

日勝生活科技股份有限公司
及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告
民國103及102年第1季

地址：台北市大同區市民大道1段209號14樓

電話：(02)77338888

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	會計師核閱報告	3~4		-
四、	合併資產負債表	5		-
五、	合併綜合損益表	6~7		-
六、	合併權益變動表	8		-
七、	合併現金流量表	9~10		-
八、	合併財務報表附註			-
	(一) 公司沿革	11		一
	(二) 通過財務報告之日期及程序	11		二
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	11~16		三
	(四) 重大會計政策之彙總說明	16~18		四
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	18		五
	(六) 重要會計項目之說明	18~41		六~三十
	(七) 關係人交易	41~42		三一
	(八) 質押之資產	43		三二
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	43~52		三三
	(十) 重大之災害損失	-		-
	(十一) 重大之期後事項	-		-
	(十二) 其 他	52~58		三四~三五
	(十三) 附註揭露事項			
	1. 重大交易事項相關資訊	58, 61~69		三六
	2. 轉投資事業相關資訊	58, 61~69		三六
	3. 大陸投資資訊	58, 70		三六
	(十四) 營運部門財務資訊	59~60		三七

會計師核閱報告

日勝生活科技股份有限公司 公鑒：

日勝生活科技股份有限公司及其子公司民國 103 年及 102 年 3 月 31 日之合併資產負債表暨民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

除下段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，因是無法對上開合併財務報表之整體表示查核意見。

如合併財務報表附註四所述，列入合併財務報表之子公司中，除萬達通實業股份有限公司、京站實業股份有限公司、泰誠發展營造股份有限公司及立疆開發股份有限公司之民國 103 及 102 年第 1 季暨京站投資控股企業股份有限公司之民國 103 年第 1 季財務報表經會計師核閱外，其餘非重要子公司民國 103 及 102 年第 1 季財務報表均未經會計師核閱。民國 103 年及 102 年 3 月 31 日未經核閱之資產總額為新台幣 6,853,258 仟元及 5,974,006 仟元，占合併資產總額之 11.01% 及 7.80%；其負債總額為新台幣 3,307,803 仟元及 3,375,005 仟元，佔合併負債總額之 7.45% 及 4.89%；民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益分別為新台幣 20,587 仟元及 (5,078) 仟元，分別占合併綜合損益總額之 (56.93%) 及 1.97%。又如合併財務報表附註十三所述，民國 103 年及 102 年 3 月 31 日採用權益法之投資餘額分別計新台幣 6,594 仟

元及 9,362 仟元，其民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日採用權益法認列之關聯企業損失之份額分別計新台幣 243 仟元及 438 仟元，係依據被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表認列。另合併財務報表附註三六揭露之相關資訊，其與前述子公司及被投資公司有關之資訊亦未經會計師核閱。

依本會計師核閱結果，除上段所述該等子公司及被投資公司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，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反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之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」而須作修正之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師

楊清鎮

楊清鎮



會計師

蔡宏祥

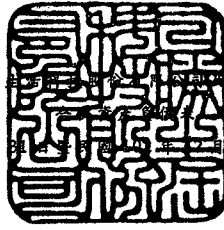
蔡宏祥



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 103 年 5 月 13 日



日勝洋行有限公司 子公司

民國 103 年 3 月 31 日 及 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	103年3月31日 (經核閱)			102年12月31日 (經查核)			102年3月31日 (經核閱)		
		金 額	%		金 額	%		金 額	%	
	流動資產									
1100	現金及約當現金 (附註四及六)	\$ 1,735,759	3		\$ 2,748,905	5		\$ 1,963,911	3	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註四、七及三二)	1,204,806	2		1,208,167	2		422,669	1	
1147	無活絡市場之債券投資—流動 (附註四、六、九、二一及三二)	1,591,799	3		1,579,403	3		162,114	-	
1150	應收票據淨額 (附註四及二一)	18,437	-		5,494	-		27,588	-	
1170	應收帳款淨額 (附註四及二一)	142,453	-		213,036	-		55,737	-	
1190	應收建造合約款 (附註四、十及二一)	299,060	-		299,060	-		305,509	-	
1200	其他應收款 (附註四)	47,424	-		31,007	-		49,576	-	
130X	存貨 (附註四、十一、二一及三二)	25,219,928	40		23,042,588	38		34,832,396	46	
1410	預付款項	2,238,656	4		2,098,975	3		2,595,562	3	
1478	存出保證金—流動 (附註二一及三二)	2,040,808	3		1,953,222	3		1,822,001	2	
1479	其他流動資產 (附註十二、二一、二六及三二)	7,409,626	12		7,944,745	13		15,229,220	20	
11XX	流動資產總計	41,948,756	67		41,124,602	67		57,466,283	75	
	非流動資產									
1543	以成本衡量之金融資產—非流動 (附註四及八)	6,048	-		6,048	-		6,048	-	
1546	無活絡市場之債券投資—非流動 (附註四、六、九及三二)	91,635	-		91,635	-		91,200	-	
1550	採用權益法之投資 (附註四及十三)	6,594	-		6,837	-		9,362	-	
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十五及三二)	8,810,882	14		8,882,405	15		10,288,154	14	
1760	投資性不動產淨額 (附註四、十六及三二)	7,522,319	12		7,106,289	12		5,075,842	7	
1780	無形資產 (附註四、十七及三二)	2,462,347	4		2,479,865	4		2,527,768	3	
1805	商譽 (附註四及十八)	36,288	-		36,288	-		36,288	-	
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二六)	111,950	1		113,107	-		110,704	-	
1920	存出保證金—非流動 (附註三二)	55,241	-		54,282	-		65,982	-	
1995	其他非流動資產—其他 (附註四、十二及三二)	1,184,856	2		1,059,443	2		890,937	1	
15XX	非流動資產總計	20,288,160	33		19,836,199	33		19,102,285	25	
1XXX	資 產 總 計	\$ 62,236,916	100		\$ 60,960,801	100		\$ 76,568,568	100	
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款 (附註十九及二一)	\$ 2,793,400	4		\$ 2,462,800	4		\$ 7,695,583	10	
2110	應付短期票券 (附註十九及二一)	1,799,205	3		1,799,291	3		999,002	1	
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動 (附註四、七及二十)	-	-		200	-		-	-	
2150	應付票據	731	-		66,256	-		840	-	
2170	應付帳款	3,444,684	6		3,928,975	7		4,011,676	5	
2190	應付建造合約款 (附註四、十及二一)	10,444	-		10,444	-		-	-	
2230	當期所得稅負債 (附註四及二六)	72,105	-		51,272	-		105,602	-	
2200	其他應付款	524,580	1		626,090	1		538,940	1	
2320	一年或一營業週期內到期長期負債 (附註十九、二十及二一)	19,300,599	31		18,171,083	30		15,847,378	21	
2312	預收房地款 (附註二一)	8,948,834	14		8,529,973	14		20,623,281	27	
2399	其他流動負債 (附註二一)	1,417,489	2		1,424,706	2		1,564,679	2	
21XX	流動負債總計	38,312,071	61		37,071,090	61		51,386,981	67	
	非流動負債									
2540	長期借款 (附註十九)	5,828,858	10		5,805,709	10		17,449,424	23	
2550	負債準備—非流動 (附註四)	46,878	-		47,378	-		46,097	-	
2571	遞延所得稅負債—土地增值稅	18,937	-		18,937	-		18,937	-	
2572	遞延所得稅負債—所得稅 (附註四及二六)	4,472	-		2,393	-		-	-	
2645	存入保證金	181,492	-		150,023	-		124,372	-	
2640	應計退休金負債 (附註四及二二)	22,418	-		22,449	-		21,095	-	
2670	其他非流動負債—其他	3,000	-		2,500	-		2,500	-	
25XX	非流動負債總計	6,106,055	10		6,049,389	10		17,662,425	23	
2XXX	負債總計	44,418,126	71		43,120,479	71		69,049,406	90	
	歸屬於母公司業主之權益 (附註二二)									
	股 本									
3110	普通股	8,589,869	14		8,476,278	14		8,100,532	11	
3130	債券換股權利證書	9,576	-		113,591	-		126,446	-	
3100	股本總計	8,599,445	14		8,589,869	14		8,226,978	11	
3200	資本公積	6,766,648	11		6,761,591	11		6,529,409	9	
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	1,094,884	2		1,094,884	2		990,328	1	
3320	特別盈餘公積	4,281	-		4,281	-		1,967	-	
3350	未分配盈餘 (待彌補虧損)	1,087,884	1		1,127,870	2		(8,340,614)	(11)	
3300	保留盈餘總計	2,187,049	3		2,227,035	4		(7,348,319)	(10)	
3400	其他權益	175	-		283	-		(238)	-	
31XX	本公司業主權益總計	17,553,317	28		17,578,778	29		7,407,830	10	
36XX	非控制權益	265,473	1		261,544	-		111,332	-	
3XXX	權益總計	17,818,790	29		17,840,322	29		7,519,162	10	
	負債與權益總計	\$ 62,236,916	100		\$ 60,960,801	100		\$ 76,568,568	100	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。
(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國103年5月13日核閱報告)

董事長：林榮顯

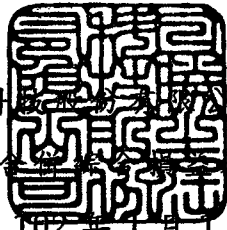


經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠





日勝生活科技股份有限公司及子公司

合併損益表

民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元，惟
每股虧損為元

代 碼		103年1月1日至3月31日		102年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入 (附註四及二四)	\$ 735,629	100	\$ 449,618	100
5000	營業成本 (附註四及十一)	(313,808)	(43)	(136,256)	(30)
5900	營業毛利	<u>421,821</u>	<u>57</u>	<u>313,362</u>	<u>70</u>
	營業費用 (附註二五)				
6100	推銷費用	(98,898)	(13)	(126,799)	(28)
6200	管理費用	(292,037)	(40)	(265,227)	(59)
6000	營業費用合計	(390,935)	(53)	(392,026)	(87)
6900	營業利益 (損失)	<u>30,886</u>	<u>4</u>	(78,664)	(17)
	營業外收入及支出 (附註二五)				
7010	其他收入	45,643	6	45,775	10
7020	其他利益及損失	(730)	-	6,145	1
7050	財務成本	(87,726)	(12)	(222,672)	(49)
7000	營業外收入及支出 合計	(42,813)	(6)	(170,752)	(38)
7900	稅前淨損	(11,927)	(2)	(249,416)	(55)
7950	所得稅費用 (附註四及二六)	(24,130)	(3)	(8,050)	(2)
8200	本期淨損	(36,057)	(5)	(257,466)	(57)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼	103年1月1日至3月31日			102年1月1日至3月31日		
	金	額	%	金	額	%
	其他綜合損益					
8310	國外營運機構財務報表 換算之兌換差額					
	(\$	108)	-	\$	212	-
8300	其他綜合損益合計					
	(108)	-		212	-
8500	本期綜合損益總額					
	(\$	36,165)	(5)	(\$	257,254)	(57)
	淨利損歸屬於					
8610	本公司業主					
	(\$	39,986)	(5)	(\$	258,136)	(57)
8620	非控制權益					
		3,929	-		670	-
8600	其他綜合損益合計					
	(\$	36,057)	(5)	(\$	257,466)	(57)
	綜合損益總額歸屬於					
8710	本公司業主					
	(\$	40,094)	(5)	(\$	257,924)	(57)
8720	非控制權益					
		3,929	-		670	-
8700	綜合損益總額					
	(\$	36,165)	(5)	(\$	257,254)	(57)
	每股虧損 (附註二七)					
9750	基 本					
	(\$	0.05)		(\$	0.31)	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 103 年 5 月 13 日核閱報告)

董事長：林榮顯

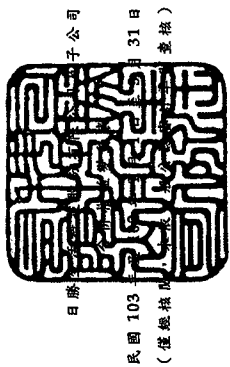


經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠





日勝
民國 103 年 5 月 31 日
(盧繼權 查核)

