,569,320</u>

	111 年 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 5,573,041	(\$ 62,573)	\$ 5,510,468
在建工程	116,419	-	116,419
待出售房地產	978,154	( 12,852)	965,302
預付土地購置款	228,635	-	228,635
商品	18,987	-	18,987
	<u>\$ 6,915,236</u>	<u>(\$ 75,425)</u>	<u>\$ 6,839,811</u>

1. 本集團民國 112 年度及 111 年度認列為費損之存貨成本分別為\$4,226,103 及 \$7,038,799，其中包含將存貨自成本沖減至淨變現價值而認列銷貨成本\$0 及 \$4,845，以及因將已提列跌價之存貨出售導致淨變現價值回升而認列為銷貨成本減少之金額分別為\$2,815 及\$0。
2. 截至民國 112 年 12 月 31 日之在建工程中，包含為興建期間使用權資產(土地使用權)所提列之折舊費用及租賃負債所產生之利息費用資本化金額，請參閱附註六、(九)6.之說明。截至民國 111 年 12 月 31 日則無此情事。
3. 有關本集團將存貨提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

4. 本集團利息資本化情形如下：

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

5. 主要存貨明細(所揭露事項未考慮合併沖銷調整)：

(1) 在建房地

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
<u>台北分公司</u>		
八里中庄段 222 及 211-1 地號等	\$ 692,318	\$ 692,297
<u>台中分公司</u>		
北屯榮德段 129 地號等	\$ 764,318	\$ 764,466
清水武秀段 1037、1038 及 1040 地號等	216,704	216,704
	<u>981,022</u>	<u>981,170</u>

<u>台南分公司</u>		
金華段 1361 地號	689,322	689,315
善駕段 939 地號等	163,436	157,201
其他	3,738	3,738
	<u>856,496</u>	<u>850,254</u>
<u>高雄分公司</u>		
太子雲 B 區(仁武新後港西段 42 地號等)	364,370	364,370
仁武新後港西段 88 地號實驗住宅	72,933	72,933
	<u>437,303</u>	<u>437,303</u>
在建房地合計	<u>\$ 2,967,139</u>	<u>\$ 2,961,024</u>

(2) 尚未積極開發之營建用地

	<u>112 年 12 月 31 日</u>	<u>111 年 12 月 31 日</u>
<u>台北分公司</u>		
中壢普仁段 720 地號等	\$ 140,156	\$ 140,156
其他	5,978	5,978
	<u>146,134</u>	<u>146,134</u>
<u>台中分公司</u>		
霧峰段霧峰小段 365~855 地號等	175,661	175,661
松觀段 164 地號等	137,697	137,697
土庫段 9-7 地號等	55,167	55,167
松昌段 577 地號等	19,912	19,912
後壠子段 133-004 地號	19,513	19,513
其他	11,840	11,840
	<u>419,790</u>	<u>419,790</u>
<u>台南分公司</u>		
善中段 1468、1475 及 1476 地號等	234,699	234,699
學中段 679 地號等	50,798	50,798
永康頂安段 879 地號等	28,610	28,610
北安段 54-3 地號等	28,317	28,317
慶安段 373-377 地號	15,139	15,139
保安段 882 地號等	10,325	10,325
其他	14,550	14,550
	<u>382,438</u>	<u>382,438</u>
<u>高雄分公司</u>		
仁武新後港西段 53 地號等	\$ 905,077	\$ 905,077
仁武新後港西段 30 及 52-74 地號	407,357	407,357
仁武霞海段 642、669 及 940 等地號	41,668	41,668
烏松區大華段 434 及 436 地號	13,923	13,923
	<u>1,368,025</u>	<u>1,368,025</u>
尚未積極開發之營建用地合計	<u>\$ 2,316,387</u>	<u>\$ 2,316,387</u>

(3) 待出售房地產

	<u>112 年 12 月 31 日</u>	<u>111 年 12 月 31 日</u>
<u>台北分公司</u>		
太子華威	\$ 419,964	\$ 615,951
太子苑	67,259	82,586
太子大第	11,597	12,025
W 太子	-	18,542
太子松馥	-	8,258
	<u>498,820</u>	<u>737,362</u>

<u>台中分公司</u>		
太子咸亨	115,544	115,484
太子欣世界	26,892	27,713
太子郡	9,058	9,058
其他	6,118	6,118
	<u>157,612</u>	<u>158,373</u>
<u>台南分公司</u>		
太子盛世	4,145	4,145
站前 LV	4,081	19,725
太子 WIN2	-	11,837
其他	2,292	2,292
	<u>10,518</u>	<u>37,999</u>
<u>高雄分公司</u>		
太子城透天	30,132	30,132
太子雲 C 區大樓	23,475	25,911
太子雲極	-	9,000
太子大第	-	3,259
	53,607	68,302
待出售房地產合計	<u>\$ 720,557</u>	<u>\$ 1,002,036</u>

(4) 預付土地購置款

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

6. 重要工程資訊揭露：

(1) 民國 112 年 12 月 31 日明細如下：

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

(2) 民國 111 年 12 月 31 日明細如下：

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

(七) 採用權益法之投資

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

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

關聯企業

1. 本集團重大關聯企業之基本資訊如下：

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

綜合損益表

	統一開發(股)公司	
	112年度	111年度
收入	\$ 941,304	\$ 899,939
繼續經營單位本期淨利	\$ 189,843	\$ 190,928
本期綜合損益總額	<u>\$ 189,843</u>	<u>\$ 190,928</u>
自關聯企業收取之股利	<u>\$ 51,516</u>	<u>\$ 26,028</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112年及111年12月31日，本集團個別不重大關聯企業之帳面金額合計分別為\$605,697及\$599,303。

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

4. 本集團上開投資標的均未有公開報價。

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

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

計師之查核報告。

7. 有關本集團將採用權益法之投資提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(八) 不動產、廠房及設備

1. 帳面價值資訊如下：

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

2. 本期變動情形如下：

成 本	112年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地					
供自用	\$1,436,995	\$ -	\$ -	(\$ 262)	\$1,436,733
供租賃	1,411,611	-	-	-	1,411,611
房屋及建築					
供自用	1,915,408	663	( 6,178)	1,054	1,910,947
供租賃	1,863,393	-	( 45,309)	-	1,818,084
機器設備	16,566	277	( 2,699)	-	14,144
電腦通訊設備	64,606	8,973	( 9,331)	2,135	66,383
運輸設備	1,974	1,200	( 1,305)	-	1,869
辦公設備	884,500	55,093	( 69,839)	6,817	876,571
租賃改良	844,426	46,351	( 195)	25	890,607
其他設備	107,630	10,971	( 16,289)	( 1,457)	100,855
未完工程及待驗設備	11,154	10,525	-	( 8,388)	13,291
	<u>\$8,558,263</u>	<u>\$134,053</u>	<u>(\$151,145)</u>	<u>(\$ 76)</u>	<u>\$8,541,095</u>

成 本	111年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地					
供自用	\$1,438,664	\$ -	(\$ 1,669)	\$ -	\$1,436,995
供租賃	1,411,611	-	-	-	1,411,611
房屋及建築					
供自用	1,915,605	1,656	( 1,853)	-	1,915,408
供租賃	1,863,393	-	-	-	1,863,393
機器設備	16,566	-	-	-	16,566
電腦通訊設備	63,444	2,349	( 1,187)	-	64,606
運輸設備	9,714	30	( 7,770)	-	1,974
辦公設備	869,429	23,816	( 18,894)	10,149	884,500
租賃改良	840,505	3,921	-	-	844,426
其他設備	104,346	4,785	( 738)	( 763)	107,630
未完工程及待驗設備	7,285	12,121	-	( 8,252)	11,154
	<u>\$8,540,562</u>	<u>\$48,678</u>	<u>(\$32,111)</u>	<u>\$1,134</u>	<u>\$8,558,263</u>

累 計 折 舊	112 年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
房屋及建築					
供自用	\$ 706,875	\$ 45,767	(\$ 6,178)	(\$ 958)	\$ 745,506
供租賃	766,478	60,278	( 45,309)	-	781,447
機器設備	15,475	500	( 2,653)	-	13,322
電腦通訊設備	60,006	1,962	( 9,331)	-	52,637
運輸設備	1,294	255	( 989)	-	560
辦公設備	686,904	47,814	( 69,352)	-	665,366
租賃改良	749,331	20,426	( 182)	-	769,575
其他設備	57,774	2,751	( 14,639)	-	45,886
	<u>\$3,044,137</u>	<u>\$179,753</u>	<u>(\$148,633)</u>	<u>(\$ 958)</u>	<u>\$3,074,299</u>

累 計 折 舊	111 年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
房屋及建築					
供自用	\$ 662,717	\$ 45,168	(\$ 1,010)	\$ -	\$ 706,875
供租賃	702,966	63,512	-	-	766,478
機器設備	14,812	663	-	-	15,475
電腦通訊設備	60,008	1,185	( 1,187)	-	60,006
運輸設備	8,053	444	( 7,203)	-	1,294
辦公設備	657,161	48,460	( 18,717)	-	686,904
租賃改良	721,751	27,580	-	-	749,331
其他設備	54,386	3,551	( 163)	-	57,774
	<u>\$2,881,854</u>	<u>\$190,563</u>	<u>(\$28,280)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$3,044,137</u>

3. 有關本集團將不動產、廠房及設備提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

#### (九) 租賃交易－承租人

1. 本集團租賃之標的資產包括辦公室、員工餐廳、車輛、交換機、營業場所及地上權，租賃合約之期間介於 2 年到 50 年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件，除租賃之資產不得用作借貸擔保及部分承租自關聯企業及其他關係人同意本集團將租賃標的之全部或部分轉租予關係企業外，其餘皆不得私自出借、轉租、頂讓或以其他變相方法交予第三人使用外，未有加諸其他之限制。  
有關本集團租賃之地上權，其租賃合約之期間為 50 年。相關條款及條件請詳附註九、(十一)之說明。
2. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

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

房屋及建築	481,030	480,440
地上權	255	-
運輸設備(公務車)	1,106	648
	<u>\$ 484,878</u>	<u>\$ 483,576</u>

3. 本集團於民國 112 年度及 111 年度使用權資產之增添分別為\$335,095 及\$39,962。  
4. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

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

5. 本集團於民國 112 年度及 111 年度租賃現金流出總額分別為\$599,461 及\$579,253。  
6. 民國 112 年度折舊費用及利息費用係為直接可歸屬於建造如附註九、(十一)所述之營運移轉案投資之相關建設成本計\$387，予以資本化。民國 111 年度則無此情事。  
7. 變動租賃給付對租賃負債之影響  
(1) 本集團租賃合約中採變動租賃給付條款的標的有與營業場所產生的營業額連結者。對於營業場所類型之租賃標的，約 1.72%是以變動計價之付款條件為基礎，且主要係與營業額有關。變動付款條款的使用有多種原因，主要係為增加營業額超過包底營業額之部分，租金按約定比率抽成。與營業額有關之變動租賃給付在發生觸發這些與付款條件有關之期間認列為費用。  
(2) 當本集團內營業場所類型的營業額增加 10%，則變動租賃給付之租賃合約將使總租賃給付金額增加約 9.14%。  
8. 租賃延長之選擇權及租賃終止之選擇權  
(1) 本集團租賃合約中屬辦公室、營業場所、員工餐廳及地上權類型之租賃標的，約 90%包含了本集團可行使之延長選擇權，於租賃合約中簽訂該條款係為提高本集團營運靈活之管理。  
(2) 本集團於決定租賃期間時，係將所有行使延長選擇權或不行使中止選擇權會產生經濟誘因的事實和情況納入考量。當發生對行使延長選擇權或不行使中止選擇權之評估的重大事件發生時，則租賃期間將重新估計。  
9. 本集團採用「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」之實務權宜作法，於民國 111 年度將租金減讓所產生之租賃給付變動之損益為\$3,731 認列為其他收入，民國 112 年度已無此情事。

#### (十) 租賃交易－出租人

1. 本集團出租之標的資產包括辦公室、學生宿舍、長租型套房及停車場等，租賃合約之期間介於 0.5 年到 23 年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件。為保全出租資產之使用情況，通常會要求承租人不得將租賃資產用作借貸擔保及不得私自出借、轉租、頂讓或以其他變相方法交予第三人使用。  
2. 本集團於民國 112 年度及 111 年度基於營業租賃合約認列之利益如下：

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

3. 本集團以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

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

(十一) 投資性不動產

1. 帳面價值資訊如下：

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

2. 本期變動情形如下：

成 本	112年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 207,077	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 207,077
出租資產-土地	2,597,386	-	-	1,481	2,598,867
出租資產-房屋	3,947,476	-	( 1,180)	12,278	3,958,574
	<u>\$ 6,751,939</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 1,180)</u>	<u>\$ 13,759</u>	<u>\$ 6,764,518</u>

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

累計折舊	112年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
出租資產-房屋	\$ 1,352,295	\$ 85,536	(\$ 1,180)	\$ 958	\$ 1,437,609

累計折舊	111年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
出租資產-房屋	\$ 1,266,862	\$ 85,433	\$ -	\$ -	\$ 1,352,295

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	112年度	111年度
投資性不動產之租金收入	\$ 485,838	\$ 470,284
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	\$ 174,493	\$ 157,099
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	\$ -	\$ -

4. 本集團持有之投資性不動產於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之公允價值分別為 \$17,487,858 及 \$12,512,142，該等公允價值係由本集團管理階層採用類似不動產交易價格之市場證據及參酌公告現值等資訊評估而得，該評價係採用收益法，屬第三等級公允價值。
5. 有關本集團將投資性不動產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(十二) 無形資產

1. 帳面價值資訊如下：

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

2. 本期變動情形如下：

成 本	112 年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372
電腦軟體成本	9,333	770	-	-	10,103
	<u>\$2,877,705</u>	<u>\$ 770</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,878,475</u>

成 本	111 年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372
電腦軟體成本	9,600	585	( 852)	-	9,333
	<u>\$2,877,972</u>	<u>\$ 585</u>	<u>(\$ 852)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,877,705</u>

累計攤銷	112 年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 996,703	\$ 61,253	\$ -	\$ -	\$ 1,057,956
電腦軟體成本	6,828	976	-	-	7,804
	<u>\$1,003,531</u>	<u>\$ 62,229</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,065,760</u>

累計攤銷	111 年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 935,450	\$ 61,253	\$ -	\$ -	\$ 996,703
電腦軟體成本	6,035	1,645	( 852)	-	6,828
	<u>\$ 941,485</u>	<u>\$ 62,898</u>	<u>(\$ 852)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,003,531</u>

3. 無形資產攤銷明細如下：

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

(十三) 短期借款

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

上述短期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十四) 其他應付款

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

(十五) 應付公司債

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

- 本公司於民國 107 年 6 月以面額發行 107 年第一次有擔保普通公司債 \$2,500,000，其主要發行條款如下：
  - (1) 發行總額：\$2,500,000。
  - (2) 發行價格：按票面發行，每張 \$1,000。
  - (3) 票面利率：0.84%。
  - (4) 付息方式：自發行日起依票面利率每年單利計付息一次。
  - (5) 還本方式：到期一次還本。
  - (6) 發行期間：5 年(自民國 107 年 6 月 15 日起至民國 112 年 6 月 15 日止)。
  - (7) 擔保方式：由台灣銀行股份有限公司擔保。
  - (8) 受託銀行：台北富邦商業銀行股份有限公司。
 上述公司債業已到期清償完畢。
- 本公司於民國 111 年 6 月以面額發行 111 年第一次有擔保普通公司債 \$2,000,000，其主要發行條款如下：
  - (1) 發行總額：\$2,000,000。
  - (2) 發行價格：按票面發行，每張 \$1,000。
  - (3) 票面利率：1.58%。
  - (4) 付息方式：自發行日起依票面利率每年單利計付息一次。
  - (5) 還本方式：到期一次還本。
  - (6) 發行期間：5 年(自民國 111 年 6 月 16 日起至民國 116 年 6 月 16 日止)。
  - (7) 擔保方式：由台灣銀行股份有限公司擔保。
  - (8) 受託銀行：兆豐國際商業銀行股份有限公司。
- 本公司於民國 112 年 6 月以面額發行 112 年第一次有擔保普通公司債 \$2,500,000，其主要發行條款如下：
  - (1) 發行總額：\$2,500,000。
  - (2) 發行價格：按票面發行，每張 \$1,000。

- (3)票面利率：1.54%。  
(4)付息方式：自發行日起依票面利率每年單利計付息一次。  
(5)還本方式：到期一次還本。  
(6)發行期間：5年(自民國112年6月13日起至民國117年6月13日止)。  
(7)擔保方式：由台灣銀行股份有限公司擔保。  
(8)受託銀行：中國信託商業銀行股份有限公司。

(十六) 長期借款

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

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

(十七) 負債準備－汰換成本

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

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

- (2)資產負債表認列之金額如下：

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

- (3)淨確定福利負債之變動如下：

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

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

(4)有關退休金之精算假設彙總如下：

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

對於未來死亡率之假設係採台灣壽險業第六回經驗生命表。

因採用之主要精算假設變動而影響之確定福利義務現值分析如下：

	折現率		未來薪資增加率	
	增加 0.25%	減少 0.25%	增加 0.25%	減少 0.25%
112 年 12 月 31 日 對確定福利義務現值 之影響	<u>(\$ 2,448)</u>	<u>\$ 2,511</u>	<u>\$ 2,088</u>	<u>(\$ 2,047)</u>
111 年 12 月 31 日 對確定福利義務現值 之影響	<u>(\$ 2,730)</u>	<u>\$ 2,803</u>	<u>\$ 2,366</u>	<u>(\$ 2,318)</u>

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

淨退休金負債所採用的方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

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

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

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

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

### (十九) 股本

1. 本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：(單位：仟股)

	112 年	111 年
1 月 1 日暨 12 月 31 日股數	<u>1,622,671</u>	<u>1,622,671</u>

2. 截至民國 112 年 12 月 31 日止，本公司額定資本總額為\$20,000,000，實收資本額則為\$16,233,261，分為 1,623,326 仟股(均為普通股)，每股面額新台幣 10 元。

3. 本公司之子公司—太子公寓大廈管理維護(股)公司於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日持有本公司股票，其持有之目的係為維持本公司之股東權益，持有之股數均為 655 仟股，每股平均帳面價值均為新台幣 1.53 元，每股公允價值分別為新台幣 11.10 元及新台幣 10.50 元。

### (二十) 資本公積

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

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

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

### (二十一) 保留盈餘

1. 依本公司章程規定，董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求，並衡量以盈餘支應資金需求之必要性，以決定盈餘保留或分配之數額及以現金方式分配股東股息或紅利之金額。本公司每年決算如

有盈餘，除依法提繳營利事業所得稅、彌補以往年度虧損外，如尚有餘額，應先提法定盈餘公積百分之十，但法定盈餘公積已達公司資本總額時，不在此限，並依法提列或迴轉特別盈餘公積後，為本期可分配盈餘，再加計上年度累積未分配盈餘後，為累積可分配盈餘，股東股息及紅利就累積可分配盈餘提撥，提撥總額不低於本期可分配盈餘之 20%，其中現金股利比率不低於當年度股東股息及紅利提撥總額之 30%；除分配股息外，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會決議後分派之。

2. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。
3. 本公司民國 111 年 6 月 17 日經股東會決議對民國 110 年度之盈餘分派每股普通股現金股利新台幣 0.5 元，股利總計\$811,663。民國 112 年 6 月 20 日經股東會決議對民國 111 年度之盈餘分派每股普通股現金股利新台幣 0.5 元，股利總計\$811,663。民國 113 年 3 月 4 日經董事會提議對民國 112 年度之盈餘分派每股普通股現金股利新台幣 0.36 元，股利總計\$584,397。

#### (二十二) 其他權益項目

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

#### (二十三) 資產負債到期分析

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

	12 個月內	12 個月後	合計
112 年 12 月 31 日			
資產			
應收帳款淨額(含關係人)	\$ 458,054	\$ 158,035	\$ 616,089
合約資產	515,314	21,227	536,541
存貨	853,805	5,695,574	6,549,379
	<u>\$ 1,827,173</u>	<u>\$ 5,874,836</u>	<u>\$ 7,702,009</u>
負債			
合約負債	\$ 78,649	\$ 221,387	\$ 300,036
應付帳款	308,271	732,035	1,040,306

長期應付票據及款項	-	11,456	11,456
	\$ 386,920	\$ 964,878	\$ 1,351,798
<b>111年12月31日</b>			
<b>資產</b>			
應收帳款淨額(含關係人)	\$ 472,622	\$ 185,949	\$ 658,571
合約資產	112,261	398,922	511,183
存貨	967,056	5,853,768	6,820,824
	\$ 1,551,939	\$ 6,438,639	\$ 7,990,578
<b>負債</b>			
合約負債	\$ 37,349	\$ 372,421	\$ 409,770
應付帳款	656,101	699,625	1,355,726
長期應付票據及款項	-	11,456	11,456
	\$ 693,450	\$ 1,083,502	\$ 1,776,952

#### (二十四) 營業收入

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

1. 本集團之客戶合約收入源於提供於某一時點移轉或隨時間逐步移轉之商品及勞務，收入可細分為下列主要營業項目類別：

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

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

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

3. 合約資產及合約負債

本集團認列客戶合約收入相關之合約資產及合約負債如下：

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

期初合約負債本期認列收入

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

(二十五) 利息收入

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

(二十六) 其他收入

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

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

(二十七) 其他利益及損失

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

## (二十八) 財務成本

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

## (二十九) 費用性質之額外資訊

	112 年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 620,481	\$ 574,352	\$ 1,194,833
勞健保費用	61,159	60,136	121,295
退休金費用	29,426	27,256	56,682
董事酬金	-	40,922	40,922
其他員工福利費用	52,742	23,705	76,447
	\$ 763,808	\$ 726,371	\$ 1,490,179
折舊費用	\$ 85,536	\$ 664,631	\$ 750,167
攤銷費用	\$ 61,253	\$ 976	\$ 62,229

	111 年度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 613,499	\$ 647,689	\$ 1,261,188
勞健保費用	61,329	59,236	120,565
退休金費用	30,280	33,893	64,173
董事酬金	-	62,645	62,645
其他員工福利費用	31,291	25,334	56,625
	\$ 736,399	\$ 828,797	\$ 1,565,196
折舊費用	\$ 85,433	\$ 674,139	\$ 759,572
攤銷費用	\$ 61,253	\$ 1,645	\$ 62,898

