

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告
民國 114 年及 113 年第二季
(股票代碼 2511)

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

太子建設開發股份有限公司及子公司
民國 114 年及 113 年第二季合併財務報告暨會計師核閱報告
目 錄

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>頁</u>	<u>次</u>
一、	封面	1	
二、	目錄	2 ~ 3	
三、	會計師核閱報告書	4 ~ 5	
四、	合併資產負債表	6 ~ 7	
五、	合併綜合損益表	8	
六、	合併權益變動表	9	
七、	合併現金流量表	10 ~ 11	
八、	合併財務報表附註	12 ~ 70	
	(一) 公司沿革	12	
	(二) 通過財務報告之日期及程序	12	
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	12 ~ 13	
	(四) 重大會計政策之彙總說明	13 ~ 16	
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	16	
	(六) 重要會計項目之說明	17 ~ 47	
	(七) 關係人交易	48 ~ 55	
	(八) 質押之資產	55	
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	55 ~ 60	

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

會計師核閱報告

(114)財審報字第 25001262 號

太子建設開發股份有限公司 公鑒：

前言

太子建設開發股份有限公司及子公司民國 114 年及 113 年 6 月 30 日之合併資產負債表，民國 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日、民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併綜合損益表，暨民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照中華民國核閱準則 2410 號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報表附註四(三)所述，列入上開合併財務報表之部分非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱。該等子公司民國 114 年及 113 年 6 月 30 日之資產總額分別為新台幣 5,797,590 仟元及新台幣 4,668,381 仟元，分別占合併資產總額之 13%及 10%；負債總額分別為新台幣 2,166,831 仟元及新台幣 2,201,468 仟元，分別占合併負債總額之 10%及 11%；民國 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損益總額分別為新台幣 57,008 仟元、新台幣(10,238)仟元、新台幣 45,046 仟元及新台幣(9,768)仟元，分別占合併綜合損益總額之(39%)、(50%)、(23%)及 11%。另，如合併財務報表附註六(七)所述，

採用權益法之投資係依據各該被投資公司同期間自編未經會計師核閱之財務報表評價及揭露；民國 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日認列之關聯企業及合資利益之份額分別為新台幣 18,537 仟元、新台幣 24,863 仟元、新台幣 34,477 仟元及新台幣 45,017 仟元；截至民國 114 年及 113 年 6 月 30 日止，其相關之投資金額分別為新台幣 1,760,341 仟元及新台幣 1,752,335 仟元(含貸餘轉列其他非流動負債-其他分別為新台幣 141,000 仟元及新台幣 140,797 仟元)。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述部分非重要子公司及採用權益法之投資之財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達太子建設開發股份有限公司及子公司民國 114 年及 113 年 6 月 30 日之合併財務狀況，民國 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日、民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併財務績效，暨民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併現金流量之情事。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

吳建志

吳建志

會計師

王駿凱

王駿凱



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第 1030027246 號

金管證審字第 1110349013 號

中 華 民 國 1 1 4 年 8 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114年6月30日及民國113年12月31日、6月30日

單位：新臺幣仟元

資 產			114 年 6 月 30 日		113 年 12 月 31 日		113 年 6 月 30 日	
	附註		金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$ 7,557,247	16	\$ 8,367,153	18	\$ 8,024,553	18
1110	透過損益按公允價值衡量之	六(二)						
	金融資產－流動		3,400,026	8	3,499,610	7	3,649,574	8
1136	按攤銷後成本衡量之金融資	六(四)及八						
	產－流動		1,519,476	3	1,867,864	4	1,973,670	4
1140	合約資產－流動	六(二十四)及						
		七	239,766	1	454,471	1	217,100	-
1150	應收票據淨額	六(五)	14,806	-	21,596	-	24,600	-
1170	應收帳款淨額	六(五)	484,443	1	432,066	1	331,965	1
1180	應收帳款－關係人淨額	六(五)及七	1,309,788	3	242,366	1	382,539	1
1200	其他應收款	七	2,786	-	18,847	-	3,151	-
1220	本期所得稅資產		32,077	-	19,953	-	262	-
130X	存貨	六(六)及八	6,610,763	14	6,592,087	14	6,695,138	15
1410	預付款項		127,007	-	135,335	-	125,848	-
1479	其他流動資產－其他		26,596	-	9,390	-	12,079	-
11XX	流動資產合計		21,324,781	46	21,660,738	46	21,440,479	47
非流動資產								
1510	透過損益按公允價值衡量之	六(二)及八						
	金融資產－非流動		83,047	-	82,426	-	171,031	-
1517	透過其他綜合損益按公允價	六(三)及八						
	值衡量之金融資產－非流動		2,796,008	6	3,201,792	7	2,695,154	6
1535	按攤銷後成本衡量之金融資	六(四)、八及						
	產－非流動	九	584,742	1	585,156	1	582,424	1
1550	採用權益法之投資	六(七)及八	1,901,341	4	1,935,320	4	1,893,132	4
1600	不動產、廠房及設備	六(八)、七及						
		八	5,713,747	12	5,685,731	12	5,476,070	12
1755	使用權資產	六(九)及七	5,449,604	12	5,688,048	12	5,925,755	13
1760	投資性不動產淨額	六(十一)及八	6,101,514	13	5,375,919	12	5,296,531	12
1780	無形資產	六(十二)	1,719,964	4	1,750,775	4	1,781,738	4
1840	遞延所得稅資產		231,680	1	253,016	1	262,827	1
1920	存出保證金	七	131,573	-	141,885	-	118,052	-
1990	其他非流動資產－其他		310,750	1	222,160	1	205,588	-
15XX	非流動資產合計		25,023,970	54	24,922,228	54	24,408,302	53
1XXX	資產總計		\$ 46,348,751	100	\$ 46,582,966	100	\$ 45,848,781	100

(續次頁)

太子建設開發股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國114年6月30日及民國113年12月31日、6月30日

單位：新臺幣仟元

負債及權益			114 年 6 月 30 日			113 年 12 月 31 日			113 年 6 月 30 日		
	附註	金 額	%	金 額	%	金 額	%				
流動負債											
2100	短期借款	六(十三)及八	\$ 584,000	1	\$ 614,000	2	\$ 811,000	2			
2130	合約負債－流動	六(二十四)及七	1,151,421	3	495,025	1	601,195	1			
2150	應付票據		1,432	-	12,162	-	13,113	-			
2170	應付帳款	七	1,171,748	3	1,470,362	3	1,523,789	4			
2200	其他應付款	六(十四)	947,473	2	545,617	1	908,391	2			
2230	本期所得稅負債		15,077	-	235	-	10,881	-			
2250	負債準備－流動	六(十七)	3,241	-	11,242	-	63,329	-			
2280	租賃負債－流動	七	509,470	1	503,513	1	496,732	1			
2310	預收款項		39,761	-	44,833	-	46,685	-			
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十六)及八	560,000	1	510,000	1	470,000	1			
2399	其他流動負債－其他		45,677	-	38,025	-	33,368	-			
21XX	流動負債合計		5,029,300	11	4,245,014	9	4,978,483	11			
非流動負債											
2530	應付公司債	六(十五)及八	4,500,000	10	4,500,000	10	4,500,000	10			
2540	長期借款	六(十六)及八	4,313,000	9	4,430,000	9	3,380,000	7			
2550	負債準備－非流動	六(十七)	27,241	-	34,169	-	38,783	-			
2570	遞延所得稅負債		280,072	1	280,072	1	279,650	1			
2580	租賃負債－非流動	七	5,685,524	12	5,931,166	13	6,186,006	14			
2610	長期應付票據及款項		796,845	2	796,845	2	796,845	2			
2640	淨確定福利負債－非流動		10,506	-	10,746	-	25,209	-			
2645	存入保證金	七	170,434	-	167,385	-	163,723	-			
2670	其他非流動負債－其他	六(七)	231,483	-	196,615	-	196,480	-			
25XX	非流動負債合計		16,015,105	34	16,346,998	35	15,566,696	34			
2XXX	負債總計		21,044,405	45	20,592,012	44	20,545,179	45			
歸屬於母公司業主之權益											
股本											
3110	普通股股本	六(十九)	16,233,261	35	16,233,261	35	16,233,261	35			
資本公積											
3200	資本公積	六(二十)	2,260,513	5	2,260,513	5	2,260,513	5			
保留盈餘											
3310	法定盈餘公積	六(二十一)	2,627,646	5	2,595,229	5	2,595,229	6			
3350	未分配盈餘		2,669,787	6	2,962,467	6	2,690,228	6			
其他權益											
3400	其他權益	六(二十二)	1,308,763	3	1,714,547	4	1,290,737	3			
3500	庫藏股票	六(十九)	(1,003)	-	(1,003)	-	(1,003)	-			
31XX	歸屬於母公司業主之權益合計		25,098,967	54	25,765,014	55	25,068,965	55			
36XX	非控制權益		205,379	1	225,940	1	234,637	-			
3XXX	權益總計		25,304,346	55	25,990,954	56	25,303,602	55			
重大或有負債及未認列之合約承諾											
3X2X	負債及權益總計		\$ 46,348,751	100	\$ 46,582,966	100	\$ 45,848,781	100			

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：羅智先

經理人：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114年及113年1月1日至6月30日

單位：新臺幣仟元
(除每股盈餘(虧損)為新臺幣元外)

項目	附註	114 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日		113 年 4 月 1 日 至 6 月 30 日		114 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日		113 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000 營業收入	六(二十四)及七	\$ 2,135,784	100	\$ 2,184,480	100	\$ 3,834,425	100	\$ 3,892,172	100
5000 營業成本	六(六)(十二)(二十九)及七	(1,481,051)	(70)	(1,870,775)	(86)	(2,610,633)	(68)	(2,955,701)	(76)
5900 營業毛利		<u>654,733</u>	<u>30</u>	<u>313,705</u>	<u>14</u>	<u>1,223,792</u>	<u>32</u>	<u>936,471</u>	<u>24</u>
營業費用	六(十二)(二十九)及七								
6100 推銷費用		(34,181)	(2)	(29,008)	(1)	(68,032)	(2)	(58,689)	(2)
6200 管理費用		(481,128)	(22)	(408,413)	(19)	(903,905)	(23)	(826,758)	(21)
6450 預期信用減損利益(損失)	十二(二)	(13)	-	12	-	(21)	-	12	-
6000 營業費用合計		(515,322)	(24)	(437,409)	(20)	(971,958)	(25)	(885,435)	(23)
6900 營業利益(損失)		<u>139,411</u>	<u>6</u>	<u>(123,704)</u>	<u>(6)</u>	<u>251,834</u>	<u>7</u>	<u>51,036</u>	<u>1</u>
營業外收入及支出									
7100 利息收入	六(二十五)	28,580	1	31,001	2	39,516	1	45,572	1
7010 其他收入	六(三)(二十六)	42,101	2	65,922	3	57,792	1	95,335	3
7020 其他利益及損失	六(二)(二十七)	11,898	1	19,109	1	24,511	1	17,320	-
7050 財務成本	六(六)(九)(二十八)及七	(85,942)	(4)	(87,987)	(4)	(175,636)	(5)	(174,719)	(4)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六(七)	<u>18,537</u>	<u>1</u>	<u>24,863</u>	<u>1</u>	<u>34,477</u>	<u>1</u>	<u>45,017</u>	<u>1</u>
7000 營業外收入及支出合計		<u>15,174</u>	<u>1</u>	<u>52,908</u>	<u>3</u>	<u>(19,340)</u>	<u>(1)</u>	<u>28,525</u>	<u>1</u>
7900 稅前淨利(淨損)		<u>154,585</u>	<u>7</u>	<u>(70,796)</u>	<u>(3)</u>	<u>232,494</u>	<u>6</u>	<u>79,561</u>	<u>2</u>
7950 所得稅費用	六(三十)	(5,134)	-	(19,537)	(1)	(26,320)	(1)	(47,432)	(1)
8200 本期淨利(淨損)		<u>\$ 149,451</u>	<u>7</u>	<u>(\$ 90,333)</u>	<u>(4)</u>	<u>\$ 206,174</u>	<u>5</u>	<u>\$ 32,129</u>	<u>1</u>
其他綜合損益									
不重分類至損益之項目									
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	六(三)(二十二)	(\$ 296,682)	(14)	\$ 110,934	5	(\$ 405,784)	(10)	(\$ 120,616)	(3)
8310 不重分類至損益之項目總額		<u>(296,682)</u>	<u>(14)</u>	<u>110,934</u>	<u>5</u>	<u>(405,784)</u>	<u>(10)</u>	<u>(120,616)</u>	<u>(3)</u>
8300 其他綜合損益(淨額)		<u>(\$ 296,682)</u>	<u>(14)</u>	<u>\$ 110,934</u>	<u>5</u>	<u>(\$ 405,784)</u>	<u>(10)</u>	<u>(\$ 120,616)</u>	<u>(3)</u>
8500 本期綜合損益總額		<u>(\$ 147,231)</u>	<u>(7)</u>	<u>\$ 20,601</u>	<u>1</u>	<u>(\$ 199,610)</u>	<u>(5)</u>	<u>(\$ 88,487)</u>	<u>(2)</u>
淨利(淨損)歸屬於：									
8610 母公司業主		\$ 164,280	8	(\$ 75,357)	(3)	\$ 226,735	6	\$ 51,932	1
8620 非控制權益		(14,829)	(1)	(14,976)	(1)	(20,561)	(1)	(19,803)	-
		<u>\$ 149,451</u>	<u>7</u>	<u>(\$ 90,333)</u>	<u>(4)</u>	<u>\$ 206,174</u>	<u>5</u>	<u>\$ 32,129</u>	<u>1</u>
綜合損益總額歸屬於：									
8710 母公司業主		(\$ 132,402)	(6)	\$ 35,577	2	(\$ 179,049)	(4)	(\$ 68,684)	(1)
8720 非控制權益		(14,829)	(1)	(14,976)	(1)	(20,561)	(1)	(19,803)	(1)
		<u>(\$ 147,231)</u>	<u>(7)</u>	<u>\$ 20,601</u>	<u>1</u>	<u>(\$ 199,610)</u>	<u>(5)</u>	<u>(\$ 88,487)</u>	<u>(2)</u>
每股盈餘(虧損)									
9750 基本	六(三十一)	\$ 0.10		(\$ 0.05)		\$ 0.14		\$ 0.03	
9850 稀釋		\$ 0.10		(\$ 0.05)		\$ 0.14		\$ 0.03	