單位：新台幣仟元

代碼	於本屆	本公司	留保	主		之		損		總計	非控制權益	總權益
				盈餘	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	總計	總計			
A1	102年1月1日餘額	\$ 8,100,552	\$ 990,328	\$ 1,967	(\$ 8,074,212)	450		\$ 7,366,009	\$ 122,285	\$ 7,488,294		
D1	102年1月1日至3月31日淨損	-	-	-	(258,136)	-	-	(258,136)	670	(257,466)		
D3	102年1月1日至3月31日親後其他綜合損益	-	-	-	-	212	-	212	-	212		
D5	102年1月1日至3月31日綜合損益總額	-	-	-	(258,136)	212	-	(257,924)	670	(257,254)		
II	可轉換公司債轉換	126,446	-	-	-	-	-	301,944	-	301,944		
M5	取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	(8,266)	-	-	(8,266)	(11,696)	(19,962)		
N1	股份基礎給付交易	-	6,067	-	-	-	-	6,067	73	6,140		
Z1	102年3月31日餘額	\$ 8,100,552	\$ 990,328	\$ 1,967	(\$ 8,340,614)	(\$ 238)		\$ 7,407,830	\$ 111,332	\$ 7,519,162		
A1	103年1月1日餘額	\$ 8,476,278	\$ 1,094,884	\$ 4,281	\$ 1,127,870	\$ 283		\$ 17,578,778	\$ 261,544	\$ 17,840,322		
D1	103年1月1日至3月31日淨損	-	-	-	(39,986)	-	-	(39,986)	3,929	(36,057)		
D3	103年1月1日至3月31日其他綜合損益	-	-	-	-	(108)		(108)	-	(108)		
D5	103年1月1日至3月31日綜合損益總額	-	-	-	(39,986)	(108)		(40,094)	3,929	(36,165)		
II	可轉換公司債轉換	9,576	-	-	-	-	-	22,100	-	22,100		
I3	債券換取權益書轉換	113,591	-	-	-	-	-	-	-	-		
TI	貴四公司債	-	(7,467)	-	-	-	-	(7,467)	-	(7,467)		
Z1	103年3月31日餘額	\$ 8,589,869	\$ 1,094,884	\$ 4,281	\$ 1,087,884	\$ 175		\$ 17,553,317	\$ 265,473	\$ 17,818,790		

後附之附註係本合作伴財務報告之一部分。
(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國103年5月13日核閱報告)



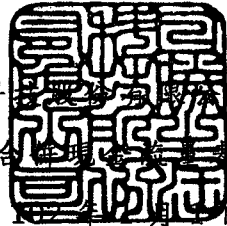
董事長：林榮顯



經理人：沈榮顯



會計主管：劉瑞榮



日勝生活科技股份有限公司及子公司

民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨損	(\$ 11,927)	(\$ 249,416)
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	103,917	94,822
A20200	攤銷費用	21,204	22,809
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資 產及負債之淨利益	(1,120)	(8,090)
A20900	利息費用	87,726	222,672
A21200	利息收入	(12,393)	(5,242)
A21900	股份基礎給付酬勞成本	-	6,140
A22300	採用權益法認列之關聯企業及合 資損失之份額	243	438
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備 損失	155	2
A23100	處分投資利益	(234)	(1,819)
A24200	買回應付公司債損失	474	-
A29900	其他項目	950	(68)
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數		
A31110	持有供交易之金融資產減少(增 加)	4,532	(310,199)
A31130	應收票據(增加)減少	(12,943)	105,351
A31150	應收帳款減少	70,583	88,244
A31170	應收建造合約款增加	-	(4,725)
A31180	其他應收款增加	(13,565)	(17,056)
A31200	存貨增加	(2,177,340)	(1,183,794)
A31230	預付款項增加	(139,681)	(794,896)
A31240	其他流動資產減少(增加)	535,405	(2,117,011)
A31990	其他營業資產增加	(128,440)	(35,578)
A32130	應付票據減少	(65,525)	(6,517)
A32150	應付帳款(減少)增加	(484,291)	640,817
A32180	其他應付款項減少	(101,510)	(278,578)
A32210	預收款增加	418,861	3,101,483
A32230	其他流動負債(減少)增加	(13,176)	12,094
A33000	營運產生之現金流出	(1,918,095)	(718,117)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
A33100	收取之利息	\$ 9,541	\$ 4,860
A33300	支付之利息	(83,541)	(218,167)
A33500	支付之所得稅	(347)	(762)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(1,992,442)	(932,186)
	投資活動之現金流量		
B00600	取得無活絡市場之債券投資	(12,396)	(2,441)
B02200	對子公司之收購	-	(19,962)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(18,368)	(67,343)
B02800	處分不動產、廠房及設備	-	237
B03700	存出保證金增加	(88,545)	(35,440)
B04500	取得無形資產	(659)	(376)
B05400	取得投資性不動產	(431,192)	(163,163)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(551,160)	(288,488)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	330,600	-
C00200	短期借款減少	-	(1,210,604)
C00500	應付短期票券增加	-	939,285
C01300	償還公司債	(144,228)	-
C01600	舉借長期借款	1,307,221	981,813
C03000	存入保證金增加	36,971	4,053
CCCC	籌資活動之淨現金流入	1,530,564	714,547
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(108)	207
EEEE	本期現金及約當現金減少數	(1,013,146)	(505,920)
E00100	期初現金及約當現金餘額	2,748,905	2,469,831
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 1,735,759	\$ 1,963,911

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 103 年 5 月 13 日核閱報告)

董事長：林榮顯



經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠



日勝生活科技股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另註明外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革及營業

日勝生活科技股份有限公司（以下稱本公司）於 69 年 3 月 26 日設立於中華民國，主要經營業務包括：

(一) 委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租出售業務。

(二) 受政府工業主管單位委託辦理工業區之開發租售及管理業務。本公司及子公司（以下稱「合併公司」）之主要業務活動請參閱附註四之說明。

本公司股票自 89 年 12 月起在臺灣證券交易所上市買賣。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 103 年 5 月 13 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂國際財務報導準則之適用

(一) 已發布但尚未生效之 2013 年版國際財務報導準則 (IFRS)、國際會計準則 (IAS)、解釋 (IFRIC) 及解釋公告 (SIC)

依據金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）於 103 年 4 月 3 日發布之金管證審字第 1030010325 號函，合併公司應自 104 年起開始適用業經國際會計準則理事會 (IASB) 發布且經金管會認可之 2013 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC（以下稱「IFRSs」）。

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋
IFRSs 之修正「IFRSs 之改善—對 IAS 39 之修正
(2009 年)」

IAS 39 之修正「嵌入式衍生工具」

「IFRSs 之改善 (2010 年)」

IASB 發布之生效日 (註)

2009 年 1 月 1 日或 2010
年 1 月 1 日

於 2009 年 6 月 30 日以後
結束之年度期間生效

2010 年 7 月 1 日或 2011
年 1 月 1 日

(接次頁)

(承前頁)

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日 (註)
「2009-2011 週期之年度改善」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 1 之修正「IFRS 7 之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010 年 7 月 1 日
IFRS 1 之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 1 之修正「政府貸款」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 10「合併財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 11「聯合協議」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 12「對其他個體之權益之揭露」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 11 及 IFRS 12 之修正「合併財務報表、聯合協議及對其他個體之權益之揭露：過渡指引」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 27 之修正「投資個體」	2014 年 1 月 1 日
IFRS 13「公允價值衡量」	2013 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012 年 7 月 1 日
IAS 12 之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012 年 1 月 1 日
IAS 19 之修訂「員工福利」	2013 年 1 月 1 日
IAS 27 之修訂「單獨財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IAS 28 之修訂「投資關聯企業及合資」	2013 年 1 月 1 日
IAS 32 之修正「金融資產及金融負債之互抵」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 20「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013 年 1 月 1 日

註：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

除下列說明外，適用上述 2013 年版 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 13「公允價值衡量」

IFRS 13「公允價值衡量」提供公允價值衡量指引，該準則定義公允價值、建立衡量公允價值之架構，並規定公允價值衡量之揭露。此外，該準則規定之揭露內容較現行準則更為廣泛，例如，現行準則僅要求以公允價值衡量之金融工具須按公允價值三層級揭露，依照 IFRS 13「公允價值衡量」規定，適用該準則之所有資產及負債皆須提供前述揭露。

IFRS 13 之衡量規定係自 104 年起推延適用。

2. IAS 1「其他綜合損益項目之表達」之修正

依修正之準則規定，其他綜合損益項目須按性質分類且分組為(1)不重分類至損益之項目及(2)後續可能重分類至損益之項目。相關所得稅亦應按相同基礎分組。適用該修正規定前，並無上述分組之強制規定。

合併公司將於 104 年適用上述修正編製合併綜合損益表，不重分類至損益之項目預計將包含確定福利之精算損益及採權益法認列之關聯企業（與合資）精算損益份額。後續可能重分類至損益之項目預計將包含國外營運機構財務報表換算之兌換差額、備供出售金融資產未實現利益（損失）、現金流量避險暨採用權益法之關聯企業及合資之其他綜合損益份額（除確定福利之精算損益份額外）。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估 2013 年版 IFRSs 對各期間財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可之 IFRSs

合併公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs。截至本合併財務報告通過發布日止，金管會尚未發布生效日。

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2010-2012 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (註2)
「2011-2013 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	註3
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	註3
IFRS 11 之修正「聯合營運權益之取得處理」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 38 之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥金」	2014 年 7 月 1 日
IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 21「公課」	2014 年 1 月 1 日

註1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：給與日於 2014 年 7 月 1 日以後之股份基礎給付交易開始適用 IFRS 2 之修正；收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併開始適用 IFRS 3 之修正；IFRS 13 於修正時即生效。其餘修正係適用於 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間。

註 3：IASB 將 IFRS 9 生效日暫定為 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

除下列說明外，適用上述新發布／修正／修訂準則或解釋將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 9「金融工具」

金融資產之認列及衡量

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。若合併公司係以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，且其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。未符合前述條件之其他金融資產係以公允價值衡量。惟合併公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益。

金融負債之認列及衡量

就金融負債方面，其分類及衡量之主要改變係指定為透過損益按公允價值衡量金融負債之後續衡量，該金融負債公允價值變動金額中歸因於該負債之信用風險變動者認列於其他綜合損益，後續不予重分類至損益，其剩餘之公允價值變動金額則列報於損益。若上述關於指定為透過損益按公允價值衡量金融負債之會計處理引發或加劇會計配比不當，則該負債之利益或損失全數列報於損益。

2. IAS 36「非金融資產可回收金額之揭露」之修正

IASB 於發布 IFRS 13「公允價值衡量」時，同時修正 IAS 36「資產減損」之揭露規定，導致合併公司須於每一報導期間增

加揭露資產或現金產生單位之可回收金額。本次 IAS 36 之修正係釐清合併公司僅須於認列或迴轉減損損失當期揭露該等可回收金額。此外，若可回收金額係以現值法計算之公允價值減處分成本衡量，合併公司須增加揭露所採用之折現率。

3. 2010-2012 週期之年度改善

2010-2012 週期之年度改善修正 IFRS 2「股份基礎給付」、IFRS 3「企業合併」及 IFRS 8「營運部門」等若干準則。

IFRS 2 之修正係改變既得條件及市價條件定義，並增列績效條件及服務條件定義。該修正釐清績效條件所訂之績效目標得按合併公司或同一集團內另一個體之營運（非市價條件）或權益工具之市價（市價條件）設定。該績效目標之設定得與合併公司整體或部分（例如某一部門）績效有關，而達成績效目標之期間則不得長於服務期間。此外，該修正並釐清股價指數目標因同時反映合併公司本身與集團外其他企業之績效，故非屬績效條件。