1. 依本公司章程規定，應以當年度獲利狀況不低於百分之二分派員工酬勞及應以當年度獲利狀況之不高於百分之三分派董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。  
員工酬勞得以股票或現金為之，且發給股票或現金之對象，得包括符合一定條件之從屬公司員工。  
前項所稱之當年度獲利狀況係指當年度稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益。
2. 本公司民國 112 年度及 111 年度員工酬勞估列金額分別為\$65,366 及\$190,643；董事酬勞估列金額分別為\$22,238 及\$55,222，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 112 年度係依該截至當期止之獲利情況，分別以章程所定成數估列。董事會決議實際配發金額與估列金額一致，其中員工酬勞將採現金之方式發放。經董事會決議之民國 111 年度員工酬勞及董事酬勞與民國 111 年度財務報告認列之金額一致。

本公司董事會通過之員工酬勞及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

### (三十) 所得稅

#### 1. 所得稅費用

##### (1) 所得稅費用組成部分：

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

##### (2) 與其他綜合損益相關之所得稅(利益)費用金額：

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

##### (3) 所得稅費用與會計利潤關係：

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

#### 2. 因暫時性差異及課稅損失而產生之各遞延所得稅資產或負債金額如下：

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

土地增值稅準備	\$ 278,101	\$ -	\$ -	\$ 278,101
退休金	1,864	10	(325)	1,549
	<u>\$ 279,965</u>	<u>\$ 10</u>	<u>(\$ 325)</u>	<u>\$ 279,650</u>

111 年

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

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

112 年 12 月 31 日

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

111 年 12 月 31 日

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



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

## 七、關係人交易

### (一) 關係人之名稱及關係

	與本集團之關係
統一開發股份有限公司(統一開發)	關聯企業
日華資產管理股份有限公司(日華資產)	關聯企業
統一企業股份有限公司(統一企業)	其他關係人
統一國際開發股份有限公司(統一國際開發)	其他關係人
統上開發建設股份有限公司(統上開發)	其他關係人
統一超商股份有限公司(統一超商)	其他關係人
沁美健康事業股份有限公司(沁美健康)	其他關係人
萬通人力資源顧問股份有限公司(萬通人力)(註)	其他關係人
萬通國際人力開發股份有限公司(萬通國際)(註)	其他關係人
高權投資股份有限公司(高權投資)	其他關係人
統正開發股份有限公司(統正開發)	其他關係人
統流開發股份有限公司(統流開發)	其他關係人
統一百華股份有限公司(統一百華)	其他關係人
統一速達股份有限公司(統一速達)	其他關係人
統一速邁自販股份有限公司(統一速邁)	其他關係人
統一藥品股份有限公司(統一藥品)	其他關係人
統一生活事業股份有限公司(統一生活事業)	其他關係人
統一多拿滋股份有限公司(統一多拿滋)	其他關係人
統一生機開發股份有限公司(統一生機)	其他關係人
統一佳佳股份有限公司(統一佳佳)	其他關係人
統一精工股份有限公司(統一精工)	其他關係人
統一夢公園生活事業股份有限公司(統一夢公園)	其他關係人
統昶行銷股份有限公司(統昶行銷)	其他關係人
悠旅生活事業股份有限公司(悠旅生活事業)	其他關係人
統清股份有限公司(統清)	其他關係人
統有企業股份有限公司(統有)	其他關係人
樂清服務股份有限公司(樂清)	其他關係人
安源資訊股份有限公司(安源資訊)	其他關係人
二十一世紀生活事業股份有限公司(21世紀)	其他關係人
愛金卡股份有限公司(愛金卡)	其他關係人

註：子公司於民國 112 年 9 月總經理改選，已非屬關係人。

## (二) 與關係人間之重大交易事項

### 1. 銷貨

#### (1)

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

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

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

#### (2)

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

係以議價方式決定租金，並按月收取。

#### (3)

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

### 2. 進貨及費用

#### (1)

	112 年度	111 年度
工程發包：		
其他關係人	<u>\$ 465</u>	<u>\$ 137</u>
勞務購買：		
其他關係人	<u>\$ 2,956</u>	<u>\$ 5,358</u>

商品購買：			
悠旅生活	\$	20,735	\$ 1,274
其他關係人		5,813	467
	\$	<u>26,548</u>	<u>\$ 1,741</u>

上述交易價格與付款條件依雙方約定辦理。

(2) 資訊系統/管理服務費(表列管理費用)

		112 年度	111 年度
其他關係人	\$	<u>3,947</u>	<u>4,522</u>
<b>3. 應收帳款</b>			
		112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
統流開發	\$	395,799	\$ 337,346
其他關係人		8,274	4,496
	\$	<u>404,073</u>	<u>\$ 341,842</u>
<b>4. 應付帳款</b>			
		112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
其他關係人	\$	<u>694</u>	<u>\$ 789</u>
<b>5. 財產交易</b>			
取得不動產、廠房及設備			
		112 年度	111 年度
其他關係人	\$	<u>7,897</u>	<u>\$ -</u>
<b>6. 預付設備款</b>			
		112 年度	111 年度
其他關係人	\$	<u>810</u>	<u>\$ -</u>
<b>7. 合約資產及負債</b>			
		112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
合約資產：			
統上開發	\$	12,117	\$ -
高權投資		-	10,928
其他關係人		1,845	-
	\$	<u>13,962</u>	<u>\$ 10,928</u>
合約負債：			
統流開發	\$	110,105	\$ 271,178
統一超商		65,246	-
其他關係人		6,828	723
	\$	<u>182,179</u>	<u>\$ 271,901</u>
<b>8. 租賃交易－承租人</b>			

(1)A. 本集團向關聯企業－統一開發承租營業場所，租賃期間介於民國 100 年至民國 124 年，並附有於租賃期間屆滿之續租權，給付依約定比率按營業額抽成計算。

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

(2)取得使用權資產

	112 年度	111 年度
統一國際開發	\$ 123,435	\$ -

(3)租賃負債

A. 期末餘額：

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

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

B. 利息費用：

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

9. 租賃交易—出租人

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

10. 其他

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

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

(一) 主要管理階層薪酬資訊

	112 年度	111 年度
短期員工福利	\$ 51,996	\$ 59,781
退職後福利	-	1,245
其他長期員工福利	-	-
離職福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 51,996</u>	<u>\$ 61,026</u>

## 八、質押之資產

本集團之資產提供擔保明細如下：

資產項目	112年12月31日	111年12月31日	擔保用途
質押定期、活期及支票存款 (表列「按攤銷後成本衡量之金融資產」)	\$ 680,816	\$ 665,422	履約保證、工程履約保證金、長、短期借款、發行短期票券、會員點數、商品禮券信託專戶及償債基金
透過損益按公允價值衡量之金融資產	81,285	80,317	工程履約保證金及長、短期借款
營建用地	1,256,536	1,256,536	長、短期借款及發行短期票券
在建工程	35,849	35,829	長、短期借款及發行短期票券
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	1,091,304	1,154,839	短期借款及發行長期票券
採用權益法之投資	977,515	972,984	長期借款及發行長期票券
土地	2,793,467	2,793,467	工程履約保證金、長、短期借款及發行短期票券
房屋及建築	1,599,915	1,655,268	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	4,621,630	4,685,006	工程履約保證金、長、短期借款及發行短期票券
	<u>\$ 13,138,317</u>	<u>\$ 13,299,668</u>	

## 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一) 本集團間背書保證明細如下：

1. 本公司對子公司之背書保證明細如下：

公司名稱	112 年 12 月 31 日		111 年 12 月 31 日	
	總額度	動用額度	總額度	動用額度
日華金典國際酒店(股)公司(註)	<u>\$ 1,800,000</u>	<u>\$ 1,700,000</u>	<u>\$ 1,775,000</u>	<u>\$ 1,725,000</u>

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

2. 本公司之子公司日華金典國際酒店(股)公司因歷年營運持續產生虧損，本公司承諾依 50% 之比例給予日華金典國際酒店(股)公司所有借款之背書保證。

(二) 已簽約但尚未發生之資本支出：

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

(三) 營業租賃協議：

請參閱附註六、(九)及(十)之說明。

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

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

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 112 年及 111 年 12 月 31 日止，本公司業已提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書均為\$30,000。
3. 甲方應自乙方設定地上權之日起，依合約約定之計算方式向乙方繳納土地租金，並於各部分營運開始日後第三年起，依甲方所收取之宿舍租金及其他各項設施費用為基礎就約定比例向乙方繳納營運權利金。
4. 限制條款如下：
  - (1)興建期間，以自有資金投資於本計畫總建設經費比率不得低於 30%。
  - (2)營運期間應維持股東權益佔總資產之比例不得低於 25%，流動資產佔流動負債之比例不得低於 100%。
  - (3)依契約取得之權利，除依合約規定，且經乙方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

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

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 112 年及 111 年 12 月 31 日，本公司業已提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書均為\$10,000。
3. 甲方應自營運許可期間內，每年依本計畫學生宿舍營業收入之約定比例向乙方繳納宿舍營運權利金，以及依本計畫附屬生活服務設施營業收入之約定比例向乙方繳納附屬生活服務設施營運權利金，並於每年 6 月底前，繳納前一年之營運權利金予乙方。另，依雙方簽定之地上權契約規定，甲方應自乙方地上權登記完成日起，依合約約定之計算方式向乙方繳納土地租金。
4. 依契約取得之權利，除依合約規定，且經乙方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

(七) 本公司與兆豐國際商業銀行(股)公司等 7 家金融機構簽訂聯合授信合約，申請授信總額度為新台幣 21.6 億。本授信案項目包括長期(擔保)放款額度及應收保證款(擔保)額度，提供本公司為興建台大長興街暨水源校區學生宿舍所需之資金。另，於本授信案存續期間授信債務全部清償前，應維持流動比率、負債比率及利息保障倍數之一定比率與限制規定，並至少每年查核受檢乙次。上述比率與標準以本公司經會計師查核簽

證之年度財務報告為準計算之。若違反上述規定時，本公司應於次年度 10 月底前以現金增資或其他方式改善之，如經管理銀行認定完成改善，則不視為違反承諾。但於本公司之財務狀況不符上述任一標準時，本公司應自管理銀行通知之日起至其完成改善或取得聯合授信銀行團豁免之日止，就本合約項下之未清償本金餘額改按本合約所定之貸款利率再加計年利率 0.25% 之利率浮動計息。

(八) 子公司大成工程(股)公司截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日，為承包工程之工程履約、保固及租賃而開立之履約保證書分別為\$790,823 及\$415,470。

(九) 子公司大成工程(股)公司所承包之工程，部分合約載有若未能依約定完工之期限完工者，須依契約約定之方式計算逾期違約金。

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

(十一) 子公司太子崇德實業(股)公司(以下簡稱乙方)於民國 112 年 12 月 15 日與臺中市政府(以下簡稱甲方)簽訂「臺中市「市 31」公有市場用地興建營運移轉案」投資契約(以下簡稱本契約)，由乙方投資興建，營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予甲方，其相關重要契約事項摘錄如下：

1. 本契約之範圍為「臺中市「市 31」公有市場用地興建營運移轉案」之公共建設及其附屬設施及附屬事業所需之用地之興建、營運及移轉。
2. 本契約之期間自簽訂日開始起算，包括「興建期」(自本契約簽訂日起 5 年內為原則)及「營運期」(應自營運開始日起 45 年為原則，至許可期間屆滿或終止之日止)，合計 50 年。甲方提供臺中市北屯區仁美段 1701 地號土地(以下簡稱本案用地)設定地上權予乙方，作為執行本契約之用。
3. 乙方應自本契約簽訂日起至契約期間屆滿日或契約終止生效日止，每半年向甲方繳納本案土地租金。土地租金之相關事項悉依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」辦理暨其後之修正條文計價，公告地價調整時，土地租金於公告地價調整之日起隨同調整。

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

4. 乙方依本契約應支付之權利金如下：

(1)開發權利金

本契約開發權利金新台幣 5,000 萬元整，簽約後得分三期(年)繳納。

截至民國 112 年 12 月 31 日止，本公司業已依約支付\$17,000，尚未支付\$33,000。

(2)定額權利金

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

(3)營運權利金

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

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

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

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

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

十、重大之災害損失

無此情形。

十一、重大之期後事項

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

十二、其他

(一)資本管理

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

## (二)金融工具

### 1. 金融工具之種類

	112年12月31日	111年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 3,119,391	\$ 4,077,864
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		
選擇指定之權益工具投資	2,815,770	2,318,365
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	8,350,801	9,999,828
按攤銷後成本衡量之金融資產	2,780,375	1,790,238
應收票據	42,048	19,372
應收帳款(含關係人)	753,299	787,758
其他應收款	15,345	4,374
存出保證金	127,115	142,086
	<u>\$ 18,004,144</u>	<u>\$ 19,139,885</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 831,000	\$ 1,301,000
應付票據	463	1,597
應付帳款(含關係人)	1,168,473	1,475,835
其他應付款	602,047	779,359
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	4,500,000	4,500,000
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	4,020,000	4,500,000
長期應付票據及款項	808,301	808,301
存入保證金	181,559	164,977
	<u>\$ 12,111,843</u>	<u>\$ 13,531,069</u>
租賃負債	<u>\$ 6,862,020</u>	<u>\$ 7,007,236</u>

### 2. 風險管理政策

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

### 3. 重大財務風險之性質及程度

#### (1)市場風險

##### 匯率風險

本集團係跨國營運，主要之貨幣為新台幣及美金。相關匯率風險來自已認列之資產及負債及對國外營運機構之淨投資。本集團管理階層已訂定政策，規

定集團內各公司管理相對其功能性貨幣之匯率風險。各公司應透過集團財務部就其整體匯率風險進行管理。匯率風險對本集團並無顯著影響。

#### 價格風險

- A. 本集團暴露於價格風險的權益工具，係所持有帳列於透過損益按公允價值衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。為管理權益工具投資之價格風險，本集團將其投資組合分散，其分散之方式係根據本集團設定之限額進行。
- B. 本集團主要投資於國內公司發行之權益工具及開放型基金，此等權益工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等權益工具價格上升或下跌10%，而其他所有因素維持不變之情況下，對民國112年度及111年度之稅前淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將分別增加或減少\$311,939及\$407,786；對透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益投資之利益或損失將分別增加或減少\$281,577及\$231,837。

#### 現金流量及公允價值利率風險

本集團之利率風險主要來自按浮動利率發行之短期借款及長期借款(不包含商業本票)，使本集團暴露於現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金及約當現金抵銷。按固定利率發行之借款則使本集團承受公允價值利率風險。本集團按浮動利率計算之借款係以新台幣計價，若借款利率增加或減少0.1%基點，在所有其他因素維持不變之情況下，民國112年度及111年度之稅前淨利將分別減少或增加\$4,851及\$5,801。

#### (2) 信用風險

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

#### 應收帳款及合約資產

- A. 本集團於簽訂建造合約時，會依授信政策進行適當徵信，徵信結果係屬低度風險，故相關產生之帳款(主要係歸類於合約資產或應收帳款)之信用風險低。
- B. 本集團之應收帳款及合約資產係對一般企業或公家機關。為維持應收帳款及合約資產之品質，本集團已建立營運相關信用風險管理之程序。本集團按客戶類型考量包含該客戶之財務狀況、歷史交易記錄及未來經濟狀況等多項可能影響客戶付款能力之因素評估該客戶之信用品質，採損失率為基礎估計預期信用損失。
- C. 本集團採用IFRS 9提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過90天，視為已發生違約。
- D. 本集團之準備矩陣係以應收帳款及合約資產之歷史信用損失經驗，並就前

瞻性估計予以調整，前瞻性估計係考量未來一年之經濟狀況。本集團依上述估計之準備矩陣如下：

	未逾期	逾期 30 天內	逾期 31 ~60 天	逾期 61 ~90 天	逾期 91 天以上	合計
<u>112 年 12 月 31 日</u>						
預期損失率	0.01%	10.00%	25.00%	50.00%	100.00%	
應收帳款帳面價值總額	\$ 743,567	\$ 9,143	\$ 536	\$ 142	\$ 725	\$ 754,113
合約資產帳面價值總額	\$ 536,541	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 536,541
備抵損失	\$ 117	\$ 382	\$ 1	\$ -	\$ 314	\$ 814
<u>111 年 12 月 31 日</u>						
預期損失率	0.01%	10%	25%	50%	100%	
應收帳款帳面價值總額	\$ 775,632	\$ 11,272	\$ 564	\$ -	\$ 1,065	\$ 788,533
合約資產帳面價值總額	\$ 511,183	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 511,183
備抵損失	\$ 12	\$ 175	\$ -	\$ -	\$ 588	\$ 775

E. 本集團採簡化作法之應收帳款及合約資產備抵損失變動表如下：

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

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

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

### (3) 流動性風險

- A. 現金流量預測是由集團內各營運個體執行，並由集團財會部予以彙總。集團財會部監控集團流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。
- B. 下表係本集團之非衍生金融負債按相關到期日予以分組，係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

	112 年 12 月 31 日		
	1 年內	1 至 3 年內	3 年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 842,812	\$ -	\$ -
應付票據	463	-	-
應付帳款	436,438	732,035	-
其他應付款	601,727	-	320
租賃負債	582,072	1,038,756	5,849,396
存入保證金	118,326	22,316	40,917

應付公司債(包含一年 或一營業週期內到期)	-	-	4,570,100
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	715,663	328,753	3,286,111
長期應付票據及款項	-	11,456	796,845

	111年12月31日		
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 1,326,709	\$ -	\$ -
應付票據	1,597	-	-
應付帳款	776,210	699,625	-
其他應付款	779,039	-	320
租賃負債	554,050	1,093,811	6,250,659
存入保證金	122,393	13,853	28,731
應付公司債(包含一年 或一營業週期內到期)	2,521,000	-	2,031,600
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	3,438,878	977,545	181,782
長期應付票據及款項	-	11,456	796,845

C. 本集團並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

### (三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。本集團投資之上市櫃公司股票及受益憑證的公允價值皆屬之。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。本集團投資之無活絡市場之權益工具皆屬之。

2. 以成本衡量之投資性不動產的公允價值資訊請參閱附註六、(十一)說明。

3. 非以公允價值衡量之金融工具

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

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

(1)本集團依資產及負債之性質分類，相關資訊如下：

<u>112年12月31日</u>	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡 量之金融資產				
權益證券	\$ 3,119,391	\$ -	\$ -	\$ 3,119,391
透過其他綜合損益按公 允價值衡量之金融資產				
權益證券	1,360,115	-	1,455,655	2,815,770
	<u>\$ 4,479,506</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,455,655</u>	<u>\$ 5,935,161</u>
<u>111年12月31日</u>	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡 量之金融資產				
權益證券	\$ 4,077,864	\$ -	\$ -	\$ 4,077,864
透過其他綜合損益按公 允價值衡量之金融資產				
權益證券	1,028,884	-	1,289,481	2,318,365
	<u>\$ 5,106,748</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,289,481</u>	<u>\$ 6,396,229</u>

(2)本集團用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

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

	<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 112 年度及 111 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6. 下表列示民國 112 年度及 111 年度第三等級之變動：

	<u>112年</u>	<u>111年</u>
1月1日	\$ 1,289,481	\$ 1,485,689
認列於其他綜合損益之 利益(損失)(註)	166,174	( 213,298)
本期購買	-	21,905
本期出售	-	( 4,815)
12月31日	<u>\$ 1,455,655</u>	<u>\$ 1,289,481</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 112 年度及 111 年度除上述 6. 之變動外，無其他自第三等級轉入及轉出之情形。
8. 本集團對於公允價值歸類於第三等級之評價流程係由財會部門負責進行金融工具之獨立公允價值驗證，藉獨立來源資料使評價結果貼近市場狀態、確認資料來源係獨立、可靠、與其他資源一致以及代表可執行價格，並定期檢視評價結果及其他任何必要之公允價值調整，以確保評價結果係屬合理。
9. 有關屬第三等級公允價值衡量項目所使用評價模型之重大不可觀察輸入值之量化資訊及重大不可觀察輸入值變動之敏感度分析說明如下：

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

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

		112 年 12 月 31 日					
		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	1,455,655	±1%	\$ -	\$ -	\$ 14,557	(\$ 14,557)	
		111 年 12 月 31 日					
		輸入值	變動	認列於損益		認列於其他綜合損益	
				有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產							
權益工具	1,289,481	±1%	\$ -	\$ -	\$ 12,895	(\$ 12,895)	

### 十三、附註揭露事項

#### (一) 重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：請詳附表一。
2. 為他人背書保證：請詳附表二。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：請詳附表三。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表四。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：本期無此情事。

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：本期無此情事。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表五。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表六。
9. 從事衍生工具交易：本期無此情事。
10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：請詳附表七。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：請詳附表八。

(三)大陸投資資訊

無。

(四)主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表九。

#### 十四、部門資訊

(一)一般性資訊

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

(二)部門資訊之衡量

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

(三)部門損益、資產與負債之資訊

提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

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

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

#### (四)部門損益、資產與負債之調節資訊

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

#### (五)產品別及勞務別之資訊

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

#### (六)地區別資訊

本集團主要營運地區均在台灣境內，並無來自其他地區之外部客戶收入。

#### (七)重要客戶資訊

本集團民國 112 年及 111 年度重要客戶資訊如下：

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

太子建設開發股份有限公司  
資金貸與他人  
民國112年1月1日至12月31日

附表一

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

編號 (註1)	貸出資金		往來項目	是否為 關係人	本期 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		擔保品		對個別對象 資金貸與限額	資金貸與 總限額	備註
	之公司	貸與對象									提列備抵 損失金額	名稱	價值				
0	太子建設開發 (股)公司	太子實業 (股)公司	其他應收款- 關係人	是	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ -	2.7	短期融通 資金必要	\$ -	營運週轉	\$ -	無	\$ -	\$ 500,000	\$ 10,288,818	註2
0	太子建設開發 (股)公司	太子崇德實業 (股)公司	其他應收款- 關係人	是	200,000	200,000	-	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	無	-	500,000	10,288,818	註2
0	太子建設開發 (股)公司	誠實營造 (股)公司	其他應收款- 關係人	是	100,000	100,000	-	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	無	-	500,000	10,288,818	註2