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114年及113年1月1日至6月30日

單位：新臺幣仟元

		歸屬於母公業主之權益									
		保	留	盈	餘	其	他	權	益		
附註	普通	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金額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益	庫藏股票	總計	非控制權益
											權益總額
<u>113年1月1日至6月30日</u>											
113年1月1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
本期淨利	六(三十一)	-	-	-	51,932	-	-	-	51,932	(19,803)	32,129
本期其他綜合損益	六(三)(二十二)	-	-	-	-	-	(120,616)	-	(120,616)	-	(120,616)
本期綜合損益總額		-	-	-	51,932	-	(120,616)	-	(68,684)	(19,803)	(88,487)
112年度盈餘指撥及分配：											
法定盈餘公積		-	-	58,688	(58,688)	-	-	-	-	-	-
現金股利	六(二十一)	-	-	-	(584,397)	-	-	-	(584,397)	-	(584,397)
非控制權益變動數		-	-	-	-	-	-	-	-	(46)	(46)
113年6月30日餘額		\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 2,595,229	\$ 2,690,228	(\$ 48)	\$ 1,290,785	(\$ 1,003)	\$ 25,068,965	\$ 234,637	\$ 25,303,602
<u>114年1月1日至6月30日</u>											
114年1月1日餘額		\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 2,595,229	\$ 2,962,467	(\$ 48)	\$ 1,714,595	(\$ 1,003)	\$ 25,765,014	\$ 225,940	\$ 25,990,954
本期淨利	六(三十一)	-	-	-	226,735	-	-	-	226,735	(20,561)	206,174
本期其他綜合損益	六(三)(二十二)	-	-	-	-	-	(405,784)	-	(405,784)	-	(405,784)
本期綜合損益總額		-	-	-	226,735	-	(405,784)	-	(179,049)	(20,561)	(199,610)
113年度盈餘指撥及分配：											
法定盈餘公積		-	-	32,417	(32,417)	-	-	-	-	-	-
現金股利	六(二十一)	-	-	-	(486,998)	-	-	-	(486,998)	-	(486,998)
114年6月30日餘額		\$ 16,233,261	\$ 2,260,513	\$ 2,627,646	\$ 2,669,787	(\$ 48)	\$ 1,308,811	(\$ 1,003)	\$ 25,098,967	\$ 205,379	\$ 25,304,346

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114年及113年1月1日至6月30日

單位：新臺幣仟元

	附註	114 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
營業活動之現金流量			
本期稅前淨利		\$ 232,494	\$ 79,561
調整項目			
收益費損項目			
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利	六(二)(二十七)		
益		(25,937)	(18,591)
預期信用減損損失(利益)數	十二(二)	21	(12)
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	六(二十七)	(34,477)	(45,017)
處分投資性不動產損失	六(二十七)	377	1,407
不動產、廠房及設備轉列費用數		278	-
處分無形資產損失		757	716
租約修改利益		1	-
折舊費用	六(九)	(4)	(7)
	六(八)(九)		
攤銷費用	(十一)(二十九)	394,789	376,258
	六(十二)		
利息費用	(二十九)	30,944	30,977
利息收入	六(二十八)	175,081	174,164
股利收入	六(二十五)	(39,516)	(45,572)
與營業活動相關之資產/負債變動數	六(三)(二十六)	(21,803)	(21,875)
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		124,900	(682,623)
合約資產—流動		214,705	319,441
應收票據		6,790	17,448
應收帳款		(52,398)	17,273
應收帳款—關係人		(1,067,422)	21,534
其他應收款		64,196	63,494
存貨		(18,676)	(134,100)
預付款項		30,990	(40,527)
其他流動資產—其他		(17,206)	9,525
與營業活動相關之負債之淨變動			
合約負債—流動		656,396	84,897
應付票據		(10,730)	1,194
應付帳款		(298,614)	355,316
其他應付款		(47,076)	(246,243)
預收款項		(5,072)	3,329
其他流動負債—其他		7,652	2,004
負債準備—非流動		(14,929)	(72,379)
淨確定福利負債—非流動		(240)	(96)
其他非流動負債—其他		34,868	353
營運產生之現金流入		321,139	251,849
收取之利息		39,516	45,572
收取之股利		41,875	41,972
支付之利息		(237,163)	(229,592)
支付之所得稅		(2,017)	(55,709)
營業活動之淨現金流入		163,350	54,092

(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114年及113年1月1日至6月30日

單位：新臺幣仟元

附註	114 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	113 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
<u>投資活動之現金流量</u>		
按攤銷後成本衡量之金融資產－流動減少	\$ 348,388	\$ 147,529
按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動減少	414	76,752
取得不動產、廠房及設備	(126,345)	(96,422)
處分不動產、廠房及設備價款	112	247
取得投資性不動產	六(十一) (773,053)	(1,743)
處分投資性不動產價款	2,503	-
取得無形資產	六(十二) (134)	-
存出保證金減少	10,312	9,063
其他非流動資產－其他增加	(95,470)	(68,805)
投資活動之淨現金(流出)流入	(633,273)	66,621
<u>籌資活動之現金流量</u>		
短期借款減少	六(三十三) (30,000)	(20,000)
償還長期借款	六(三十三) (110,000)	(210,000)
舉借長期借款	六(三十三) 43,000	40,000
存入保證金增加(減少)	六(三十三) 3,049	(17,836)
租賃本金償還	六(三十三) (246,032)	(239,079)
非控制權益變動數	-	(46)
籌資活動之淨現金流出	(339,983)	(446,961)
本期現金及約當現金減少數	(809,906)	(326,248)
期初現金及約當現金餘額	8,367,153	8,350,801
期末現金及約當現金餘額	\$ 7,557,247	\$ 8,024,553

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：羅智先



經理人：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 114 年及 113 年第二季

單位：新臺幣仟元
(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、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 114 年 8 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 114 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：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際會計準則第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。	

- (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 115 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：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正 「金融工具之分類與衡量之修正」	民國115年1月1日
國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正 「涉及自然電力的合約」	民國115年1月1日
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

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第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
國際財務報導準則會計準則之年度改善—第11冊	民國115年1月1日

除下列所述準則及解釋之相關影響尚待評估中外，本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響：

國際財務報導準則第9號及國際財務報導準則第7號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」

更新透過不可撤銷之選擇指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具（FVOCI）應按每一種類揭露其公允價值，無須再按每一標的揭露其公允價值資訊。另應揭露於報導期間認列於其他綜合損益之公允價值損益金額，分別列示於報導期間內除列之投資有關之公允價值損益金額，及於報導期間結束日仍持有之投資有關之公允價值損益金額；以及於報導期間除列投資而於報導期間移轉至權益之累積損益。

(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：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第18號「財務報表中之表達與揭露」	民國116年1月1日
國際財務報導準則第19號「不具公共課責性之子公司：揭露」	民國116年1月1日

除下列所述準則及解釋之相關影響尚待評估中外，本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響：

國際財務報導準則第18號「財務報表中之表達與揭露」

國際財務報導準則第18號「財務報表中之表達與揭露」取代國際會計準則第1號並更新綜合損益表之架構，及新增管理績效衡量之揭露，並強化運用於主要財務報表及附註之彙總及細分原則。

四、重大會計政策之彙總說明

重大會計政策除遵循聲明、編製基礎、合併基礎及新增部分說明如下，餘與民國113年度合併財務報表附註四相同。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一) 遵循聲明

1. 本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製。
2. 本合併財務報告應併同民國 113 年度合併財務報告閱讀。

(二) 編製基礎

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

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則：

本合併財務報告之編製原則與民國 113 年度合併財務報告相同。

2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司 名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			114年6月30日	113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	註2
	誠實投資控股(股)公司	一般投資業	100.00	100.00	
	太子建設投資公司	海外投資業務	100.00	100.00	註2
	日華金典國際酒店(股)公司	觀光旅館業	50.00	50.00	註1
	金義興合板(股)公司	合板之製造及加工	99.65	99.65	註2
	太子實業(股)公司	住宅及大樓開發等業務	100.00	100.00	註2
	太子地產(股)公司	不動產買賣及租賃	99.68	99.68	註2
	時代國際控股(股)公司	一般投資業	100.00	100.00	
太子物業管理顧問(股)公司	太子公寓大廈管理維護(股)公司	公寓大廈管理	100.00	100.00	註2
	太子保全(股)公司	保全業務	100.00	100.00	註2
誠實投資控股(股)公司	大成工程(股)公司	營造工程	100.00	100.00	
	王子水電企業(股)公司	電力及自來水承裝	100.00	100.00	註2
	誠實營造(股)公司	營造工程	100.00	100.00	註2

投資公司			所持股權百分比		說明
名 稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	114年6月30日	113年12月31日	
時代國際控股(股)公司	時代國際飯店(股)公司	一般旅館業	100.00	100.00	
	時代國際行旅(股)公司	一般旅館業	100.00	100.00	註2
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	100.00	註2
	太子大里杙實業(股)公司	住宅及大樓開發等業務	100.00	100.00	註2
投資公司			所持股權百分比		
名 稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	113年6月30日		說明
太子建設開發(股)公司	太子物業管理顧問(股)公司	房屋買賣仲介及管理顧問	100.00		註2
	誠實投資控股(股)公司	一般投資業	100.00		
	太子建設投資公司	海外投資業務	100.00		註2
	日華金典國際酒店(股)公司	觀光旅館業	50.00		註1
	金義興合板(股)公司	合板之製造及加工	99.65		註2
	太子實業(股)公司	住宅及大樓開發等	100.00		註2
	太子地產(股)公司	不動產買賣及租賃	99.68		註2
	時代國際控股(股)公司	一般投資業	100.00		
太子物業管理顧問(股)公司	太子公寓大廈管理維護(股)公司	公寓大廈管理	100.00		註2
	太子保全(股)公司	保全業務	100.00		註2
誠實投資控股(股)公司	大成工程(股)公司	營造工程	100.00		
	王子水電企業(股)公司	電力及自來水承裝	100.00		註2
	誠實營造(股)公司	營造工程	100.00		註2
時代國際控股(股)公司	時代國際飯店(股)公司	一般旅館業	100.00		
	時代國際行旅(股)公司	一般旅館業	100.00		註2
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2
	太子大里杙實業(股)公司	住宅及大樓開發等	100.00		註2

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

註 2：因不符合重要子公司之定義，其民國 114 年及 113 年 6 月 30 日之財務報告均未經會計師核閱。

3. 未列入合併財務報表之子公司：

無此情事。

4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：

無此情事。

5. 重大限制：

無此情事。

6. 對本集團具重大性之非控制權益之子公司：

本集團之非控制權益不具重大性，故不適用。

(四) 員工福利

退休金-確定提撥計畫

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

(五) 所得稅

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

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

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
庫存現金及週轉金	\$ 8,461	\$ 8,677	\$ 9,367
支票存款及活期存款	5,179,356	5,322,489	4,444,936
定期存款	660,000	660,000	30,000
附買回債券及票券	1,709,430	2,375,987	3,540,250
	<u>\$ 7,557,247</u>	<u>\$ 8,367,153</u>	<u>\$ 8,024,553</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	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
流動項目：			
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產			
受益憑證	\$ 3,271,545	\$ 3,405,546	\$ 3,581,077
評價調整	128,481	94,064	68,497
	<u>\$ 3,400,026</u>	<u>\$ 3,499,610</u>	<u>\$ 3,649,574</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
受益憑證	76,000	76,000	76,000
	76,000	76,000	92,993
評價調整	7,047	6,426	78,038
	<u>\$ 83,047</u>	<u>\$ 82,426</u>	<u>\$ 171,031</u>

1. 本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產於民國 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日認列之淨利益分別為\$12,980、\$20,112、\$25,937 及\$18,591。
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	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
非流動項目：			
選擇指定之權益工具投資			
上市櫃公司股票	\$ 586,534	\$ 586,534	\$ 502,933
非上市櫃公司股票	902,198	902,198	902,198
	1,488,732	1,488,732	1,405,131
評價調整	1,307,276	1,713,060	1,290,023
	<u>\$ 2,796,008</u>	<u>\$ 3,201,792</u>	<u>\$ 2,695,154</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 114 年 6 月 30 日、113 年 12 月 31 日及 113 年 6 月 30 日之公允價值分別為\$2,796,008、\$3,201,792 及\$2,695,154。
2. 本公司民國 113 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\$83,601(其中含交易手續費\$77)之上市櫃公司股票。
3. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益及綜合損益之明細如下：

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之</u>		
<u>權益工具</u>		
認列於其他綜合損益之公允價值變動	(\$ 296,682)	\$ 110,934
認列於損益之股利收入		
於本期期末仍持有者	<u>\$ 21,108</u>	<u>\$ 18,694</u>
	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日

<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之</u>		
<u>權益工具</u>		
認列於其他綜合損益之公允價值變動	(\$ 405,784)	(\$ 120,616)
認列於損益之股利收入		
於本期期末仍持有者	<u>\$ 21,803</u>	<u>\$ 19,457</u>

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

(四) 按攤銷後成本衡量之金融資產

項 目	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
流動項目：			
三個月以上之定期存款	\$ 1,496,424	\$ 1,843,769	\$ 1,951,687
信託專戶	23,052	24,095	21,983
	<u>\$ 1,519,476</u>	<u>\$ 1,867,864</u>	<u>\$ 1,973,670</u>
非流動項目：			
備償專戶	\$ 424,145	\$ 424,012	\$ 423,877
已質押定存單	160,597	161,144	158,547
	<u>\$ 584,742</u>	<u>\$ 585,156</u>	<u>\$ 582,424</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 114 年 6 月 30 日、113 年 12 月 31 日及 113 年 6 月 30 日信用風險最大之暴險金額分別為\$2,104,218、\$2,453,020 及\$2,556,094。
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。