IFRS 3 之修正係釐清企業合併之或有對價，無論是否為 IAS 39 或 IFRS 9 之適用範圍，應以公允價值衡量，公允價值變動係認列於損益。

IFRS 8 之修正係釐清若合併公司將具有相似經濟特性之營運部門彙總揭露，應於合併財務報告揭露管理階層於運用彙總基準時所作之判斷。此外，該修正亦釐清合併公司僅於部門資產定期提供予主要營運決策者時，始應揭露應報導部門資產總額至企業資產總額之調節資訊。

IFRS 13 之修正係釐清適用 IFRS 13 後，無設定利率之短期應收款及應付款，若折現之影響不重大，仍得按原始發票金額衡量。

IAS 24「關係人揭露」之修正係釐清，為合併公司提供主要管理階層服務之管理個體係屬合併公司之關係人，應揭露管理個體提供主要管理階層服務而致報導個體發生之已支付或應支付金額，惟無須揭露該等薪酬之組成類別。

4. 2011-2013 週期之年度改善

2011-2013 週期之年度改善修正 IFRS 3、IFRS 13 及 IAS 40「投資性不動產」等若干準則。

IFRS 3 之修正係釐清 IFRS 3 不適用於聯合協議本身財務報表中關於其設立之會計處理。

IFRS 13 之修正係對適用以淨額基礎衡量金融資產及金融負債群組公允價值之例外（即「組合例外」）進行修正，以釐清該例外範圍包括 IAS 39 或 IFRS 9 適用範圍內並依其規定處理之所有合約，即使該合約不符合 IAS 32「金融工具：表達」對金融資產或金融負債之定義亦然。

IAS 40 之修正係釐清合併公司應同時依 IAS 40 及 IFRS 3 判斷所取得之投資性不動產係屬取得資產或屬企業合併。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

除下列說明外，本合併財務報告所採用之會計政策與 102 年度合併財務報告相同。

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之 IAS 34「期中財務報導」編製。本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRSs 揭露資訊。

(二) 合併基礎

列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比		
			103年 3月31日	102年 12月31日	102年 3月31日
本公司	泰誠發展營造股份有限公司(以下稱泰誠公司)	土木建築工程	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	日勝遠東股份有限公司(以下稱日勝遠東公司)	休閒活動場館	99.92%	99.92%	99.92%
本公司	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司(以下稱加賀屋公司)	溫泉飯店業務	99.99%	99.99%	96.18%

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比		
			103年 3月31日	102年 12月31日	102年 3月31日
本公司	萬達通實業股份有限公司(以下稱萬達通公司)	台北車站特定專用區交九用地開發	28.35%	28.35%	28.35%
本公司	集順生活科技股份有限公司(以下稱集順公司)	台北都會區大眾捷運系統聯合開發案之投資興建	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	立疆開發股份有限公司(以下稱立疆公司)	台北都會區大眾捷運系統聯合開發案之投資興建	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	京站生活公寓大廈管理維護股份有限公司(以下稱京站生活公司)	公寓大廈管理服務業務	-	-	100.00%
本公司	CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED(以下稱智基公司)	投資及管理顧問業務	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	兆曜實業股份有限公司(以下稱兆曜公司)	住宅及大樓開發租售	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	日耀開發股份有限公司(以下稱日耀公司)	住宅及大樓開發租售	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	新秀閣大飯店股份有限公司(以下稱新秀閣公司)	一般旅館業	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	匡曜興業股份有限公司(以下稱匡曜公司)	住宅及大樓開發	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	日鼎水務企業股份有限公司(以下稱日鼎公司)	投資興建營運公共建設	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	京站投資控股企業股份有限公司(以下稱京站投資公司)	一般投資業務	58.06%	58.06%	61.06%
本公司	日翔租賃興業股份有限公司(以下稱日翔公司)	住宅及大樓開發租售	100.00%	100.00%	-
泰誠公司	京站投資控股企業股份有限公司(以下稱京站投資公司)	一般投資業務	36.80%	36.80%	36.80%
集順公司	集盛資產開發股份有限公司(以下稱集盛公司)	住宅及大樓開發租售	100.00%	100.00%	100.00%
京站投資公司	京站實業股份有限公司(以下稱京站實業公司)	批發及零售業務	100.00%	100.00%	100.00%
京站投資公司	萬達通實業股份有限公司(以下稱萬達通公司)	台北車站特定專用區交九用地開發	71.65%	71.65%	71.65%
京站實業公司	京站文化園企業股份有限公司(以下稱京站文化園公司)	藝文服務業	100.00%	100.00%	100.00%
智基公司	SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED(以下稱銳華公司)	投資及管理顧問業務	100.00%	100.00%	100.00%
智基公司	日鼎投資有限公司(以下稱日鼎投資公司)	投資及管理顧問業務	100.00%	100.00%	-
銳華公司	萬達通商務諮詢(廈門)有限公司(以下稱萬達通(廈門)公司)	商務及企業管理諮詢業務	100.00%	100.00%	100.00%
銳華公司	立疆企業管理(上海)有限公司(以下稱立疆(上海)公司)	商務及企業管理諮詢業務	100.00%	100.00%	100.00%

註：1. 日翔公司於 102 年 5 月 1 日新設立。

2. 日鼎投資公司於 102 年 12 月 24 日新設立。

3. 京站生公司於 102 年 6 月 25 日核准登記解散，並於 102 年 12 月 20 日清算完結。

4. 匡曜公司於 103 年 2 月 19 日核准登記解散，清算程序尚在進行中。

如合併財務報表附註四所述，列入合併財務報表之子公司中，除萬達通公司、京站實業公司、泰誠公司及立疆公司之民國 103 及 102 年第 1 季暨京站投資公司之民國 103 年第 1 季財務報表經會計師核閱外，其餘非重要子公司民國 103 及 102 年第 1 季財務報表均未

經會計師核閱。民國 103 年及 102 年 3 月 31 日未經核閱之資產總額為新台幣 6,853,258 仟元及 5,974,006 仟元，占合併資產總額之 11.01% 及 7.80%；其負債總額為新台幣 3,307,803 仟元及 3,375,005 仟元，佔合併負債總額之 7.45% 及 4.89%；民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益分別為新台幣 20,587 仟元及 (5,078) 仟元，分別占合併綜合損益總額之 (56.93%) 及 1.97%。

(三) 退職後福利

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，並針對該結束日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整。

(四) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本合併財務報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源與 102 年度合併財務報告相同。

六、現金及約當現金

	<u>103年3月31日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年3月31日</u>
現金	\$ 4,698	\$ 4,583	\$ 5,271
支票及活期存款	1,700,717	2,713,050	1,950,367
外幣存款	<u>30,344</u>	<u>31,272</u>	<u>8,273</u>
	<u>\$ 1,735,759</u>	<u>\$ 2,748,905</u>	<u>\$ 1,963,911</u>

截至 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，原始到期日超過 3 個月之銀行定期存款分別為 1,683,434 仟元、1,671,038 仟元及 253,314 仟元，係分類為無活絡市場之債券投資（請參閱附註九）。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	<u>103年3月31日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年3月31日</u>
<u>透過損益按公允價值衡量之</u>			
<u>金融資產</u>			
非衍生性金融工具			
基金受益憑證	\$ 6,078	\$ 6,006	\$ 14,545
股 票	8,458	12,161	18,031
轉換公司債買(贖)賣 回權	270	-	93
附買回債券投資	<u>1,190,000</u>	<u>1,190,000</u>	<u>390,000</u>
	<u>\$ 1,204,806</u>	<u>\$ 1,208,167</u>	<u>\$ 422,669</u>
<u>透過損益按公允價值衡量之</u>			
<u>金融負債</u>			
非衍生性金融工具			
轉換公司債買(贖)賣 回權	<u>\$ -</u>	<u>\$ 200</u>	<u>\$ -</u>

透過損益按公允價值衡量之金融工具產生之淨利益(損失)請參閱附註二五(二)。

合併公司設定質押之資訊，請參閱附註三二。

八、以成本衡量之金融資產

	<u>103年3月31日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年3月31日</u>
國內未上市(櫃)普通股			
非流動	<u>\$ 6,048</u>	<u>\$ 6,048</u>	<u>\$ 6,048</u>

合併公司所持有之上述股票投資，依金融資產衡量種類分類為備供出售金融資產。因無活絡市場公開報價且其公平價值無法可靠衡量，故以成本衡量。

九、無活絡市場之債券投資

	<u>103年3月31日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年3月31日</u>
原始到期日超過3個月之定期存款			
	<u>\$ 1,683,434</u>	<u>\$ 1,671,038</u>	<u>\$ 253,314</u>
流動	\$ 1,591,799	\$ 1,579,403	\$ 162,114
非流動	<u>91,635</u>	<u>91,635</u>	<u>91,200</u>
	<u>\$ 1,683,434</u>	<u>\$ 1,671,038</u>	<u>\$ 253,314</u>

無活絡市場之債券投資設定質押之資訊，請參閱附註三二。

十、應收(付)建造合約款

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
<u>應收建造合約款</u>			
累計已發生成本及已認列利潤(減除已認列損失)	\$ 299,060	\$ 299,060	\$ 326,795
減：累計工程進度請款金額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(21,286)</u>
應收建造合約款	<u>\$ 299,060</u>	<u>\$ 299,060</u>	<u>\$ 305,509</u>
<u>應付建造合約款</u>			
累計工程進度請款金額	\$ 66,343	\$ 66,343	\$ -
減：累計已發生成本及已認列利潤(減除已認列損失)	<u>(55,899)</u>	<u>(55,899)</u>	<u>-</u>
應付建造合約款	<u>\$ 10,444</u>	<u>\$ 10,444</u>	<u>\$ -</u>

十一、存 貨

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
開發中不動產	\$24,118,313	\$22,401,533	\$34,349,393
待開發不動產	380,763	380,763	380,748
待售房地	690,675	239,700	76,680
商品存貨	<u>30,177</u>	<u>20,592</u>	<u>25,575</u>
	<u>\$25,219,928</u>	<u>\$23,042,588</u>	<u>\$34,832,396</u>

開發中不動產

項 目 名 稱	預 計 完 工 年 度	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
新店案	102	\$ -	\$ -	16,498,338
八堵案	103	-	478,927	367,278
大安	103	2,638,998	2,560,710	2,242,023
浮洲一	103	8,897,882	8,008,715	6,215,990
浮洲二	104	12,560,532	11,337,393	9,025,764
青年住宅	105	<u>20,901</u>	<u>15,788</u>	<u>-</u>
		<u>\$24,118,313</u>	<u>\$22,401,533</u>	<u>\$34,349,393</u>

待開發不動產

項 目 公 司	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
北投區	\$ 363,816	\$ 363,816	\$ 363,801
其他	<u>16,947</u>	<u>16,947</u>	<u>16,947</u>
	<u>\$ 380,763</u>	<u>\$ 380,763</u>	<u>\$ 380,748</u>

待售房地

項 目	公 司	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
八 堵 案		\$ 521,270	\$ -	\$ -
新 店 案		92,949	163,245	-
其 他		76,456	76,455	76,680
		<u>\$ 690,675</u>	<u>\$ 239,700</u>	<u>\$ 76,680</u>

(一) 截至 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 12,962,196 仟元、14,294,654 仟元及 17,864,525 仟元。

(二) 合併公司設定質押之存貨金額，請參閱附註三二。

(三) 合併公司為期營建個案及工程能順利興建及交屋，而將在建房地辦理信託登記之情形如下：

工 程 名 稱	受 託 人	受 託 期 間
新 店 案	兆豐國際商業銀行	自 96 年 10 月 26 日至工程完工取得建築物使用執照及合併公司、臺北市政府應受分配之土地及建物移轉登記及交付止。
浮 洲 案	台灣銀行	自 101 年 6 月 20 日起至完成本專案預定出售予符合標售案契約所定資格承購戶之合宜住宅產權移轉登記予承購戶暨聯合授信銀行團、管理銀行及主辦銀行依聯合授信合約對本公司之債權全數受償之日止。