註1：編號欄之說明如下：

- (1). 發行人填0。
- (2). 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：

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

太子建設開發股份有限公司  
為他人背書保證  
民國112年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司對	屬子公司對	屬對大陸地 區背書保證	備註
		公司名稱	關係(註2)								子公司背書 保證	母公司背書 保證		
0	太子建設開發 (股)公司	日華金典國際酒店 (股)公司	6	\$ 5,144,409	\$ 3,350,000	\$ 1,800,000	\$1,700,000	\$ -	7%	\$ 12,861,023	Y	N	N	註3

註1：編號欄之說明如下：

- (1). 本公司輸入0。
- (2). 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號，同一公司編碼應相同。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係如下：

- (1). 有業務往來之公司。
- (2). 公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3). 直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4). 公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (5). 基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- (6). 因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- (7). 同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

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

太子建設開發股份有限公司  
 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）  
 民國112年12月31日

附表三

單位：新台幣仟元  
 （除特別註明者外）

持有之公司	有價證券種類及名稱		與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末					
	類	名稱			股 數	帳面金額	持股比例	市價	備註	
太子建設開發(股)公司	股票	南帝化學工業(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	18,474,988	\$ 694,659	註1	\$ 37.60	上市公司	
	股票	台灣神隆(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	23,605,921	623,196	註1	26.40	上市公司、註2	
	股票	新普科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	76,349	32,067	註1	420.00	上櫃公司	
	股票	全球創業投資(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	1,400,000	13,370	註1	9.55		
	股票	萬通票券金融(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	48,672	799	註1	16.41		
	股票	南美特科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	2,596,336	251,845	註1	97.00		
	股票	統一國際開發(股)公司	其他關係人	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	87,745,770	928,960	6.63%	10.59	註3	
	基金	兆豐國際寶鑽貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	6,301,406	81,285	-	12.90	註4	
	基金	保德信貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	56,475,870	918,224	-	16.26		
	基金	統一強棒貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	29,597,708	507,491	-	17.15		
	基金	安聯台灣貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	43,837,859	565,022	-	12.89		
	誠實投資控股(股)公司	基金	統一強棒貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,775,631	30,445	-	17.15	
	大成工程(股)公司	基金	元大得寶貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	4,878,650	60,237	-	12.35	
基金		安聯台灣貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	23,317,460	300,536	-	12.89		
誠實營造(股)公司	股票	南帝化學工業(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	2,417,483	90,897	註1	37.60	上市公司	
	股票	南美特科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	2,371,342	230,012	註1	97.00		
太子公寓大廈管理維護(股)公司	基金	統一強棒貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	4,758,757	91,673	-	17.15		
	股票	太子建設開發股份有限公司	本公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	655,424	7,275	註1	11.10	上市公司	
太子保全(股)公司	股票	台南紡織股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	122,201	1,931	註1	15.80	上市公司	
	股票	南美特科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	316,176	30,669	註1	97.00		
太子物業管理顧問(股)公司	基金	中國信託華銀貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,172,949	24,587	-	11.32		
時代國際飯店(股)公司	基金	台新1699貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	5,164,808	72,000	-	13.94		
	基金	日盛貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,802,705	58,000	-	15.25		
太子地產(股)公司	股票	南帝化學工業股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	194,282	7,305	註1	37.60	上市公司	
	股票	松崗數位文創股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	47,968	957	註1	19.95	上櫃公司	
太子實業(股)公司	基金	安聯台灣貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	20,833,005	268,515	-	12.89		
	基金	安聯台灣貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,916,654	50,479	-	12.89		

註1：持股比例未達5%。  
 註2：提供17,276仟股為借款之擔保品。  
 註3：提供60,000仟股為借款之擔保品。  
 註4：提供6,301仟單位為借款之擔保品。

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

附表四

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

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

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

註2：有價證券帳列採用權益法之投資者，須填寫該二欄，餘得免填。

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

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

太子建設開發股份有限公司  
與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
民國112年1月1日至12月31日

附表五

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

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

太子建設開發股份有限公司  
應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
民國112年12月31日

附表六

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期		提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式	後收回金額		
太子建設開發(股)公司	日華金典國際酒店(股)公司	本公司之子公司	其他資產-應收債權 \$ 575,000	-	\$ -	-	\$ -	\$ -	-
大成工程(股)公司	統流開發(股)公司	其他關係人	應收帳款 395,799	6.56	-	-	255,488		-

太子建設開發股份有限公司  
 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額  
 民國112年1月1日至12月31日

附表七

單位：新台幣仟元  
 (除特別註明者外)

				交易往來情形			佔合併總營收 或總資產之比
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	率
0	太子建設開發股份有限公司	日華金典國際酒店股份有限公司	母公司對子公司	背書保證	\$ 1,800,000	依背書保證作業程序	3.89%
0	太子建設開發股份有限公司	日華金典國際酒店股份有限公司	母公司對子公司	其他資產-應收債權	575,000	依債權購買契約	1.24%
0	太子建設開發股份有限公司	太子崇德實業股份有限公司	母公司對子公司	資金貸與	200,000	依資金貸與他人作業程序	0.43%
0	太子建設開發股份有限公司	太子實業股份有限公司	母公司對子公司	資金貸與	100,000	依資金貸與他人作業程序	0.22%
0	太子建設開發股份有限公司	誠實營造股份有限公司	母公司對子公司	資金貸與	100,000	依資金貸與他人作業程序	0.22%
0	太子建設開發股份有限公司	大成工程股份有限公司(註5)	註5	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	270,162	依證券集中交易市場之規定	0.58%
1	大成工程股份有限公司	太子建設開發股份有限公司(註5)	註5	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	269,966	依證券集中交易市場之規定	0.58%

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

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

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

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

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

註4：本表之重要交易往來情形僅列示母子公司交易金額達新台幣一億元者。

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

太子建設開發股份有限公司  
被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）  
民國112年1月1日至12月31日

附表八

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本	本期認列之投	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	期損益	資損益	
太子建設開發(股)公司	誠實投資控股(股)公司	台灣	一般投資業	\$ 1,146,925	\$ 1,146,925	149,365,000	100.00%	\$ 1,504,759	\$ 151,890	\$ 156,055	註1及2
	太子物業管理顧問(股)公司	台灣	房屋買賣仲介及管理顧問	181,000	181,000	17,146,580	100.00%	260,105	( 10,920)	( 10,824)	註1及2
	耕頂興業(股)公司	台灣	飯店業務之經營管理顧問	120,000	120,000	18,000,000	30.00%	309,262	45,232	13,570	-
	太子建設投資公司	英屬維京群島	海外投資業務	140,413	140,413	428	100.00%	658,878	44,587	44,587	註2
	統一開發(股)公司	台灣	經營及大樓間承租售業務	1,080,000	1,080,000	108,000,000	30.00%	1,173,018	189,843	56,953	註4
	日華金典國際酒店(股)公司	台灣	觀光旅館業	325,000	325,000	32,500,000	50.00%	252,083	( 15,349)	( 7,675)	註2
	金義興合板(股)公司	台灣	合板之製造及加工	165,410	165,410	3,938,168	99.65%	( 289,860)	( 118)	( 118)	註2
	太子實業(股)公司	台灣	住宅及大樓開發等業務	450,000	300,000	45,000,000	100.00%	446,965	( 2,154)	( 2,154)	註2及5
	太子地產(股)公司	台灣	不動產買賣及租賃	470,784	470,784	12,292,315	99.68%	599,773	13,852	13,537	註1及2
	時代國際控股(股)公司	台灣	一般投資業	373,570	420,270	57,430,000	100.00%	961,908	206,632	206,632	註2及6
誠實投資控股(股)公司	大成工程(股)公司	台灣	營造工程	856,566	856,566	122,616,762	100.00%	1,321,732	151,886	-	註2及3
	王子水電企業(股)公司	台灣	電力及自來水承裝	56,025	56,025	3,070,000	100.00%	30,989	( 6,607)	-	註2及3
	誠實營造(股)公司	台灣	營造工程	208,027	208,027	20,100,000	100.00%	201,500	5,969	-	註2及3
太子建設投資公司	PPGInvestmentInc.	美國	海外投資業務	56,945	56,945	273	27.30%	23,696	10,611	-	註3
	QueenHoldingsLtd.	英屬維京群島	海外投資業務	122,034	122,034	2,730	27.30%	413,536	103,043	-	註3

續次頁

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	本期認列之投	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	期損益	資損益	
太子物業管理顧問(股)公司	太子公寓大廈管理維護(股)公司	台灣	公寓大廈管理	\$ 67,853	\$ 67,853	3,000,000	100.00%	\$ 40,834	\$ 1,331	\$ -	註2及3
	太子保全(股)公司	台灣	保全業務	159,611	159,611	13,172,636	100.00%	169,340	( 12,577)	-	註2及3
太子地產(股)公司	日華資產管理(股)公司	台灣	住宅及大樓開發租售業	304,289	304,289	21,525,020	45.21%	( 140,797)	( 861)	-	註3
時代國際控股(股)公司	時代國際飯店(股)公司	台灣	一般旅館業	460,770	460,770	54,750,000	100.00%	721,884	173,085	-	註2及3
	時代國際行旅(股)公司	台灣	一般旅館業	100,000	225,500	10,000,000	100.00%	133,514	33,700	-	註2及3
太子實業(股)公司	太子崇德實業(股)公司	台灣	住宅及大樓開發等業務	200,000	-	20,000,000	100.00%	199,702	( 298)	-	註2及3
	太子大里棧實業(股)公司	台灣	住宅及大樓開發等業務	150,000	-	15,000,000	100.00%	149,919	( 81)	-	註2及3

註1：被投資公司本期(損)益與本公司認列之投資(損)益之差額，係本公司依持股比例認列投資損益及沖銷公司間內部交易產生之未實現損益。

註2：係本公司之子公司。

註3：業已併入本公司採權益法評價之被投資公司之本期(損)益中，一併由本公司計算認列投資(損)益。

註4：提供90,000仟股為借款之擔保品。

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

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

#### 太子建設開發股份有限公司

##### 主要股東資訊

民國112年12月31日

#### 附表九

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

## 五、最近年度經會計師查核簽證之個體財務報告

會計師查核報告

(113)財審報字第 23003201 號

太子建設開發股份有限公司 公鑒：

### 查核意見

太子建設開發股份有限公司民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達太子建設開發股份有限公司民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

### 查核意見之基礎

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

### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對太子建設開發股份有限公司民國 112 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

太子建設開發股份有限公司民國 112 年度個體財務報表之關鍵查核事項如下：

#### 房地銷售收入認列時點

##### 事項說明

有關銷貨收入會計政策請參閱個體財務報表附註四(三十)；會計項目說明請參閱個體財務報表附註六(二十三)。

太子建設開發股份有限公司房地銷售之收入認列係以完成過戶及實際交屋時結轉成本並認列損益。由於太子建設開發股份有限公司之房地銷售對象分散，經公司各部門間傳遞過戶及交屋相關資料並據以入帳之流程，通常涉及許多人工作業程序，易造成

接近財務報導期間結束日之收入認列時點不適當。因此，本會計師將房地銷售收入認列時點列為本年度查核重要事項之一。

#### 因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項已執行之主要因應程序如下：

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

#### **採用權益法之投資-透過子公司誠實投資控股(股)公司持有之子公司大成工程(股)公司營建工程收入之認列-完工程度之評估**

##### 事項說明

有關採用權益法之投資之會計政策請參閱個體財務報表附註四(十四)；會計項目說明請參閱個體財務報表附註六(七)。

太子建設開發股份有限公司透過子公司誠實投資控股(股)公司持有之子公司大成工程(股)公司為重要子公司，由於該公司之財務績效對太子建設開發股份有限公司財務報表將產生重大影響。

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

因上開估計總成本之項目複雜，且常涉及主觀判斷，易有高度不確定性，且總成本之估計將影響完工程度與工程收入之認列。因此，本會計師將子公司大成工程(股)公司之關鍵查核事項-認列營建工程收入所採用完工程度之評估列為本年度查核重要事項之一。

#### 因應之查核程序

本會計師對於上開關鍵查核事項已執行之主要因應程序如下：

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

#### **其他事項 - 提及其他會計師之查核**

列入太子建設開發股份有限公司個體財務報表之部分採用權益法之投資，其財務

報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開個體財務報表所表示之意見中，有關該等公司財務報表所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國 112 年及 111 年 12 月 31 日對前述公司採用權益法之投資金額分別為新台幣 758,877 仟元及 752,483 仟元，各占個體資產總額之 2.26%及 2.17%，民國 112 年度及 111 年度對前述公司認列之綜合損益分別為新台幣 44,019 仟元及 44,638 仟元，各占綜合損益總額之 5.41%及 4.90%。

## 管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估太子建設開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算太子建設開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

太子建設開發股份有限公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

## 會計師查核個體財務報表之責任

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

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

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

5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於太子建設開發股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責個體查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體財務報表之查核意見。

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

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

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

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

王駿凱

會計師

王國華

金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1110349013 號

前財政部證券暨期貨管理委員會

核准簽證文號：(87)台財證(六)第 68790 號

中 華 民 國 1 1 3 年 3 月 4 日

太子建設開發股份有限公司  
個體資產負債表  
民國112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

資 產	附註	112 年 12 月 31 日		111 年 12 月 31 日		
		金 額	%	金 額	%	
<b>流動資產</b>						
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 6,671,877	20	\$ 8,440,159	24
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資 產—流動	六(二)	1,990,737	6	2,268,463	7
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流 動	六(四)	953,068	3	-	-
1150	應收票據淨額	六(五)	42,004	-	19,323	-
1170	應收帳款淨額	六(五)	2,345	-	3,621	-
1200	其他應收款		10,887	-	914	-
130X	存貨	六(六)、七及八	6,161,869	18	6,434,334	19
1410	預付款項		38,382	-	40,655	-
11XX	<b>流動資產合計</b>		<u>15,871,169</u>	<u>47</u>	<u>17,207,469</u>	<u>50</u>
<b>非流動資產</b>						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資 產—非流動	六(二)及八	81,285	-	80,317	-
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)、七及八	2,544,896	8	2,077,331	6
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非 流動	六(四)及八	432,877	1	486,679	2
1550	採用權益法之投資	六(七)及八	6,166,751	18	6,358,157	18
1600	不動產、廠房及設備	六(八)及八	467,700	1	471,285	1
1755	使用權資產	六(九)及七	183,078	1	89,517	-
1760	投資性不動產淨額	六(十一)及八	5,335,517	16	5,408,671	16
1780	無形資產	六(十二)	1,810,416	6	1,871,669	5
1920	存出保證金		7,603	-	7,672	-
1990	其他非流動資產—其他	七	636,640	2	636,640	2
15XX	<b>非流動資產合計</b>		<u>17,666,763</u>	<u>53</u>	<u>17,487,938</u>	<u>50</u>
1XXX	<b>資產總計</b>		<u>\$ 33,537,932</u>	<u>100</u>	<u>\$ 34,695,407</u>	<u>100</u>

(續次頁)

太子建設開發股份有限公司  
個體資產負債表  
民國112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益		附註	112 年 12 月 31 日		111 年 12 月 31 日			
			金	額	%	金	額	%
<b>流動負債</b>								
2100	短期借款	六(十三)及八	\$	811,000	2	\$	1,271,000	4
2130	合約負債—流動	六(二十三)		76,953	-		96,682	-
2150	應付票據			-	-		963	-
2170	應付帳款			163,813	1		317,416	1
2180	應付帳款—關係人	七		4,453	-		7,313	-
2200	其他應付款			208,573	1		397,950	1
2230	本期所得稅負債			15,011	-		23,309	-
2280	租賃負債—流動	七		30,865	-		13,509	-
2310	預收款項			42,601	-		31,807	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十四)(十五)及八		700,000	2		2,930,000	9
2399	其他流動負債—其他			21,329	-		46,456	-
21XX	<b>流動負債合計</b>			<u>2,074,598</u>	<u>6</u>		<u>5,136,405</u>	<u>15</u>
<b>非流動負債</b>								
2530	應付公司債	六(十四)		4,500,000	13		2,000,000	6
2540	長期借款	六(十五)及八		420,000	1		1,120,000	3
2550	負債準備—非流動	六(十六)		174,491	1		165,984	1
2580	租賃負債—非流動	七		159,028	-		81,420	-
2640	淨確定福利負債—非流動	六(十七)		26,732	-		27,428	-
2645	存入保證金			171,177	1		154,667	-
2670	其他非流動負債—其他	六(七)		289,860	1		289,743	1
25XX	<b>非流動負債合計</b>			<u>5,741,288</u>	<u>17</u>		<u>3,839,242</u>	<u>11</u>
2XXX	<b>負債總計</b>			<u>7,815,886</u>	<u>23</u>		<u>8,975,647</u>	<u>26</u>
<b>權益</b>								
股本								
3110	普通股股本	六(十八)		16,233,261	48		16,233,261	47
資本公積								
3200	資本公積	六(十九)		2,260,513	7		2,260,513	6
保留盈餘								
3310	法定盈餘公積	六(二十)		2,536,541	8		2,387,299	7
3350	未分配盈餘			3,281,381	10		3,655,405	11
其他權益								
3400	其他權益	六(二十一)		1,411,353	4		1,184,285	3
3500	庫藏股票	六(十八)	(	1,003)	-	(	1,003)	-
3XXX	<b>權益總計</b>			<u>25,722,046</u>	<u>77</u>		<u>25,719,760</u>	<u>74</u>
重大或有負債及未認列之合約承諾								
重大之期後事項								
3X2X	<b>負債及權益總計</b>		\$	<u>33,537,932</u>	<u>100</u>	\$	<u>34,695,407</u>	<u>100</u>

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：羅智先

經理人：林宏俊

會計主管：戴大昌

太子建設開發股份有限公司  
個體綜合損益表  
民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元  
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	112 年 度		111 年 度	
		金 額	%	金 額	%
4000 營業收入	六(二十三)及七	\$ 1,171,918	100	\$ 6,761,955	100
5000 營業成本	六(六)(十一) (二十八)及七	( 419,203)	( 36)	( 4,463,405)	( 66)
5900 營業毛利		752,715	64	2,298,550	34
營業費用	六(二十八)及七				
6100 推銷費用		( 3,350)	-	( 144,981)	( 2)
6200 管理費用		( 663,762)	( 57)	( 816,985)	( 12)
6450 預期信用減損損失	十二(二)	( 6)	-	-	-
6000 營業費用合計		( 667,118)	( 57)	( 961,966)	( 14)
6900 營業利益		85,597	7	1,336,584	20
營業外收入及支出					
7100 利息收入	六(二十四)	52,230	5	9,699	-
7010 其他收入	六(二十五)	187,097	16	240,753	3
7020 其他利益及損失	六(二)(二十六)	25,949	2	47,581	1
7050 財務成本	六(六)(二十七)(	( 166,447)	( 14)	( 154,773)	( 2)
7070 採用權益法認列之子公司、關 聯企業及合資損益之份額	六(七)	470,563	40	115,029	2
7000 營業外收入及支出合計		569,392	49	258,289	4
7900 稅前淨利		654,989	56	1,594,873	24
7950 所得稅費用	六(二十九)	( 62,372)	( 6)	( 119,836)	( 2)
8000 繼續營業單位本期淨利		592,617	50	1,475,037	22
8200 本期淨利		\$ 592,617	50	\$ 1,475,037	22
其他綜合損益					
不重分類至損益之項目					
8311 確定福利計畫之再衡量數	六(十七)	(\$ 4,380)	-	\$ 10,627	-
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)(二十一)	197,474	17	( 445,140)	( 7)
8330 採用權益法認列之子公司、關 聯企業及合資之其他綜合損益 之份額-不重分類至損益之項 目	六(二十一)	28,238	2	( 128,850)	( 2)
8310 不重分類至損益之項目總額		221,332	19	( 563,363)	( 9)
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ 221,332	19	( \$ 563,363)	( 9)
8500 本期綜合損益總額		\$ 813,949	69	\$ 911,674	13
每股盈餘	六(三十)				
9750 基本		\$ 0.37		\$ 0.91	
9850 稀釋		\$ 0.36		\$ 0.90	

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：羅智先

經理人：林宏俊

會計主管：戴大昌

太子建設開發股份有限公司  
個體權益變動表  
民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	其他 國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	權 透過損益按公允價值 衡量之資產未實現 損益	其他綜合 公允價值 金融 資產未實現 損益	庫藏股票	權益總額
<b>111 年 度</b>										
111年1月1日餘額		\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 2,232,892	\$ 3,129,052	(\$ 48)	\$ 1,765,082	(\$ 1,003)		\$ 25,619,749
111年度淨利		-	-	-	1,475,037	-	-	-		1,475,037
111年度其他綜合損益	六(三)(十七)(二十一)	-	-	-	12,571	-	(575,934)	-		(563,363)
本期綜合損益總額		-	-	-	1,487,608	-	(575,934)	-		911,674
110年度盈餘指撥及分配：										
法定盈餘公積		-	-	154,407	(154,407)	-	-	-		-
現金股利	六(二十)	-	-	-	(811,663)	-	-	-		(811,663)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	六(三)(二十一)	-	-	-	4,815	-	(4,815)	-		-
111年12月31日餘額		\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 2,387,299	\$ 3,655,405	(\$ 48)	\$ 1,184,333	(\$ 1,003)		\$ 25,719,760
<b>112 年 度</b>										
112年1月1日餘額		\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 2,387,299	\$ 3,655,405	(\$ 48)	\$ 1,184,333	(\$ 1,003)		\$ 25,719,760
112年度淨利		-	-	-	592,617	-	-	-		592,617
112年度其他綜合損益	六(三)(十七)(二十一)	-	-	-	(5,736)	-	227,068	-		221,332
本期綜合損益總額		-	-	-	586,881	-	227,068	-		813,949
111年度盈餘指撥及分配：										
法定盈餘公積		-	-	149,242	(149,242)	-	-	-		-
現金股利	六(二十)	-	-	-	(811,663)	-	-	-		(811,663)
112年12月31日餘額		\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 2,536,541	\$ 3,281,381	(\$ 48)	\$ 1,411,401	(\$ 1,003)		\$ 25,722,046