(五) 應收票據及帳款

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
應收票據	<u>\$ 14,806</u>	<u>\$ 21,596</u>	<u>\$ 24,600</u>
應收帳款	\$ 493,343	\$ 440,945	\$ 332,767
減：備抵損失	(8,900)	(8,879)	(802)
	<u>\$ 484,443</u>	<u>\$ 432,066</u>	<u>\$ 331,965</u>
應收帳款－關係人	<u>\$ 1,309,788</u>	<u>\$ 242,366</u>	<u>\$ 382,539</u>

1. 應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	114年6月30日		113年12月31日		113年6月30日	
	應收票據	應收帳款	應收票據	應收帳款	應收票據	應收帳款
未逾期	\$ 14,806	\$1,801,649	\$ 21,596	\$671,502	\$ 24,600	\$714,199
30天內	-	448	-	9,043	-	325
31-60天	-	185	-	1,661	-	215
61-90天	-	107	-	338	-	20
91天以上	-	742	-	767	-	547
	<u>\$ 14,806</u>	<u>\$1,803,131</u>	<u>\$ 21,596</u>	<u>\$683,311</u>	<u>\$ 24,600</u>	<u>\$715,306</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2. 民國 114 年 6 月 30 日、113 年 12 月 31 日、113 年 6 月 30 日及 113 年 1 月 1 日，本集團與客戶合約之應收款(含應收票據)餘額分別為\$1,791,648、\$675,067、\$701,530 及\$740,796。
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 114 年 6 月 30 日、113 年 12 月 31 日及 113 年 6 月 30 日信用風險最大之暴險金額分別為\$14,806、\$21,596 及\$24,600；最能代表本集團應收帳款於民國 114 年 6 月 30 日、113 年 12 月 31 日及 113 年 6 月 30 日信用風險最大之暴險金額分別為\$1,794,231、\$674,432 及\$714,504。
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

	114 年 6 月 30 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 5,721,065	(\$ 62,573)	\$ 5,658,492
在建工程	267,681	-	267,681
待出售房地產	444,742	(8,050)	436,692
預付土地購置款	228,635	-	228,635
商品	19,263	-	19,263
	<u>\$ 6,681,386</u>	<u>(\$ 70,623)</u>	<u>\$ 6,610,763</u>
	113 年 12 月 31 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 5,721,073	(\$ 62,573)	\$ 5,658,500
在建工程	200,029	-	200,029
待出售房地產	497,037	(9,178)	487,859
預付土地購置款	228,635	-	228,635
商品	17,064	-	17,064
	<u>\$ 6,663,838</u>	<u>(\$ 71,751)</u>	<u>\$ 6,592,087</u>
	113 年 6 月 30 日		
	成本	備抵存貨跌價損失	帳面金額
營建用地	\$ 5,760,219	(\$ 62,573)	\$ 5,697,646
在建工程	170,801	-	170,801
待出售房地產	591,409	(10,037)	581,372
預付土地購置款	228,635	-	228,635
商品	16,684	-	16,684
	<u>\$ 6,767,748</u>	<u>(\$ 72,610)</u>	<u>\$ 6,695,138</u>

1. 本集團民國 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日認列為費損之存貨成本分別為\$1,095,703、\$1,487,530、\$1,788,886 及\$2,150,256，其中包含因將已提列跌價之存貨出售導致淨變現價值回升而認列為銷貨成本減少之金額分別為\$188、\$0、\$1,128 及 \$0。
2. 有關本集團將存貨提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。
3. 本集團利息資本化情形如下：

	114年4月1日至6月30日	113年4月1日至6月30日
利息資本化前之利息總額	\$ 88,893	\$ 90,338
資本化利息之金額	\$ 2,550	\$ 2,033
資本化利率	0.79%~2.65%	0.70%~3.29%
	114年1月1日至6月30日	113年1月1日至6月30日
利息資本化前之利息總額	\$ 181,260	\$ 178,403
資本化利息之金額	\$ 4,825	\$ 3,248
資本化利率	0.77%~2.67%	0.70%~3.29%

4. 主要存貨明細(所揭露事項未考慮合併沖銷調整)：

(1)在建房地

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
<u>台北分公司</u>			
八里中庄段222及211-1地號等	\$ 692,411	\$ 692,411	\$ 692,324
<u>台中分公司</u>			
北屯榮德段129地號等	768,880	764,319	764,318
清水武秀段1037、1038及1040地號等	216,704	216,704	216,704
	985,584	981,023	981,022
<u>台南分公司</u>			
金華段1361地號	689,330	689,330	689,322
善駕段939地號等	312,105	247,933	194,709
其他	3,845	3,845	3,744
	1,005,280	941,108	887,775
<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	364,370
仁武新後港西段88地號實驗住宅	72,933	72,933	72,933
	437,303	437,303	437,303
在建房地合計	\$ 3,120,578	\$ 3,051,845	\$ 2,998,424

(2) 尚未積極開發之營建用地

<u>台北分公司</u>	<u>114年6月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年6月30日</u>
中壢普仁段720地號等	\$ 140,156	\$ 140,156	\$ 140,156
其他	5,978	5,978	5,978
	<u>146,134</u>	<u>146,134</u>	<u>146,134</u>
<u>台中分公司</u>			
霧峰段霧峰小段365~855地號等	175,661	175,661	175,661
松觀段164地號等	137,697	137,697	137,697
土庫段9-7地號等	55,167	55,167	55,167
松昌段577地號等	19,912	19,912	19,912
後壠子段133-004地號	19,513	19,513	19,513
其他	<u>11,840</u>	<u>11,840</u>	<u>11,840</u>
	<u>419,790</u>	<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	234,699
學中段679地號等	50,798	50,798	50,798
善中段1477地號	30,143	30,143	-
永康頂安段879地號等	28,610	28,610	28,610
北安段54-3地號等	28,317	28,317	28,317
慶安段373-377地號	15,139	15,139	15,139
保安段882地號等	10,325	10,325	10,325
其他	<u>14,550</u>	<u>14,550</u>	<u>14,550</u>
	<u>412,581</u>	<u>412,581</u>	<u>382,438</u>
<u>高雄分公司</u>			
仁武新後港西段53地號等	905,077	905,077	905,077
仁武新後港西段30及52-74地號	407,357	407,357	407,357
仁武新後港西段31地號	182,778	182,778	182,778
仁武霞海段642、669及940等 地號	41,668	41,668	41,668
鳥松區大華段434及436地號	<u>13,923</u>	<u>13,923</u>	<u>13,923</u>
	<u>1,550,803</u>	<u>1,550,803</u>	<u>1,550,803</u>
尚未積極開發之營建用地合計	<u>\$ 2,529,308</u>	<u>\$ 2,529,308</u>	<u>\$ 2,499,165</u>

(3) 待出售房地產

<u>台北分公司</u>	<u>114年6月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年6月30日</u>
太子華威	\$ 333,281	\$ 333,281	\$ 419,964
太子大第	11,167	11,597	11,597
太子苑	-	30,722	30,722
	<u>344,448</u>	<u>375,600</u>	<u>462,283</u>

<u>台中分公司</u>	<u>114年6月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年6月30日</u>
太子咸亨	\$ 70,637	\$ 74,655	\$ 78,672
太子欣世界	13,821	26,892	26,892
太子郡	9,058	9,058	9,058
其他	6,118	6,118	6,118
	<u>99,634</u>	<u>116,723</u>	<u>120,740</u>
<u>台南分公司</u>			
太子盛世	4,145	4,145	4,145
站前LV	2,721	2,721	4,081
其他	2,292	2,292	2,292
	<u>9,158</u>	<u>9,158</u>	<u>10,518</u>
<u>高雄分公司</u>			
太子雲C區大樓	15,356	20,227	23,475
待出售房地產合計	<u>\$ 468,596</u>	<u>\$ 521,708</u>	<u>\$ 617,016</u>
(4)預付土地購置款			
<u>台南分公司</u>	<u>114年6月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年6月30日</u>
仁武新後港西段20地號等	<u>\$ 228,635</u>	<u>\$ 228,635</u>	<u>\$ 228,635</u>

(以下空白)

5. 重要工程資訊揭露：

(1)民國 114 年 6 月 30 日明細如下：

工程合約	工程合約總價	估計總成本	已完工比例	已認列累積(損)益
新市物流園區(統流開發)	\$ 6,661,481	\$ 6,358,358	94.06%	\$ 285,117
金城交流道工程	2,590,476	2,460,897	27.94%	36,204
桃園正光路都更重建工程	2,255,072	2,097,217	33.32%	52,597
中華電信－南港統包工程	1,955,238	2,191,478	90.07%	(236,240)
北安商業區市地重劃工程	1,218,055	1,157,171	96.03%	58,467

(2)民國 113 年 12 月 31 日明細如下：

工程合約	工程合約總價	估計總成本	已完工比例	已認列累積(損)益
新市物流園區(統流開發)	\$ 6,661,481	\$ 6,358,358	87.12%	\$ 264,081
金城交流道工程	2,590,476	2,460,897	15.86%	20,551
桃園正光路都更重建工程	2,255,072	2,097,217	23.94%	37,790
中華電信－南港統包工程	1,955,238	2,191,478	76.59%	(236,240)
北安商業區市地重劃工程	1,218,055	1,157,171	95.22%	57,974

(3)民國 113 年 6 月 30 日明細如下：

工程合約	工程合約總價	估計總成本	已完工比例	已認列累積(損)益
新市物流園區(統流開發)	\$ 6,661,481	\$ 6,358,358	75.03%	\$ 227,433
金城交流道工程	2,590,476	2,460,952	2.57%	3,329
桃園正光路都更重建工程	2,252,381	2,139,762	13.52%	15,226
中華電信－南港統包工程	1,955,238	2,191,478	58.59%	(236,240)
北投士林科技園區	1,336,234	1,210,837	95.85%	120,193
北安商業區市地重劃工程	1,218,055	1,157,171	89.92%	54,747

(七)採用權益法之投資

關聯企業名稱	114 年 6 月 30 日		113 年 12 月 31 日		113 年 6 月 30 日	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
耕頂興業(股)公司	\$ 284,950	30.00%	\$ 296,196	30.00%	\$ 306,353	30.00%
統一開發(股)公司	1,152,497	30.00%	1,175,516	30.00%	1,148,673	30.00%
PPG Investment Inc.	55,870	27.30%	40,109	27.30%	29,185	27.30%
Queen Holdings Ltd.	408,024	27.30%	423,499	27.30%	408,921	27.30%
日華資產管理(股)公司 (註)	-	45.21%	-	45.21%	-	45.21%
	<u>\$ 1,901,341</u>		<u>\$ 1,935,320</u>		<u>\$ 1,893,132</u>	

註：截至民國 114 年 6 月 30 日、113 年 12 月 31 日及 113 年 6 月 30 日止，對日華資產管理(股)公司之投資帳面餘額因已為負數，故分別轉列其他非流動負債 \$141,000、\$141,000 及 \$140,797。

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		
	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
流動資產	\$ 307,293	\$ 71,551	\$ 285,472
非流動資產	6,015,772	6,163,279	6,316,739
流動負債	(1,980,753)	(2,067,070)	(2,030,710)
非流動負債	(500,657)	(249,372)	(742,592)
淨資產總額	<u>\$ 3,841,655</u>	<u>\$ 3,918,388</u>	<u>\$ 3,828,909</u>
占關聯企業淨資產之份額	<u>\$ 1,152,497</u>	<u>\$ 1,175,516</u>	<u>\$ 1,148,673</u>

綜合損益表

	統一開發(股)公司	
	114年4月1日至6月30日	113年4月1日至6月30日
收入	<u>\$ 230,502</u>	<u>\$ 229,947</u>
繼續經營單位本期淨利	<u>\$ 44,057</u>	<u>\$ 44,796</u>
本期綜合損益總額	<u>\$ 44,057</u>	<u>\$ 44,796</u>
自關聯企業收取之股利	<u>\$ 48,384</u>	<u>\$ 51,300</u>

	統一開發(股)公司	
	114年1月1日至6月30日	113年1月1日至6月30日
收入	<u>\$ 462,195</u>	<u>\$ 462,377</u>
繼續經營單位本期淨利	<u>\$ 84,548</u>	<u>\$ 89,848</u>
本期綜合損益總額	<u>\$ 84,548</u>	<u>\$ 89,848</u>
自關聯企業收取之股利	<u>\$ 48,384</u>	<u>\$ 51,300</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 114 年 6 月 30 日、113 年 12 月 31 日及 113 年 6 月 30 日，本集團個別不重大關聯企業之帳面金額合計分別為\$607,844、\$618,804 及\$603,662。

	114年4月1日至6月30日	113年4月1日至6月30日
繼續經營單位本期淨利	\$ 5,305	\$ 11,290
其他綜合損益(稅後淨額)	-	-
本期綜合損益總額	<u>\$ 5,305</u>	<u>\$ 11,290</u>
	114年1月1日至6月30日	113年1月1日至6月30日
繼續經營單位本期淨利	\$ 9,056	\$ 17,956
其他綜合損益(稅後淨額)	-	-
本期綜合損益總額	<u>\$ 9,056</u>	<u>\$ 17,956</u>

4. 本集團上開投資標的均未有公開報價。

5. 本集團於期中財務報告對採用權益法之投資係依各該公司同期間自編未經會計師核閱之財務報告評價而得，民國 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日所認列關聯企業及合資利益之份額分別為\$18,537、\$24,863、\$34,477 及\$45,017，民國 114 年及 113 年 6 月 30 日採用權益法之投資餘額分別為\$1,760,341 及\$1,752,335。另民國 113 年 12 月 31 日部分採用權益法之投資係依各該公司委任之其他會計師查核而得，其相關採用權益法之投資為\$618,804。