上列信託契約係由合併公司委託受託人執行辦理資金控管、產權管理、融資貸款償還、自籌款及因信託關係所產生之必要費用與支出等。

(四) 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列為營業成本之存貨相關(損)益如下：

工 程 名 稱	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
營建工程成本	\$ 64,749	\$ -
營造工程成本	138,736	37,509

(接次頁)

(承前頁)

工 程 名 稱	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
租賃成本	\$ 43,721	\$ 42,877
餐旅服務成本	47,105	38,249
其他營業成本	19,497	17,621
營業成本	<u>\$313,808</u>	<u>\$136,256</u>

十二、其他資產

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
其他金融資產	\$ 7,443,056	\$ 7,979,286	\$15,325,750
遞延推銷費用	646,704	646,704	595,514
其 他	504,722	378,198	198,893
	<u>\$ 8,594,482</u>	<u>\$ 9,004,188</u>	<u>\$16,120,157</u>
流 動	\$ 7,409,626	\$ 7,944,745	\$15,229,220
非 流 動	1,184,856	1,059,443	890,937
	<u>\$ 8,594,482</u>	<u>\$ 9,004,188</u>	<u>\$16,120,157</u>

其他金融資產係銀行存款備償戶、信託戶等受限制資產。合併公司設定質押之資訊，請參閱附註三二。

十三、採用權益法之投資

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
投資關聯企業—非上市(櫃) 公司			
京陽公寓大廈管理維護 股份有限公司	<u>\$ 6,594</u>	<u>\$ 6,837</u>	<u>\$ 9,362</u>

合併公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分比如下：

公 司 名 稱	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
京陽公寓大廈管理維護股份 有限公司	49%	49%	49%

上述採用權益法之投資及合併公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師核閱之財務報告計算。

十四、投資聯合控制資產

(一) 泰誠公司部分工程係屬共同承攬之工程，並與參與廠商簽訂合作協議書採聯合承攬之營運模式，共同組成作業單位，並獨立設置會計記錄，於 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日其共同承攬人如下：

1. 北投 JV 案

泰誠公司與台灣大林組營造股份有限公司（以下稱台灣大林組公司）共同承攬本公司北投加賀屋溫泉飯店新建工程，合約總價為 1,248,784 仟元（未稅），雙方聯合承攬比例為泰誠公司 40%及台灣大林組公司 60%，並簽訂協議書採聯合控制資產之營運模式，上述北投 JV 案業已於 99 年底完工結案。

2. 新店 JV 案

泰誠公司與益鼎工程股份有限公司（以下稱益鼎公司）共同承攬本公司新店案之機電工程，合約總價為 3,233,506 仟元（未稅），雙方聯合承攬比例為泰誠公司 50%及益鼎公司 50%，並簽訂協議書採聯合控制資產之營運模式，上述新店 JV 案業已於 102 年度完工結案。

3. 浮洲 JV 案

泰誠公司與新亞建設開發股份有限公司（以下稱新亞公司）共同承攬本公司浮洲案之合宜住宅興建工程，合約總價為 16,360,381 仟元（未稅），雙方聯合承攬比例為泰誠公司 30%及新亞公司 70%，並簽訂協議書採聯合控制資產之營運模式。

4. 大安 JV 案

泰誠公司與華熊營造股份有限公司（以下稱華熊公司）共同承攬兆曜公司大安區國有財產局設定地上權住宅新建工程，合約總價為 917,143 仟元（未稅），雙方聯合承攬比例為泰誠公司 45%及華熊公司 55%，並簽訂協議書採聯合控制資產之營運模式。

(二) 合併公司採用比例合併認列之聯合控制個體權益之彙總性財務資訊如下：

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
流動資產	<u>\$ 3,637,876</u>	<u>\$ 3,067,533</u>	<u>\$ 3,059,252</u>
非流動資產	<u>\$ 137,532</u>	<u>\$ 2,513</u>	<u>\$ 2,883</u>
流動負債	<u>\$ 3,638,428</u>	<u>\$ 2,942,415</u>	<u>\$ 2,826,286</u>
非流動負債	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,987</u>	<u>\$ 203,458</u>

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
營業收入	\$597,039	\$332,680
營業成本	(571,552)	(320,675)
營業毛利	<u>\$ 25,487</u>	<u>\$ 12,005</u>
其他利益及損失	<u>\$ 941</u>	<u>\$ 283</u>

十五、不動產、廠房及設備

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
土地	\$ 1,617,855	\$ 1,617,855	\$ 1,038,589
房屋及建築物	6,928,848	7,005,168	6,098,222
運輸設備	3,148	3,402	3,936
辦公設備	113,422	118,732	130,291
出租資產	194	248	1,140
其他設備	116,517	118,006	132,112
未完工程	<u>30,898</u>	<u>18,994</u>	<u>2,883,864</u>
	<u>\$ 8,810,882</u>	<u>\$ 8,882,405</u>	<u>\$10,288,154</u>

(一) 合併公司之不動產、廠房及設備於 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日除認列折舊費用 88,755 仟元及 79,661 仟元；持續投入未完工程 11,904 仟元及 62,892 仟元外，餘並未發生重大增添、處分及減損情形。

(二) 合併公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物	8-50 年
運輸設備	3-5 年
辦公設備	1-16 年
出租資產	3-10 年
其他設備	1-11 年

- (三) 合併公司建築物之重大組成部分主要有地上結構及內外裝修等，並分別按其耐用年限 8-50 年予以計提折舊。
- (四) 合併公司設定質押之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註三二。
- (五) 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，合併公司為向金融機構融資暨未完工程順利興建，而將房地及未完工程辦理信託，關於新店案之信託登記情形請參閱附註十一(三)，其餘之信託登記情形如下：

工 程 名 稱	受 託 人	受 託 期 間
忠孝東路四段房地 及相關收益	京城銀行	自 98 年 7 月 27 日至 103 年 7 月 26 日止。

上列信託契約係合併公司委託受託人執行辦理資金控管、產權管理、融資貸款償還、自籌款及因信託關係所產生之必要費用與支出等。

十六、投資性不動產

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
投資性不動產	\$ 2,539,937	\$ 2,555,101	\$ 2,600,362
建造中投資性不動產	<u>4,982,382</u>	<u>4,551,188</u>	<u>2,475,480</u>
	<u>\$ 7,522,319</u>	<u>\$ 7,106,289</u>	<u>\$ 5,075,842</u>

- (一) 合併公司之投資性不動產於 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日除認列折舊費用 15,162 仟元及 15,161 仟元；持續建造投資性不動產 431,192 仟元及 163,163 仟元外，餘並未發生重大處分及減損情形。
- (二) 投資性不動產於 102 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之公允價值分別為 4,465,464 仟元及 4,508,540 仟元。經合併公司管理階層評估，投資性不動產公允價值於 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日並無重大變動。
- (三) 上述投資性不動產係以直線法按 3~50 年之耐用年限計提折舊。
- (四) 合併公司設定質押之投資性不動產金額，請參閱附註三二。
- (五) 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，合併公司為向金融機構融資暨使未完工程順利興建，而將建造中之投資性不動產辦理信託，關於浮洲案之信託登記情形請參閱附註十一(三)。

(六) 103年3月31日暨102年12月31日及3月31日，投資性不動產以淨公允價值作可回收金額評估結果累計減損均為250,821仟元。

(七) 截至103年3月31日及102年12月31日及3月31日止，合併公司為向金融機構融資，而將投資性不動產及投資性不動產之租金債權辦理信託，關於忠孝東路四段房地之信託登記情形請參閱附註十五(五)。

十七、無形資產

	<u>103年3月31日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年3月31日</u>
<u>每一類別之帳面金額</u>			
營運特許權	\$ 1,932,844	\$ 1,945,001	\$ 1,981,469
補償金	510,014	513,527	524,065
電腦軟體	<u>19,489</u>	<u>21,337</u>	<u>22,234</u>
	<u>\$ 2,462,347</u>	<u>\$ 2,479,865</u>	<u>\$ 2,527,768</u>

除認列攤銷費用外，合併公司之無形資產於103年及102年1月1日至3月31日並未發生重大增添、處分及減損情形。

合併公司設定質押作為借款擔保之無形資產金額，請參閱附註三二。

十八、商譽

本公司於100年7月取得新秀閣公司100%股權，將購買價款與取得之淨資產差額認列為商譽，103年3月31日暨102年12月31日及3月31日餘額均為36,288仟元。

十九、借款

(一) 短期借款

	<u>103年3月31日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年3月31日</u>
<u>擔保借款</u>			
—銀行借款	\$ 1,618,000	\$ 1,228,000	\$ 6,339,583
<u>無擔保借款</u>			
—銀行借款	<u>1,175,400</u>	<u>1,234,800</u>	<u>1,356,000</u>
	<u>\$ 2,793,400</u>	<u>\$ 2,462,800</u>	<u>\$ 7,695,583</u>

103年3月31日暨102年12月31日及3月31日之短期借款利率區間分別為2.10%-3.26%、2.10%-3.25%及2.10%-7.73%。

(二) 應付短期票券

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
應付商業本票	\$ 1,800,000	\$ 1,800,000	\$ 1,000,000
減：應付短期票券折價	(795)	(709)	(998)
	<u>\$ 1,799,205</u>	<u>\$ 1,799,291</u>	<u>\$ 999,002</u>

103年3月31日暨102年12月31日及3月31日之應付短期票券利率區間分別為1.768%-3.388%、1.758%-3.388%及1.76%-3.35%。

(三) 長期借款

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
<u>擔保借款</u>			
新店聯貸案	\$ -	\$ -	\$11,773,000
浮洲聯貸案	16,209,000	14,530,000	11,495,000
合作金庫聯貸案	2,886,600	2,974,100	3,321,750
兆豐聯貸案	150,000	-	-
其他銀行借款	4,394,680	4,818,959	4,382,000
<u>無擔保借款</u>			
安泰商業銀行(忠孝分行)	520,000	530,000	560,000
其他銀行借款	90,000	90,000	340,000
減：列為一營業週期內到期部分	(18,421,422)	(17,137,350)	(14,422,326)
長期借款	<u>\$ 5,828,858</u>	<u>\$ 5,805,709</u>	<u>\$17,449,424</u>

103年3月31日暨102年12月31日及3月31日之長期借款利率區間分別為2.07%-3.58%、2.07%-3.62%及2.07%-3.62%；新店聯貸案包括兆豐國際商業銀行等十一家銀行，本公司承諾於授信案存續期間內，負債比率自96年至100年，應維持不得超過400%，101年（含以後），應維持不得超過300%；浮洲聯貸案包括台灣銀行等二十四家銀行；安泰商業銀行（忠孝分行）之借款，京站實業公司承諾於授信期間內，金融負債比率100年前不得高於300%，以後年度不得高於200%、EBITDA於101年底須轉為正數且淨值不得低於150,000仟元，本公司亦承諾於借款期間負債比（負債／淨值）不得超過400%；合作金庫之借款係萬達通公司交九聯貸銀行共同承貸金額，包括合作金庫銀行等15家銀行，萬達通公司承諾於授信案存續期間內，股東權益佔總資產比例不得低於30%，利息保障倍數100

年度以後，每年之會計年度均不得低於 300%。兆豐聯貸案包括兆豐國際商業銀行等八家銀行，日鼎公司承諾於授信續存期間各年底內，負債比率自 102 年至 108 年不得超過 230%，109 年至 112 年不得超過 200%，113 年至 116 年不得超過 150%；償債比率 105 年至 116 年不得低於 120%。上述借款提供抵押擔保情形，請參閱附註三二。

二十、一營業週期內到期長期負債

	<u>103年3月31日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年3月31日</u>
一營業週期內到期長期借款	\$18,421,422	\$17,137,350	\$14,422,326
無擔保可轉換公司債	<u>879,177</u>	<u>1,033,733</u>	<u>1,425,052</u>
	<u>\$19,300,599</u>	<u>\$18,171,083</u>	<u>\$15,847,378</u>