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：羅智先

經理人：林宏俊

會計主管：戴大昌

太子建設開發股份有限公司  
個體現金流量表  
民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	112 年 度	111 年 度
<b>營業活動之現金流量</b>			
本期稅前淨利		\$ 654,989	\$ 1,594,873
調整項目			
收益費損項目			
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利	六(二)(二十六)		
益		( 25,978 )	( 18,914 )
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合	六(七)		
資利益之份額		( 470,563 )	( 115,029 )
處分及報廢不動產、廠房及設備損失(利	六(二十六)		
益)		31	( 28,710 )
不動產、廠房及設備轉列費用數		10	-
折舊費用	六(八)(九)		
	(十一)(二十八)	137,865	134,563
攤銷費用	六(十二)		
	(二十八)	61,253	61,253
利息費用	六(二十七)	166,447	154,773
利息收入	六(二十四)	( 52,230 )	( 9,699 )
股利收入	六(三)(二十五)	( 51,509 )	( 118,784 )
與營業活動相關之資產/負債變動數			
與營業活動相關之資產之淨變動			
透過損益按公允價值衡量之金融資產—			
流動		302,736	558,334
應收票據		( 22,681 )	8,063
應收帳款		1,276	31,813
其他應收款		( 9,973 )	55,448
存貨		261,055	4,301,822
預付款項		( 1,277 )	13,543
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債—流動		( 19,729 )	( 695,084 )
應付票據		( 963 )	963
應付帳款		( 153,603 )	( 229,491 )
應付帳款—關係人		( 2,860 )	3,860
其他應付款		( 198,576 )	32,155
預收款項		10,794	3,040
其他流動負債—其他		( 25,127 )	( 89,104 )
負債準備—非流動		8,507	29,480
淨確定福利負債—非流動		( 5,076 )	( 11,065 )
營運產生之現金流入		564,818	5,668,103
收取之利息		52,230	9,699
收取之股利		891,833	181,779
支付之利息		( 157,248 )	( 148,787 )
支付之所得稅		( 70,670 )	( 204,130 )
營業活動之淨現金流入		<u>1,280,963</u>	<u>5,506,664</u>

(續次頁)

太子建設開發股份有限公司  
個體現金流量表  
民國112年及111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	112 年 度	111 年 度
<u>投資活動之現金流量</u>			
按攤銷後成本衡量之金融資產－流動增加		(\$ 953,068)	\$ -
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動		( 270,162 )	( 139,603 )
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動		-	27
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動退回手續費		71	-
按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動減少(增加)		53,802	( 27,152 )
取得採用權益法之投資	六(七)	( 150,000 )	( 750,000 )
取得不動產、廠房及設備	六(八)	( 13,259 )	( 21,846 )
處分不動產、廠房及設備價款		302	31,646
存出保證金減少		69	124
投資活動之淨現金流出		<u>( 1,332,245 )</u>	<u>( 906,804 )</u>
<u>籌資活動之現金流量</u>			
短期借款(減少)增加	六(三十二)	( 460,000 )	190,140
應付短期票券增加	六(三十二)	-	( 100,000 )
償還公司債	六(三十二)	( 2,500,000 )	( 2,000,000 )
發行公司債	六(三十二)	2,500,000	2,000,000
償還長期借款	六(三十二)	( 430,000 )	( 1,141,624 )
舉借長期借款	六(三十二)	-	300,000
存入保證金增加(減少)	六(三十二)	16,510	( 917 )
租賃本金償還	六(三十二)	( 31,847 )	( 31,479 )
發放現金股利	六(二十)	( 811,663 )	( 811,663 )
籌資活動之淨現金流出		<u>( 1,717,000 )</u>	<u>( 1,595,543 )</u>
本期現金及約當現金(減少)增加數		( 1,768,282 )	3,004,317
期初現金及約當現金餘額		8,440,159	5,435,842
期末現金及約當現金餘額		<u>\$ 6,671,877</u>	<u>\$ 8,440,159</u>

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：羅智先

經理人：林宏俊

會計主管：戴大昌

太子建設開發股份有限公司  
個體財務報表附註  
民國 112 年度及 111 年度

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國 113 年 3 月 4 日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可並發布生效之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

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

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

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則會計準則之影響

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

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第 16 號之修正「售後租回中之租賃負債」	民國 113 年 1 月 1 日
國際會計準則第 1 號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國 113 年 1 月 1 日
國際會計準則第 1 號之修正「具合約條款之非流動負債」	民國 113 年 1 月 1 日
國際會計準則第 7 號及國際財務報導準則第 7 號之修正「供應商融資安排」	民國 113 年 1 月 1 日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

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

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會</u>
<u>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」</u>	<u>發布之生效日</u>
國際財務報導準則第 17 號「保險合約」	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」之修正	民國 112 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 17 號之修正「初次適用國際財務報導準則第 17 號及國際財務報導準則第 9 號—比較資訊」	民國 112 年 1 月 1 日
國際會計準則第 21 號之修正「缺乏可兌換性」	民國 114 年 1 月 1 日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

#### 四、重大會計政策之彙總說明

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

##### (一) 遵循聲明

本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

##### (二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本個體財務報告係按歷史成本編製：

- (1) 按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產(包括衍生工具)。
- (2) 按公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。
- (3) 按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。

2. 編製符合金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計值，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及個體財務報告之重大假設及估計之項目，請參閱附註五說明。

##### (三) 外幣換算

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

###### 1. 外幣交易及餘額

- (1) 外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。
- (2) 外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。
- (3) 外幣非貨幣性資產及負債餘額，屬透過損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過其他綜合損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目；屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。
- (4) 所有兌換損益於損益表之「其他利益及損失」列報。

###### 2. 國外營運機構之換算

- (1) 功能性貨幣與表達貨幣不同之所有公司個體、關聯企業及聯合協議，其經營結果和財務狀況以下列方式換算為表達貨幣：
  - A. 表達於每一資產負債表之資產及負債係以該資產負債表日之收盤匯率換算；
  - B. 表達於每一綜合損益表之收益及費損係以當期平均匯率換算；及
  - C. 所有因換算而產生之兌換差額認列為其他綜合損益。
- (2) 當部分處分或出售之國外營運機構為關聯企業或聯合協議時，將於其他綜合損益項下之兌換差額按比例重分類於當期損益作為出售利益或損失之一部分。惟當本公司即使仍保留對前關聯企業或聯合協議之部分權益，但已喪失對國外營運機構屬關聯企業之重大影響或已喪失對國外營運機構屬聯合協議之聯合控制，則係以處分對國外營運機構之全部權益處理。
- (3) 當部分處分或出售之國外營運機構為子公司時，係按比例將認列為其他綜合損益之累計兌換差額重新歸屬予該國外營運機構之非控制權益。惟當本公司即使仍保留對前子公司之部分權益，但已喪失對國外營運機構屬子公司之控制，則係以處分對國外營運機構之全部權益處理。

#### (四) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

1. 本公司個體財務報告對於資產負債之劃分，係考慮各項資產負債是否與營建業務相關，而以營業週期作為劃分流動與非流動之標準，若無相關則仍以一年為區分標準。
2. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：
  - (1) 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
  - (2) 主要為交易目的而持有者。
  - (3) 預期於資產負債表日後 12 個月內實現者。
  - (4) 現金或約當現金，但於資產負債表日後至少 12 個月交換或用以清償負債受到限制者除外。

本公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

3. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：
  - (1) 預期將於正常營業週期中清償者。
  - (2) 主要為交易目的而持有者。
  - (3) 預期於資產負債表日後 12 個月內到期清償者。
  - (4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

#### (五) 約當現金

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

(六) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指非屬按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。
2. 本公司對於符合慣例交易之透過損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本公司於原始認列時按公允價值衡量，相關交易成本認列於損益，後續按公允價值衡量，其利益或損失認列於損益。
4. 當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本公司於損益認列股利收入。

(七) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指原始認列時作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資的公允價值變動列報於其他綜合損益。
2. 本公司對於符合交易慣例之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本公司於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續按公允價值衡量：屬權益工具之公允價值變動認列於其他綜合損益，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失後續不得重分類至損益，轉列至保留盈餘項下。當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本公司於損益認列股利收入。

(八) 按攤銷後成本衡量之金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：
  - (1) 在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
  - (2) 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。
2. 本公司對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本公司於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息收入，及認列減損損失，並於除列時，將其利益或損失認列於損益。

(九) 應收帳款及票據

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。
2. 屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

(十) 金融資產減損

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

按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

(十一) 金融資產之除列

本公司於符合下列情況之一時，將除列金融資產：

1. 收取來自金融資產現金流量之合約權利失效。
2. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，且業已移轉金融資產所有權之幾乎所有風險及報酬。
3. 移轉收取金融資產現金流量之合約權利，惟未保留對金融資產之控制。

(十二) 出租人之租賃交易－營業租賃

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

(十三) 存貨

包括營建用地、在建工程及待出售房地等，係以取得成本為入帳基礎，期末並依成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法。淨變現價值係指在正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。在建工程於建造工作時起至完工期間，將有關之利息資本化。

(十四) 採用權益法之投資/子公司及關聯企業

1. 子公司指受本公司控制之個體（包括結構型個體），當本公司暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司即控制該個體。
2. 本公司與子公司間交易所產生之未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
3. 本公司對子公司取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對子公司所認列之損失份額等於或超過在該子公司之權益時，本公司繼續按持股比例認列損失。
4. 對子公司持股之變動若未導致喪失控制（與非控制權益之交易），係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列為權益。
5. 當本公司喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。
6. 關聯企業指所有本公司對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其 20%以上表決權之股份。本公司對關係企業之投資採用權益法處理，取得時依

成本認列。

7. 本公司對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對任一關聯企業之損失份額等於或超過其他該關聯企業之權益(包括任何其他無擔保之應收款)，本公司不認列進一步之損益，除非本公司對該關聯企業發生法定義務，推定義務或已代其支付款項。
8. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本公司將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
9. 本公司與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以銷除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
10. 關聯企業增發新股時，若本公司未按比例認購或取得，致使投資比例發生變動但仍對其有重大影響，該股權淨值變動之增減數係調整「資本公積」及「採用權益法之投資」。若致使投資比例下降者，除上述調整外，與該所有權權益之減少有關而先前已認列於其他綜合損益之利益或損失，且該利益或損失於處分相關資產或負債時須被重分類至損益者，依減少比例重分類至損益。
11. 當本公司喪失對關聯企業之重大影響，對原關聯企業之剩餘投資係按公允價值重新衡量，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。
12. 當本公司處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理與本公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。
13. 當本公司處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，將與該關聯企業有關之資本公積轉列損益；如仍對該關聯企業有重大影響，則按處分比例轉列損益。
14. 依證券發行人財務報告編製準則規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益應與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，個體財務報告業主權益應與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

#### (十五) 不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本公司，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列

折舊。

4. 本公司於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計值變動及錯誤」之會計估計值變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

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

(十六) 承租人之租賃交易—使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供本公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付按本公司增額借款利率折現後之現值認列，租賃給付包括：
  - (1) 固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；
  - (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付；後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。
3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括租賃負債之原始衡量金額。後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

(十七) 投資性不動產

投資性不動產以取得成本認列，後續衡量採成本模式。除土地外，按估計耐用年限以直線法提列折舊，耐用年限為 44 年~60 年。

(十八) 無形資產

係服務特許權，以取得成本為入帳基礎，並按其估計效益年數 44 年採直線法攤銷。

(十九) 非金融資產減損

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

未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

#### (二十) 借款

1. 係指向銀行借入之長、短期款項。本公司於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。
2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

#### (二十一) 應付帳款及票據

1. 係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付票據。
2. 屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

#### (二十二) 應付普通公司債

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

#### (二十三) 金融負債之除列

本公司於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

#### (二十四) 金融資產及負債之互抵

當有法律上可執行之權利將所認列之金融資產及負債金額抵銷，且意圖以淨額基礎交割或同時實現資產及清償負債時，始可將金融資產及金融負債互抵，並於資產負債表中以淨額表達。

#### (二十五) 負債準備

負債準備係因過去事件而負有現時法定或推定義務，很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計時認列。負債準備之衡量係以資產負債表日清償該義務所需支出之最佳估計現值衡量，折現率採用反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險之評估之稅前折現率，折現之攤銷認列為利息費用。未來營運損失不得認列負債準備。

#### (二十六) 員工福利

##### 1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

## 2. 退休金

### (1) 確定提撥計畫

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

### (2) 確定福利計畫

A. 確定福利計畫下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現率係使用資產負債表日與確定福利計畫之貨幣及期間一致之政府公債（於資產負債表日）之市場殖利率。

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

## 3. 員工酬勞及董事酬勞

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

## (二十七) 所得稅

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

5. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。
6. 因股權投資等而產生之未使用所得稅抵減遞轉後期部分，係在很有可能未來課稅所得以供未使用所得稅抵減使用之範圍內，認列遞延所得稅資產。

#### (二十八) 股本

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

#### (二十九) 股利分配

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

#### (三十) 收入認列

##### 1. 土地開發及轉售

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

##### 2. 餐旅服務收入

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

##### 3. 服務特許權收入

本公司提供之服務特許權合約，請參閱附註四、(三十一)。

##### 4. 租金收入

本公司提供辦公室及宿舍出租相關服務，於租賃期間內依直線法攤銷按月認列收入。

##### 5. 取得客戶合約成本

本公司為取得客戶合約所發生之增額成本(主要係銷售佣金)，預期可回收部分於

發生時認列為資產(表列其他流動資產)，按與該資產相關之商品或勞務移轉一致之有系統基礎攤銷。後續期間若預期收取之對價減除尚未認列為費用之成本低於認列於資產之帳面金額，則就資產帳面金額超額部分認列減損損失。

### (三十一) 服務特許權協議

1. 本公司與國立台灣大學(授予人)簽訂提供公共服務之基礎建設合約，由本公司建造提供公共服務之基礎建設且自建造完成後提供長興校區 44 年又 6 個月暨水源校區 44 年又 4 個月之營運服務，營運期間屆滿後該提供公共服務之基礎建設將無償移轉予國立台灣大學。本公司依據合約所提供之建造及營運服務之已收或應收對價，參照其相對公允價值予以分攤，並依國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」之規定認列相關收入。
2. 依據服務特許權協議提供建造或升級服務之成本，按國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」之規定處理。
3. 授予人所提供之已收或應收之對價按公允價值認列，並按合約約定授予人提供予營運者對價之方式決定認列為金融資產或無形資產。在本公司具有無條件向授予人或依授予人指示收取現金或另一金融資產之合約權利範圍內，認列為金融資產；於獲得向公共服務使用者收費之權利範圍內，認列為無形資產。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

### (一) 會計政策採用之重要判斷

#### 投資性不動產

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

### (二) 重要會計估計值及假設

本公司並無重要會計估計值及假設具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之風險。

## 六、重要會計項目之說明

### (一) 現金及約當現金

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 1,887	\$ 1,553
支票存款及活期存款	3,145,750	4,937,807
附買回債券及票券	3,524,240	3,500,799
	<u>\$ 6,671,877</u>	<u>\$ 8,440,159</u>

1. 本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 本公司持有之附買回債券及票券，因其變現性高，故分類為約當現金。
3. 本公司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利息收入項下，請參閱附註六、(二十四)。

(二) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
流動項目：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
受益憑證	\$ 1,949,951	\$ 2,252,343
評價調整	40,786	16,120
	<u>\$ 1,990,737</u>	<u>\$ 2,268,463</u>
非流動項目：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產		
受益憑證	\$ 76,000	\$ 76,000
評價調整	5,285	4,317
	<u>\$ 81,285</u>	<u>\$ 80,317</u>

1. 本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 112 年度及 111 年度認列之淨利益分別計\$25,978 及\$18,914。
2. 有關本公司將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(三) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

項 目	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
非流動項目：		
選擇指定之權益工具投資		
上市櫃公司股票	\$ 491,312	\$ 221,221
非上市櫃公司股票	888,599	888,723
	1,379,911	1,109,944
評價調整	1,164,985	967,387
	<u>\$ 2,544,896</u>	<u>\$ 2,077,331</u>

1. 本公司選擇將屬策略性投資之股票分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，該等投資於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之公允價值分別為\$2,544,896 及 \$2,077,331。
2. 本公司於民國 111 年度因投資之非上市櫃公司清算，將累積利益\$4,815 自其他權益轉列保留盈餘。
3. 本公司民國 112 年度及 111 年度透過證券集中交易市場以鉅額配對交易方式，向子公司大成工程(股)公司取得上市櫃公司股票，請參閱附註七、(二)說明。
4. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益及綜合損益之明細如下：

	112 年度	111 年度
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具</u>		
認列於其他綜合損益之公允價值變動	\$ 197,474	(\$ 445,140)
累積利益因除列轉列保留盈餘	\$ -	\$ 4,815
認列於損益之股利收入		
於本期期末仍持有者	\$ 51,509	\$ 118,784

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

(四) 按攤銷後成本衡量之金融資產

項 目	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
流動項目：		
三個月以上之定期存款	\$ 953,068	\$ -
非流動項目：		
備償專戶	\$ 432,877	\$ 486,679

1. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司持有按攤銷後成本衡量之金融資產，於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為 \$1,385,945 及 \$486,679。
2. 本公司將按攤銷後成本衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。
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)。本公司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

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
應收票據	\$ 42,004	\$ 19,323
應收帳款	\$ 2,499	\$ 3,775
減：備抵損失	( 154)	( 154)
	\$ 2,345	\$ 3,621

1. 應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	112 年 12 月 31 日		111 年 12 月 31 日	
	應收票據	應收帳款	應收票據	應收帳款
未逾期	\$ 42,004	\$ 2,246	\$ 19,323	\$ 3,272
30 天內	-	-	-	-
31-60 天	-	-	-	-
61-90 天	-	-	-	-
91 天以上	-	253	-	503
	\$ 42,004	\$ 2,499	\$ 19,323	\$ 3,775

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 112 年 12 月 31 日、111 年 12 月 31 日及 111 年 1 月 1 日，本公司與客戶合約之應收款(含應收票據)餘額分別為 \$0、\$250 及 \$40,090。

3. 在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司應收票據於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$42,004 及\$19,323；最能代表本公司應收帳款於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$2,345 及\$3,621。
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. 本公司並未持有作為應收票據及帳款擔保之擔保品。

#### (六) 存貨

	112 年 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 5,141,461	(\$ 62,573)	\$ 5,078,888
在建工程	142,065	-	142,065
待出售房地產	720,557	( 10,037)	710,520
預付土地購置款	228,635	-	228,635
商品	1,761	-	1,761
	<u>\$ 6,234,479</u>	<u>(\$ 72,610)</u>	<u>\$ 6,161,869</u>

	111 年 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 5,141,461	(\$ 62,573)	\$ 5,078,888
在建工程	135,950	-	135,950
待出售房地產	1,002,036	( 12,852)	989,184
預付土地購置款	228,635	-	228,635
商品	1,677	-	1,677
	<u>\$ 6,509,759</u>	<u>(\$ 75,425)</u>	<u>\$ 6,434,334</u>

1. 本公司民國 112 年度及 111 年度認列為費損之存貨成本分別為\$271,217 及\$4,315,785，其中包含將存貨自成本沖減至淨變現價值而認列銷貨成本\$0 及\$4,845，以及因將已提列跌價之存貨出售導致淨變現價值回升而認列為銷貨成本減少之金額分別為\$2,815 及\$0。
2. 有關本公司將存貨提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。
3. 本公司利息資本化情形如下：

	112 年度	111 年度
利息資本化前之利息總額	<u>\$ 166,447</u>	<u>\$ 154,773</u>
資本化利息之金額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
資本化利率	<u>-</u>	<u>-</u>

#### 4. 主要存貨明細：

##### (1) 在建房地

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
台北分公司		
八里中庄段 222 及 211-1 地號等	<u>\$ 692,318</u>	<u>\$ 692,297</u>
台中分公司		
北屯榮德段 129 地號等	<u>764,318</u>	<u>764,466</u>
清水武秀段 1037、1038 及 1040 地號等	<u>216,704</u>	<u>216,704</u>
	<u>981,022</u>	<u>981,170</u>

<u>台南分公司</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
金華段1361地號	\$ 689,322	\$ 689,315
善駕段939地號等	163,436	157,201
其他	3,738	3,738
	<u>856,496</u>	<u>850,254</u>
<u>高雄分公司</u>		
太子雲B區(仁武新後港西段42地號等)	364,370	364,370
仁武新後港西段88地號實驗住宅	72,933	72,933
	437,303	437,303
在建房地合計	\$ 2,967,139	\$ 2,961,024
(2)尚未積極開發之營建用地		
<u>台北分公司</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
中壢普仁段720地號等	\$ 140,156	\$ 140,156
其他	5,978	5,978
	<u>146,134</u>	<u>146,134</u>
<u>台中分公司</u>		
霧峰段霧峰小段365~855地號等	175,661	175,661
松觀段164地號等	137,697	137,697
土庫段9-7地號等	55,167	55,167
松昌段577地號等	19,912	19,912
後壠子段133-004地號	19,513	19,513
其他	11,840	11,840
	<u>419,790</u>	<u>419,790</u>
<u>台南分公司</u>		
善中段1468、1475及1476地號等	234,699	234,699
學中段679地號等	50,798	50,798
永康頂安段879地號等	28,610	28,610
北安段54-3地號等	28,317	28,317
慶安段373-377地號	15,139	15,139
保安段882地號等	10,325	10,325
其他	14,550	14,550
	<u>382,438</u>	<u>382,438</u>
<u>高雄分公司</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
仁武新後港西段53地號等	\$ 905,077	\$ 905,077
仁武新後港西段30及52-74地號	407,357	407,357
仁武霞海段642、669及940等地號	41,668	41,668
鳥松區大華段434及436地號	13,923	13,923
	<u>1,368,025</u>	<u>1,368,025</u>
尚未積極開發之營建用地合計	\$ 2,316,387	\$ 2,316,387
(3)待出售房地產		
<u>台北分公司</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
太子華威	\$ 419,964	\$ 615,951
太子苑	67,259	82,586
太子大第	11,597	12,025
W太子	-	18,542
太子松馥	-	8,258
	<u>498,820</u>	<u>737,362</u>
<u>台中分公司</u>		
太子咸亨	115,544	115,484
太子欣世界	26,892	27,713