6. 有關本集團將採用權益法之投資提供作為質押擔保之情形，請參閱附註八。

(八) 不動產、廠房及設備

1. 帳面價值資訊如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
土地	\$ 2,839,750	\$ 2,839,750	\$ 2,846,881
房屋及建築	2,031,354	2,082,616	2,148,887
機器設備	529	664	598
電腦通訊設備	14,022	13,998	12,675
運輸設備	884	984	1,094
辦公設備	281,214	247,923	220,198
租賃改良	444,770	275,970	160,662
其他設備	58,486	60,166	59,895
未完工程及待驗設備	42,738	163,660	25,180
	<u>\$ 5,713,747</u>	<u>\$ 5,685,731</u>	<u>\$ 5,476,070</u>

2. 本期變動情形如下：

114年1月1日至6月30日					
成 本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地					
供自用	\$ 1,428,139	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,428,139
供租賃	1,411,611	-	-	-	1,411,611
房屋及建築					
供自用	1,871,912	74	-	-	1,871,986
供租賃	1,814,003	-	-	-	1,814,003
機器設備	14,389	- (	39)	-	14,350
電腦通訊設備	49,145	1,870 (	2,733)	-	48,282
運輸設備	1,247	-	-	-	1,247
辦公設備	869,348	32,452 (	69,461)	28,794	861,133
租賃改良	1,067,213	82,793	-	108,720	1,258,726
其他設備	107,034	1,020 (	3,416) (	674)	103,964
未完工程及待驗設備	163,660	12,502	- (	133,424)	42,738
	<u>\$ 8,797,701</u>	<u>\$ 130,711</u>	<u>(\$ 75,649)</u>	<u>\$ 3,416</u>	<u>\$ 8,856,179</u>

113年1月1日至6月30日					
成 本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地					
供自用	\$ 1,436,733	\$ -	\$ - (\$ 1,463)	\$ -	\$ 1,435,270
供租賃	1,411,611	-	-	-	1,411,611
房屋及建築					
供自用	1,910,947	82 (	505) (	3,158)	1,907,366
供租賃	1,818,084	- (	2,957)	-	1,815,127
機器設備	14,144	-	-	-	14,144
電腦通訊設備	66,383	362 (	134)	-	66,611
運輸設備	1,869	- (	544)	-	1,325
辦公設備	876,571	26,349 (	24,030)	9,183	888,073
租賃改良	890,607	50,827 (	27)	61	941,468
其他設備	100,855	6,997 (	477) (	378)	106,997
未完工程及待驗設備	13,678	15,390	- (	3,888)	25,180
	<u>\$ 8,541,482</u>	<u>\$ 100,007</u>	<u>(\$ 28,674)</u>	<u>\$ 357</u>	<u>\$ 8,613,172</u>

114年1月1日至6月30日					
累 計 折 舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
房屋及建築					
供自用	\$ 767,916	\$ 22,458	\$ -	\$ -	\$ 790,374
供租賃	835,383	28,878	-	-	864,261
機器設備	13,725	135 (	39)	-	13,821
電腦通訊設備	35,147	1,846 (	2,733)	-	34,260
運輸設備	263	100	-	-	363
辦公設備	621,425	30,463 (	69,264) (	2,705)	579,919
租賃改良	791,243	22,713	-	-	813,956
其他設備	46,868	1,736 (	3,124) (	2)	45,478
	<u>\$ 3,111,970</u>	<u>\$ 108,329</u>	<u>(\$ 75,160)</u>	<u>(\$ 2,707)</u>	<u>\$ 3,142,432</u>

113年1月1日至6月30日

累 計 折 舊	期 初 餘 額	本 期 增 加 額	本 期 減 少 額	本 期 移 轉 額	期 末 餘 額
房屋及建築					
供自用	\$ 745,506	\$ 22,732	(\$ 505)	(\$ 1,752)	\$ 765,981
供租賃	781,447	29,135	(2,957)	-	807,625
機器設備	13,322	224	-	-	13,546
電腦通訊設備	52,637	1,433	(134)	-	53,936
運輸設備	560	112	(441)	-	231
辦公設備	665,366	25,252	(22,743)	-	667,875
租賃改良	769,575	11,257	(26)	-	780,806
其他設備	45,886	1,430	(214)	-	47,102
	<u>\$ 3,074,299</u>	<u>\$ 91,575</u>	<u>(\$ 27,020)</u>	<u>(\$ 1,752)</u>	<u>\$ 3,137,102</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)及(十二)之說明。

2. 使用權資產之帳面金額與認列之折舊費用資訊如下：

	<u>114年6月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年6月30日</u>
	<u>帳面金額</u>	<u>帳面金額</u>	<u>帳面金額</u>
土地	\$ 5,061	\$ 6,303	\$ 7,589
房屋及建築	5,207,334	5,440,803	5,673,491
地上權	235,556	238,568	241,580
運輸設備(公務車)	<u>1,653</u>	<u>2,374</u>	<u>3,095</u>
	<u>\$ 5,449,604</u>	<u>\$ 5,688,048</u>	<u>\$ 5,925,755</u>
	<u>114年4月1日至6月30日</u>	<u>113年4月1日至6月30日</u>	
	<u>折舊費用</u>	<u>折舊費用</u>	
土地	\$ 621	\$ 577	
房屋及建築	119,960	119,927	
地上權	1,506	1,387	
運輸設備(公務車)	<u>361</u>	<u>360</u>	
	122,448	122,251	
減：符合要件之資產資本化金額	(<u>1,506</u>)	(<u>1,387</u>)	
	<u>\$ 120,942</u>	<u>\$ 120,864</u>	

	<u>114年1月1日至6月30日</u>	<u>113年1月1日至6月30日</u>
	<u>折舊費用</u>	<u>折舊費用</u>
土地	\$ 1,242	\$ 1,198
房屋及建築	239,820	239,849
地上權	3,012	2,594
運輸設備(公務車)	721	751
	<u>244,795</u>	<u>244,392</u>
減：符合要件之資產資本化金額 (	<u>3,012)</u>	<u>(2,594)</u>
	<u>\$ 241,783</u>	<u>\$ 241,798</u>

3. 本集團於民國 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日使用權資產之增添分別為\$1,072、\$60,464、\$6,559 及 \$60,464。

4. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

	<u>114年4月1日至6月30日</u>	<u>113年4月1日至6月30日</u>
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 26,028	\$ 27,847
屬短期租賃合約之費用	1,805	766
屬低價值資產租賃之費用	587	595
租約修改利益	-	4
	<u>114年1月1日至6月30日</u>	<u>113年1月1日至6月30日</u>
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 52,542	\$ 55,959
屬短期租賃合約之費用	3,542	2,066
屬低價值資產租賃之費用	1,188	880
租約修改利益	4	7

5. 本集團於民國 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日租賃現金流出總額分別為\$150,858、\$149,664、\$303,304 及 \$297,984。

6. 民國 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日折舊費用\$1,506、\$1,387、\$3,012 及 \$2,594 以及利息費用\$678、\$595、\$1,354 及 \$991 係為直接可歸屬於建造如附註九、(十一)及(十二)所述之營運移轉案投資之相關建設成本予以資本化。

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 1.75%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 9.30%。

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 92% 包含了本集團可行使之延長選擇權，於租賃合約中簽訂該條款係為提高本集團營運靈活之管理。

(2)本集團於決定租賃期間時，係將所有行使延長選擇權或不行使中止選擇權會產生經濟誘因的事實和情況納入考量。當發生對行使延長選擇權或不行使中止選擇權之評估的重大事件發生時，則租賃期間將重新估計。

(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 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日基於營業租賃合約認列之利益如下：

	114年4月1日至6月30日	113年4月1日至6月30日
租金收入	\$ 131,090	\$ 124,601
屬變動租賃給付認列之租金收入	\$ 19,339	\$ 12,062
	114年1月1日至6月30日	113年1月1日至6月30日
租金收入	\$ 260,197	\$ 247,749
屬變動租賃給付認列之租金收入	\$ 34,467	\$ 28,827

3. 本集團以營業租賃出租之租賃給付之到期日分析如下：

	114年6月30日
民國114年7月1日至115年6月30日	\$ 415,324
民國115年7月1日至120年6月30日	1,025,839
民國120年7月1日以後	1,205,904
	<u>\$ 2,647,067</u>
	113年6月30日
民國113年7月1日至114年6月30日	\$ 390,519
民國114年7月1日至119年6月30日	1,075,421
民國119年7月1日以後	1,256,224
	<u>\$ 2,722,164</u>

(十一) 投資性不動產

1. 帳面價值資訊如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
土地	\$ 207,077	\$ 207,077	\$ 207,077
出租資產-土地	3,365,015	2,679,154	2,602,612
出租資產-房屋	2,529,422	2,489,688	2,486,842
	<u>\$ 6,101,514</u>	<u>\$ 5,375,919</u>	<u>\$ 5,296,531</u>

2. 本期變動情形如下：

114年1月1日至6月30日					
成 本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 207,077	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 207,077
出租資產-土地	2,679,154	685,923 (	62)	-	3,365,015
出租資產-房屋	4,035,954	87,130 (	2,759)	-	4,120,325
	<u>\$ 6,922,185</u>	<u>\$ 773,053</u>	<u>(\$ 2,821)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,692,417</u>
113年1月1日至6月30日					
成 本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
土地	\$ 207,077	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 207,077
出租資產-土地	2,598,867	-	-	3,745	2,602,612
出租資產-房屋	3,958,574	1,743	-	8,805	3,969,122
	<u>\$ 6,764,518</u>	<u>\$ 1,743</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,550</u>	<u>\$ 6,778,811</u>
114年1月1日至6月30日					
累計折舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
出租資產-房屋	<u>\$ 1,546,266</u>	<u>\$ 44,677</u>	<u>(\$ 40)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,590,903</u>
113年1月1日至6月30日					
累計折舊	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
出租資產-房屋	<u>\$ 1,437,609</u>	<u>\$ 42,885</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,786</u>	<u>\$ 1,482,280</u>

3. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	114年4月1日至6月30日	113年4月1日至6月30日
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 131,006</u>	<u>\$ 118,656</u>
當期產生租金收入之投資性 不動產所發生之直接營運費用	<u>\$ 44,881</u>	<u>\$ 40,312</u>
當期末產生租金收入之投資性 不動產所發生之直接營運費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
	114年1月1日至6月30日	113年1月1日至6月30日
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 256,700</u>	<u>\$ 240,420</u>
當期產生租金收入之投資性 不動產所發生之直接營運費用	<u>\$ 88,020</u>	<u>\$ 82,668</u>
當期末產生租金收入之投資性 不動產所發生之直接營運費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

4. 本集團持有之投資性不動產於民國 114 年 6 月 30 日、113 年 12 月 31 日及 113 年 6 月 30 日之公允價值分別為 \$14,116,911、\$13,377,770 及 \$13,277,557，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：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
服務特許權	\$ 1,718,537	\$ 1,749,163	\$ 1,779,790
電腦軟體成本	1,427	1,612	1,948
	<u>\$ 1,719,964</u>	<u>\$ 1,750,775</u>	<u>\$ 1,781,738</u>

2. 本期變動情形如下：

114年1月1日至6月30日					
成 本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372
電腦軟體成本	10,103	134	(45)	-	10,192
	<u>\$ 2,878,475</u>	<u>\$ 134</u>	<u>(\$ 45)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,878,564</u>

113年1月1日至6月30日					
成 本	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 2,868,372	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,868,372
電腦軟體成本	10,103	-	-	-	10,103
	<u>\$ 2,878,475</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,878,475</u>

114年1月1日至6月30日					
累計攤銷	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 1,119,209	\$ 30,626	\$ -	\$ -	\$ 1,149,835
電腦軟體成本	8,491	318	(44)	-	8,765
	<u>\$ 1,127,700</u>	<u>\$ 30,944</u>	<u>(\$ 44)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,158,600</u>

113年1月1日至6月30日					
累計攤銷	期初餘額	本期增加額	本期減少額	本期移轉額	期末餘額
服務特許權	\$ 1,057,956	\$ 30,626	\$ -	\$ -	\$ 1,088,582
電腦軟體成本	7,804	351	-	-	8,155
	<u>\$ 1,065,760</u>	<u>\$ 30,977</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,096,737</u>

3. 無形資產攤銷明細如下：

	114年4月1日至6月30日	113年4月1日至6月30日
營業成本	\$ 15,313	\$ 15,313
管理費用	157	170
	<u>\$ 15,470</u>	<u>\$ 15,483</u>
	114年1月1日至6月30日	113年1月1日至6月30日
營業成本	\$ 30,626	\$ 30,626
管理費用	318	351
	<u>\$ 30,944</u>	<u>\$ 30,977</u>

(十三) 短期借款

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
銀行信用借款	\$ 584,000	\$ 584,000	\$ 811,000
銀行擔保借款	—	30,000	—
	<u>\$ 584,000</u>	<u>\$ 614,000</u>	<u>\$ 811,000</u>
利率區間	<u>2.48%</u>	<u>2.32%~2.48%</u>	<u>2.42%</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

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
應付股利	\$ 486,998	\$ —	\$ 584,397
應付薪資及獎金	161,139	203,718	146,359
應付稅捐	32,205	35,564	34,258
應付營業稅	31,436	4,297	2,508
應付員工酬勞	26,537	37,573	11,526
應付董事酬勞	17,000	13,850	5,352
應付利息	8,416	46,482	11,252
其他	183,742	204,133	112,739
	<u>\$ 947,473</u>	<u>\$ 545,617</u>	<u>\$ 908,391</u>

(十五) 應付公司債

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
111年第一次有擔保普通公司債	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000
112年第一次有擔保普通公司債	2,500,000	2,500,000	2,500,000
	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 4,500,000</u>

1. 本公司於民國 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。
2. 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。
3. 上述應付公司債之擔保品，請參閱附註八之說明。