(一) 一營業週期內到期長期借款請詳附註十九說明。

(二) 無擔保可轉換公司債：

茲將可轉換公司債之負債組成要素及權益組成要素彙示如下：

負債組成要素

應付公司債

	<u>103年3月31日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年3月31日</u>
國內第三次無擔保轉換公司債			
原發行總額	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
已轉換金額	(479,000)	(456,400)	(229,900)
已賣回金額	(71,500)	-	-
未攤銷折價	(<u>9,762</u>)	(<u>13,805</u>)	(<u>28,144</u>)
小計	439,738	529,795	741,956
減：一營業週期內到期長期公司債	(<u>439,738</u>)	(<u>529,795</u>)	(<u>741,956</u>)
一營業週期後到期應付公司債	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>103年3月31日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年3月31日</u>
國內第四次無擔保轉換 公司債			
原發行總額	\$ 800,000	\$ 800,000	\$ 800,000
已轉換金額	(278,500)	(278,500)	(84,700)
已賣回金額	(68,500)	-	-
未攤銷折價	(<u>13,561</u>)	(<u>17,562</u>)	(<u>32,204</u>)
小計	439,439	503,938	683,096
減：一營業週期內到 期長期公司債	(<u>439,439</u>)	(<u>503,938</u>)	(<u>683,096</u>)
一營業週期後到期 應付公司債	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

103年3月投資者依發行條件要求賣回140,000仟元，該賣回金額加計利息補償金共計144,228仟元。

透過損益按公允價值衡量之金融資產（負債）－流動

	<u>103年3月31日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年3月31日</u>
轉換公司債投資人賣回 權	(\$ 227)	(\$ 678)	(\$ 660)
轉換公司債發行人買 (贖)回權	<u>497</u>	<u>478</u>	<u>753</u>
淨額	<u>\$ 270</u>	<u>(\$ 200)</u>	<u>\$ 93</u>

103年及102年1月1日至3月31日透過損益按公允價值衡量之金融資產（負債）淨評價利益（損失）分別為453仟元及2,219仟元。

	<u>103年3月31日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年3月31日</u>
<u>權益組成要素</u>			
普通股認股權	<u>\$ 48,205</u>	<u>\$ 56,808</u>	<u>\$ 79,151</u>

應付公司債之其他相關資訊請參閱102年度合併財務報告附註二十。

二一、資產負債到期分析

合併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或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後1年內及超過1年後將回收或償付之金額，列示如下：

	103年3月31日		
	1年內	1年後	合計
資 產			
無活絡市場之債券投資—流動	\$ 1,412,312	\$ 85,761	\$ 1,498,073
應收票據及帳款	\$ 31,981	\$ 82,868	\$ 114,849
應收建造合約款	\$ 299,060	\$ -	\$ 299,060
待售房地	\$ 690,675	\$ -	\$ 690,675
開發中不動產	\$ 11,536,880	\$ 12,581,433	\$ 24,118,313
其他流動資產	\$ 2,437,971	\$ 3,932,856	\$ 6,370,827
存出保證金—流動	\$ 929,263	\$ 1,111,545	\$ 2,040,808
負 債			
短期借款	\$ 795,400	\$ -	\$ 795,400
應付短期票券	\$ 119,830	\$ -	\$ 119,830
應付建造合約款	\$ -	\$ 10,444	\$ 10,444
預收房地款	\$ 3,698,913	\$ 5,249,921	\$ 8,948,834
一營業週期內借款	\$ -	\$ 17,609,000	\$ 17,609,000
存入保證金（帳列其他流動負債）	\$ 116,088	\$ 1,001,721	\$ 1,117,809
工程保固準備（帳列其他流動負債）	\$ -	\$ 18,366	\$ 18,366
102年12月31日			
	1年內	1年後	合計
資 產			
無活絡市場之債券投資—流動	\$ 1,400,000	\$ 85,677	\$ 1,485,677
應收票據及帳款	\$ 90,448	\$ 6,727	\$ 97,175
應收建造合約款	\$ 299,060	\$ -	\$ 299,060
待售房地	\$ 239,700	\$ -	\$ 239,700
開發中不動產	\$ 8,487,642	\$ 13,913,891	\$ 22,401,533
其他流動資產	\$ 2,295,154	\$ 4,457,285	\$ 6,752,439
存出保證金—流動	\$ 249,735	\$ 1,703,487	\$ 1,953,222

（接次頁）

(承前頁)

		102年12月31日							
		1	年	內	1	年	後	合	計
負	債								
	短期借款	\$	1,052,800		\$	-		\$	1,052,800
	應付短期票券	\$	119,917		\$	-		\$	119,917
	應付建造合約款	\$	-		\$	10,444		\$	10,444
	預收房地款	\$	3,652,003		\$	4,877,970		\$	8,529,973
	一營業週期內借款	\$	-		\$	15,930,000		\$	15,930,000
	存入保證金(帳列其他流動負債)	\$	111,792		\$	1,000,515		\$	1,112,307
	工程保固準備(帳列其他流動負債)	\$	-		\$	18,488		\$	18,488
		102年3月31日							
		1	年	內	1	年	後	合	計
資	產								
	無活絡市場之債券投資—流動	\$	-		\$	68,389		\$	68,389
	應收票據及帳款	\$	26,731		\$	-		\$	26,731
	應收建造合約款	\$	299,060		\$	6,449		\$	305,509
	開發中不動產	\$	16,865,616		\$	17,483,777		\$	34,349,393
	其他流動資產	\$	8,002,097		\$	6,031,704		\$	14,033,801
	存出保證金—流動	\$	255,632		\$	1,566,369		\$	1,822,001
負	債								
	短期借款	\$	5,384,283		\$	-		\$	5,384,283
	應付短期票券	\$	119,775		\$	-		\$	119,775
	預收房地款	\$	13,772,978		\$	6,850,303		\$	20,623,281
	一營業週期內借款	\$	11,773,000		\$	-		\$	11,773,000
	存入保證金(帳列其他流動負債)	\$	47,595		\$	1,000,413		\$	1,048,008
	工程保固準備(帳列其他流動負債)	\$	-		\$	18,928		\$	18,928

二二、退職後福利計畫

確定福利計畫相關退休金費用係以 102 年及 101 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率在各期間分別認列於下列項目：

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
營業成本	\$ 9	\$ 15
管理費用	120	77
	<u>\$ 129</u>	<u>\$ 92</u>

二三、權益

(一) 股本

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
額定股數(仟股)	<u>950,000</u>	<u>950,000</u>	<u>950,000</u>
額定股本	<u>\$ 9,500,000</u>	<u>\$ 9,500,000</u>	<u>\$ 9,500,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>858,987</u>	<u>847,628</u>	<u>810,053</u>
已發行股本	<u>\$ 8,589,869</u>	<u>\$ 8,476,278</u>	<u>\$ 8,100,532</u>
債券換股權利證書	<u>\$ 9,576</u>	<u>\$ 113,591</u>	<u>\$ 126,446</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司於 102 年 6 月 19 日經股東會決議，以股東紅利 164,162 仟元及員工紅利 45,442 仟元轉增資，計發行普通股 18,727 仟股，已於 102 年 9 月 9 日辦妥變更登記。

本公司分別於 101 年 3 月 7 日及 101 年 3 月 8 日發行國內第三次及第四次無擔保可轉換公司債計 1,000,000 仟元及 800,000 仟元(請參閱附註二十(二))，截至 103 年 3 月 31 日止，申請轉換股數分別為 18,772 仟股及 11,435 仟股，其變更手續業經經濟部核准在案，另申請轉換股數分別為 958 仟股及 0 仟股，因尚未辦妥變更登記，帳列股本項下之債券換股權利證書。

(二) 資本公積

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額(包括以超過面額發行普通股、公司債轉換溢價、庫藏股票交易及取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額等)及受領贈與之部分得用以彌補虧損，

亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
股票發行溢價	\$ 4,813,580	\$ 4,813,580	\$ 4,791,740
公司債轉換溢價	1,665,484	1,651,824	1,398,668
庫藏股票交易	229,411	229,411	229,411
處分子公司股權價格與 帳面值差異	9,968	9,968	-
股份基礎給付	-	-	30,439
認股權	48,205	56,808	79,151
	<u>\$ 6,766,648</u>	<u>\$ 6,761,591</u>	<u>\$ 6,529,409</u>

(三) 保留盈餘及股利政策

本公司章程規定，每年度決算如有盈餘，除依法繳納營利事業所得稅，並先彌補歷年虧損外，應先提撥法定盈餘公積百分之十及截至當年度發生股東權益減項金額，依證券交易法規定提列或迴轉相同數額之特別盈餘公積後，作為可供分配之盈餘，併同以前年度累積盈餘，由董事會依下列比例擬具分配案，按下列比率分派之：

1. 董監酬勞百分之一。
2. 員工紅利百分之一以上。
3. 股東紅利以當年度分配數額扣除前1及2。

員工紅利得以現金或發行新股方式發放之，其發放對象得包括符合一定條件之從屬公司員工，惟從屬公司員工之紅利只得以發行新股方式為之，該一定條件由董事會訂定之。

本公司所處產業之生命週期正值成熟穩定階段，考量本公司之盈餘狀況，未來資金需求及發展計劃後，本公司股利發放以股票及現金並行，其中現金股利之比率不低於當年股利分配總額之百分之二十為限，惟現金股利若低於0.1元（含）時，得全數改以股票股利發放。

103年及102年1月1日至3月31日應付員工紅利估列金額分別為0仟元及11,520仟元；應付董監酬勞估計金額分別為0仟元及2,190仟元，係依過去經驗以可能發放之金額為基礎計算。年度終了後，年度合併財務報告通過發布日前經董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。如股東會決議採股票發放員工紅利，股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公允價值決定。就計算股票紅利股數而言，股票公允價值係指股東會決議日前一日之收盤價（考量除權除息之影響後）。

本公司依金管證發字第1010012865號函、金管證發字第1010047490號函及「採用國際財務報導準則（IFRSs）後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定提列及迴轉特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額25%之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

本公司分別於103年4月29日舉行董事會及102年6月19日舉行股東常會，分別擬議及決議通過102及101年度盈餘分配案、員工紅利及董監事酬勞如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	102年度	101年度	102年度	101年度
法定盈餘公積	\$ 112,787	\$ 104,556		
現金股利	860,727	656,647	\$ 1	\$ 0.8
股票股利	172,146	164,162	0.2	0.2

本公司102年度之盈餘分配案係以資本公積1,032,873仟元轉增資及發放現金股利。

	102年度		101年度	
	現	金 股 票 紅 利	現	金 股 票 紅 利
員工紅利	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 45,442
董監事酬勞	-	-	8,750	-

101年度員工股票紅利股數為2,311仟股，係按102年度決議分紅之金額除以公允價值19.66元計算。

103年4月29日董事會及102年6月19日股東常會分別擬議及決議配發之員工紅利及董監事酬勞，以及合併財務報告認列之員工分紅及董監事酬勞金額如下：

	102年度		101年度	
	員 工 紅 利	董 監 事 酬 勞	員 工 紅 利	董 監 事 酬 勞
董事會擬議及股東會決議配發金額	\$ -	\$ -	\$ 45,442	\$ 8,750
各年度財務報表認列金額	-	-	46,297	8,650
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 855)</u>	<u>\$ 100</u>

上述差異分別調整為103年1月1日至3月31日及102年度之損益。

有關本公司董事會擬議及股東會決議之員工紅利及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二四、收 入

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
營建收入	\$125,720	\$ -
營造收入	149,318	41,176
百貨收入	233,415	203,016
飯店服務收入	106,479	81,120
租賃收入	91,717	75,335
其 他	28,980	48,971
	<u>\$735,629</u>	<u>\$449,618</u>

二五、繼續營業單位綜合損益

(一) 其他收入

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
利息收入	\$ 12,393	\$ 5,242
其他收入	<u>33,250</u>	<u>40,533</u>
	<u>\$ 45,643</u>	<u>\$ 45,775</u>