太子郡	9,058	9,058
其他	6,118	6,118
	<u>157,612</u>	<u>158,373</u>
<u>台南分公司</u>		
太子盛世	4,145	4,145
站前 LV	4,081	19,725
太子 WIN2	-	11,837
其他	2,292	2,292
	<u>10,518</u>	<u>37,999</u>
<u>高雄分公司</u>		
太子城透天	30,132	30,132
太子雲 C 區大樓	23,475	25,911
太子雲極	-	9,000
太子大第	-	3,259
	<u>53,607</u>	<u>68,302</u>
待出售房地產合計	\$ 720,557	\$ 1,002,036
<b>(4)預付土地購置款</b>		
<u>台南分公司</u>		
仁武新後港西段 20 地號等	<u>112 年 12 月 31 日</u>	<u>111 年 12 月 31 日</u>
	\$ 228,635	\$ 228,635

## (七) 採用權益法之投資

### 1. 採用權益法之投資餘額明細如下：

子公司及關聯企業名稱	112 年 12 月 31 日		111 年 12 月 31 日	
	金額	比率	金額	比率
統一開發(股)公司	\$ 1,173,018	30.00%	\$ 1,167,581	30.00%
誠實投資控股(股)公司	1,504,759	100.00%	1,323,732	100.00%
時代國際控股(股)公司(註 1)	961,908	100.00%	755,276	100.00%
太子地產(股)公司	599,773	99.68%	1,355,998	99.68%
太子建設投資公司	658,878	100.00%	614,291	100.00%
耕頂興業(股)公司	309,262	30.00%	313,882	30.00%
日華金典國際酒店(股)公司(註 2)	252,083	50.00%	259,757	50.00%
太子物業管理顧問(股)公司	260,105	100.00%	268,521	100.00%
金義興合板(股)公司(註 3)	-	99.65%	-	99.65%
太子實業(股)公司(註 4)	446,965	100.00%	299,119	100.00%
	<u>\$ 6,166,751</u>		<u>\$ 6,358,157</u>	

註 1：子公司時代國際控股(股)公司於民國 112 年 11 月 13 日辦理減資彌補虧損，減少實收資本額 \$46,700，消除已發行股份 4,670 仟股，減資比例約 7.5%，本公司業依持股比例減除投資金額。本公司於民國 111 年 11 月 4 日經董事會決議對子公司時代國際控股(股)公司辦理減資彌補虧損，減少實收資本額 \$1,087,000，消除已發行股份 108,700 仟股，減資比例約 77.8%，本公司業依持股比例減除投資金額；另，同時辦理現金增資 \$310,000，分為 \$31,000 仟股，本公司業依持股比例全數認購完畢。

註 2：本公司於民國 110 年 11 月 4 日經董事會決議對日華金典國際酒店(股)公司擬於民國 111 年度辦理之現金增資 \$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 元乙案，本公司將依持股比例認購該增資。前述現金增資基準日訂於民國 111 年 1 月 20 日。

註 3：截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日止，對金義興合板(股)公司之投資帳面餘額因已為負數，故分別轉列其他非流動負債 \$289,860 及 \$289,743。

註 4：本公司於民國 112 年 11 月 10 日經董事會決議對子公司太子實業(股)公司辦理現金增資

\$1,200,000，分為 120,000 仟股，分次入資，本公司依持股比例全數認購。本公司業於民國 112 年度入資\$150,000，取得普通股 15,000 仟股。每股面額及發行價格均為新台幣 10 元。本公司於民國 111 年 11 月 4 日經董事會決議對子公司太子實業(股)公司辦理現金增資\$290,000，取得普通股 29,000 仟股，每股面額及發行價格均為新台幣 10 元，本公司業依持股比例全數認購完畢。

## 2. 子公司

有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國 112 年度合併財務報表附註四、(三)。

## 3. 關聯企業

(1)本公司重大關聯企業之彙總性財務資訊如下：

### 資產負債表

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

### 綜合損益表

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

(2)本公司個別不重大關聯企業之帳面金額及其經營結果之份額彙總如下：

民國 112 年及 111 年 12 月 31 日，本公司個別不重大關聯企業之帳面金額合計分別為\$309,262 及\$313,882。

	112 年度	111 年度
繼續經營單位本期淨利	\$ 45,232	\$ 81,260
其他綜合損益(稅後淨額)	( 634)	1,154
本期綜合損益總額	\$ 44,598	\$ 82,414

4. 本公司上開投資標的均未有公開報價。

5. 民國 112 年度及 111 年度本公司採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額分別為\$470,563 及\$115,029。

6. 本公司對部分採用權益法之投資(包含其轉投資)係依該等公司所委任其他會計師查核之財務報告評價而得，民國 112 年度及 111 年度採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額分別為\$44,209 及\$44,292，民國 112 年及 111 年 12 月 31 日採用權益法之投資餘額分別為\$758,877 及\$752,483。

民國 112 年度及 111 年度依被投資公司委任之其他會計師查核簽證之明細：

(1)本公司採用權益法之投資：耕頂興業(股)公司。

(2)本公司採用權益法之投資之轉投資：PPG Investment Inc.、Queen Holdings Ltd.

及日華資產管理(股)公司。

7. 有關本公司將採用權益法之投資提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(八) 不動產、廠房及設備

1. 帳面價值資訊如下：

	112年12月31日	111年12月31日
土地	\$ 177,750	\$ 178,012
房屋及建築	215,882	224,127
電腦通訊設備	13,747	4,600
運輸設備	1,183	500
辦公設備	38,081	37,491
租賃改良	15,486	16,928
其他設備	177	187
未完工程及待驗設備	5,394	9,440
	<u>\$ 467,700</u>	<u>\$ 471,285</u>

2. 本期變動情形如下：

成 本	112 年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 178,012	\$ -	\$ -	(\$ 262)	\$ 177,750
房屋及建築	382,714	-	( 190)	( 2,087)	380,437
電腦通訊設備	64,606	8,973	( 9,331)	2,135	66,383
運輸設備	1,200	1,200	( 1,200)	-	1,200
辦公設備	222,061	3,086	( 6,016)	5,461	224,592
租賃改良	74,223	-	-	-	74,223
其他設備	1,837	-	-	( 10)	1,827
未完工程及待驗設備	9,440	-	-	( 4,046)	5,394
	<u>\$ 934,093</u>	<u>\$ 13,259</u>	<u>(\$ 16,737)</u>	<u>\$ 1,191</u>	<u>\$ 931,806</u>

成 本	111 年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 179,681	\$ -	(\$ 1,669)	\$ -	\$ 178,012
房屋及建築	382,821	1,465	( 1,572)	-	382,714
電腦通訊設備	63,444	2,349	( 1,187)	-	64,606
運輸設備	8,367	-	( 7,167)	-	1,200
辦公設備	218,238	8,592	( 4,769)	-	222,061
租賃改良	74,223	-	-	-	74,223
其他設備	1,837	-	-	-	1,837
未完工程及待驗設備	-	9,440	-	-	9,440
	<u>\$ 928,611</u>	<u>\$ 21,846</u>	<u>(\$ 16,364)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 934,093</u>

累 計 折 舊	112 年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
房屋及建築	\$ 158,587	\$ 7,116	(\$ 190)	(\$ 958)	\$ 164,555
電腦通訊設備	60,006	1,961	( 9,331)	-	52,636
運輸設備	700	200	( 883)	-	17
辦公設備	184,570	7,941	( 6,000)	-	186,511
租賃改良	57,295	1,442	-	-	58,737
其他設備	1,650	-	-	-	1,650
	<u>\$ 462,808</u>	<u>\$ 18,660</u>	<u>(\$ 16,404)</u>	<u>(\$ 958)</u>	<u>\$ 464,106</u>

累 計 折 舊	111 年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
房屋及建築	\$ 152,299	\$ 7,063	(\$ 775)	\$ -	\$ 158,587
電腦通訊設備	60,008	1,185	( 1,187)	-	60,006
運輸設備	7,006	394	( 6,700)	-	700
辦公設備	182,439	6,897	( 4,766)	-	184,570
租賃改良	55,853	1,442	-	-	57,295
其他設備	1,650	-	-	-	1,650
	<u>\$ 459,255</u>	<u>\$ 16,981</u>	<u>(\$ 13,428)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 462,808</u>

3. 有關本公司將不動產、廠房及設備提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

#### (九) 租賃交易－承租人

1. 本公司租賃之標的資產包括辦公室、員工餐廳及車輛，租賃合約之期間介於 2 年到 20 年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件，除租賃之資產不得用作借貸擔保及部分承租自其他關係人同意本公司將租賃標的之全部或部分轉租予關係企業外，其餘皆不得私自出借、轉租、頂讓或以其他變相方法交予第三人使用外，未有加諸其他之限制。
2. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
	帳面金額	帳面金額
房屋及建築	\$ 180,257	\$ 89,517
運輸設備(公務車)	2,821	-
	<u>\$ 183,078</u>	<u>\$ 89,517</u>
	112 年度	111 年度
	折舊費用	折舊費用
房屋及建築	\$ 32,695	\$ 31,521
運輸設備(公務車)	555	205
	<u>\$ 33,250</u>	<u>\$ 31,726</u>

3. 本公司於民國 112 年度及 111 年度使用權資產之增添分別為 \$126,811 及 \$884。

4. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

	112 年度	111 年度
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 3,806	\$ 2,470
屬短期租賃合約之費用	27	701
屬低價值資產租賃之費用	104	200

5. 本公司於民國 112 年度及 111 年度租賃現金流出總額分別為 \$35,784 及 \$34,850。

6. 租賃延長之選擇權及租賃終止之選擇權

- (1) 本公司租賃合約中屬辦公室及員工餐廳類型之租賃標的，約 29% 包含了本公司可行使之延長選擇權，於租賃合約中簽訂該條款係為提高本公司營運靈活之管理。
- (2) 本公司於決定租賃期間時，係將所有行使延長選擇權或不行使終止選擇權會產生經濟誘因的事實和情況納入考量。當發生對行使延長選擇權或不行使終止選擇權之評估的重大事件發生時，則租賃期間將重新估計。

(十) 租賃交易－出租人

1. 本公司出租之標的資產包括辦公室、學生宿舍及長租型套房等，租賃合約之期間介於 0.5 年到 23 年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件。為保全出租資產之使用情況，通常會要求承租人不得將租賃資產用作借貸擔保及不得私自出借、轉租、頂讓或以其他變相方法交予第三人使用。
2. 本公司於民國 112 年度及 111 年度基於營業租賃合約認列之利益如下：

	112 年度	111 年度
租金收入	\$ 432,812	\$ 440,644
屬變動租賃給付認列之租金收入	\$ 52,306	\$ 28,911

3. 本公司以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	112 年 12 月 31 日
民國 113 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日	\$ 340,186
民國 114 年 1 月 1 日至 118 年 12 月 31 日	941,859
民國 119 年 1 月 1 日以後	1,301,922
	\$ 2,583,967

	111 年 12 月 31 日
民國 112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日	\$ 335,378
民國 113 年 1 月 1 日至 117 年 12 月 31 日	370,455
民國 118 年 1 月 1 日以後	17,145
	\$ 722,978

(十一) 投資性不動產

1. 帳面價值資訊如下：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
土地	\$ 207,077	\$ 207,077
出租資產-土地	2,572,993	2,571,512
出租資產-房屋	2,555,447	2,630,082
	\$ 5,335,517	\$ 5,408,671

2. 本期變動情形如下：

成 本	112 年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 207,077	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 207,077
出租資產-土地	2,571,512	-	-	1,481	2,572,993
出租資產-房屋	3,982,562	-	( 1,180)	12,278	3,993,660
	\$ 6,761,151	\$ -	(\$ 1,180)	\$ 13,759	\$ 6,773,730

成 本	111 年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 207,077	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 207,077
出租資產-土地	2,571,512	-	-	-	2,571,512
出租資產-房屋	3,982,562	-	-	-	3,982,562
	\$ 6,761,151	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6,761,151

累計折舊	112 年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
出租資產-房屋	\$ 1,352,480	\$ 85,955	(\$ 1,180)	\$ 958	\$ 1,438,213

累計折舊	111 年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
出租資產-房屋	\$ 1,266,624	\$ 85,856	\$ -	\$ -	\$ 1,352,480

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	112 年度		111 年度	
投資性不動產之租金收入	\$	485,118	\$	469,555
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	\$	174,493	\$	157,099
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	\$	-	\$	-

4. 本公司持有之投資性不動產於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之公允價值分別為 \$17,496,465 及 \$12,521,169，該等公允價值係由本公司管理階層採用類似不動產交易價格之市場證據及參酌公告現值等資訊評估而得，該評價係採用收益法，屬第三等級公允價值。

5. 有關本公司將投資性不動產提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(十二) 無形資產

1. 帳面價值資訊如下：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
服務特許權	\$ 1,810,416	\$ 1,871,669

2. 本期變動情形如下：

成 本	112 年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372

成 本	111 年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372

累計攤銷	112 年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 996,703	\$ 61,253	\$ -	\$ -	\$ 1,057,956

累計攤銷	111 年度				
	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 935,450	\$ 61,253	\$ -	\$ -	\$ 996,703

3. 無形資產攤銷明細如下：

	112 年度	111 年度
營業成本-攤銷費用	\$ 61,253	\$ 61,253

(十三) 短期借款

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
銀行信用借款	\$ 811,000	\$ 1,121,000
銀行擔保借款	-	150,000

	\$ 811,000	\$ 1,271,000
利率區間	2.29%	1.83%-2.16%

上述短期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

#### (十四) 應付公司債

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

- 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：
  - 發行總額：\$2,500,000。
  - 發行價格：按票面發行，每張\$1,000。
  - 票面利率：0.84%。
  - 付息方式：自發行日起依票面利率每年單利計付息一次。
  - 還本方式：到期一次還本。
  - 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)。
  - 擔保方式：由台灣銀行股份有限公司擔保。
  - 受託銀行：台北富邦商業銀行股份有限公司。
 上述公司債業已到期清償完畢。
- 本公司於民國111年6月以面額發行111年第一次有擔保普通公司債\$2,000,000，其主要發行條款如下：
  - 發行總額：\$2,000,000。
  - 發行價格：按票面發行，每張\$1,000。
  - 票面利率：1.58%。
  - 付息方式：自發行日起依票面利率每年單利計付息一次。
  - 還本方式：到期一次還本。
  - 發行期間：5年(自民國111年6月16日起至民國116年6月16日止)。
  - 擔保方式：由台灣銀行股份有限公司擔保。
  - 受託銀行：兆豐國際商業銀行股份有限公司。
- 本公司於民國112年6月以面額發行112年第一次有擔保普通公司債\$2,500,000，其主要發行條款如下：
  - 發行總額：\$2,500,000。
  - 發行價格：按票面發行，每張\$1,000。
  - 票面利率：1.54%。
  - 付息方式：自發行日起依票面利率每年單利計付息一次。
  - 還本方式：到期一次還本。
  - 發行期間：5年(自民國112年6月13日起至民國117年6月13日止)。
  - 擔保方式：由台灣銀行股份有限公司擔保。
  - 受託銀行：中國信託商業銀行股份有限公司。

#### (十五) 長期借款

	112年12月31日	111年12月31日
銀行擔保借款	\$ 720,000	\$ 1,020,000
銀行信用借款	400,000	530,000
	1,120,000	1,550,000
減：一年內到期部份	( 700,000)	( 430,000)
	\$ 420,000	\$ 1,120,000
到期日區間	113.02.01~116.01.09	112.07.20~116.01.09
利率區間	2.12%~2.48%	1.83%~2.38%

1. 有關長期借款之限制條款，請參閱附註九之說明。

2. 上述長期借款之擔保品，請參閱附註八之說明。

#### (十六) 負債準備-汰換成本

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

本公司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、(六)之說明。

#### (十七) 退休金

1. (1) 本公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國94年7月1日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前6個月之平均薪資計算，15年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過15年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以45個基數為限。本公司按月就薪資總額2%提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。另本公司於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額，本公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。

(2) 資產負債表認列之金額如下：

	112年12月31日	111年12月31日
確定福利義務現值	(\$ 104,483)	(\$ 110,040)
計畫資產公允價值	77,751	82,612
淨確定福利負債	(\$ 26,732)	(\$ 27,428)

(3) 淨確定福利負債之變動如下：

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債
112年			
1月1日餘額	(\$ 110,040)	\$ 82,612	(\$ 27,428)
利息(費用)收入	( 1,320)	991	( 329)
	( 111,360)	83,603	( 27,757)

再衡量數：

財務假設變動影響數

- - -

經驗調整	( 4,780)	400	( 4,380)
	( 4,780)	400	( 4,380)
提撥退休基金	-	2,608	2,608
支付退休金	11,657	( 8,860)	2,797
12月31日餘額	<u>(\$ 104,483)</u>	<u>\$ 77,751</u>	<u>(\$ 26,732)</u>

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債
111年			
1月1日餘額	(\$ 122,766)	\$ 73,646	(\$ 49,120)
利息(費用)收入	( 859)	516	( 343)
	<u>( 123,625)</u>	<u>74,162</u>	<u>( 49,463)</u>
再衡量數：			
財務假設變動影響數	3,754	-	3,754
經驗調整	1,402	5,471	6,873
	<u>5,156</u>	<u>5,471</u>	<u>10,627</u>
提撥退休基金	-	2,979	2,979
支付退休金	8,429	-	8,429
12月31日餘額	<u>(\$ 110,040)</u>	<u>\$ 82,612</u>	<u>(\$ 27,428)</u>

(4)有關退休金之精算假設彙總如下：

	112年度	111年度
折現率	1.20%	1.20%
未來薪資增加率	1.50%	1.50%

對於未來死亡率之假設係採台灣壽險業第六回經驗生命表。

因採用之主要精算假設變動而影響之確定福利義務現值分析如下：

	折現率		未來薪資增加率	
	增加 0.25%	減少 0.25%	增加 0.25%	減少 0.25%
112年12月31日				
對確定福利義務現值之影響	<u>(\$ 1,639)</u>	<u>\$ 1,682</u>	<u>\$ 1,412</u>	<u>(\$ 1,384)</u>
111年12月31日				
對確定福利義務現值之影響	<u>(\$ 1,802)</u>	<u>\$ 1,851</u>	<u>\$ 1,566</u>	<u>(\$ 1,534)</u>

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

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

(5)本公司於民國113年度預計支付予退休計畫之提撥金為\$577。

(6)截至民國112年12月31日，該退休計畫之加權平均存續期間為7年。

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

(2)民國112年度及111年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$5,924及\$13,220。

## (十八)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>112 年度</u>	<u>111 年度</u>
1 月 1 日暨 12 月 31 日股數	<u>1,622,671</u>	<u>1,622,671</u>

2. 截至民國 112 年 12 月 31 日止，本公司額定資本總額為\$20,000,000，實收資本額則為\$16,233,261，分為 1,623,326 仟股(均為普通股)，每股面額新台幣 10 元。
3. 本公司之子公司-太子公寓大廈管理維護(股)公司於民國 112 年及 111 年 12 月 31 日持有本公司股票，其持有之目的係為維持本公司之股東權益，持有之股數均為 655 仟股，每股平均帳面價值均為新台幣 1.53 元，每股公允價值分別為新台幣 11.10 元及新台幣 10.50 元。

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

## (二十)保留盈餘

1. 依本公司章程規定，董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求，並衡量以盈餘支應資金需求之必要性，以決定盈餘保留或分配之數額及以現金方式分配股東股息或紅利之金額。本公司每年決算如有盈餘，除依法提繳營利事業所得稅、彌補以往年度虧損外，如尚有餘額，應先提法定盈餘公積百分之十，但法定盈餘公積已達公司資本總額時，不在此限，並依法提列或迴轉特別盈餘公積後，為本期可分配數，再加計上年度累積未分配盈餘後，為累積可分配盈餘，股東股息及紅利就累積可分配盈餘之提撥，提撥總額不低於本期可分配盈餘之 20%，其中現金股利比率不低於當年度股東股息及紅利提撥總額之 30%；除分配股息外，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會決議後分派之。
2. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。
3. 本公司民國 111 年 6 月 17 日經股東會決議對民國 110 年度之盈餘分派每股普通股現金股利新台幣 0.5 元，股利總計\$811,663。民國 112 年 6 月 20 日經股東會決議

對民國 111 年度之盈餘分派每股普通股現金股利新台幣 0.5 元，股利總計 \$811,663。  
民國 113 年 3 月 4 日經董事會提議對民國 112 年度之盈餘分派每普通股現金股利  
新台幣 0.36 元，股利總計 \$584,397。

(二十一) 其他權益項目

	<u>未實現評價損益</u>	<u>外幣換算</u>	<u>合計</u>
112 年 1 月 1 日	\$ 1,184,333	(\$ 48)	\$ 1,184,285
評價調整			
— 本公司	197,474	-	197,474
— 子公司	29,594	-	29,594
112 年 12 月 31 日	<u>\$ 1,411,401</u>	<u>(\$ 48)</u>	<u>\$ 1,411,353</u>
	<u>未實現評價損益</u>	<u>外幣換算</u>	<u>合計</u>
111 年 1 月 1 日	\$ 1,765,082	(\$ 48)	\$ 1,765,034
評價調整			
— 本公司	( 445,140)	-	( 445,140)
— 子公司	( 130,794)	-	( 130,794)
出售轉列保留盈餘			
— 本公司	( 4,815)	-	( 4,815)
111 年 12 月 31 日	<u>\$ 1,184,333</u>	<u>(\$ 48)</u>	<u>\$ 1,184,285</u>

(二十二) 資產負債到期分析

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

	<u>12 個月內</u>	<u>12 個月後</u>	<u>合計</u>
<u>112 年 12 月 31 日</u>			
資產			
存貨	<u>\$ 464,570</u>	<u>\$ 5,695,538</u>	<u>\$ 6,160,108</u>
負債			
合約負債	\$ 13,496	\$ -	\$ 13,496
應付帳款(含關係人)	<u>15,445</u>	<u>124,603</u>	<u>140,048</u>
	<u>\$ 28,941</u>	<u>\$ 124,603</u>	<u>\$ 153,544</u>
<u>111 年 12 月 31 日</u>			
資產			
應收帳款淨額	\$ 1,760	\$ -	\$ 1,760
存貨	<u>578,889</u>	<u>5,853,768</u>	<u>6,432,657</u>
	<u>\$ 580,649</u>	<u>\$ 5,853,768</u>	<u>\$ 6,434,417</u>
負債			
合約負債	\$ 34,739	\$ -	\$ 34,739
應付帳款(含關係人)	<u>84,094</u>	<u>219,967</u>	<u>304,061</u>
	<u>\$ 118,833</u>	<u>\$ 219,967</u>	<u>\$ 338,800</u>