(十六) 長期借款

	<u>114年6月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年6月30日</u>
銀行擔保借款	\$ 3,423,000	\$ 3,440,000	\$ 3,500,000
銀行信用借款	<u>1,450,000</u>	<u>1,500,000</u>	<u>350,000</u>
	4,873,000	4,940,000	3,850,000
減：一年內到期部份	(<u>560,000</u>)	(<u>510,000</u>)	(<u>470,000</u>)
	<u>\$ 4,313,000</u>	<u>\$ 4,430,000</u>	<u>\$ 3,380,000</u>
到期日區間	<u>114.09.12~118.08.20</u>	<u>114.09.12~118.08.20</u>	<u>113.11.15~117.10.15</u>
利率區間	<u>2.28%~2.81%</u>	<u>2.28%~2.87%</u>	<u>2.25%~2.62%</u>

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

(十七) 負債準備－汰換成本

	114年	113年
1月1日餘額	\$ 45,411	\$ 174,491
本期新增之負債準備	27,402	24,650
本期使用之負債準備	(42,331)	(97,029)
6月30日餘額	<u>\$ 30,482</u>	<u>\$ 102,112</u>

負債準備分析如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
流動	<u>\$ 3,241</u>	<u>\$ 11,242</u>	<u>\$ 63,329</u>
非流動	<u>\$ 27,241</u>	<u>\$ 34,169</u>	<u>\$ 38,783</u>

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

(十八) 退休金

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

(2) 民國 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為 \$62、\$83、\$124 及 \$167。

(3) 本集團於民國 114 年度預計支付予退休計畫之提撥金為 \$2,269。

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 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為 \$13,781、\$12,245、\$25,725 及 \$24,863。

(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)

	114年	113年
1月1日暨6月30日股數	1,622,671	1,622,671
2. 截至民國 114 年 6 月 30 日止，本公司額定資本總額為\$20,000,000，實收資本額則為\$16,233,261，分為 1,623,326 仟股(均為普通股)，每股面額新臺幣 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 114 年 6 月 30 日、113 年 12 月 31 日及 113 年 6 月 30 日持有本公司股票，其持有之目的係為維持本公司之股東權益，持有之股數均為 655 仟股，每股平均帳面價值均為新臺幣 1.53 元，每股公允價值分別為新臺幣 9.27 元、新臺幣 10.25 元及新臺幣 12.00 元。		

(二十)資本公積

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

資 本 公 積				
114年	發行溢價	庫藏 股票交易	其他	合計
1月1日暨至6月30日餘額	\$ 1,375,442	\$ 877,839	\$ 7,232	\$ 2,260,513
資 本 公 積				
113年	發行溢價	庫藏 股票交易	其他	合計
1月1日暨至6月30日餘額	\$ 1,375,442	\$ 877,839	\$ 7,232	\$ 2,260,513

(二十一)保留盈餘

1. 依本公司章程規定，董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求，並衡量以盈餘支應資金需求之必要性，以決定盈餘保留或分配之數額及以現金方式分配股東股息或紅利之金額。本公司每年決算如有盈餘，除依法提繳營利事業所得稅、彌補以往年度虧損外，如尚有餘額，應先提法定盈餘公積百分之十，但法定盈餘公積已達公司資本總額時，不在此限，並依法提列或迴轉特別盈餘公積後，為本期可分配盈餘，再加計上年度累積未分配盈餘後，為累積可分配盈餘，股東股息及紅利就累積可分配盈餘提撥，提撥總額不低於本期可分配盈餘之 20%，其中現金股利比率不低於當年度股東股息及紅利提撥總額之 30%；除分配股息外，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會決議後分派之。

2. 法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。
3. 本公司民國 113 年 6 月 19 日經股東會決議對民國 112 年度之盈餘分派每股普通股現金股利新臺幣 0.36 元，股利總計\$584,397。民國 114 年 6 月 17 日經股東會決議對民國 113 年度之盈餘分派每股普通股現金股利新臺幣 0.3 元，股利總計\$486,998。

(二十二) 其他權益項目

	未實現評價損益	外幣換算	合計
114年1月1日	\$ 1,714,595	(\$ 48)	\$ 1,714,547
評價調整			
—集團	(405,784)	-	(405,784)
114年6月30日	<u>\$ 1,308,811</u>	<u>(\$ 48)</u>	<u>\$ 1,308,763</u>
	未實現評價損益	外幣換算	合計
113年1月1日	\$ 1,411,401	(\$ 48)	\$ 1,411,353
評價調整			
—集團	(120,616)	-	(120,616)
113年6月30日	<u>\$ 1,290,785</u>	<u>(\$ 48)</u>	<u>\$ 1,290,737</u>

(二十三) 資產負債到期分析

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

	12個月內	12個月後	合計
<u>114年6月30日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 419	\$ -	\$ 419
應收帳款淨額 (含關係人)	1,319,719	365,534	1,685,253
合約資產	129,665	110,101	239,766
存貨	<u>770,368</u>	<u>5,821,132</u>	<u>6,591,500</u>
	<u>\$ 2,220,171</u>	<u>\$ 6,296,767</u>	<u>\$ 8,516,938</u>
負債			
合約負債	\$ 890,132	\$ 104,352	\$ 994,484
應付帳款	<u>237,919</u>	<u>870,020</u>	<u>1,107,939</u>
	<u>\$ 1,128,051</u>	<u>\$ 974,372</u>	<u>\$ 2,102,423</u>

	12個月內	12個月後	合計
<u>113年12月31日</u>			
資產			
應收票據淨額	\$ 53	\$ -	\$ 53
應收帳款淨額 (含關係人)	281,701	271,418	553,119
合約資產	282,198	172,273	454,471
存貨	777,761	5,797,262	6,575,023
	<u>\$ 1,341,713</u>	<u>\$ 6,240,953</u>	<u>\$ 7,582,666</u>
負債			
合約負債	\$ 240,852	\$ 34,088	\$ 274,940
應付票據	11,456	-	11,456
應付帳款	270,212	1,111,464	1,381,676
	<u>\$ 522,520</u>	<u>\$ 1,145,552</u>	<u>\$ 1,668,072</u>
<u>113年6月30日</u>			
資產			
應收帳款淨額 (含關係人)	\$ 425,649	\$ 192,683	\$ 618,332
合約資產	192,957	24,143	217,100
存貨	974,671	5,703,783	6,678,454
	<u>\$ 1,593,277</u>	<u>\$ 5,920,609</u>	<u>\$ 7,513,886</u>
負債			
合約負債	\$ 327,096	\$ 105,938	\$ 433,034
應付票據	11,456	-	11,456
應付帳款	870,143	567,320	1,437,463
	<u>\$ 1,208,695</u>	<u>\$ 673,258</u>	<u>\$ 1,881,953</u>

(二十四) 營業收入

	114年4月1日至6月30日	113年4月1日至6月30日
客戶合約之收入	\$ 1,985,355	\$ 2,047,817
其他-租賃收入	150,429	136,663
	<u>\$ 2,135,784</u>	<u>\$ 2,184,480</u>
	114年1月1日至6月30日	113年1月1日至6月30日
客戶合約之收入	\$ 3,539,761	\$ 3,615,596
其他-租賃收入	294,664	276,576
	<u>\$ 3,834,425</u>	<u>\$ 3,892,172</u>

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

114年4月1日						
至6月30日	房地銷售	營建工程	飯店經營	BOT營運	物業管理	合 計
外部客戶						
合約收入	\$ 83,885	\$ 1,105,043	\$ 689,351	\$ 74,705	\$ 32,371	\$ 1,985,355
收入認列時點						
於某一時點						
認列之收入	\$ 83,885	\$ 21,859	\$ 202,638	\$ -	\$ -	\$ 308,382
隨時間逐步						
認列之收入	-	1,083,184	486,713	74,705	32,371	1,676,973
	\$ 83,885	\$ 1,105,043	\$ 689,351	\$ 74,705	\$ 32,371	\$ 1,985,355
113年4月1日						
至6月30日	房地銷售	營建工程	飯店經營	BOT營運	物業管理	合 計
外部客戶						
合約收入	\$ 37,375	\$ 1,279,692	\$ 623,313	\$ 72,628	\$ 34,809	\$ 2,047,817
收入認列時點						
於某一時點						
認列之收入	\$ 37,375	\$ 1,506	\$ 201,332	\$ -	\$ -	\$ 240,213
隨時間逐步						
認列之收入	-	1,278,186	421,981	72,628	34,809	1,807,604
	\$ 37,375	\$ 1,279,692	\$ 623,313	\$ 72,628	\$ 34,809	\$ 2,047,817
114年1月1日						
至6月30日	房地銷售	營建工程	飯店經營	BOT營運	物業管理	合 計
外部客戶						
合約收入	\$ 92,556	\$ 1,820,787	\$ 1,418,210	\$ 146,221	\$ 61,987	\$ 3,539,761
收入認列時點						
於某一時點						
認列之收入	\$ 92,556	\$ 44,128	\$ 484,005	\$ -	\$ -	\$ 620,689
隨時間逐步						
認列之收入	-	1,776,659	934,205	146,221	61,987	2,919,072
	\$ 92,556	\$ 1,820,787	\$ 1,418,210	\$ 146,221	\$ 61,987	\$ 3,539,761
113年1月1日						
至6月30日	房地銷售	營建工程	飯店經營	BOT營運	物業管理	合 計
外部客戶						
合約收入	\$ 132,232	\$ 1,948,721	\$ 1,321,733	\$ 141,827	\$ 71,083	\$ 3,615,596
收入認列時點						
於某一時點						
認列之收入	\$ 132,232	\$ 2,459	\$ 496,814	\$ -	\$ -	\$ 631,505
隨時間逐步						
認列之收入	-	1,946,262	824,919	141,827	71,083	2,984,091
	\$ 132,232	\$ 1,948,721	\$ 1,321,733	\$ 141,827	\$ 71,083	\$ 3,615,596

2. 本集團截至民國 114 年 6 月 30 日、113 年 12 月 31 日及 113 年 6 月 30 日已簽訂之重要建造合約，尚未滿足履約義務所分攤之交易價格之彙總金額及預計認列收入年度分別如下：

	預計認列收入年度	已簽約合約金額
民國114年6月30日	114~116年	\$ 4,008,583
民國113年12月31日	114~116年	5,268,777
民國113年6月30日	113~116年	7,123,029

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：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日	113年1月1日
合約資產：				
合約資產-營建合約	\$ 239,766	\$ 454,471	\$ 217,100	\$ 536,541
合約負債：				
合約負債-房地銷售合約	\$ 19,500	\$ -	\$ 22,261	\$ 13,496
合約負債-營建合約	974,984	274,940	410,773	286,540
合約負債-飯店經營合約	134,341	152,381	144,883	153,244
合約負債-BOT營運	22,596	67,704	23,278	63,018
	<u>\$ 1,151,421</u>	<u>\$ 495,025</u>	<u>\$ 601,195</u>	<u>\$ 516,298</u>

期初合約負債本期認列收入

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日
合約負債期初餘額本期認列收入		
房地銷售合約	\$ -	\$ -
	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
合約負債期初餘額本期認列收入		
房地銷售合約	\$ -	\$ 13,496
營建合約	274,940	286,540
飯店經營合約	151,947	152,804
BOT營運合約	67,704	63,018
	<u>\$ 494,591</u>	<u>\$ 515,858</u>

(二十五) 利息收入

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日
銀行存款利息	\$ 22,459	\$ 21,934
附買回債券及票券利息	6,119	8,782
其他利息收入	2	285
	<u>\$ 28,580</u>	<u>\$ 31,001</u>
	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
銀行存款利息	\$ 26,947	\$ 24,850
附買回債券及票券利息	11,368	19,610
其他利息收入	1,201	1,112
	<u>\$ 39,516</u>	<u>\$ 45,572</u>

(二十六) 其他收入

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日
股利收入	\$ 21,108	\$ 21,112
應付款轉其他收入	8,524	25,621
其他收入	12,469	19,189
	<u>\$ 42,101</u>	<u>\$ 65,922</u>
	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
股利收入	\$ 21,803	\$ 21,875
應付款轉其他收入	17,244	44,882
其他收入	18,745	28,578
	<u>\$ 57,792</u>	<u>\$ 95,335</u>

(二十七) 其他利益及損失

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日
透過損益按公允價值衡量之金融資產 淨利益	\$ 12,980	\$ 20,112
處分及報廢不動產、廠房及設備(含 投資性不動產)損失	(36)	(1,074)
其他	(1,046)	71
	<u>\$ 11,898</u>	<u>\$ 19,109</u>
	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
透過損益按公允價值衡量之金融資產 淨利益	\$ 25,937	\$ 18,591
處分及報廢不動產、廠房及設備(含 投資性不動產)損失	(655)	(1,407)
其他	(771)	136
	<u>\$ 24,511</u>	<u>\$ 17,320</u>

(二十八) 財務成本

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日
利息費用：		
銀行借款	\$ 33,879	\$ 28,736
租賃負債	26,028	27,847
商業本票	61	-
普通公司債	26,680	31,827
其他	2,245	1,928
其他財務支出	277	277
	89,170	90,615
減：符合要件之資產資本化金額	(3,228)	(2,628)
	<u>\$ 85,942</u>	<u>\$ 87,987</u>
	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
利息費用：		
銀行借款	\$ 67,308	\$ 56,521
租賃負債	52,542	55,959
商業本票	104	164
普通公司債	55,961	61,393
其他	5,345	4,366
其他財務支出	555	555
	181,815	178,958
減：符合要件之資產資本化金額	(6,179)	(4,239)
	<u>\$ 175,636</u>	<u>\$ 174,719</u>

(二十九) 費用性質之額外資訊

	114年4月1日至6月30日		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 138,535	\$ 142,985	\$ 281,520
勞健保費用	12,654	17,301	29,955
退休金費用	5,682	8,161	13,843
董事酬金	-	7,506	7,506
其他員工福利費用	7,796	4,426	12,222
	<u>\$ 164,667</u>	<u>\$ 180,379</u>	<u>\$ 345,046</u>
折舊費用	<u>\$ 22,727</u>	<u>\$ 176,607</u>	<u>\$ 199,334</u>
攤銷費用	<u>\$ 15,313</u>	<u>\$ 157</u>	<u>\$ 15,470</u>