(二) 其他利益及損失

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
淨外幣兌換利益(損失)	\$ 1,436	(\$ 1,734)
處分投資利益	234	1,819
處分不動產、廠房及設備損失	(155)	(2)
透過損益按公允價值衡量之 金融資產淨利益	757	5,609
透過損益按公允價值衡量之 金融負債淨利益	363	2,481
採用權益法認列之關聯企業 及合資損失之份額	(243)	(438)
其他支出	(<u>3,122</u>)	(<u>1,590</u>)
	<u>(\$ 730)</u>	<u>\$ 6,145</u>

(三) 財務成本

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
銀行借款利息(註)	\$ 84,741	\$214,183
其他	<u>2,985</u>	<u>8,489</u>
	<u>\$ 87,726</u>	<u>\$222,672</u>

(註) 借款利率區間請詳附註十九。

利息資本化相關資訊如下：

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
利息資本化金額	\$122,710	\$109,421
利息資本化利率	3.18%	3.13%

(四) 折舊及攤銷

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
不動產、廠房及設備	\$ 88,755	\$ 79,661
投資性不動產	15,162	15,161
無形資產	18,177	18,149
其他資產	3,027	4,660
合計	<u>\$125,121</u>	<u>\$117,631</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 15,539	\$ 15,728
營業費用	88,378	79,094
	<u>\$103,917</u>	<u>\$ 94,822</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 1,264	\$ 1,152
營業費用	19,940	21,657
	<u>\$ 21,204</u>	<u>\$ 22,809</u>

(五) 員工福利費用

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
退職後福利(附註二二)		
確定提撥計畫	\$ 6,208	\$ 5,850
確定福利計畫	129	92
其他員工福利	166,183	155,284
員工福利費用合計	<u>\$172,520</u>	<u>\$161,226</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 43,095	\$ 30,280
營業費用	129,425	130,946
	<u>\$172,520</u>	<u>\$161,226</u>

二六、繼續營業單位所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
當期所得稅		
當期產生者	\$ 20,893	\$ 11,192
遞延所得稅		
當期產生者	<u>3,237</u>	<u>(3,142)</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 24,130</u>	<u>\$ 8,050</u>

財政部於 103 年 4 月 9 日發布台財稅字第 10304540780 號令修正營利事業所得稅查核準則，修正規定自 102 年度營利事業所得稅結算申報案件起開始適用。適用該等修正規定預期將不致對合併公司之當期所得稅或遞延所得稅產生重大影響。

(二) 兩稅合一相關資訊

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
未分配盈餘			
86 年度以前未分配盈餘	\$ -	\$ -	\$ -
87 年度以後未分配盈餘	<u>1,087,884</u>	<u>1,127,870</u>	<u>(8,340,614)</u>
	<u>\$1,087,884</u>	<u>\$1,127,870</u>	<u>(\$8,340,614)</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額			
本公司	\$ 187,183	\$ 187,183	\$ 109,622
泰誠公司	13,880	13,880	5,395
集順生公司	21	21	1
萬達通公司	321,371	321,371	317,355
日勝遠東公司	30	30	30
新秀閣公司	2,319	2,319	2,319
京站投資公司	29,547	29,547	-
京站實業公司	-	-	-

本公司及其子公司除日勝生加賀屋公司、集盛公司、立疆公司、日耀公司、兆耀公司、日鼎公司、京站文化園公司、匡曜公司、新

秀閣公司及日翔公司因無盈餘可供分配外，102 年度預計及 101 年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
本公司	16.60%	-
泰誠公司	8.62%	4.59%
萬達通公司	20.49%	20.49%
日勝遠東公司	0.01%	-
集順公司	-	0.81%
京站投資公司	12.10%	20.48%
京站實業公司	-	-

依所得稅法規定，本公司分配屬於 87 年度(含)以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此本公司預計 102 年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

依台財稅字第 10204562810 號規定，首次採用 IFRSs 之當年度計算稅額扣抵比率時，其帳載累積未分配盈餘應包含因首次採用國際財務報導準則產生之保留盈餘淨增加數或淨減少數。

(三) 所得稅核定情形

	<u>所得稅申報案 核定截止年度</u>
本公司	100
泰誠公司	101
日勝遠東公司	101
加賀屋公司	101
萬達通公司	101
集順公司	101
京站實業公司	101
立疆公司	101
兆曜公司	101
日耀公司	101
新秀閣公司	101
匡曜公司	101
集盛公司	101
京站投資公司	101
京站文化園公司	101

二七、每股虧損

單位：每股元

	102年度	101年度
基本每股虧損		
來自繼續營業單位	(\$ 0.05)	(\$ 0.31)

用以計算每股虧損之虧損及普通股加權平均股數如下：

本期虧損

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
歸屬於本公司業主之淨損	(\$ 39,986)	(\$ 258,136)

股 數

單位：仟股

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
用以計算基本每股虧損之普通 股加權平均股數	859,000	835,042

加權平均股數計算每股虧損時，無償配股之影響業已追溯調整。因追溯調整，102年1月1日至3月31日基本每股虧損，由0.32元減少為0.31元。

二八、營業租賃協議

合併公司為承租人

- (一) 營業租賃係承租土地，租賃期間為5至70年。所有租賃期間超過5年之營業租賃均包括每5年依市場租金行情檢視條款。於租賃期間終止時，合併公司對租賃土地並無優惠承購權。
- (二) 不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
一年內	\$ 86,749	\$ 88,318	\$ 84,019
超過1年但不超過5年	362,653	368,270	348,533
超過5年	3,347,235	3,426,257	3,255,158
	<u>\$ 3,796,637</u>	<u>\$ 3,882,845</u>	<u>\$ 3,687,710</u>

合併公司依設定地上權契約，自簽約日起，每月需支付地上權租金，契約期間為35至70年。

合併公司為出租人

(一) 租賃協議

營業租賃係出租合併公司所擁有之投資性不動產，租賃期間為 5 至 10 年，並有延展 10 年租期之選擇權。所有營業租賃合約均包括於承租人行使續租權時檢視市場租金行情之條款。承租人於租賃期間結束時對該不動產不具有優惠承購權。

(二) 不可取消之營業租賃應收款

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
一年內	\$ 205,806	\$ 203,813	\$ 201,315
超過1年但不超過5年	795,230	800,082	806,509
超過5年	<u>2,094,596</u>	<u>2,141,775</u>	<u>2,283,896</u>
	<u>\$ 3,095,632</u>	<u>\$ 3,145,670</u>	<u>\$ 3,291,720</u>

二九、與非控制權益之權益交易

合併公司於 102 年 1 月 31 日取得泰誠子公司 1.54% 之持股，致持股比例由 98.46% 增加至 100%。

	泰 誠 公 司
給付之現金對價	(\$ 19,962)
子公司淨資產帳面金額按相對 權益變動計算應轉出非控制 權益之金額	<u>11,696</u>
權益交易差額	<u>(\$ 8,266)</u>

三十、非現金交易

合併公司於 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日進行下列未於合併現金流量表中反映之非現金投資及籌資活動：

合併公司於 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日一營業週期內到期之應付公司債轉換普通股股本及資本公積分別為 22,100 仟元及 301,944 仟元。

三一、關係人交易

本公司及子公司（係本公司之關係人）間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。合併公司與其他關係人間之交易揭露如下。

(一) 其他關係人交易

1. 預收房地款

合併公司於 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，出售給實質關係人等人之房地合約總價（含稅）分別為 47,980 仟元、210,065 仟元及 160,897 仟元。於 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日預收房地款（未稅）分別為 9,439 仟元、8,497 仟元及 47,007 仟元。

2. 其他

(1) 截至 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，關係人提供下列資產，作為合併公司借款之擔保品：

關係人名稱	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
實質關係人	新北市三芝區 房地及有價 證券	新北市三芝區 房地及有價 證券	新北市三芝區 房地及有價 證券

(2) 合併公司向銀行申請融資借款，係由實質關係人擔任連帶保證人，截至 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，合計擔保金額分別為 58,540,000 仟元、57,935,000 仟元及 69,985,000 仟元。

(3) 本公司於 102 年 1 月 31 日向實質關係人購買泰誠公司約 1.54% 之股權，即 1,378 仟股，金額為 19,962 仟元。

(4) 關聯企業於 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日提供合併公司物業管理服務之金額分別為 8,485 仟元及 0 仟元，帳列營業費用項下。

(二) 主要管理階層薪酬

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 10,475	\$ 8,069
退職後福利	146	106
合計	<u>\$ 10,621</u>	<u>\$ 8,175</u>

董事及主要管理人員之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及公司獲利狀況決定。有關給付以上主要管理階層薪酬總額相關詳細資訊，請參閱股東會年報內容。

三二、質抵押之資產

下列資產業經提供作為工程押標金、履約保證金、銀行借款、應付短期票券及禮券發行之擔保品：

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
透過損益按公允價值衡量之			
金融資產—流動	\$ 1,190,000	\$ 1,190,000	\$ 390,000
待售房地	614,352	85,355	-
待開發不動產	337,764	337,764	337,764
開發中不動產	23,467,413	21,834,034	33,713,369
存出保證金—流動	2,035,295	1,949,242	1,813,495
存出保證金—非流動	11,000	11,000	11,000
無活絡市場之債券投資—流動	1,498,073	1,485,677	70,830
無活絡市場之債券投資—非流動	91,635	91,635	91,200
其他流動資產	285,568	301,825	227,339
其他非流動資產—其他	638,182	638,137	640,479
無形資產	2,442,858	2,458,528	2,505,534
投資性不動產	7,221,570	6,865,919	5,052,311
不動產廠房及設備	8,167,075	8,215,767	9,447,610
	<u>\$48,000,785</u>	<u>\$45,464,883</u>	<u>\$54,300,931</u>

三三、重大承諾及或有事項

除其他附註外，合併公司於資產負債表日之重大承諾及或有事項如下：

- (一) 截至 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，合併公司為興建房屋，與若干廠商訂立工程材料採購合約，合約總價及已支付價款列示如下：

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
<u>合約總價</u>			
新台幣	\$19,370,872	\$19,959,380	\$20,663,931
日幣	-	80,644	80,644
<u>已支付價款(註)</u>	8,508,087	7,240,949	10,150,427

註：帳列開發中不動產、未完工程、建造中之投資性不動產及預付款項科目。

(二) 截至 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，合併公司為承包工程及向銀行融資借款等所開立之保證票據分別為 975,852 仟元、975,852 仟元及 107,328 仟元。

(三) 本公司於 90 年 12 月 18 日與台北市政府簽訂台北都會區大眾捷運系統土地聯合開發投資契約書（以下稱契約書），雙方就大眾捷運系統新店線新店機廠基地之聯合開發相關事宜，約定由台北市政府等地主提供。由本公司出資投資興建住宅、辦公室及商場等，本公司業已依契約書規定支付 439,046 仟元，作為支付台北市政府先行墊付之本開發計劃基本設計及捷運設施共構之細部設計、施工及其他為本開發案進行之各項支出。

另本公司應繳交履約保證金計 474,810 仟元，100 年度因完工超過百分之五十，依據契約書約定收回所繳履約保證金百分之五十，截至 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，定存單繳納金額皆為 237,405 仟元。

日勝遠東公司於 95 年至 96 年間與台北市政府簽訂大眾捷運系統土地聯合開發契約書，約定由日勝遠東公司提供土地，與台北市政府、本公司及林邱潤松等地主，共同參與土地聯合開發事宜，即為捷運新店線新店機廠之聯合開發案，截至 102 年 12 月 31 日，本開發案已結束。

(四) 本公司於 96 年 1 月 5 日與台北市政府簽訂台北都會區大眾捷運系統土地聯合開發投資契約書（以下稱契約書），雙方就大眾捷運系統南港線南港機廠交三十三、三十三之一、三十三之二基地之土地開發案相關事宜，約定由台北市政府等地主提供土地，由本公司出資投資興建建築物，本公司與各地主應依約定之方式進行權益分配。

另本公司應於簽訂本契約書時繳交履約保證金計 245,376 仟元，截至 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，皆已由合作金庫銀行開具履約保證函作為履約保證金。