(二十三) 營業收入

	<u>112 年度</u>	<u>111 年度</u>
客戶合約之收入	\$ 686,800	\$ 6,292,400
其他-租賃收入	<u>485,118</u>	<u>469,555</u>
	<u>\$ 1,171,918</u>	<u>\$ 6,761,955</u>

1. 本公司之客戶合約收入源於提供於某一時點移轉或隨時間逐步移轉之商品及勞務，收入可細分為下列主要營業項目類別：

112 年度	房地銷售	飯店經營	BOT 營運	合計
外部客戶合約收入	\$ 332,174	\$ 71,348	\$ 283,278	\$ 686,800
收入認列時點				
於某一時點認列之收入	\$ 332,174	\$ 481	\$ -	\$ 332,655
隨時間逐步認列之收入	-	70,867	283,278	354,145
	\$ 332,174	\$ 71,348	\$ 283,278	\$ 686,800
111 年度	房地銷售	飯店經營	BOT 營運	合計
外部客戶合約收入	\$ 5,959,522	\$ 55,711	\$ 277,167	\$ 6,292,400
收入認列時點				
於某一時點認列之收入	\$ 5,959,522	\$ 297	\$ -	\$ 5,959,819
隨時間逐步認列之收入	-	55,414	277,167	332,581
	\$ 5,959,522	\$ 55,711	\$ 277,167	\$ 6,292,400

2. 合約負債

本公司認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日	111 年 1 月 1 日
合約負債：			
合約負債-房地銷售合約	\$ 13,496	\$ 34,739	\$ 730,032
合約負債-BOT 營運合約	63,018	61,494	61,285
合約負債-飯店經營合約	439	449	449
	\$ 76,953	\$ 96,682	\$ 791,766

期初合約負債本期認列收入

	112 年度	111 年度
合約負債期初餘額本期認列收入		
房地銷售合約	\$ 34,739	\$ 708,680
BOT 營運合約	61,494	61,285
飯店經營合約	-	10
	\$ 96,233	\$ 769,975

(二十四) 利息收入

	112 年度	111 年度
銀行存款利息	\$ 19,620	\$ 4,526
附買回債券及票券利息	32,590	5,173
其他利息收入	20	-
	\$ 52,230	\$ 9,699

(二十五) 其他收入

	112 年度	111 年度
股利收入	\$ 51,509	\$ 118,784
應付款轉其他收入	95,255	103,522
違約沒收保證金收入	6,000	-
保險理賠收入	3,314	-
其他	31,019	18,447
	\$ 187,097	\$ 240,753

(二十六) 其他利益及損失

	112 年度	111 年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	\$ 25,978	\$ 18,914

處分及報廢不動產、廠房及設備

(損失)利益	(	31)		28,710
其他		2	(	43)
	\$	25,949	\$	47,581

(二十七) 財務成本

	112 年度		111 年度	
利息費用：				
銀行借款	\$	49,883	\$	56,615
租賃負債		3,806		2,470
商業本票		17		180
普通公司債		110,021		94,177
其他		2,720		1,331
		166,447		154,773
減：符合要件之資產資本化金額		-		-
	\$	166,447	\$	154,773

(二十八) 費用性質之額外資訊

	112 年 度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ -	\$ 186,551	\$ 186,551
勞健保費用	-	13,922	13,922
退休金費用	-	6,253	6,253
董事酬金	-	31,216	31,216
其他員工福利費用	-	8,031	8,031
	\$ -	\$ 245,973	\$ 245,973
折舊費用	\$ 85,955	\$ 51,910	\$ 137,865
攤銷費用	\$ 61,253	\$ -	\$ 61,253

	111 年 度		
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ -	\$ 302,152	\$ 302,152
勞健保費用	-	17,318	17,318
退休金費用	-	13,563	13,563
董事酬金	-	62,644	62,644
其他員工福利費用	-	12,730	12,730
	\$ -	\$ 408,407	\$ 408,407
折舊費用	\$ 85,856	\$ 48,707	\$ 134,563
攤銷費用	\$ 61,253	\$ -	\$ 61,253

1. 民國 112 年度及 111 年度之員工人數分別為 212 人及 206 人，其中未兼任員工之董事人數分別為 15 人及 14 人。
2. 民國 112 年度及 111 年度平均員工福利費用分別為 \$1,090 及 \$1,801。  
民國 112 年度及 111 年度平均員工薪資費用分別為 \$947 及 \$1,574，平均員工薪資費用調整變動情形(40%)。
3. 依本公司章程規定，應以當年度獲利狀況不低於百分之二分派員工酬勞及應以當年度獲利狀況之不高於百分之三分派董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應

予彌補。

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

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

4. 本公司薪資報酬政策：董事及經理人係參考同業通常水準，依其執行業務、承擔風險與其貢獻程度等依規定提撥；本公司員工則依據員工之學經歷背景、專業知識技術、專業年資經驗及個人績效表現來核定其薪資，亦根據營運狀況進行彈性變動薪酬發放，以適時激勵士氣並留任優秀員工；年度調薪則依員工之職等及考績分別擬訂薪資調整項目及金額。
5. 本公司民國 112 年度及 111 年度員工酬勞估列金額分別為\$65,366 及\$190,643；董事酬勞估列金額分別為\$22,238 及\$55,222，前述金額帳列薪資費用科目。民國 112 年度之員工酬勞及董事酬勞係依該年度之獲利情況，以章程所定之成數為基礎估列。董事會決議實際配發金額與估列金額一致，其中員工酬勞將採現金之方式發放。
- 經董事會決議之民國 111 年度員工酬勞及董事酬勞與民國 111 年度財務報告認列之金額一致。
- 本公司董事會通過之員工酬勞及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

## (二十九) 所得稅

### 1. 所得稅費用

#### (1) 所得稅費用組成部分：

	112 年度	111 年度
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 32,295	\$ 76,435
未分配盈餘加徵	26,576	28,900
以前年度所得稅低估數	2,314	147
土地增值稅計入當期所得稅	1,187	14,354
當期所得稅總額	62,372	119,836
所得稅費用	\$ 62,372	\$ 119,836

#### (2) 所得稅費用與會計利潤關係：

	112 年度	111 年度
稅前淨利按法定稅率計算所得稅	\$ 130,998	\$ 318,975
按稅法規定調整認列項目影響數	( 98,703)	( 242,540)
未分配盈餘加徵	26,576	28,900
以前年度所得稅低估數	2,314	147
土地增值稅	1,187	14,354
所得稅費用	\$ 62,372	\$ 119,836

2. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 110 年度。

## (三十) 每股盈餘

112	年	度
稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)

<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 592,617	1,622,671	\$ 0.37
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 592,617	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	8,834	
屬於普通股股東之本期淨利加			
潛在普通股之影響	\$ 592,617	1,631,505	\$ 0.36
	111	年	度
	<u>稅後金額</u>	<u>加權平均流通</u>	<u>每股盈餘</u>
		<u>在外股數(仟股)</u>	<u>(元)</u>
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 1,475,037	1,622,671	\$ 0.91
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於普通股股東之本期淨利	\$ 1,475,037	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
員工酬勞	-	19,838	
屬於普通股股東之本期淨利加			
潛在普通股之影響	\$ 1,475,037	1,642,509	\$ 0.90

### (三十一) 現金流量補充資訊

不影響現金流量之投資活動：

	112 年度	111 年度
1. 待出售房地轉列投資性不動產	\$ 11,410	\$ -
2. 預付設備款(表列其他非流動資產-其他)		
轉列不動產、廠房及設備	\$ 3,454	\$ -
3. 預付款項轉列不動產、廠房及設備	\$ 96	\$ -
4. 不動產、廠房及設備轉列投資性不動產	\$ 1,391	\$ -
5. 應付公司債及長期借款轉列一年或		
一營業週期內到期長期負債	\$ 700,000	\$ 2,930,000

### (三十二) 來自籌資活動之負債之變動

	112 年 1 月 1 日	籌資現金 流量之變動	其他非現金 之變動(註)	112 年 12 月 31 日
短期借款	\$ 1,271,000	(\$ 460,000)	\$ -	\$ 811,000
應付公司債	4,500,000	-	-	4,500,000
長期借款	1,550,000	( 430,000)	-	1,120,000
存入保證金	154,667	16,510	-	171,177
租賃負債	94,929	( 31,847)	126,811	189,893
來自籌資活動之負債總額	\$ 7,570,596	(\$ 905,337)	\$ 126,811	\$ 6,792,070

	112 年 1 月 1 日	籌資現金 流量之變動	其他非現金 之變動(註)	112 年 12 月 31 日
短期借款	\$ 1,080,860	\$ 190,140	\$ -	\$ 1,271,000
應付短期票券	100,000	( 100,000)	-	-
應付公司債	4,500,000	-	-	4,500,000
長期借款	2,391,624	( 841,624)	-	1,550,000
存入保證金	155,584	( 917)	-	154,667
租賃負債	125,524	( 31,479)	884	94,929
來自籌資活動之負債總額	\$ 8,353,592	(\$ 783,880)	\$ 884	\$ 7,570,596

註：其他非現金之變動為租賃負債之增添。

## 七、關係人交易

### (一) 關係人之名稱與本公司之關係

	<u>與本公司之關係</u>
誠實投資控股(股)公司(誠實投資)	係本公司之子公司
太子物業管理顧問(股)公司(太子物業)	係本公司之子公司
日華金典國際酒店(股)公司(日華金典)	係本公司之子公司
太子實業(股)公司(太子實業)	係本公司之子公司
太子地產(股)公司(太子地產)	係本公司之子公司
時代國際控股(股)公司(時代控股)	係本公司之子公司
大成工程(股)公司(大成工程)	係誠實投資之子公司
王子水電企業(股)公司(王子水電)	係誠實投資之子公司
誠實營造(股)公司(誠實營造)	係誠實投資之子公司
太子公寓大廈管理維護(股)公司(太子公寓)	係太子物業之子公司
太子保全(股)公司(太子保全)	係太子物業之子公司
時代國際飯店(股)公司(時代飯店)	係時代控股之子公司
時代國際行旅(股)公司(時代行旅)	係時代控股之子公司
太子崇德實業(股)公司(太子崇德)	係太子實業之子公司
太子大里杙實業(股)公司(太子大里杙)	係太子實業之子公司
統一企業(股)公司(統一企業)	係本公司之其他關係人
統一超商(股)公司(統一超商)	係本公司之其他關係人
統一國際開發(股)公司(統一國際開發)	係本公司之其他關係人
統一精工(股)公司(統一精工)	係本公司之其他關係人
統一速邁自販(股)公司(統一速邁)	係本公司之其他關係人
統上開發建設(股)公司(統上開發)	係本公司之其他關係人
統一夢公園生活事業(股)公司(統一夢公園)	係本公司之其他關係人
愛金卡(股)公司(愛金卡)	係本公司之其他關係人
日華資產管理(股)公司(日華資產)	係本公司之其他關係人

其他具有實質控制關係之關係人於民國 112 年度與本公司無重大交易者，其名稱及關係請參閱附註十三之轉投資事業相關資訊。

### (二) 與關係人間之重大交易事項

#### 1. 銷貨

##### 租金收入

	112 年度	111 年度
統一超商	\$ 55,156	\$ 54,395
統一精工	24,930	-
子公司	1,221	1,154
其他關係人	169	-
	<u>\$ 81,476</u>	<u>\$ 55,549</u>

係以議價方式決定租金，並按月收取。

## 2. 進貨及費用

(1) 本公司由關係人承包工程或向關係人進貨金額明細如下：

	112 年度	111 年度
工程發包：		
王子水電	\$ 5,050	\$ -
誠實營造	449	321
勞務購買：		
子公司	60,024	51,736
商品購買：		
其他關係人	124	-
	<u>\$ 65,647</u>	<u>\$ 52,057</u>

由關係人誠實營造、大成工程及王子水電承包之營造及水電工程，係依合約規定按工程進度驗收並依雙方協議方式付款。向太子保全、太子公寓及誠實營造等進貨之交易價格及付款條件，係依雙方約定辦理，且因無類似交易對象或類似產品交易，故與一般交易無從比較。

(2) 截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日止，本公司與誠實營造已簽訂而尚未結案之營建工程合約價款均為\$640,544，已支付工程款均為\$0，尚待未來履約支付金額均為\$640,544。

(3) 截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日止，本公司與王子水電已簽訂而尚未結案之營建工程合約價款分別為\$49,531 及\$0，已支付工程款均為\$0，尚待未來履約支付金額為\$49,531 及\$0。

(4) 資訊系統/管理服務費(表列管理費用)

	112 年度	111 年度
其他關係人	<u>\$ 3,837</u>	<u>\$ 4,400</u>

## 3. 其他資產

(1) 本公司於民國 95 年 6 月 20 日與勤美(股)公司(以下簡稱甲方)共同向日華資產管理(股)公司(以下簡稱乙方)簽訂債權讓與契約書，本公司與甲方各有 50%之權利義務，約定買賣價金為\$4,200,000，本公司與甲方各出資\$2,100,000 以取得台中金典酒店大樓其全部抵押債權、及其擔保物權、其他從屬權利等，本公司與甲方同意於本件標的完成物權化之同時支付\$1,000,000 作為乙方受託協助將債權物權化之成本及報酬，如相關債權物權化之成本超過\$1,000,000 時由乙方自行負擔。本公司須於民國 95 年 6 月 30 日前給付乙方\$300,000，並於簽約日預先共同開立票據\$1,800,000 予乙方，於民國 95 年 7 月 15 日前支付完畢，該債權並已於民國 95 年 8 月 2 日過戶完成。前述債權款項合計\$5,200,000，本公司與甲方各 50%，本公司已支付全部價款。又，本公司與甲方共同出資成立日華金典國際酒店(股)公司，所投入股本中之\$450,000 係由前述債權款項撥付投入。

(2) 本公司與勤美(股)公司分別出資 50%共同成立日華金典國際酒店(股)公司(以下簡稱甲方)，於民國 95 年 11 月 1 日與中港金典國際酒店(股)公司(以下簡稱乙方)簽訂「特定資產讓與協議書」，雙方約定甲方須支付予乙方之員工年資、貨款及相關稅捐。上述甲方應支付款項\$352,310 係由其原始設立之股款支應。上述債權\$2,375,000 原為本公司對乙方之應收債權，因民國 95 年 12 月乙方與甲方共同簽署「特定資產讓與協議書」後，本公司之應收債權將轉為對甲方之債權。茲後甲方於民國 96 年 6 月償還本公司\$1,800,000，截至民國 112 年及 111 年 12

月 31 日止，本公司對日華金典之應收債權均為\$575,000(表列其他非流動資產—其他)。

(3)本公司歷次對日華金典國際酒店(股)公司之股本投資明細如下：

95 年度	\$	225,000
97 年度		105,000
98 年度		615,000
99 年度		30,000
110 年度(註)	(	800,000)
111 年度(註)		150,000
	\$	<u>325,000</u>

註：該公司於民國 110 年度辦理減資彌補虧損，本公司依持股比例減除投資金額。另，該公司於民國 111 年度辦理現金增資，本公司依持股比例認購，請參閱附註六、(七)之說明。

#### 4. 應付帳款

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
子公司	\$ 4,314	\$ 7,313
其他關係人	139	-
	<u>\$ 4,453</u>	<u>\$ 7,313</u>

#### 5. 財產交易

##### 預付設備款

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
統一精工	\$ 810	\$ -

#### 6. 租賃交易—承租人

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

##### (2)取得使用權資產

	112 年度	111 年度
統一國際開發	\$ 123,435	\$ -

##### (3)租賃負債

###### A. 期末餘額：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
租賃負債—流動：		
統一國際開發	\$ 23,965	\$ 7,480

###### 租賃負債—非流動：

統一國際開發	\$ 82,816	\$ -
--------	-----------	------

###### B. 利息費用

	112 年度	111 年度
統一國際開發	\$ 1,904	\$ 469

#### 7. 租賃交易—出租人

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

8. 關係人間背書保證情形，請參閱附註九、(一)之說明。

9. 本公司分別於民國 112 年 11 月 10 日及民國 111 年 11 月 4 日經董事會通過對子公司

太子實業(股)公司提供短期融通之資金貸與\$100,000 及\$100,000，截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日止子公司尚未動支。

10. 本公司於民國 112 年 11 月 10 日經董事會通過對子公司誠實營造(股)公司及太子崇德實業(股)公司提供短期融通之資金貸與\$100,000 及\$200,000，截至民國 112 年 12 月 31 日止子公司均尚未動支。
11. 本公司民國 112 年度及 111 年度對子公司時代國際控股(股)公司、日華金典國際酒店(股)公司及太子實業(股)公司之增減資案，請參閱附註六、(七)之說明。
12. 本公司民國 112 年度及 111 年度基於財務運作與維持集團持股，透過證券集中交易市場以鉅額配對交易方式，向子公司大成工程(股)公司取得總金額分別為\$270,162 及\$117,698(其中含交易手續費\$196 及\$167)，分別計 7,780 仟股及 3,130 仟股之南帝化工(股)公司股票。

### (三) 主要管理階層薪酬資訊

	112 年度	111 年度
薪資及其他短期員工福利	\$ 51,996	\$ 59,781
離職福利	-	-
退職後福利	-	1,245
其他長期福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	\$ 51,996	\$ 61,026

### 八、質押之資產

本公司之資產提供擔保明細如下：

資產項目	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日	擔保用途
質押定期、活期及支票存款(表列「按攤銷後成本衡量之金融資產」)	\$ 432,877	\$ 486,679	履約保證、長、短期借款
透過損益按公允價值衡量之金融資產	81,285	80,317	長期借款
營建用地	1,256,536	1,256,536	長、短期借款及發行短期票券
在建工程	35,849	35,829	長、短期借款及發行短期票券
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	1,091,304	1,154,839	短期借款及發行長期票券
採用權益法之投資	977,515	972,984	長期借款及發行長期票券
土地	166,997	166,997	長、短期借款及發行短期票券
房屋及建築	173,304	178,955	長、短期借款及發行短期票券
投資性不動產	4,588,747	4,651,838	長、短期借款及發行短期票券
	\$ 8,804,414	\$ 8,984,974	

### 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一) 本公司背書保證明細如下：

1. 本公司對子公司之背書保證明細如下：

公司名稱	112 年 12 月 31 日		111 年 12 月 31 日	
	總額度	動用額度	總額度	動用額度
日華金典國際酒店(股)公司(註)	\$ 1,800,000	\$ 1,700,000	\$ 1,775,000	\$ 1,725,000

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. 本公司之子公司日華金典國際酒店(股)公司因歷年營運持續產生虧損，本公司承諾依 50%之比例給予日華金典國際酒店(股)公司所有借款之背書保證。

(二) 已簽約但尚未發生之資本支出：

	<u>112 年 12 月 31 日</u>	<u>111 年 12 月 31 日</u>
不動產、廠房及設備	\$ 952	\$ 952

- (三) 本公司向關係人進貨之承諾事項，請參閱附註七、(二)之說明。
- (四) 營業租賃協議：  
請參閱附註六、(九)及(十)之說明。
- (五) 依銷售合約規定，本公司出售房屋自交屋日起，應提供房屋結構體及主要設備之保固服務一年，但因天災及買方自行增建及不可歸責於本公司之事由所造成之損毀均不在此限。
- (六) 本公司(以下簡稱甲方)於民國 94 年 3 月 17 日與國立台灣大學(以下簡稱乙方)簽訂長興街暨水源校區學生宿舍興建營運契約，其相關重要合約事項如下：
1. 依合約約定，乙方應負責取得本計劃用地之所有權或使用權，並交由甲方使用，甲方自設定地上權之日起算，應於三年內完成興建，並得營運四十四年，向學生收取宿舍租金及其他各項設施之費用，且於契約屆滿時須將資產移轉予乙方。
  2. 甲方需於簽訂合約之同時，支付興建期間履約保證金\$60,000，並於營運開始日前提供營運期間履約保證金\$30,000。截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日止，本公司業已提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書均為\$30,000。
  3. 甲方應自乙方設定地上權之日起，依合約約定之計算方式向乙方繳納土地租金，並於各部分營運開始日後第三年起，依甲方所收取之宿舍租金及其他各項設施費用為基礎就約定比例向乙方繳納營運權利金。
  4. 限制條款如下：
    - (1) 興建期間，以自有資金投資於本計畫總建設經費比率不得低於 30%。
    - (2) 營運期間應維持股東權益佔總資產之比例不得低於 25%，流動資產佔流動負債之比例不得低於 100%。
    - (3) 依契約取得之權利，除依合約規定，且經乙方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
- (七) 本公司(以下簡稱甲方)於民國 94 年 5 月 10 日與國立成功大學(以下簡稱乙方)簽訂學生宿舍及校友會館案興建暨營運契約書，其相關重要合約事項如下：
1. 依合約約定，乙方應負責取得本計劃用地之所有權或使用權，並以設定地上權方式交由甲方使用，甲方應於契約簽訂後三年內取得使用執照，本契約之學生宿舍及其機車位自營運開始日起算得營運三十五年；其餘自本計畫動工之日起算為期五十年，向學生收取宿舍租金及其他各項設施之費用，且於契約屆滿時需將資產移轉予乙方。
  2. 甲方需於簽訂合約之同時，支付履約保證金\$50,000，並依合約約定分期返還。截至民國 112 年及 111 年 12 月 31 日止，本公司業已提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書均為\$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。