113年4月1日至6月30日			
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 125,114	\$ 120,935	\$ 246,049
勞健保費用	12,580	17,566	30,146
退休金費用	5,553	6,775	12,328
董事酬金	-	329	329
其他員工福利費用	10,241	8,787	19,028
	<u>\$ 153,488</u>	<u>\$ 154,392</u>	<u>\$ 307,880</u>
折舊費用	<u>\$ 21,542</u>	<u>\$ 167,188</u>	<u>\$ 188,730</u>
攤銷費用	<u>\$ 15,313</u>	<u>\$ 170</u>	<u>\$ 15,483</u>
114年1月1日至6月30日			
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 275,130	\$ 278,888	\$ 554,018
勞健保費用	25,388	34,078	59,466
退休金費用	11,487	14,362	25,849
董事酬金	-	12,325	12,325
其他員工福利費用	22,875	11,030	33,905
	<u>\$ 334,880</u>	<u>\$ 350,683</u>	<u>\$ 685,563</u>
折舊費用	<u>\$ 44,677</u>	<u>\$ 350,112</u>	<u>\$ 394,789</u>
攤銷費用	<u>\$ 30,626</u>	<u>\$ 318</u>	<u>\$ 30,944</u>
113年1月1日至6月30日			
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 255,162	\$ 261,307	\$ 516,469
勞健保費用	25,164	33,086	58,250
退休金費用	11,244	13,786	25,030
董事酬金	-	7,419	7,419
其他員工福利費用	22,036	14,498	36,534
	<u>\$ 313,606</u>	<u>\$ 330,096</u>	<u>\$ 643,702</u>
折舊費用	<u>\$ 42,885</u>	<u>\$ 333,373</u>	<u>\$ 376,258</u>
攤銷費用	<u>\$ 30,626</u>	<u>\$ 351</u>	<u>\$ 30,977</u>

1. 依本公司章程規定，應以當年度獲利狀況不低於百分之二分派員工酬勞且包含不低於當年度獲利狀況百分之一提撥為分派予基層員工之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 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日暨 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日員工酬勞估列金額分別為\$14,970、(\$7,028)、\$22,127 及 \$7,585；董事酬勞估列金額分別為\$5,093、(\$2,115)、\$7,528 及 \$2,530，前述金額帳列薪資費用科目。

民國 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日係依截至當期止之獲利情況，分別以章程所定成數估列。

經董事會決議之民國 113 年度員工酬勞及董事酬勞與民國 113 年度財務報告認列之金額一致。其中員工酬勞將採現金之方式發放。民國 113 年度之員工酬勞部分尚未配發完畢。

本公司董事會通過之員工酬勞及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(三十)所得稅

1. 所得稅費用

所得稅費用組成部分：

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 5,957	\$ 1,387
以前年度所得稅(高)低估	(11,576)	9,554
土地增值稅計入當期所得稅	470	1,056
當期所得稅總額	(5,149)	11,997
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(10,287)	(9,068)
虧損扣抵	20,570	16,608
遞延所得稅總額	10,283	7,540
所得稅費用	\$ 5,134	\$ 19,537

	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 15,852	\$ 19,646
以前年度所得稅(高)低估	(11,576)	9,554
土地增值稅計入當期所得稅	708	1,360
當期所得稅總額	4,984	30,560
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	766	264
虧損扣抵	20,570	16,608
遞延所得稅總額	21,336	16,872
所得稅費用	\$ 26,320	\$ 47,432

2. 本公司營利事業所得稅業經稅捐稽徵機關核定至民國 111 年度，且截至報告日止尚無稅務行政救濟之情事。

(三十一) 每股盈餘(虧損)

	114年4月1日至6月30日		
	加權平均流通		
	稅後金額	在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 164,280	1,622,671	\$ 0.10
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 164,280	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	—	513	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 164,280	1,623,184	\$ 0.10
	113年4月1日至6月30日		
	加權平均流通		
	稅後金額	在外股數(仟股)	每股虧損(元)
<u>基本及稀釋每股虧損</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨損	(\$ 75,357)	1,622,671	(\$ 0.05)

註：員工酬勞具有反稀釋作用，於計算稀釋每股盈餘時，不予列入計算。

114年1月1日至6月30日			
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 226,735	1,622,671	\$ 0.14
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 226,735	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	—	3,537	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 226,735	1,626,208	\$ 0.14
113年1月1日至6月30日			
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘(元)
<u>基本每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 51,932	1,622,671	\$ 0.03
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股東 之本期淨利	\$ 51,932	1,622,671	
具稀釋作用之潛在普通股 之影響			
員工酬勞	—	2,820	
屬於母公司普通股股東之 本期淨利加潛在普通股 之影響	\$ 51,932	1,625,491	\$ 0.03

(三十二) 現金流量補充資訊

不影響現金流量之營業、投資及籌資活動：

	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
1. 待出售房地轉列投資性不動產	\$ -	\$ 7,895
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	\$ 6,880	\$ 5,105
3. 預付款項轉列不動產、廠房及設備	\$ -	\$ 589
4. 不動產、廠房及設備轉列投資性不動產	\$ -	\$ 2,869
5. 長期借款轉列一年或一營業週期內到期 長期負債	\$ 560,000	\$ 470,000
6. 負債準備—非流動轉列負債準備—流動	\$ 3,241	\$ 63,329
7. 長期應付票據及款項轉列應付票據	\$ -	\$ 11,456
8. 本公司已宣告未發放之現金股利	\$ 486,998	\$ 584,397
9. 已宣告尚未收取之現金股利	\$ 48,384	\$ 51,300

(三十三) 來自籌資活動之負債之變動

	114年1月1日	籌資現金 流量之變動	其他非現金 之變動	114年6月30日
短期借款	\$ 614,000	(\$ 30,000)	\$ -	\$ 584,000
應付公司債	4,500,000	-	-	4,500,000
長期借款	4,940,000	(67,000)	-	4,873,000
長期應付票據及款項	796,845	-	-	796,845
存入保證金	167,385	3,049	-	170,434
租賃負債	6,434,679	(246,032)	6,347	6,194,994
來自籌資活動之負債 總額	<u>\$17,452,909</u>	<u>(\$ 339,983)</u>	<u>\$ 6,347</u>	<u>\$ 17,119,273</u>
	113年1月1日	籌資現金 流量之變動	其他非現金 之變動	113年6月30日
短期借款	\$ 831,000	(\$ 20,000)	\$ -	\$ 811,000
應付公司債	4,500,000	-	-	4,500,000
長期借款	4,020,000	(170,000)	-	3,850,000
長期應付票據及款項	808,301	-	(11,456)	796,845
存入保證金	181,559	(17,836)	-	163,723
租賃負債	6,862,020	(239,079)	59,797	6,682,738
來自籌資活動之負債 總額	<u>\$17,202,880</u>	<u>(\$ 446,915)</u>	<u>\$ 48,341</u>	<u>\$ 16,804,306</u>

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本集團之關係
統一開發股份有限公司(統一開發)	關聯企業
日華資產管理股份有限公司(日華資產)	關聯企業
統一企業股份有限公司(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
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)	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
大智通文化行銷股份有限公司(大智通)	其他關係人
捷盟行銷股份有限公司(捷盟)	其他關係人
統展企業股份有限公司(統展)	其他關係人
統一實業股份有限公司(統一實業)	其他關係人
統合開發股份有限公司(統合開發)	其他關係人
泰伯投資股份有限公司(泰伯投資)	其他關係人
統一超食代股份有限公司(統一超食代)	其他關係人
統奕包裝股份有限公司(統奕包裝)	其他關係人
統清股份有限公司(統清)	其他關係人

(二)與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

(1)

	114年4月1日至6月30日	113年4月1日至6月30日
工程發包：		
統流開發	\$ 484,789	\$ 974,043
統一超商	48,113	28,009
捷盟	62,848	18,100
其他關係人	8,222	37,237
	<u>\$ 603,972</u>	<u>\$ 1,057,389</u>
	114年1月1日至6月30日	113年1月1日至6月30日
工程發包：		
統流開發	\$ 762,388	\$ 1,239,421
統一超商	116,989	50,298
捷盟	64,482	18,172
其他關係人	19,527	55,163
	<u>\$ 963,386</u>	<u>\$ 1,363,054</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 114 年 6 月 30 日、113 年 12 月 31 日及 113 年 6 月 30 日，本集團承攬關係人營建工程案之情形如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
統流開發：			
已簽約而尚未結案之營建合約總價	\$ 8,219,497	\$ 7,456,481	\$ 7,463,831
已收取工程款	(7,866,027)	(6,088,118)	(5,157,665)
尚待未來履約收取工程款	<u>\$ 353,470</u>	<u>\$ 1,368,363</u>	<u>\$ 2,306,166</u>
統一超商：			
已簽約而尚未結案之營建合約總價	\$ 1,128,000	\$ 698,000	\$ 698,627
已收取工程款	(359,130)	(206,650)	(124,545)
尚待未來履約收取工程款	<u>\$ 768,870</u>	<u>\$ 491,350</u>	<u>\$ 574,082</u>
捷盟：			
已簽約而尚未結案之營建合約總價	\$ 313,938	\$ 69,054	\$ 69,054
已收取工程款	(139,533)	(55,243)	(44,885)
尚待未來履約收取工程款	<u>\$ 174,405</u>	<u>\$ 13,811</u>	<u>\$ 24,169</u>

	<u>114年6月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年6月30日</u>
其他關係人：			
已簽約而尚未結案之營建合約總價	\$ 194,338	\$ 194,337	\$ 198,284
已收取工程款	(<u>119,615</u>)	(<u>99,614</u>)	(<u>107,474</u>)
尚待未來履約收取工程款	<u>\$ 74,723</u>	<u>\$ 94,723</u>	<u>\$ 90,810</u>
(2)			
		<u>114年4月1日 至6月30日</u>	<u>113年4月1日 至6月30日</u>
維修收入：			
統一超商		\$ 21,417	\$ 1,353
其他關係人		<u>438</u>	<u>153</u>
		<u>\$ 21,855</u>	<u>\$ 1,506</u>
		<u>114年1月1日 至6月30日</u>	<u>113年1月1日 至6月30日</u>
維修收入：			
統一超商		\$ 43,118	\$ 2,038
其他關係人		<u>1,006</u>	<u>421</u>
		<u>\$ 44,124</u>	<u>\$ 2,459</u>
(3)			
		<u>114年4月1日 至6月30日</u>	<u>113年4月1日 至6月30日</u>
租金收入：			
統上開發		\$ 23,250	\$ 23,250
統一超商		14,633	13,835
統一精工		8,664	8,310
沁美健康		4,387	4,286
悠旅生活		2,764	2,378
其他關係人		<u>707</u>	<u>485</u>
		<u>\$ 54,405</u>	<u>\$ 52,544</u>
		<u>114年1月1日 至6月30日</u>	<u>113年1月1日 至6月30日</u>
租金收入：			
統上開發		\$ 46,500	\$ 46,500
統一超商		29,150	27,613
統一精工		17,050	16,620
沁美健康		8,789	8,606
悠旅生活		5,353	4,938
其他關係人		<u>1,412</u>	<u>517</u>
		<u>\$ 108,254</u>	<u>\$ 104,794</u>

係以議價方式決定租金，並按月收取。

(4)

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日
餐旅服務收入：		
其他關係人	\$ 480	\$ 254
	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
餐旅服務收入：		
其他關係人	\$ 867	\$ 1,552

(5)

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日
勞務收入：		
其他關係人	\$ 7,513	\$ 3,058
	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
勞務收入：		
其他關係人	\$ 10,907	\$ 6,630

2. 營業成本及費用

(1)

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日
工程發包：		
其他關係人	\$ 199	\$ 168
勞務購買：		
其他關係人	\$ 160	\$ -
商品購買：		
悠旅生活	\$ 5,071	\$ 4,547
其他關係人	1,007	605
	\$ 6,078	\$ 5,152
	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
工程發包：		
其他關係人	\$ 508	\$ 168
勞務購買：		
其他關係人	\$ 294	\$ -
商品購買：		
悠旅生活	\$ 10,133	\$ 9,799
其他關係人	1,688	1,348
	\$ 11,821	\$ 11,147

上述交易價格與付款條件依雙方約定辦理。

(2)

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日
進貨：		
統一精工	\$ 6,856	\$ -
其他關係人	<u>676</u>	<u>128</u>
	<u>\$ 7,532</u>	<u>\$ 128</u>
	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
進貨：		
統一精工	\$ 6,910	\$ -
其他關係人	<u>756</u>	<u>200</u>
	<u>\$ 7,666</u>	<u>\$ 200</u>

(3)資訊系統/管理服務費(表列管理費用)

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日
其他關係人	<u>\$ 839</u>	<u>\$ 616</u>
	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
其他關係人	<u>\$ 2,194</u>	<u>\$ 2,258</u>

3. 應收帳款

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
統流開發	\$ 1,280,140	\$ 211,603	\$ 318,580
其他關係人	<u>29,648</u>	<u>30,763</u>	<u>63,959</u>
	<u>\$ 1,309,788</u>	<u>\$ 242,366</u>	<u>\$ 382,539</u>

4. 其他應收款

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
其他關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,506</u>	<u>\$ -</u>

5. 應付帳款

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
其他關係人	<u>\$ 2,355</u>	<u>\$ 2,440</u>	<u>\$ 607</u>

6. 財產交易

取得不動產、廠房及設備

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日
其他關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,961</u>
	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
其他關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,961</u>

7. 合約資產及負債

	<u>114年6月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年6月30日</u>
合約資產：			
統流開發	\$ 6,421	\$ 274,004	\$ -
統一超商	-	29,202	-
其他關係人	6,957	6,893	657
	<u>\$ 13,378</u>	<u>\$ 310,099</u>	<u>\$ 657</u>
合約負債：			
統流開發	\$ 823,323	\$ 71,985	\$ 126,288
統一超商	107,923	101,980	72,497
其他關係人	15,288	1,524	64,627
	<u>\$ 946,534</u>	<u>\$ 175,489</u>	<u>\$ 263,412</u>