本公司於 98 年 3 月與立疆公司簽訂協議書，約定將本公司「台北市政府捷運工程局之臺北都會區大眾捷運系統南港線南港機廠交

卅三、卅三之一、卅三之二基地土地聯合開發案」(以下簡稱南港開發案)，所產生之一切權利義務，移轉由立疆公司概括承受。

另有本公司與富邦建設股份有限公司就南港開發案事宜之爭訴事件於98年3月25日達成和解之內容，立疆公司一併概括承受。

- (五) 本公司於98年12月19日與台北市政府簽訂「大眾捷運系統新莊線大橋國小站(捷)二基地」(以下稱大橋站開發案)開發投資契約書(以下稱契約書)，約定由地主提供土地，由本公司出資投資興建建築物，房屋興建完成後，本公司與地主以協商方式作權益分配；本公司依合約規定於簽訂本契約書同時繳交履約保證金計85,343仟元，截至103年3月31日暨102年12月31日及3月31日，繳納情形如下：

項 目	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
安泰商銀開具履約保證函	\$ 85,340	\$ 85,340	\$ 85,340
現 金	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>
合 計	<u>\$ 85,343</u>	<u>\$ 85,343</u>	<u>\$ 85,343</u>

- (六) 本公司於100年9月30日取得「新北市板橋合宜住宅招商投資興建計畫：第一區暨第二區土地標售案」，支付保證金帳列存出保證金一流動，截至103年3月31日暨102年12月31日及3月31日，定存單繳納金額皆為1,493,863仟元。

- (七) 本公司為維護美河市案承購戶權益及全體股東利益，儘速辦理土地所有權移轉登記及建物所有權第一次登記事宜，102年7月與台北市政府捷運局就美河市案簽署協議書，同意提供3,530,000仟元之擔保金作為未來本案依仲裁判斷結果或法院判決確定時所衍生之權益分配比例差額調整之擔保，惟該權益分配比例差額之金額尚無法充分可靠衡量。前述擔保金係由本公司向兆豐國際商業銀行完成3,530,000仟元授信額度，以提供銀行連帶保證書的方式為之。

- (八) 原均安建設開發有限公司為投資人，泰誠公司為合作人(以下稱投資團隊)，共同與台北市政府捷運工程局簽訂「台北都會區大眾捷運系統木柵站聯合開發案」聯合開發投資契約書(以下稱聯合開發投

資契約書)，約定由投資團隊出資投資興建住宅大樓，完成後依約定之比例各分得房地。嗣後集順公司於 94 年 10 月 18 日與均安公司簽訂木柵案權利義務移轉協議書，約定均安公司有關上述聯合開發投資契約書所訂權利義務，移轉由集順公司概括承受。截至 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，泰誠公司、均安公司及集順公司已依木柵案聯合投資開發契約書規定繳交履約保證金合計均為 18,823 仟元。

(九) 加賀屋公司於 93 年 6 月 1 日與日本株式會社加賀屋（以下稱日本加賀屋）簽訂經銷權契約書，期間自 93 年 6 月 1 日至 113 年 5 月 31 日止計 20 年，經銷權契約書約定由日本加賀屋提供有關溫泉旅館業之經營方法，授權加賀屋公司使用「加賀屋」之商標，並成為加賀屋旅館之加盟店，加賀屋公司支付日本加賀屋以下款項：

1. 加盟保證金於經銷權契約書簽訂時一次支付。
2. 加盟權利金於經銷權契約簽訂時支付百分之五十，旅館開始營業前一年支付百分之三十，旅館開始營業時支付百分之二十。
3. 商標（專利）使用費為總營業額之百分之三。
4. 飯店之設計監理酬勞金依飯店之興建進度支付。
5. 營運企劃費顧問費依飯店之營運進度支付。

截至 103 年 3 月 31 日暨及 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，已依經銷權契約書約定支付款項為加盟保證金日幣 100,000 仟元、加盟權利金日幣 100,000 仟元、設計監理酬金日幣 178,000 仟元及營運企劃顧問費日幣 50,000 仟元。

(十) 交九案開發契約

萬達通公司於 93 年 12 月 27 日與台北市政府、交通部台灣鐵路管理局及台北市政府捷運工程局（以下統稱甲方），簽訂「臺北車站特定專用區交九用地開發經營契約」（以下稱開發經營契約）。依「促進民間參與公共建設法」採「興建、營運、移轉」（Build-Operate-Transfer，簡稱 BOT）開發經營臺北車站特定專用區交九用地（以下簡稱本基地）有關事宜。

萬達通公司另於 94 年 1 月 26 日與台北市政府及交通部台灣鐵路管理局簽訂「臺北車站特定專用區交九用地設定地上權契約」(以下簡稱設定地上權契約)，取得座落於台北市市府段一小段土地及公園段一小段暨既有地上物，自設定地上權契約簽訂日起 50 年之基地開發經營權利。設定地上權契約終止時，開發經營契約亦同時終止。

所稱開發經營包括：投資、設計、興建、經營管理並維護本基地及其地上物與附屬設施、設備，以及辦理本基地及其地上物之景觀設計、興建與管理維護。

1. 上述交九案之興建工程，業於 98 年底已完工並開始營運。

2. 上述兩項契約規定萬達通公司之主要義務如下：

(1) 非經甲方同意萬達通公司不得就開發經營契約之權利義務轉讓、贈與、分割、設定質權或為其他任何方式之處分；設定地上權亦同。

(2) 依設定地上權契約規定，萬達通公司自地上權設定登記完成之日起，以每年為一期支付已完成點交土地之租金。興建期間按該基地依法應繳納之地價稅及其他費用(依 92 年標準，為當期土地公告現值之百分之一·零五)計收，營運期間則按國有出租基地計收標準之六成計收(依 92 年標準，為當期土地公告現值之百分之三)地租，採預繳方式，其後各期應於每年 1 月 31 日前繳納。地租如遇各期公告地價調整時，應隨同調整。

(3) 萬達通公司自 95 年起至開發經營契約期間屆滿時止，於各會計年度終了時之股東權益佔總資產之比例不得低於百分之十五。

(4) 契約期限屆滿之移轉

A. 開發經營契約屆滿時萬達通公司須將地上物、營運資產或設施之使用等移轉標的依契約規定程序無償移轉與甲方。

B. 設定地上權契約終止時，於辦理資產移轉時，會同甲方辦理地上權塗銷登記，並將本基地、建物及設施返還甲方。

(十一) 交九案部分使用權人主張萬達通公司交付住辦資產坪數短少，向台北地方法院請求萬達通公司賠償 104,838 仟元及 13,146 仟元。萬達通公司認為該等使用權人所提之主張不合理，已延請律師代理訴訟，其中 104,838 仟元目前尚難預估勝敗訴之可能性，另 13,146 仟元二審判決萬達通公司勝訴，故萬達通公司未估列相關賠償損失。

(十二) 集盛公司與京城銀行簽訂金錢信託契約書，就「台北車站特定專用區交九用地開發案」住辦資產融資案件，集盛公司為履行其向分戶融資銀行承諾如發生逾放事件而需就分戶定期使用權等權利進行拍賣程序時進場應買之義務，並完成對融資銀行之承諾；本契約自簽約日起至 119 年 6 月 30 日止。但如屆期集盛公司對融資銀行之借款仍未清償者，則延長至融資清償完竣為止。另本契約存續期間得經雙方及融資銀行共同之書面同意提前終止。截至 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，依約之信託專戶存款餘額分別為 70,839 仟元、70,910 仟元及 70,825 仟元。

(十三) 敦南派出所大樓開發案

日耀公司於 99 年 10 月 25 日與台北市政府（以下稱甲方）簽訂「台北市復興段二小段 398、398-1、399 號市有土地設定地上權契約書」（以下稱設定地上權契約），取得座落於台北市復興段二小段土地地上權暨開發權利，並配合「台北市政府警察局大安分局敦化南路派出所新建工程」需求計畫進行興建，使用權期限為取得自設定地上權設立登記完成日起 50 年。

上述契約規定日耀公司之主要義務如下：

1. 非經甲方同意，日耀公司不得就地上權及建物所有權轉讓、出租、出借或就該等權利為抵押或分割。
2. 依設定地上權契約規定，地上權權利金為 1,188,890 仟元，上述開發權利金，日耀公司不得以任何理由請求甲方返還。

3. 依設定地上權契約規定，日耀公司自基地完成點交之日起，按年計收地租，並以當年度公告地價百分之五計算。
4. 日耀公司應於簽定設定地上權契約次日起 3 年內取得建物使用執照，若有因不可歸責於本公司之事由，致無法依約定期限取得使用執照，本公司得於事由發生次日起 30 日內以書面向甲方申請延長期限，經甲方之書面同意後始得延長期限。
5. 契約期限屆滿之移轉
 - (1) 設定地上權契約終止時，會同甲方辦理地上權塗銷登記，並將本基地、建物及設施返還甲方。
 - (2) 因法令規定而終止契約或不可歸責於日耀公司之原因終止、消滅地上權時，甲方應依地上權及建物之剩餘價值補償日耀公司。地上權剩餘價值，依日耀公司所繳納之權利金乘以地上權剩餘年數占地上權存續期間之比例計算；建物剩餘價值則以雙方同意之鑑價機構所為之鑑價為依據。
6. 若有違反設定地上權契約之規定，甲方得通知日耀公司限期改善，日耀公司每日按年地租 1% 計算繳納懲罰性違約金至完成改善之日止。

截至 103 年 3 月 31 日止，日耀公司已支付敦南派出所大樓開發案權利金 1,188,890 仟元，帳列建造中之投資性不動產項下。

依據前述第(十三)4.之規定，日耀公司應於 102 年 10 月 25 日以前取得建物使用執照，惟日耀公司已於 103 年 1 月 23 日向甲方提出請求認定延長取得建物使用執照之期限共 436 日，並依設定地上權契約之爭議處理規定提送協調委員會決議，截至 103 年 3 月 31 日，協調委員會尚在成立中，前述第(十三)6.之違約金發生可能性尚不明確，故未估計入帳。

日耀公司參與「台北市復興段二小段 398、398-1、399 號市有土地設定地上權案」，依規定應繳納履約保證金 50,000 仟元，截至 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，已由台灣新光商業銀行開具履約保證函作為履約保證金。

(十四) 兆曜公司於 100 年 1 月 12 日與國有財產局北區辦事處簽訂「國有非公用土地設定地上權契約書」，雙方約定就坐落於台北市大安區復興段 2 小段 63 地號土地，設定地上權予兆曜公司，地上權存續期間計自 100 年 1 月 12 日起至 150 年 1 月 11 日止，共計 50 年。兆曜公司已依建築法規定於 101 年 2 月 16 日取得建造執照，於地上權標的上興建地上建物。本公司同意給付國有財產局地上權權利金計 2,008,999 仟元，地上權消滅時兆曜公司將會同國有財產局辦理地上權塗銷登記、地上建物所有權無償移轉登記為國有。

(十五) 日鼎公司於 101 年 10 月間與桃園縣政府（以下統稱甲方）簽訂「促進民間參與桃園縣桃園地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉（BOT）計畫」（以下簡稱「本計畫」）投資契約，依「促進民間參與公共建設法」採「興建、營運、移轉」建設桃園地區污水下水道有關事宜。另日鼎公司應於簽訂本契約書時繳交履約保證金 380,000 仟元，截至 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，皆已由兆豐國際商業銀行開具履約保證金保證書作為履約保證金。

上項契約規定日鼎公司之主要義務如下：

1. 日鼎公司於許可年限內之經營業務範圍為興建污水下水道系統、處理本計畫之納管污水及操作、維護、保養、更新、增置污水下水道系統。
2. 許可年限自簽約日之翌日起 35 年。第一期興建期自簽約日之翌日起，最長不得超過 5 年。完成汙水處理廠第一期工程且完成 2,723 戶以上之接管，並取得營運汙水處理廠相關證照，於報經甲方事前書面同意後即為營運期。
3. 非經甲方同意日鼎公司不得就興建營運之權利義務轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
4. 本計畫採設定地上權方式，由日鼎公司參與興建暨營運本計畫至許可年限屆滿後，將所有營運資產無償移轉予甲方。