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

#### 十、重大之災害損失

無此情形。

#### 十一、重大之期後事項

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

#### 十二、其他

##### (一)資本管理

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

##### (二)金融工具

##### 1. 金融工具之種類

	<u>112 年 12 月 31 日</u>	<u>111 年 12 月 31 日</u>
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 2,072,022	\$ 2,348,780
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	2,544,896	2,077,331
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金	6,671,877	8,440,159
按攤銷後成本衡量之金融資產	1,385,945	486,679
應收票據	42,004	19,323
應收帳款	2,345	3,621
其他應收款	10,887	914
存出保證金	7,603	7,672
	<u>\$ 12,737,579</u>	<u>\$ 13,384,479</u>
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 811,000	\$ 1,271,000
應付票據	-	963
應付帳款(含關係人)	168,266	324,729
其他應付款	208,573	397,950
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	4,500,000	4,500,000
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	1,120,000	1,550,000
存入保證金	171,177	154,667
	<u>\$ 6,979,016</u>	<u>\$ 8,199,309</u>
租賃負債	<u>\$ 189,893</u>	<u>\$ 94,929</u>

## 2. 風險管理政策

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

## 3. 重大財務風險之性質及程度

### (1) 市場風險

#### 匯率風險

本公司從事之業務並未重大涉及非功能性貨幣，故無受匯率波動之重大影響。

#### 價格風險

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

B. 本公司主要投資於國內公司發行之權益工具及開放型基金，此等權益工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等權益工具價格上升或下跌 10%，而其他所有因素維持不變之情況下，對民國 112 年度及 111 年度之稅前淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將分別增加或減少 \$207,202 及 \$234,878；對其他綜合損益因分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益投資之利益或損失將分別增加或減少 \$254,490 及 \$207,733。

#### 現金流量及公允價值利率風險

本公司之利率風險主要來自按浮動利率發行之短期借款及長期借款（不包含商業本票），使本公司暴露於現金流量利率風險，部分風險被按浮動利率持有之現金及約當現金抵銷。按固定利率發行之借款則使本公司承受公允價值利率風險。本公司按浮動利率計算之借款係以新台幣計價，若借款利率增加或減少 0.1% 基點，在所有其他因素維持不變之情況下，民國 112 年度及 111 年度之稅前淨利將分別減少或增加 \$1,931 及 \$2,821。

### (2) 信用風險

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

#### 應收帳款

A. 本公司之應收帳款主要係對金融機構核貸之購屋貸款及信用卡款項，評估信用風險極低。

B. 本公司採用 IFRS9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過 90 天，視為已發生違約。

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

	未逾期	逾期 30天內	逾期 31 ~60天	逾期 61 ~90天	逾期 90天以上	合計
<u>112年12月31日</u>						
預期損失率	0.01%	10%	25%	50%	100%	
帳面價值總額	\$ 2,246	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 253	\$ 2,499
備抵損失	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 154	\$ 154
	未逾期	逾期 30天內	逾期 31 ~60天	逾期 61 ~90天	逾期 90天以上	合計
<u>111年12月31日</u>						
預期損失率	0.01%	10%	25%	50%	100%	
帳面價值總額	\$ 3,272	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 503	\$ 3,775
備抵損失	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 154	\$ 154

D. 本公司採簡化作法之應收帳款備抵損失變動表如下：

	112年		111年	
	應收帳款		應收帳款	
1月1日	\$	154	\$	154
減損損失提列		6		-
除列	(	6)		-
12月31日	\$	154	\$	154

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

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

(3) 流動性風險

A. 現金流量預測是由本公司財會部執行。公司財會部監控公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度。

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

	112年12月31日		
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 822,842	\$ -	\$ -
應付帳款(含關係人)	43,663	124,603	-
租賃負債	34,847	69,328	102,288
其他應付款	208,573	-	-
存入保證金	107,944	22,316	40,917
應付公司債	-	-	4,570,100
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	715,663	368,753	84,868

111年12月31日

	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 1,287,793	\$ -	\$ -
應付票據	963	-	-
應付帳款(含關係人)	104,762	219,967	-
租賃負債	15,412	15,309	77,111
其他應付款	397,950	-	-
存入保證金	112,083	13,853	28,731
應付公司債	2,521,000	-	2,031,600
長期借款(包含一年或 一營業週期內到期)	438,658	997,545	181,782

C. 本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

### (三)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。

活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。本公司投資之上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。本公司投資之無活絡市場之權益工具皆屬之。

2. 以成本衡量之投資性不動產的公允價值資訊請參閱附註六、(十一)說明。

3. 非以公允價值衡量之金融工具

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

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

(1)本公司依資產及負債之性質分類，相關資訊如下：

112年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
<u>資產</u>				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡 量之金融資產				
權益證券	\$ 2,072,022	\$ -	\$ -	\$ 2,072,022
透過其他綜合損益按公 允價值衡量之金融資產				
權益證券	1,349,922	-	1,194,974	2,544,896
	<u>\$ 3,421,944</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,194,974</u>	<u>\$ 4,616,918</u>

111年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
<u>資產</u>				
<u>重複性公允價值</u>				

透過損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	\$ 2,348,780	\$ -	\$ -	\$ 2,348,780
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
權益證券	1,018,779	-	1,058,552	2,077,331
	<u>\$ 3,367,559</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,058,552</u>	<u>\$ 4,426,111</u>

(2)本公司用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

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

	<u>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 112 年度及 111 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6. 下表列示民國 112 年度及 111 年度第三等級之變動：

	112 年		111 年	
	無活絡市場之權益工具		無活絡市場之權益工具	
1 月 1 日	\$	1,058,552	\$	1,131,392
認列於其他綜合損益之利益(註)		136,422	(	89,930)
本期購買		-		21,905
本期出售		-	(	4,815)
12 月 31 日	\$	<u>1,194,974</u>	\$	<u>1,058,552</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 112 年度及 111 年度除上述 6. 之變動外，無其他自第三等級轉入及轉出之情形。

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

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

	<u>112年12月31日</u>		重大不可	區間	輸入值與
	公允價值	評價技術	觀察輸入值	(加權平均)	公允價值關係
非衍生權益工具：					
非上市上櫃	\$ 1,194,974	可類比上市上	同業企業價值	9.63~12.33	乘數愈高，公允
公司股票		櫃公司法	倍數		價值愈高
		淨資產價值法	不適用		不適用

	<u>111年12月31日</u>		重大不可	區間	輸入值與
	公允價值	評價技術	觀察輸入值	(加權平均)	公允價值關係
非衍生權益工具：					

非上市上櫃 公司股票	\$ 1,058,552	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	8.98-9.96	乘數愈高，公允 價值愈高 不適用
---------------	--------------	--------------------------	---------------------	-----------	------------------------

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

		112年12月31日					
				認列於損益		認列於其他綜合損益	
		輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產							
權益工具	1,194,974	±1%	\$ -	\$ -	\$ 11,950	(\$ 11,950)	

		111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	1,058,552	±1%	\$ -	\$ -	\$ 10,586	(\$ 10,586)	

### 十三、附註揭露事項

#### (一) 重大交易事項相關資訊

1. 資金貸與他人：請詳附表一。
2. 為他人背書保證：請詳附表二。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：請詳附表三。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表四。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：本期無此情事。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：本期無此情事。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表五。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表六。
9. 從事衍生工具交易：本期無此情事。
10. 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：請詳附表七。

#### (二) 轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：請詳附表八。

#### (三) 大陸投資資訊

無。

#### (四) 主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表九。

### 十四、部門資訊

不適用。

太子建設開發股份有限公司  
資金貸與他人  
民國112年1月1日至12月31日

附表一

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

編號 (註1)	貸出資金		往來項目	是否為 關係人	本期		實際動支 金額	利率區間	資金貸 與性質	業務 往來金額	有短期融通 資金必要之		擔保品		對個別對象 資金貸與限額	資金貸與 總限額	備註
	之公司	貸與對象			最高金額	期末餘額					原因	損失金額	名稱	價值			
0	太子建設開發 (股)公司	太子實業 (股)公司	其他應收款- 關係人	是	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ -	2.7	短期融通 資金必要	\$ -	營運週轉	\$ -	無	\$ -	\$ 500,000	\$ 10,288,818	註2
0	太子建設開發 (股)公司	太子崇德實業 (股)公司	其他應收款- 關係人	是	200,000	200,000	-	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	無	-	500,000	10,288,818	註2
0	太子建設開發 (股)公司	誠實營造 (股)公司	其他應收款- 關係人	是	100,000	100,000	-	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	無	-	500,000	10,288,818	註2

註1：編號欄之說明如下：

- (1). 發行人填0。
- (2). 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：

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

太子建設開發股份有限公司  
為他人背書保證  
民國112年1月1日至12月31日

附表二

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證限額	本期最高 背書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支 金額	以財產擔保 之背書保證 金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司對	屬子公司對	屬對大陸地 區背書保證	備註
		公司名稱	關係(註2)								子公司背書 保證	母公司背書 保證		
0	太子建設開發 (股)公司	日華金典國際酒店 (股)公司	6	\$ 5,144,409	\$ 3,350,000	\$ 1,800,000	\$ 1,700,000	\$ -	7%	\$ 12,861,023	Y	N	N	註3

註1：編號欄之說明如下：

- (1). 本公司輸入0。
- (2). 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號，同一公司編碼應相同。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係如下：

- (1). 有業務往來之公司。
- (2). 公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3). 直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4). 公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (5). 基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- (6). 因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- (7). 同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

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

太子建設開發股份有限公司  
 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）  
 民國112年12月31日

附表三

單位：新台幣仟元

（除特別註明者外）

持有之公司	有價證券種類及名稱	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末					
					股 數	帳面金額	持股比例	市價	備註	
太子建設開發(股)公司	股票	南帝化學工業(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	18,474,988	\$ 694,659	註1	\$ 37.60	上市公司	
	股票	台灣神隆(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	23,605,921	623,196	註1	26.40	上市公司、註2	
	股票	新普科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	76,349	32,067	註1	420.00	上櫃公司	
	股票	全球創業投資(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	1,400,000	13,370	註1	9.55		
	股票	萬通票券金融(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	48,672	799	註1	16.41		
	股票	南美特科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	2,596,336	251,845	註1	97.00		
	股票	統一國際開發(股)公司	其他關係人	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	87,745,770	928,960	6.63%	10.59	註3	
	基金	兆豐國際寶鑽貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	6,301,406	81,285	-	12.90	註4	
	基金	保德信貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	56,475,870	918,224	-	16.26		
	基金	統一強棒貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	29,597,708	507,491	-	17.15		
	基金	安聯台灣貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	43,837,859	565,022	-	12.89		
	誠實投資控股(股)公司	基金	統一強棒貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,775,631	30,445	-	17.15	
	大成工程(股)公司	基金	元大得寶貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	4,878,650	60,237	-	12.35	
	基金	安聯台灣貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	23,317,460	300,536	-	12.89		
太子建設開發(股)公司	股票	南帝化學工業(股)公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	2,417,483	90,897	註1	37.60	上市公司	
	股票	南美特科技(股)公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	2,371,342	230,012	註1	97.00		
誠實營造(股)公司	基金	統一強棒貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	4,758,757	91,673	-	17.15		
太子公寓大廈管理維護(股)公司	股票	太子建設開發股份有限公司	本公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	655,424	7,275	註1	11.10	上市公司	
	股票	台南紡織股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	122,201	1,931	註1	15.80	上市公司	
太子保全(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	316,176	30,669	註1	97.00		
太子物業管理顧問(股)公司	基金	中國信託華銀貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,172,949	24,587	-	11.32		
時代國際飯店(股)公司	基金	台新1699貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	5,164,808	72,000	-	13.94		
	基金	日盛貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,802,705	58,000	-	15.25		
太子地產(股)公司	股票	南帝化學工業股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	194,282	7,305	註1	37.60	上市公司	
	股票	松崗數位文創股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	47,968	957	註1	19.95	上櫃公司	
太子實業(股)公司	基金	安聯台灣貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	20,833,005	268,515	-	12.89		
	基金	安聯台灣貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	3,916,654	50,479	-	12.89		

註1：持股比例未達5%。

註2：提供17,276仟股為借款之擔保品。

註3：提供60,000仟股為借款之擔保品。

註4：提供6,301仟單位為借款之擔保品。

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

附表四

單位：新台幣仟元  
 (除特別註明者外)

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

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

註2：有價證券帳列採用權益法之投資者，須填寫該二欄，餘得免填。

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

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

太子建設開發股份有限公司  
與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
民國112年1月1日至12月31日

附表五

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

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

太子建設開發股份有限公司  
應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上  
民國112年12月31日

附表六

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期		提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式	後收回金額		
太子建設開發(股)公司	日華金典國際酒店(股)公司	本公司之子公司	其他資產-應收債權 \$ 575,000	-	\$ -	-	\$ -	\$ -	-
大成工程(股)公司	統流開發(股)公司	其他關係人	應收帳款 395,799	6.56	-	-	255,488		-

太子建設開發股份有限公司  
 母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額  
 民國112年1月1日至12月31日

附表七

單位：新台幣仟元  
 (除特別註明者外)

交易往來情形								佔合併總營收 或總資產之比
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	率	
0	太子建設開發股份有限公司	日華金典國際酒店股份有限公司	母公司對子公司	背書保證	\$ 1,800,000	依背書保證作業程序	3.89%	
0	太子建設開發股份有限公司	日華金典國際酒店股份有限公司	母公司對子公司	其他資產-應收債權	575,000	依債權購買契約	1.24%	
0	太子建設開發股份有限公司	太子崇德實業股份有限公司	母公司對子公司	資金貸與	200,000	依資金貸與他人作業程序	0.43%	
0	太子建設開發股份有限公司	太子實業股份有限公司	母公司對子公司	資金貸與	100,000	依資金貸與他人作業程序	0.22%	
0	太子建設開發股份有限公司	誠實營造股份有限公司	母公司對子公司	資金貸與	100,000	依資金貸與他人作業程序	0.22%	
0	太子建設開發股份有限公司	大成工程股份有限公司(註5)	註5	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	270,162	依證券集中交易市場之規定	0.58%	
1	大成工程股份有限公司	太子建設開發股份有限公司(註5)	註5	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	269,966	依證券集中交易市場之規定	0.58%	

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

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

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

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

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

註4：本表之重要交易往來情形僅列示母子公司交易金額達新台幣一億元者。

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

太子建設開發股份有限公司  
被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）  
民國112年1月1日至12月31日

附表八

單位：新台幣仟元

(除特別註明者外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
太子建設開發(股)公司	誠實投資控股(股)公司	台灣	一般投資業	\$ 1,146,925	\$ 1,146,925	149,365,000	100.00%	\$ 1,504,759	\$ 151,890	\$ 156,055	註1及2
	太子物業管理顧問(股)公司	台灣	房屋買賣仲介及管理顧問	181,000	181,000	17,146,580	100.00%	260,105	( 10,920)	( 10,824)	註1及2
	耕頂興業(股)公司	台灣	飯店業務之經營管理顧問	120,000	120,000	18,000,000	30.00%	309,262	45,232	13,570	-
	太子建設投資公司	英屬維京群島	海外投資業務	140,413	140,413	428	100.00%	658,878	44,587	44,587	註2
	統一開發(股)公司	台灣	經營及大樓間承租售業務	1,080,000	1,080,000	108,000,000	30.00%	1,173,018	189,843	56,953	註4
	日華金典國際酒店(股)公司	台灣	觀光旅館業	325,000	325,000	32,500,000	50.00%	252,083	( 15,349)	( 7,675)	註2
	金義興合板(股)公司	台灣	合板之製造及加工	165,410	165,410	3,938,168	99.65%	( 289,860)	( 118)	( 118)	註2
	太子實業(股)公司	台灣	住宅及大樓開發等業務	450,000	300,000	45,000,000	100.00%	446,965	( 2,154)	( 2,154)	註2及5
	太子地產(股)公司	台灣	不動產買賣及租賃	470,784	470,784	12,292,315	99.68%	599,773	13,852	13,537	註1及2
	時代國際控股(股)公司	台灣	一般投資業	373,570	420,270	57,430,000	100.00%	961,908	206,632	206,632	註2及6
誠實投資控股(股)公司	大成工程(股)公司	台灣	營造工程	856,566	856,566	122,616,762	100.00%	1,321,732	151,886	-	註2及3
	王子水電企業(股)公司	台灣	電力及自來水承裝	56,025	56,025	3,070,000	100.00%	30,989	( 6,607)	-	註2及3
	誠實營造(股)公司	台灣	營造工程	208,027	208,027	20,100,000	100.00%	201,500	5,969	-	註2及3
太子建設投資公司	PPGInvestmentInc.	美國	海外投資業務	56,945	56,945	273	27.30%	23,696	10,611	-	註3
	QueenHoldingsLtd.	英屬維京群島	海外投資業務	122,034	122,034	2,730	27.30%	413,536	103,043	-	註3

續次頁

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	本期認列之投	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	期損益	資損益	
太子物業管理顧問(股)公司	太子公寓大廈管理維護(股)公司	台灣	公寓大廈管理	\$ 67,853	\$ 67,853	3,000,000	100.00%	\$ 40,834	\$ 1,331	\$ -	註2及3
	太子保全(股)公司	台灣	保全業務	159,611	159,611	13,172,636	100.00%	169,340	( 12,577)	-	註2及3
太子地產(股)公司	日華資產管理(股)公司	台灣	住宅及大樓開發租售業	304,289	304,289	21,525,020	45.21%	( 140,797)	( 861)	-	註3
時代國際控股(股)公司	時代國際飯店(股)公司	台灣	一般旅館業	460,770	460,770	54,750,000	100.00%	721,884	173,085	-	註2及3
	時代國際行旅(股)公司	台灣	一般旅館業	100,000	225,500	10,000,000	100.00%	133,514	33,700	-	註2及3
太子實業(股)公司	太子崇德實業(股)公司	台灣	住宅及大樓開發等業務	200,000	-	20,000,000	100.00%	199,702	( 298)	-	註2及3
	太子大里棧實業(股)公司	台灣	住宅及大樓開發等業務	150,000	-	15,000,000	100.00%	149,919	( 81)	-	註2及3

註1：被投資公司本期(損)益與本公司認列之投資(損)益之差額，係本公司依持股比例認列投資損益及沖銷公司間內部交易產生之未實現損益。

註2：係本公司之子公司。

註3：業已併入本公司採權益法評價之被投資公司之本期(損)益中，一併由本公司計算認列投資(損)益。

註4：提供90,000仟股為借款之擔保品。

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

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

太子建設開發股份有限公司

主要股東資訊

民國112年12月31日

附表九

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

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

## 柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

### 一、財務狀況：

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

單位：新台幣仟元

項目	年度	112年度	111年度	差異	
				金額	%
流動資產		21,418,747	23,027,702	(1,608,955)	-6.99
金融資產-非流動		3,647,128	3,413,002	234,126	6.86
採用權益法投資		1,919,512	1,907,292	12,220	0.64
不動產、廠房及設備		5,466,796	5,514,126	(47,330)	-0.86
使用權資產		6,110,343	6,263,451	(153,108)	-2.44
投資性不動產淨額		5,326,909	5,399,644	(72,735)	-1.35
無形資產		1,812,715	1,874,174	(61,459)	-3.28
其他資產		548,702	554,423	(5,721)	-1.03
<b>資產總額</b>		<b>46,250,852</b>	<b>47,953,814</b>	<b>(1,702,962)</b>	<b>-3.55</b>
流動負債		4,415,529	10,642,643	(6,227,114)	-58.51
長期負債		7,820,000	3,120,000	4,700,000	150.64
其他負債		8,038,791	8,206,824	(168,033)	-2.05
<b>負債總額</b>		<b>20,274,320</b>	<b>21,969,467</b>	<b>(1,695,147)</b>	<b>-7.72</b>
股本		16,233,261	16,233,261	0	0
資本公積		2,260,513	2,260,513	0	0
保留盈餘		5,817,922	6,042,704	(224,782)	-3.72
其他權益		1,411,353	1,184,285	227,068	19.17
庫藏股票		(1,003)	(1,003)	0	0.00
非控制權益		254,486	264,587	(10,101)	-3.82
<b>股東權益總額</b>		<b>25,976,532</b>	<b>25,984,347</b>	<b>(7,815)</b>	<b>-0.03</b>

最近二年度增減比例變動超過20%分析說明：

1. 流動負債減少：主要係因一年內到期長期借款減少所致。
2. 長期負債增加：主要係因於112年發行普通公司債及長期借款增加所致。

## 二、財務績效：

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

單位：新台幣仟元

項目	112年度	111年度	增(減)金額	變動比例%
營業收入總額	8,485,421	12,798,527	(4,313,106)	-33.70
減：銷貨退回及折讓	(192)	(29,749)	(29,557)	-99.35
營業收入淨額	8,485,229	12,768,778	(4,283,549)	-33.55
營業成本	(5,981,704)	(8,826,908)	(2,845,204)	-32.23
營業毛利	2,503,525	3,941,870	(1,438,345)	-36.49
營業費用	(1,875,908)	(1,969,272)	(93,364)	-4.74
營業利益	627,617	1,972,598	(1,344,981)	-68.18
利息收入	82,704	20,283	62,421	307.75
其他收入	244,901	393,680	(148,779)	-37.79
其他利益及損失	16,890	(589,198)	606,088	102.87
財務成本	(347,708)	(330,533)	17,175	-5.20
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	101,161	101,570	(409)	-0.40
稅前淨利	725,565	1,568,400	(842,835)	-53.74
所得稅費用	(140,578)	(126,244)	14,334	11.35
稅後淨利	584,987	1,442,156	(857,169)	-59.44

最近二年度增減比例變動超過20%分析說明：

- 1.本期營業收入、銷貨退回及折讓營業毛利、營業利益、稅前、稅後淨利減少：主要係因客戶合約收入減少所致。
- 2.營業成本減少：主要係因存貨成本減少所致。
- 3.利息收入增加：主要係因升息銀行存款利息及債券票券利息增加所致。
- 4.其他收入減少：主要係因股利收入減少所致。
- 5.其他利益增加：主要係因透過損益按公允價值衡量之金融資產利益增加所致。

## 三、現金流量：

單位：新台幣仟元

期初現金餘額	全年來自營業活動淨現金流量	全年現金流出量	現金剩餘數額	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
9,999,828	1,685,297	(3,334,324)	8,350,801	無	無

### 1. 112年度現金流量變動情形分析：

營業活動現金淨流入：	1,685,297
投資活動現金淨流出：	(1,109,804)
籌資活動現金淨流出：	(2,224,520)
合併匯率影響數：	0

### 2. 現金不足額之補救措施及流動性分析：不適用。

項目	年度	112年	111年	增(減)比例
現金流量比率		38.17	54.61	-30%
現金流量允當比率		470.93	424.07	11%
現金再投資比率		3.08	21.08	-85%