8. 租賃交易－承租人

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

B. 本集團向其他關係人－統一國際開發承租辦公室，租賃期間為民國112年3月至民國117年4月，並附有於租賃期間屆滿之續租權。

C. 本集團向其他關係人－統一精工承租營業場所，租賃期間介於民國114年1月至民國121年4月。

(2)取得使用權資產

	<u>114年4月1日 至6月30日</u>	<u>113年4月1日 至6月30日</u>
統一精工	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
	<u>114年1月1日 至6月30日</u>	<u>113年1月1日 至6月30日</u>
統一精工	<u>\$ 3,813</u>	<u>\$ -</u>

(3)租賃負債

A. 期末餘額：

	<u>114年6月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年6月30日</u>
租賃負債－流動：			
統一開發	\$ 357,077	\$ 353,942	\$ 349,538
統一國際開發	24,791	24,512	24,237
統一精工	485	-	-
	<u>\$ 382,353</u>	<u>\$ 378,454</u>	<u>\$ 373,775</u>

	<u>114年6月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年6月30日</u>
租賃負債－非流動：			
統一開發	\$ 3,819,948	\$ 3,998,622	\$ 4,176,482
統一國際開發	45,838	58,304	70,629
統一精工	3,139	—	—
	<u>\$ 3,868,925</u>	<u>\$ 4,056,926</u>	<u>\$ 4,247,111</u>

B. 利息費用：

	<u>114年4月1日 至6月30日</u>	<u>113年4月1日 至6月30日</u>
統一開發	\$ 16,098	\$ 17,420
統一國際開發	428	565
統一精工	32	—
	<u>\$ 16,558</u>	<u>\$ 17,985</u>
	<u>114年1月1日 至6月30日</u>	<u>113年1月1日 至6月30日</u>
統一開發	\$ 32,530	\$ 35,167
統一國際開發	891	1,163
統一精工	48	—
	<u>\$ 33,469</u>	<u>\$ 36,330</u>

9. 其他

	<u>114年6月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年6月30日</u>
存出保證金：			
統一開發	\$ 69,797	\$ 69,219	\$ 69,219
其他關係人	300	300	300
	<u>\$ 70,097</u>	<u>\$ 69,519</u>	<u>\$ 69,519</u>

存入保證金：

統上開發	<u>\$ 14,825</u>	<u>\$ 14,825</u>	<u>\$ 14,825</u>
------	------------------	------------------	------------------

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

(三) 主要管理階層薪酬資訊

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日
短期員工福利	\$ 12,827	\$ 19,911
退職後福利	—	—
其他長期員工福利	—	—
離職福利	—	—
股份基礎給付	—	—
	<u>\$ 12,827</u>	<u>\$ 19,911</u>
	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
短期員工福利	\$ 19,258	\$ 26,237
退職後福利	—	—
其他長期員工福利	—	—
離職福利	—	—
股份基礎給付	—	—
	<u>\$ 19,258</u>	<u>\$ 26,237</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	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日	擔保用途(註)
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」)	\$ 607,794	\$ 609,251	\$ 604,407	履約保證、工程履約保證金、長、短期借款、 應付公司債、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	83,047	82,426	81,826	長期借款
營建用地	1,400,514	1,400,514	1,400,514	長、短期借款及發行短期票券
在建工程	204,177	140,002	86,592	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	917,605	1,053,631	1,018,055	短期借款及發行長期票券
採用權益法之投資	960,414	979,597	957,227	長期借款及發行長期票券
土地	2,787,105	2,787,105	2,793,467	工程履約保證金、長、短期借款、應付公司債 及發行短期票券
房屋及建築	1,494,531	1,522,024	1,571,729	長、短期借款、應付公司債及發行短期票券
投資性不動產	4,562,952	4,579,930	4,589,096	工程履約保證金、長、短期借款、應付公司債 及發行短期票券
	<u>\$ 13,018,139</u>	<u>\$ 13,154,480</u>	<u>\$ 13,102,913</u>	

註：部分係供長、短期借款及發行長、短期票券額度擔保使用。

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：

	114 年 6 月 30 日		113 年 12 月 31 日		113 年 6 月 30 日	
公 司 名 稱	總 額 度	動 用 額 度	總 額 度	動 用 額 度	總 額 度	動 用 額 度
日華金典國際酒店(股)公司(註)	<u>\$1,750,000</u>	<u>\$1,550,000</u>	<u>\$1,750,000</u>	<u>\$1,700,000</u>	<u>\$1,750,000</u>	<u>\$1,700,000</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：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
不動產、廠房及設備	\$ 9,419	\$ 14,604	\$ 19,840

(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 114 年 6 月 30 日、113 年 12 月 31 日及 113 年 6 月 30 日止，本公司業已提供由銀行保證之履約保證金連帶保證書均為\$30,000。
3. 甲方應自乙方設定地上權之日起，依合約約定之計算方式向乙方繳納土地租金，並於各部分營運開始日後第三年起，依甲方所收取之宿舍租金及其他各項設施費用為基礎就約定比例向乙方繳納營運權利金。
4. 限制條款如下：
 - (1)興建期間，以自有資金投資於本計畫總建設經費比率不得低於 30%。
 - (2)營運期間應維持股東權益佔總資產之比例不得低於 25%，流動資產佔流動負債之比例不得低於 100%。
 - (3)依契約取得之權利，除依合約規定，且經乙方同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。

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

1. 依合約約定，乙方應負責取得本計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 114 年 6 月 30 日、113 年 12 月 31 日及 113 年 6 月 30 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臺幣 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 114 年 6 月 30 日、113 年 12 月 31 日及 113 年 6 月 30 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\$532,521、\$726,863 及\$579,529。
- (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 112 年 9 月 27 日與合作金庫商業銀行股份有限公司及元大商業銀行股份有限公司等 6 家金融機構簽訂聯合授信合約，授信總額度為\$3,000,000，並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，且本公司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。本公司若違反上述規定時，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，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臺幣 5,000 萬元整，簽約後得分三期(年)繳納。

截至民國 114 年 6 月 30 日、113 年 12 月 31 日及 113 年 6 月 30 日止，子公司太子崇德實業(股)公司業已依約支付分別為\$34,000、\$34,000 及\$17,000，尚未支付分別為\$16,000、\$16,000 及\$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新臺幣 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 114 年 6 月 30 日、113 年 12 月 31 日及 113 年 6 月 30 日止，子公司太子崇德實業(股)公司業已提供定期存款均為\$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。

(十二) 子公司太子大里杙實業(股)公司(以下簡稱乙方)於民國 113 年 5 月 9 日與臺中市政府(以下簡稱甲方)簽訂「臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案」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「臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案」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 3 年內為原則)及「營運期」(自興建期截止日之次日(開始營運日)起至契約屆滿日止)，合計 50 年。甲方提供臺中市大里區大孝段 185 及 186 地號兩筆土地(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」之規定繳納土地租金，未來若該等法令規定有異動(含增刪及修訂)，應依當時之法令規定辦理，申報地價調整時，土地租金於申報地價調整日起隨同調整。

乙方應自完成簽約日起 30 日內，繳交第一年度(自完成簽約日起至當年度 12 月 31 日止)之土地租金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金，土地使用期間不足 1 年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。

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臺幣 200 萬元整，應自完成簽約日起 30 日內一次繳交。子公司太子大里杙實業(股)公司業於民國 113 年 5 月 29 日繳交前述款項。

(2) 固定權利金

每年新臺幣 40 萬元整，乙方應自完成簽約日起 30 日內，繳交第一年度(自完成簽約日起至當年度 12 月 31 日止)支付固定權利金。其餘年度，乙方應於每年 1 月 31 日前繳納；如當年契約期間日數不足整年，則該年固定權利金依實際契約期間日數占該年日數比例計算。

(3) 變動權利金

依乙方營運本案所產生之營業總收入，按權利金支付計畫表以累進級距方式計算權利金繳納予甲方。

以一年為一期計收一次，由乙方於每年度終了後翌年 4 月 30 日前，依會計師查核簽證之財務報告書及經甲方同意自行開立發票店家之營業人銷售額與稅額申報書所列之銷售額總計，按乙方承諾之百分比以累進級距方式核算前一年度應繳納之變動權利金支付甲方。

5. 乙方履約保證之有效期限，應持續至乙方完成本契約資產移轉及返還後 3 個月止。

乙方應於與甲方完成本契約簽訂前，提供新臺幣 500 萬元整之履約保證金，以作為對本案契約期間一切契約責任履行之保證。前述之履約保證金乙方自開始營運日起 1 年後，如未有任何違約情事或有違約情事確已改善完成，甲方得調降履約保證金為新臺幣 250 萬元整。甲方應自調降日起 30 日內無息返還乙方減少之保證金額，或俟乙方更換新履約保證交付甲方後，原履約保證始行解除；乙方於本契約所定之履約保證期間屆滿時，如無履約保證金應被扣抵情事者，甲方得解除其履約保證之責任，並應將履約保證金無息返還乙方。

截至民國 114 年 6 月 30 日、113 年 12 月 31 日及 113 年 6 月 30 日止，子公司太子大里杙實業(股)公司業已提供定期存款均為\$5,000(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辦理本案興建營運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

無此情事。

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

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30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	\$ 3,483,073	\$ 3,582,036	\$ 3,820,605
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	2,796,008	3,201,792	2,695,154
按攤銷後成本衡量之金融資產			
現金及約當現金	7,557,247	8,367,153	8,024,553
按攤銷後成本衡量之金融資產	2,104,218	2,453,020	2,556,094
應收票據	14,806	21,596	24,600
應收帳款(含關係人)	1,794,231	674,432	714,504
其他應收款	2,786	18,847	3,151
存出保證金	131,573	141,885	118,052
	<u>\$17,883,942</u>	<u>\$18,460,761</u>	<u>\$17,956,713</u>
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量之金融負債			
短期借款	\$ 584,000	\$ 614,000	\$ 811,000
應付票據	1,432	12,162	13,113
應付帳款	1,171,748	1,470,362	1,523,789
其他應付款	947,473	545,617	908,391
應付公司債	4,500,000	4,500,000	4,500,000
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	4,873,000	4,940,000	3,850,000
長期應付票據及款項	796,845	796,845	796,845
存入保證金	170,434	167,385	163,723
	<u>\$13,044,932</u>	<u>\$13,046,371</u>	<u>\$12,566,861</u>
租賃負債	<u>\$ 6,194,994</u>	<u>\$ 6,434,679</u>	<u>\$ 6,682,738</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，主要之貨幣為新臺幣及美金。相關匯率風險來自自己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 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之稅前淨利因來自透過損益按公允價值衡量之權益工具之利益或損失將分別增加或減少 \$348,307 及 \$382,061；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 \$279,601 及 \$269,515。

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臺幣計價，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 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之稅前淨利將分別減少或增加 \$5,457 及 \$4,661。

(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>114年6月30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	\$ 1,801,649	\$ 448	\$ 185	\$ 107	\$ 742	\$ 1,803,131
合約資產帳面價值總額	\$ 239,766	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 239,766
備抵損失	\$ 13	\$ 8	\$ 8,698	\$ 18	\$ 163	\$ 8,900

113年12月31日

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	\$ 671,502	\$ 9,043	\$ 1,661	\$ 338	\$ 767	\$ 683,311
合約資產帳面價值總額	\$ 454,471	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 454,471
備抵損失	\$ 8,698	\$ 18	\$ 4	\$ 5	\$ 154	\$ 8,879

113年6月30日

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	\$ 714,199	\$ 325	\$ 215	\$ 20	\$ 547	\$ 715,306
合約資產帳面價值總額	\$ 217,100	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 217,100
備抵損失	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 802	\$ 802

- 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：

	114年		113年	
	應收帳款	合約資產	應收帳款	合約資產
1月1日	\$ 8,879	\$ -	\$ 814	\$ -
減損損失提列(迴轉)	21	-	(12)	-
6月30日	<u>\$ 8,900</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 802</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。

	114年6月30日		
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 586,024	\$ -	\$ -
應付票據	1,432	-	-
應付帳款	301,728	870,020	-
其他應付款	945,756	1,397	320
租賃負債	595,524	1,175,330	4,859,460
存入保證金	112,122	7,013	51,299
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	70,100	2,068,783	2,536,896
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	683,513	863,609	3,660,410
長期應付票據及款項	-	-	796,845
	113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	\$ 623,167	\$ -	\$ -
應付票據	12,162	-	-
應付帳款	358,898	1,111,464	-
其他應付款	545,297	-	320
租賃負債	592,520	1,188,235	5,150,697
存入保證金	100,113	16,343	50,929
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	70,100	2,123,083	2,517,646
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	542,785	966,501	3,737,387
長期應付票據及款項	-	-	796,845

	113年6月30日		
	1年內	1至3年內	3年以上
<u>非衍生金融負債：</u>			
短期借款	\$ 813,743	\$ -	\$ -
應付票據	13,113	-	-
應付帳款	877,562	646,227	-
其他應付款	908,071	-	320
租賃負債	591,618	1,187,423	5,433,287
存入保證金	98,314	18,171	47,238
應付公司債(包含一年或一營業週期內到期)	70,100	140,200	4,538,500
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	548,281	774,205	2,882,023
長期應付票據及款項	-	-	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>114年6月30日</u>	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡 量之金融資產				
權益證券	\$ 3,483,073	\$ -	\$ -	\$ 3,483,073
透過其他綜合損益按公 允價值衡量之金融資產				
權益證券	936,226	-	1,859,782	2,796,008
	<u>\$ 4,419,299</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,859,782</u>	<u>\$ 6,279,081</u>
<u>113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	\$ 3,582,036	\$ -	\$ -	\$ 3,582,036
透過其他綜合損益按公 允價值衡量之金融資產				
權益證券	1,270,501	-	1,931,291	3,201,792
	<u>\$ 4,852,537</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,931,291</u>	<u>\$ 6,783,828</u>
<u>113年6月30日</u>	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
資產				
<u>重複性公允價值</u>				
透過損益按公允價值衡 量之金融資產				
權益證券	\$ 3,820,605	\$ -	\$ -	\$ 3,820,605
透過其他綜合損益按公 允價值衡量之金融資產				
權益證券	1,409,131	-	1,286,023	2,695,154
	<u>\$ 5,229,736</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,286,023</u>	<u>\$ 6,515,759</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 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6. 下表列示民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日第三等級之變動：