最近二年度增減比例變動超過20%分析說明：

- 1.現金流量比率：主要係因本期稅前淨利減少。
- 2.現金流量再投資比率：主要係因本期稅前淨利減少及營運資金增加。

3.未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金餘額 (1)	預計全年來自營業 活動淨現金流量 (2)	預計全年現金 流出量 (3)	預計現金剩餘 (不足) 數額 (1) + (2) - (3)	預計現金不足額 之補救措施	
				投資計劃	籌資計劃
8,350,801	1,601,032	(3,501,040)	6,450,793	無	無
1.本年度現金流量變動情形分析：					
(1)營業活動：主係預計113年度因全球疫情持續流行影響，預定開發計畫及轉投資項目，僅由當年度原定完工個案進行銷售，故預計全年度將有來自營業活動之淨現金流入。					
(2)投資活動：113年度預計無重大投資活動之淨現金流出。					
(3)籌資活動：113年度預計之重要現金淨流出計有償還銀行借款、發放現金股利。					
2.預計現金不足額之補救措施及流動性分析：不適用。					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

112年度重大資本支出，主要以營業活動之現金流入支應所需。

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

(一)本公司採用權益法投資之關聯企業及合資企業計有耕頂興業(股)公司、統一開發(股)公司、日華資產管理(股)公司、PPG Investment Inc.及Queen Holdings Ltd.等，投資之目的主要為相關業務所需及認列投資收益等，112年度認列之投資利益份額為新台幣101,161仟元。

(二)預計未來一年投資計畫：

本公司100%轉投資太子實業(股)公司，以其100%轉投資太子崇德實業(股)公司、太子大里杙實業(股)公司，投標取得臺中市北屯區市31公有市場興建營運移轉(BOT)案、臺中市大里區市七及廣二用地開發(BOT)案，為充實其營運資金需要，預計未來一年將按營運計畫分次增資。

六、風險事項應分析評估最近年度及截至年報刊印日止之下列事項：

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施。

1. 利率變動對公司損益之影響及未來因應措施：

截至112年底及113年第1季季底本集團長、短期借款金額分別為新台幣9,351,000仟元及9,346,000仟元，財務成本分別為新台幣347,708仟元及86,732仟元。而政府方面對房市關注及利率水準偏低影響，短期內以延續政策、穩定市場為主，故本集團資金調度仍將持續採行靈活的方式以期獲得較佳的財務綜效。

2. 匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施：

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

3. 通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施：

展望113年，復甦步調延續但通膨風險升溫，影響國內景氣循環頗深，重大建設工程需求減緩，但地區性原物料供給仍有時效性緊俏，預期各項建材、人力等成本產生波動循環。本集團仍將持續採行原物料比議價措施，以期獲致最佳成本效益。

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

1. 112年度及截至113年5月15日止本集團並未從事有關高風險、高槓桿投資及衍生性商品之交易。
2. 截至112年底及113年第1季季底止，本集團資金貸與他人實際動支餘額分別為新台幣0元及0元，為他人背書保證實際動支餘額分別為新台幣1,700,000仟元及1,650,000仟元，其對象為太子建設開發(股)公司、子公司及有業務往來之關係企業等，並依各公司之資金貸與他人作業程序及背書保證施行辦法辦理。

**(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。**

**(四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施。**

1. 對公司財務業務之影響：

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

旅宿部門：為促進觀光產業發展，交通部觀光局近年來陸續推出「重點十國擴大行銷」、「開拓多元市場」、「旅行業輔導管理」、「安心旅遊補助2.0」、「安心旅行計劃」、「振興五倍券、國旅券」、「悠遊國旅」、「全民共享普發現金」...等等各項旅遊補助，並配合南向政策鼓勵友邦來台旅遊，積極提升觀光產業的發展。

2. 因應措施：

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

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

**(五) 科技改變(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：**

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

**(六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：**

本集團112年度及截至113年5月15日止，並無任何不利企業形象之相關報導。本集團傳統上固有「三好一公道」之優質企業形象，近年來更持續建置雲端系統、推動太子APP、贊助藝文活動及社會關懷等，積極維護並提升企業品牌。

**(七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無此情事。**

**(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情事。**

**(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：無此情事。**

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

**(十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情事。**

**(十二) 訴訟或非訟事件：無此情事。**

**(十三) 其他重要風險及因應措施：無此情事。**

**七、其他重要事項：無此情事。**

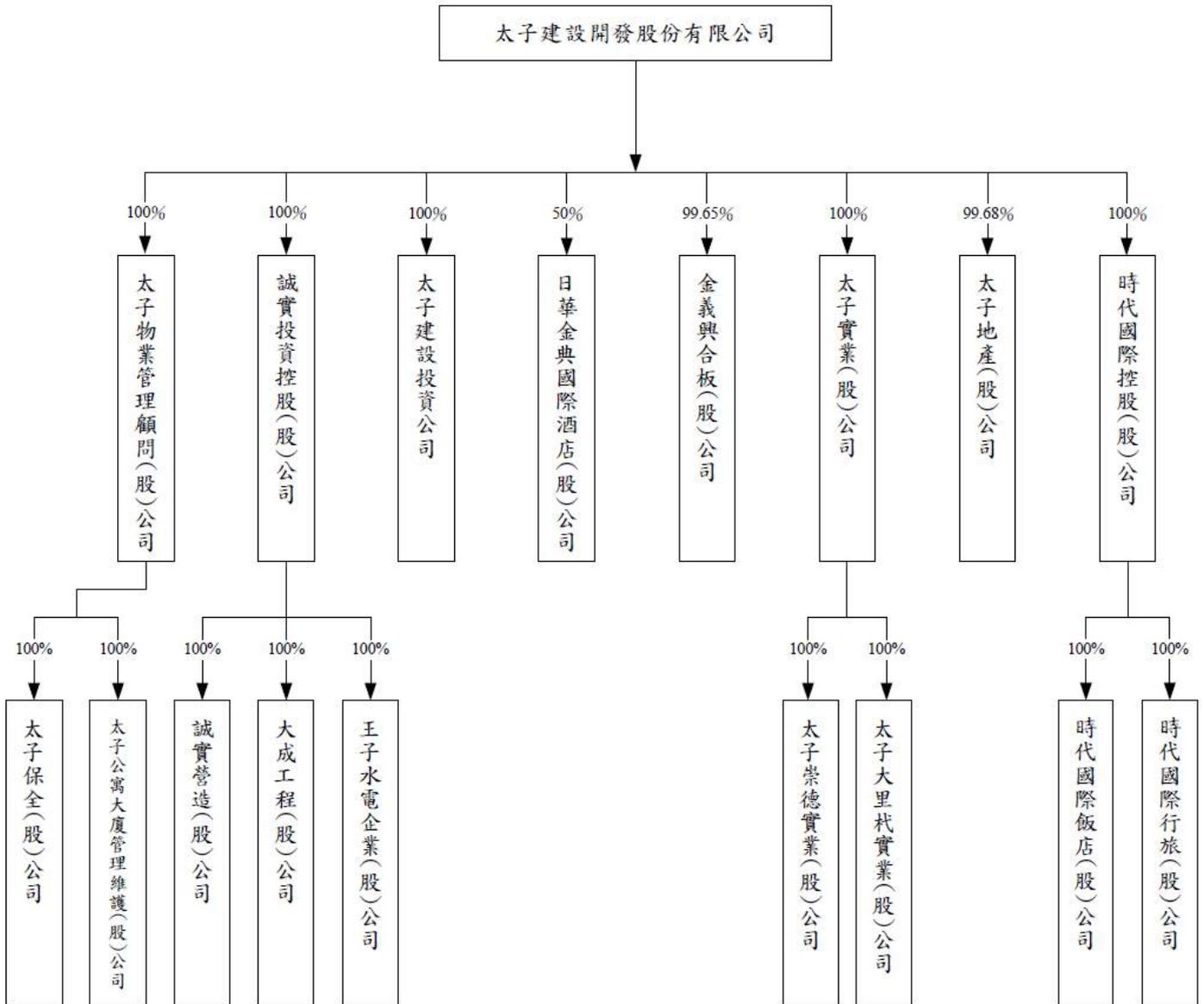
# 捌、特別記載事項

## 一、關係企業相關資料

### (一)關係企業合併營業報告書

#### 1. 關係企業組織概況

##### (1)關係企業組織圖：



## (2)各關係企業基本資料

單位：新台幣仟元

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
太子建設開發(股)公司	62.09.22	台南市東區東光里中華東路1段398號8樓	16,233,261	國民住宅、商業大樓、平面及立體停車場之委託興建及經營租售
誠實投資控股(股)公司	102.03.13	台南市永康區中正南路30號19樓	1,493,650	一般投資業
大成工程(股)公司	48.05.11	台南市東區東光里中華東路1段398號8樓	1,226,168	土木建築等各種工程之設計及承攬
誠實營造(股)公司	65.01.22	台南市永康區中正南路30號19樓	201,000	綜合營造業等
王子水電企業(股)公司	66.03.01	台南市永康區中正南路30號19樓	30,700	電力及自來水管承裝
太子物業管理顧問(股)公司	81.11.09	台南市北區公園南路376號2樓	171,466	住宅及大樓開發租賃
太子保全(股)公司	89.04.07	台南市北區公園南路378號2樓	131,726	保全業務
太子公寓大廈管理維護(股)公司	85.08.05	台南市北區公園南路376號2樓	30,000	公寓大廈管理服務
時代國際控股(股)公司	108.02.26	台北市信義區松高路11號21樓	574,300	一般投資業
時代國際飯店(股)公司	96.01.22	台北市信義區忠孝東路5段10號	547,500	一般旅館業
時代國際行旅(股)公司	107.07.02	台北市中正區林森南路7號	100,000	一般旅館業
日華金典國際酒店(股)公司	95.10.25	台中市西區健行路1049號	650,000	觀光旅館業
太子建設投資公司	86.06.27	Citco Building Wickhams Cay. P. O Box 622, Road Town, Tortol, British Virgin Islands	140,413 (註)	海外投資業務
金義興合板(股)公司	58.03.10	台南市永康區中正南路30號18樓	39,520	合板製造等
太子地產(股)公司	104.09.24	台南市東區東光里中華東路1段398號8樓	123,317	合板製造、不動產買賣業等
太子實業(股)公司	102.02.27	台北市信義區松高路11號21樓	450,000	住宅及大樓開發業務
太子崇德實業(股)公司	112.09.13	台中市北屯區崇德路二段416號14樓	200,000	住宅及大樓開發業務
太子大里杙實業(股)公司	112.12.14	台中市北屯區崇德路二段416號14樓	150,000	住宅及大樓開發業務

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

(3)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無此情事。

(4)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：

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

## (5)各關係企業董事、監察人及總經理之姓名及對該企業之持股或出資情形

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數(單位:股)	持股比例(%)
太子建設開發股份有限公司	董事長	統一企業(股)公司	162,743,264	10.02%
	董事長(統一代表人)	羅智先	-	-
	董事	吳曾昭美	42,956,030	2.65%
	董事	統一企業(股)公司	162,743,264	10.02%
	董事(統一代表人)	吳琮斌	-	-
	董事	泰伯投資(股)公司	116,730,587	7.19%
	董事(泰伯代表人)	吳平治	12,888,695	0.79%
	董事	永原投資(股)公司	16,201,463	1.00%
	董事(永原代表人)	吳中和	5,209,847	0.32%
	董事	泰伯投資(股)公司	116,730,587	7.19%
	董事(泰伯代表人)	吳建德	9,656,943	0.59%
	董事	弘耀投資(股)公司	2,346,491	0.14%
	董事(弘耀代表人)	莊士弘	2,657,748	0.16%
	董事	升元投資(股)公司	2,086,986	0.13%
	董事(升元代表人)	侯博義	13,701,215	0.84%
	董事	育鵬投資(股)公司	1,169,975	0.07%
	董事(育鵬代表人)	侯博明	10,980,624	0.68%
	董事	瑞興國際投資(股)公司	47,584,139	2.93%
	董事(瑞興代表人)	莊英志	310,020	0.02%
	董事	高權投資(股)公司	68,464,308	4.22%
	董事(高權代表人)	高秀玲	425,013	0.03%
	董事	新永興投資(股)公司	26,471,128	1.63%
	董事(新永興代表人)	侯智元	11,330	0.00%
	獨立董事	聶澎齡	16,954	0.00%
	獨立董事	丁澤祥	-	-
獨立董事	陳孟修	-	-	
獨立董事	張振明	-	-	
獨立董事	曾俊升	-	-	
總經理	林宏俊	70,000	-	
誠實投資控股股份有限公司	董事兼監察人	太子建設開發(股)公司	149,365,000	100.00%
	董事長(太子代表人)	羅智先	-	-
	董事(太子代表人)	謝明汎	-	-
	董事(太子代表人)	侯博明	-	-
	董事(太子代表人)	吳中和	-	-
	董事(太子代表人)	吳琮斌	-	-
	監察人(太子代表人)	郭俊成	-	-
大成工程股份有限公司	董事兼監察人	誠實投資控股(股)公司	122,616,762	100.00%
	董事長(誠實投資代表人)	張榮田	-	-
	董事(誠實投資代表人)	林宏俊	-	-
	董事(誠實投資代表人)	郭俊成	-	-
	監察人(誠實投資代表人)	吳宏裕	-	-
誠實營造股份有限公司	董事兼監察人	誠實投資控股(股)公司	20,100,000	100.00%
	董事長(誠實投資代表人)	謝明汎	-	-
	董事(誠實投資代表人)	蔡政龍	-	-
	董事(誠實投資代表人)	江校煜	-	-
	監察人(誠實投資代表人)	林宏俊	-	-

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數(單位:股)	持股比例(%)
王子水電企業股份有限公司	董事兼監察人	誠實投資控股(股)公司	3,070,000	100.00%
	董事長(誠實投資代表人)	郭俊成	-	-
	董事(誠實投資代表人)	李信輝	-	-
	董事(誠實投資代表人)	張舒晴	-	-
	監察人(誠實投資代表人)	林俊良	-	-
太子物業管理顧問股份有限公司	董事兼監察人	太子建設開發(股)公司	17,146,580	100.00%
	董事長(太子代表人)	林俊良	-	-
	董事(太子代表人)	林宏俊	-	-
	董事(太子代表人)	郭俊成	-	-
	監察人(太子代表人)	吳宏裕	-	-
太子保全股份有限公司	董事兼監察人	太子物業管理顧問(股)公司	13,172,636	100.00%
	董事長(太子物業代表人)	林俊良	-	-
	董事(太子物業代表人)	林宏俊	-	-
	董事(太子物業代表人)	郭俊成	-	-
	監察人(太子物業代表人)	戴大昌	-	-
太子公寓大廈管理維護股份有限公司	董事兼監察人	太子物業管理顧問(股)公司	3,000,000	100.00%
	董事長(太子物業代表人)	林俊良	-	-
	董事(太子物業代表人)	林宏俊	-	-
	董事(太子物業代表人)	郭俊成	-	-
	監察人(太子物業代表人)	戴大昌	-	-
時代國際控股股份有限公司	董事兼監察人	太子建設開發(股)公司	57,430,000	100.00%
	董事長(太子代表人)	羅智先	-	-
	董事(太子代表人)	吳曾昭美	-	-
	董事(太子代表人)	高秀玲	-	-
	董事(太子代表人)	侯博明	-	-
	董事(太子代表人)	侯博義	-	-
	董事(太子代表人)	吳中和	-	-
	董事(太子代表人)	莊英志	-	-
	董事(太子代表人)	吳建德	-	-
	董事(太子代表人)	吳平治	-	-
	董事(太子代表人)	莊士弘	-	-
	董事(太子代表人)	吳琮斌	-	-
	董事(太子代表人)	侯智元	-	-
	監察人(太子代表人)	陳景星	-	-
時代國際飯店股份有限公司	董事兼監察人	時代國際控股(股)公司	54,750,000	100.00%
	董事長(時代國際控股代表人)	羅智先	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	侯智元	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	吳曾昭美	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	高秀玲	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	侯博明	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	侯博義	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	吳中和	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	莊英志	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	吳建德	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	吳平治	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	莊士弘	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	吳琮斌	-	-
	監察人(時代國際控股代表人)	陳景星	-	-

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數(單位:股)	持股比例(%)
時代國際行旅股份有限公司	董事兼監察人	時代國際控股(股)公司	10,000,000	100.00%
	董事長(時代國際控股代表人)	羅智先	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	侯博明	-	-
	董事(時代國際控股代表人)	莊士弘	-	-
	監察人(時代國際控股代表人)	吳琮斌	-	-
日華金典國際酒店股份有限公司	董事長	太子建設開發(股)公司	32,500,000	50.00%
	董事長(太子代表人)	謝明汎	-	-
	董事(太子代表人)	林俊良	-	-
	董事(太子代表人)	陳景星	-	-
	副董事長	勤美(股)公司	32,500,000	50.00%
	副董事長(勤美代表人)	麥聖偉	-	-
	董事(勤美代表人)	鍾坤南	-	-
	董事(勤美代表人)	何式剛	-	-
	監察人	吳宏裕	-	-
監察人	王佩璋	-	-	
太子建設投資公司	董事	太子建設開發(股)公司	428	100.00%
	董事長(太子代表人)	郭俊成	-	-
金義興合板股份有限公司	董事長	太子建設開發(股)公司	3,938,168	99.65%
	董事長(太子代表人)	戴大昌	-	-
	董事(太子代表人)	鄭德盛	-	-
	董事(太子代表人)	吳宏裕	-	-
	監察人	郭寶珠	-	-
太子地產股份有限公司	董事長	太子建設開發(股)公司	12,292,315	99.68%
	董事長(太子代表人)	羅智先	-	-
	董事(太子代表人)	侯博義	-	-
	董事(太子代表人)	侯博明	-	-
	董事(太子代表人)	吳中和	-	-
	董事(太子代表人)	吳琮斌	-	-
	董事(太子代表人)	謝明汎	-	-
	董事(太子代表人)	郭俊成	-	-
	董事(太子代表人)	吳宏裕	-	-
	監察人	陳景星	-	-
	監察人	林政陽	-	-
太子實業股份有限公司	董事長	太子建設開發(股)公司	45,000,000	100.00%
	董事長(太子代表人)	林宏俊	-	-
	董事(太子代表人)	郭俊成	-	-
	董事(太子代表人)	林俊良	-	-
	監察人	戴大昌	-	-
太子崇德實業股份有限公司	董事長	太子實業(股)公司	20,000,000	100.00%
	董事長(太子實業代表人)	林宏俊	-	-
	董事(太子實業代表人)	江校煜	-	-
	董事(太子實業代表人)	張舒晴	-	-
	監察人	林俊良	-	-
太子大里找實業股份有限公司	董事長	太子實業(股)公司	15,000,000	100.00%
	董事長(太子實業代表人)	林宏俊	-	-
	董事(太子實業代表人)	江校煜	-	-
	董事(太子實業代表人)	張舒晴	-	-
	監察人	林俊良	-	-

## 2.關係企業營運概況

單位：新台幣仟元  
(除每股盈餘(虧損)為新台幣元外)

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業淨利	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (稅後/元)
太子建設開發(股)公司	16,233,261	33,537,932	7,815,886	25,722,046	1,171,918	85,597	592,617	0.37
誠實投資控股(股)公司	1,493,650	1,619,186	20,365	1,598,821	-	(193)	151,890	1.02
大成工程(股)公司	1,226,168	2,473,073	1,151,713	1,321,360	4,194,305	176,482	151,886	1.24
誠實營造(股)公司	201,000	316,299	114,799	201,500	17,461	(14,757)	5,969	0.30
王子水電企業(股)公司	30,700	49,580	18,591	30,989	21,327	(11,537)	(6,607)	(2.15)
太子物業管理(股)公司	171,466	270,736	45	270,691	-	(702)	(10,920)	(0.64)
太子保全(股)公司	131,726	200,217	30,877	169,340	231,964	(18,459)	(12,577)	(0.95)
太子公寓大廈管理維護 (股)公司	30,000	63,525	22,691	40,834	159,153	985	1,331	0.44
時代國際控股(股)公司	574,300	961,988	80	961,908	206,784	206,592	206,632	3.60
時代國際飯店(股)公司	547,500	5,722,012	5,000,128	721,884	1,685,702	280,441	173,085	3.16
時代國際行旅(股)公司	100,000	2,022,749	1,889,235	133,514	317,441	60,320	33,700	3.37
日華金典國際酒店(股)公司	650,000	5,278,108	4,773,942	504,166	757,453	54,793	(15,348)	(0.24)
太子建設投資公司(註)	140,413	682,064	52	682,012	-	(185)	44,587	105,407.26
金義興合板(股)公司	39,520	5,579	390	5,189	-	(147)	(118)	(0.03)
太子地產(股)公司	123,317	796,695	51,404	745,291	15,951	6,701	13,852	1.12
太子實業(股)公司	450,000	447,300	335	446,965	-	(3,518)	(2,154)	(0.05)
太子崇德實業(股)公司	200,000	384,028	184,326	199,702	-	(620)	(298)	(0.01)
太子大里棧實業(股)公司	150,000	150,104	185	149,919	-	(130)	(81)	(0.01)

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

### (二) 關係企業合併財務報表：

本公司關係企業合併財務報表之編製主體與合併財務報表相同，請參閱本冊第78-148頁之合併財務報告。

### (三) 關係報告書：無。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無此情事。

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：

單位：新台幣仟元；%

子公司名稱	實收資本額	資金來源	本公司 持股比例 (註1)	處分日期	取得股數 及金額	處分股數 及金額	處分利益/(損 失)	截至年報刊印 日止持有股數 及金額	設定 質權 情形	本公司為 子公司背書 保證金額	本公司 貸與子公司 金額
太子公寓大 廈管理維護 (股)公司	\$30,000 (註1)	營運資金	100%	無	0	0	0	655,424股	無 (註2)	0 (註2)	0 (註2)
					0	0		\$7,275			

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

註2：截至113年5月15日止。

四、其他必要補充說明事項：無此情事。

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



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

董事長 羅智先



人 造 住 宅    住 宅 造 人



太子建設

Prince Housing & Development Corp.