	114年	113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	\$ 1,931,291	\$ 1,455,655
認列於其他綜合損益之損失(註)	(71,509)	(169,632)
6月30日	\$ 1,859,782	\$ 1,286,023

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. 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。
8. 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：

	114年6月30日 公允價值	評價技術	重大不可 觀察輸入值	區間 (加權平均)	輸入值與 公允價值關係
非衍生權益工具：					
非上市上櫃 公司股票	\$ 1,859,782	可類比上市 上櫃公司法	同業企業價值 倍數	11.42~15.88	乘數愈高，公允價值 愈高
		淨資產價值 法	不適用		不適用
	113年12月31日 公允價值	評價技術	重大不可 觀察輸入值	區間 (加權平均)	輸入值與 公允價值關係
非衍生權益工具：					
非上市上櫃 公司股票	\$ 1,931,291	可類比上市 上櫃公司法	同業企業價值 倍數	11.42~15.88	乘數愈高，公允價值 愈高
		淨資產價值 法	不適用		不適用
	113年6月30日 公允價值	評價技術	重大不可 觀察輸入值	區間 (加權平均)	輸入值與 公允價值關係
非衍生權益工具：					
非上市上櫃 公司股票	\$ 1,286,023	可類比上市 上櫃公司法	同業企業價值 倍數	9.63~12.33	乘數愈高，公允價值 愈高
		淨資產價值 法	不適用		不適用

9. 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：

			114年6月30日			
			認列於損益		認列於其他綜合損益	
	輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產						
權益工具	1,859,782	±1%	\$ -	\$ -	\$18,598	(\$18,598)
			113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	1,931,291	±1%	\$ -	\$ -	\$19,313	(\$19,313)
			113年6月30日			
			認列於損益		認列於其他綜合損益	
	輸入值	變動	有利變動	不利變動	有利變動	不利變動
金融資產						
權益工具	1,286,023	±1%	\$ -	\$ -	\$12,860	(\$12,860)

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. 期末持有之重大有價證券（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. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表四。
5. 應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表五。
6. 母子公司間業務關係及重大交易往來情形：請詳附表六。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：請詳附表七。

(三)大陸投資資訊

無。

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：

114年4月1日至6月30日					
項 目	營建部門	旅宿部門	其 他	沖銷及調整	合 計
外部營業收入-淨額	\$ 1,188,928	\$ 842,151	\$ 104,705	\$ -	\$ 2,135,784
內部營業收入-淨額	<u>37,598</u>	<u>-</u>	<u>19,692</u>	(57,290)	<u>-</u>
部門收入合計	1,226,526	842,151	124,397		2,135,784
成本及費用	(1,272,395)	(719,663)	(64,724)	60,409	(1,996,373)
部門損益	(45,869)	<u>122,488</u>	<u>59,673</u>		<u>139,411</u>
利息收入	15,357	3,625	9,598	-	28,580
其他收入	40,646	2,045	1,405	(1,995)	42,101
其他利益及損失	12,141	(431)	188	-	11,898
財務成本	(44,087)	(41,843)	(109)	97	(85,942)
採用權益法認列之關聯企業					
及合資損益之份額	<u>89,929</u>	<u>-</u>	<u>9,816</u>	(81,208)	<u>18,537</u>
繼續營業單位稅前淨利(損)	68,117	85,884	80,571		154,585
所得稅費用	<u>6,046</u>	(10,353)	(827)	-	(5,134)
本期淨利(損)	<u>\$ 74,163</u>	<u>\$ 75,531</u>	<u>\$ 79,744</u>		<u>\$ 149,451</u>
113年4月1日至6月30日					
項 目	營建部門	旅宿部門	其 他	沖銷及調整	合 計
外部營業收入-淨額	\$ 1,317,067	\$ 767,443	\$ 99,970	\$ -	\$ 2,184,480
內部營業收入-淨額	<u>26,417</u>	<u>-</u>	<u>18,176</u>	(44,593)	<u>-</u>
部門收入合計	1,343,484	767,443	118,146		2,184,480
成本及費用	(1,633,473)	(657,104)	(65,259)	47,652	(2,308,184)
部門損益	(289,989)	<u>110,339</u>	<u>52,887</u>		(123,704)
利息收入	19,409	4,236	7,074	282	31,001
其他收入	66,823	2,457	638	(3,996)	65,922
其他利益及損失	19,816	(873)	166	-	19,109
財務成本	(44,552)	(43,144)	(37)	(254)	(87,987)
採用權益法認列之關聯企業					
及合資損益之份額	(120,050)	<u>-</u>	<u>10,756</u>	134,157	<u>24,863</u>
繼續營業單位稅前淨利	(348,543)	73,015	71,484		(70,796)
所得稅費用	(11,823)	(7,573)	(141)	-	(19,537)
本期淨利	<u>(\$ 360,366)</u>	<u>\$ 65,442</u>	<u>\$ 71,343</u>		<u>(\$ 90,333)</u>

114年1月1日至6月30日					
項 目	營建部門	旅宿部門	其 他	沖銷及調整	合 計
外部營業收入-淨額	\$ 1,913,343	\$ 1,716,040	\$ 205,042	\$ -	\$ 3,834,425
內部營業收入-淨額	<u>56,488</u>	<u>-</u>	<u>39,116</u>	(95,604)	<u>-</u>
部門收入合計	1,969,831	1,716,040	244,158		3,834,425
成本及費用	(2,106,934)	(1,450,238)	(125,779)	100,360	(3,582,591)
部門損益	<u>(137,103)</u>	<u>265,802</u>	<u>118,379</u>		<u>251,834</u>
利息收入	22,135	6,860	10,524	(3)	39,516
其他收入	55,896	4,532	2,057	(4,693)	57,792
其他利益及損失	24,234	(96)	373	-	24,511
財務成本	(91,735)	(83,855)	(242)	196	(175,636)
採用權益法認列之關聯企業					
及合資損益之份額	<u>154,531</u>	<u>-</u>	<u>20,358</u>	(140,412)	<u>34,477</u>
繼續營業單位稅前淨利(損)	27,958	193,243	151,449		232,494
所得稅費用	(4,244)	(21,060)	(1,016)	-	(26,320)
本期淨利(損)	<u>\$ 23,714</u>	<u>\$ 172,183</u>	<u>\$ 150,433</u>		<u>\$ 206,174</u>
部門資產	<u>\$ 38,250,522</u>	<u>\$ 12,164,304</u>	<u>\$ 2,825,584</u>	(6,891,659)	<u>\$ 46,348,751</u>
部門負債	<u>\$ 10,640,169</u>	<u>\$ 10,861,535</u>	<u>\$ 268,050</u>	(725,349)	<u>\$ 21,044,405</u>
113年1月1日至6月30日					
項 目	營建部門	旅宿部門	其 他	沖銷及調整	合 計
外部營業收入-淨額	\$ 2,080,953	\$ 1,608,934	\$ 202,285	\$ -	\$ 3,892,172
內部營業收入-淨額	<u>42,316</u>	<u>-</u>	<u>35,610</u>	(77,926)	<u>-</u>
部門收入合計	2,123,269	1,608,934	237,895		3,892,172
成本及費用	(2,443,726)	(1,347,885)	(131,768)	82,243	(3,841,136)
部門損益	<u>(320,457)</u>	<u>261,049</u>	<u>106,127</u>		<u>51,036</u>
利息收入	30,593	7,438	7,541	-	45,572
其他收入	95,291	4,831	1,269	(6,056)	95,335
其他利益及損失	17,883	(812)	249	-	17,320
財務成本	(87,847)	(86,874)	(70)	72	(174,719)
採用權益法認列之關聯企業					
及合資損益之份額	(24,140)	-	20,971	48,186	45,017
繼續營業單位稅前淨利	(288,677)	185,632	136,087		79,561
所得稅費用	(30,406)	(16,872)	(154)	-	(47,432)
本期淨利	<u>(\$ 319,083)</u>	<u>\$ 168,760</u>	<u>\$ 135,933</u>		<u>\$ 32,129</u>
部門資產	<u>\$ 37,058,959</u>	<u>\$ 12,545,790</u>	<u>\$ 1,693,752</u>	(5,449,720)	<u>\$ 45,848,781</u>
部門負債	<u>\$ 9,800,798</u>	<u>\$ 11,210,016</u>	<u>\$ 269,562</u>	(735,197)	<u>\$ 20,545,179</u>

(四)部門損益、資產與負債之調節資訊

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

太子建設開發股份有限公司
資金貸與他人
民國114年1月1日至6月30日

附表一

單位：新臺幣仟元
(除特別註明者外)

編號 (註1)	貸出資金 之公司	貸與對象	往來項目	是否為 關係人	本期		實際動支 金額	利率區間	資金貸 與性質	業務 往來金額	有短期融通 資金必要之	提列備抵 損失金額	擔保品		對個別對象 資金貸與限額	資金貸與 總限額	備註
					最高餘額	期末餘額					原因		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	\$ 10,039,586	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	10,039,586	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	10,039,586	註2
1	太子物業管理 顧問(股)公司	太子公寓大廈管 理維護(股)公司	其他應收款- 關係人	是	15,000	15,000	-	2.7	短期融通 資金必要	-	營運週轉	-	無	-	50,000	114,680	註3

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臺幣5億元整。

註3：
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1億元整，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臺幣5,000萬元整。

太子建設開發股份有限公司
為他人背書保證
民國114年1月1日至6月30日

附表二

單位：新臺幣仟元
(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	背書保證以 財產設定擔 保金額	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	\$ 5,019,793	\$ 1,950,000	\$ 1,750,000	\$ 1,550,000	\$ -	7.00	\$ 12,549,483	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%。

			交易情形				交易條件與一般交易不同之情形		應收（付）票據、帳款		
進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	進（銷）貨	金額	佔總進（銷）貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率	備註
大成工程(股)公司	統流開發(股)公司	其他關係人	銷貨	\$ 762,388	20%	按約定收款	經雙方比、議價後決定，並按合約約定收款。	經雙方比、議價後決定，並按合約約定收款。	\$ 1,279,047	71%	
誠實營造(股)公司	統一超商(股)公司	其他關係人	銷貨	107,134	3%	按約定收款	經雙方比、議價後決定，並按合約約定收款。	經雙方比、議價後決定，並按合約約定收款。	-	-	

太子建設開發股份有限公司
應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上
民國114年6月30日

附表五

單位：新臺幣仟元
(除特別註明者外)

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期 後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
太子建設開發(股)公司	日華金典國際酒店(股)公司	本公司之子公司	其他資產-應收債權\$ 575,000	-	\$ -	-	\$ -	-
大成工程(股)公司	統流開發(股)公司	其他關係人	應收帳款1,279,047	3.00	-	-	522,646	-

太子建設開發股份有限公司
母子公司間業務關係及重大交易往來情形
民國114年1月1日至6月30日

附表六

單位：新臺幣仟元
(除特別註明者外)

交易往來情形							
編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率
0	太子建設開發股份有限公司	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	\$ 1,750,000	依背書保證作業程序	3.78%
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%

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

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

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

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

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

註4：本表之重要交易往來情形僅列示母子公司間交易金額達新臺幣一億元者。

附表七

單位：新臺幣仟元

(除特別註明者外)

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114年1月1日至6月30日											
投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期	本期認列之投資	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	損益	損益	
太子建設開發(股)公司	誠實投資控股(股)公司	台灣	一般投資業	\$ 1,146,925	\$ 1,146,925	149,365,000	100.00%	\$ 1,689,380	\$ 30,458	\$ 31,676	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%	272,436	(4,579)	(4,531)	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%	284,950	(37,485)	(11,245)	-
	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%	743,897	25,372	25,372	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%	1,152,497	84,548	25,364	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%	203,034	(41,128)	(20,564)	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%	(289,958)	16	16	註2
	太子實業(股)公司	台灣	住宅及大樓開發等業務	1,500,000	1,500,000	150,000,000	100.00%	1,503,306	4,345	4,345	註2
	太子地產(股)公司	台灣	不動產買賣及租賃	470,784	470,784	12,292,315	99.68%	581,896	867	853	註1及2
	時代國際控股(股)公司	台灣	一般投資業	373,570	373,570	57,430,000	100.00%	896,700	103,244	103,244	註2
誠實投資控股(股)公司	大成工程(股)公司	台灣	營造工程	856,566	856,566	122,616,762	100.00%	1,480,927	33,667	-	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%	41,762	(1,453)	-	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%	215,748	(969)	-	註2及3
太子建設投資公司	PPG Investment Inc.	美國	海外投資業務	56,945	56,945	273	27.30%	55,870	21,238	-	註3
	Queen Holdings Ltd.	英屬維京群島	海外投資業務	122,034	122,034	2,730	27.30%	408,024	53,334	-	註3

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期	本期認列之投資	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	損益	損益	
太子物業管理顧問(股)公司	太子公寓大廈管理維護(股)公司	台灣	公寓大廈管理	\$ 67,853	\$ 67,853	3,000,000	100.00%	\$ 34,130	(\$ 1,552)	\$ -	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%	186,685	(2,820)	-	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%	(141,000)	-	-	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%	658,823	82,161	-	註2及3
	時代國際行旅(股)公司	台灣	一般旅館業	100,000	100,000	10,000,000	100.00%	129,223	21,193	-	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	800,000	800,000	80,000,000	100.00%	802,878	2,279	-	註2及3
	太子大里杙實業(股)公司	台灣	住宅及大樓開發等業務	300,000	300,000	30,000,000	100.00%	301,142	769	-	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。