截至 103 年 3 月 31 日及 102 年 12 月 31 日止，日鼎公司代桃園縣政府支付之廢棄物清運處理費 38,396 仟元作為減免地上權租金之一部分，帳列預付款項項下。

(十六) 京站實公司向新北市政府財政局就新北市新店區「碧潭有約社區」市有商場租案案件，以新北市政府簽約後 6 個月內未能完成使用執照之變更為由去函終止租約，並要求返還履約保證金及已兌現租金。惟新北市政府亦以京站實公司違約而主張終止租約，且已向台灣新北地方法院起訴請求京站實公司給付剩餘履約保證金及部分租金及相關費用計 8,458 仟元。本案已進入法院一審審理程序，截至 103 年 3 月 31 日止本公司依最新案件進度發展業已將新北市政府請求給付金額 8,458 仟元、已繳納 6,975 仟元之履約保證金及相關裝潢設計費 5,167 仟元估列損失入帳。

(十七) 日翔公司於 102 年 5 月 15 日與新北市政府城鄉發展局（以下簡稱甲方）簽訂「新北市青年住宅興建營運移轉案興建營運契約」（以下簡稱“本契約”），依「促進民間參與公共建設法」之規定，採「興建、營運、移轉」投資興建新北市青年住宅。日翔公司截至 103 年 3 月 31 日已支付履約保證金 200,000 仟元，帳列其他流動資產。

本契約規定日翔公司之主要義務如下：

1. 日翔公司負責新北市青年住宅興建營運移轉案（以下簡稱“本案”）用地之規劃、設計與興建、營運管理及相關設施、設備之適當維修、保養、更新及增置。
2. 本契約期間自本契約簽訂日起算，包括「興建期」及「營運期」，合計 70 年。興建期自本契約簽訂日起算 3 年，營運期自本案營運開始日起算 67 年，日翔公司至遲應於本契約簽訂日起 4 年內開始本案全部營運。
3. 本案建物容積總樓地板面積至少 70% 作為住宅單元。
4. 日翔公司未經甲方事前書面同意，不得擅自將本契約之權利義務為讓與、設定負擔或其他處分行為。

(十八) 京站文化園公司與客委會簽訂投資契約，客委會於 102 年 7 月 17 日來函，以京站文化園公司未能於期限內完成改善情形為由終止契約，並依契約規定要求辦理資產返還及移轉事項。相關資產返還及移轉事項尚在進行中，截至 103 年 3 月 31 日止京站文化園公司業已對固定資產評估提列 5,500 仟元減損損失，並對客委會之存出保證金 810 仟元及其他應收款項 57 仟元估列費用入帳。

三四、資本管理

合併公司須維持大量資本，以支應新增建案等相關工程所需，因此本集團之資本管理系以確保具有必要之財務資源及營運計畫，以支應未來一個營運周期所需之營運資金、資本支出、債務償還、股利支出等需求。

為支應興建期間之資金需求，合併公司係以金融機構借款及自有資金予以因應，導致負債比率相對高於一般產業水準，惟待完工交屋償還金融機構借款後，負債比率將明顯下降。為避免公司過度依賴向金融機構舉債所可能面臨之市場風險，以及適度控管公司之利息費用，本公司將適時運用資本市場籌資工具，以調整負債比率與資本結構間之搭配比重。

三五、金融工具

(一) 公允價值之資訊

1. 非按公允價值衡量之金融工具

合併公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

2. 認列於合併資產負債表之公允價值衡量

下表提供了金融工具於原始認列後以公允價值衡量方式之分析，衡量方式係基於公允價值可觀察之程度分為第一至三級。

(1) 第一級公允價值衡量係指以來自活絡市場相同資產或負債之公開報價（未經調整）。

(2) 第二級公允價值衡量係指除第一級之公開報價外，以屬於該資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）可觀察之輸入值推導公允價值。

(3) 第三級公允價值衡量係指評價技術係非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值（不可觀察之輸入值）推導公允價值。

103年3月31日

	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
國內上市(櫃)有價證券	\$ 8,458	\$ -	\$ -	\$ 8,458
基金受益憑證	6,078	-	-	6,078
附買回債券投資	-	1,190,000	-	1,190,000
轉換公司債買(贖)賣回權	-	-	270	270
合 計	<u>\$ 14,536</u>	<u>\$ 1,190,000</u>	<u>\$ 270</u>	<u>\$ 1,204,806</u>
備供出售金融資產				
國內未上市(櫃)有價證券				
一權益投資	\$ -	\$ 948	\$ -	\$ 948
其 他	-	5,100	-	5,100
合 計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,048</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,048</u>

102年12月31日

	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
國內上市(櫃)有價證券	\$ 12,161	\$ -	\$ -	\$ 12,161
基金受益憑證	6,006	-	-	6,006
附買回債券投資	-	1,190,000	-	1,190,000
合 計	<u>\$ 18,167</u>	<u>\$ 1,190,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,208,167</u>
備供出售金融資產				
國內未上市(櫃)有價證券				
一權益投資	\$ -	\$ 948	\$ -	\$ 948
其 他	-	5,100	-	5,100
合 計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,048</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,048</u>
透過損益按公允價值衡量之金融負債				
轉換公司債買(贖)賣回權	\$ -	\$ -	\$ 200	\$ 200

102年3月31日

	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
透過損益按公允價值衡 量之金融資產				
國內上市(櫃)有價 證券	\$ 18,031	\$ -	\$ -	\$ 18,031
基金受益憑證	14,545	-	-	14,545
債券投資	-	390,000	-	390,000
轉換公司債買(贖) 賣回權	-	-	93	93
合 計	<u>\$ 32,576</u>	<u>\$ 390,000</u>	<u>\$ 93</u>	<u>\$ 422,669</u>
備供出售金融資產				
國內未上市(櫃)有 價證券				
一權益投資	\$ -	\$ 948	\$ -	\$ 948
其 他	-	5,100	-	5,100
合 計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,048</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,048</u>

103年3月31日暨102年12月31日及3月31日無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

3. 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

(1) 公平價值變動列入損益之金融商品如有活絡市場公開報價時，則以此市場價格為公平價值。若無市場價格可供參考時，則採用評價方法估計。本公司採用評價方法所使用之估計及假設，與市場參與者於金融商品訂價時用以作為估計及假設之資訊一致，該資訊為本公司可取得者。

(2) 以成本衡量之金融資產為未上市(櫃)公司，其無活絡市場公開報價且實務上須以超過合理成本之金額方能取得可驗證公平價值，因此不列示其公平價值。

(二) 金融工具之種類

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡 量	\$ 1,204,806	\$ 1,208,167	\$ 422,669
放款及應收款(註1)	3,976,932	4,890,914	2,391,302
備供出售金融資產(註2)	6,048	6,048	6,048
存出保證金	2,096,049	2,007,504	1,887,983

(接次頁)

(承前頁)

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
其他金融資產－流動	\$ 6,731,035	\$ 7,267,739	\$14,613,862
其他金融資產－非流動	712,021	711,547	711,888
<u>金融負債</u>			
透過損益按公允價值衡 量	-	200	-
存入保證金(註3)	1,299,301	1,262,330	1,172,380
以攤銷後成本衡量(註4)	33,692,057	32,860,204	46,542,843

註1：餘額係包含現金及約當現金、無活絡市場之債券投資、應收票據、應收帳款、其他應收款及長期應收款等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

註2：餘額係包含以成本衡量金融資產餘額。

註3：餘額係包含帳列其他流動負債及其他非流動負債之存入保證金。

註4：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、一年或一個營業週期內到期之長期負債、應付公司債、長期借款及長期應付票據等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 財務風險管理目的與政策

合併公司主要金融工具包括權益及債務投資、應收帳款、應付帳款、應付公司債及借款。合併公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，統籌協調進入國內與國際金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理合併公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險、信用風險及流動性風險。

1. 市場風險

合併公司之營運活動使合併公司承擔之主要財務風險為利率變動風險。因合併公司內之個體同時以固定及浮動利率借入資金，因而產生利率暴險。合併公司藉由維持一適當之固定及浮動利率組合，以及使用利率交換合約與遠期利率合約來管理

利率風險。合併公司定期評估避險活動，使其與利率觀點及既定之風險偏好一致，以確保採用最符合成本效益之避險策略。

合併公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
<u>具公允價值利率風險</u>			
—金融資產	\$ 3,718,520	\$ 3,706,079	\$ 1,078,343
—金融負債	2,678,382	2,833,024	3,324,504
<u>具現金流量利率風險</u>			
—金融資產	10,241,774	11,781,510	18,174,695
—金融負債	27,043,680	25,405,860	38,666,883

敏感度分析

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。集團內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少 100 基點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加 100 基點，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之稅前淨利將減少 42,005 仟元，主因為合併公司之變動利率借款。

若利率增加 100 基點，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之稅前淨利將減少 51,230 仟元，主因為合併公司之變動利率借款。

合併公司於本期對利率之敏感度下降，主因為變動利率債務工具減少。

2. 信用風險

合併公司主要潛在信用風險係現金及銀行存款及應收票據、應收帳款等金融商品。合併公司之銀行存款存放於不同之金融機構，且交易對象為信用良好之金融機構，預期不致於產生重大之信用風險。合併公司控制暴露於每一金融機構之信用

風險，且認為合併公司之銀行存款無重大信用風險顯著集中之虞。合併公司為減低應收帳款信用風險，合併公司持續評估客戶之財務狀況，並定期評估應收帳款回收之可能性並提列備抵呆帳，故發生信用風險之可能性極低。

3. 流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

截至 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，合併公司未動用之融資額度（含專案融資）分別為 22,931,416 仟元、25,096,400 仟元及 24,654,117 仟元。

(1) 流動性及利率風險表

下表詳細說明合併公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據合併公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現現金流量編製，其包括利息及本金之現金流量。

合併公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表中最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據資產負債表日殖利率曲線推導而得。

103 年 3 月 31 日

	加權平均有效 利率 (%)	要求即付或 短於 1 個月	1 至 3 個月	3 個月至 1 年	1 至 5 年	5 年 以上
非衍生金融負債						
無附息負債	-	\$ 847,760	\$ 615,033	\$ 1,278,384	\$ 2,616,397	\$ 79,909
浮動利率工具	3.131	273,286	1,720,149	2,273,101	18,797,760	3,979,384
固定利率工具	1.835	<u>1,620,000</u>	<u>180,000</u>	-	<u>902,500</u>	-
		<u>\$ 2,741,046</u>	<u>\$ 2,515,182</u>	<u>\$ 3,551,485</u>	<u>\$22,316,657</u>	<u>\$ 4,059,293</u>

102 年 12 月 31 日

	加權平均有效 利率 (%)	要求即付或 短於 1 個月	1 至 3 個月	3 個月至 1 年	1 至 5 年	5 年 以上
非衍生金融負債						
無附息負債	-	\$ 1,683,525	\$ 954,851	\$ 610,954	\$ 2,432,689	\$ 80,119
浮動利率工具	3.112	100,779	1,081,357	1,895,158	18,522,467	3,806,100
固定利率工具	1.814	<u>1,200,000</u>	<u>600,000</u>	-	<u>1,065,100</u>	-
		<u>\$ 2,984,304</u>	<u>\$ 2,636,208</u>	<u>\$ 2,506,112</u>	<u>\$22,020,256</u>	<u>\$ 3,886,219</u>

102 年 3 月 31 日

非衍生金融負債	加權平均有效 利率 (%)	要求即付或				
		短於 1 個月	1 至 3 個月	3 個月至 1 年	1 至 5 年	5 年 以 上
無附息負債	-	\$ 1,951,957	\$ 942,584	\$ 1,535,258	\$ 1,437,982	\$ 99,128
浮動利率工具	3.175	57,500	455,000	2,409,573	31,591,510	4,153,750
固定利率工具	3.388	700,000	1,080,000	700,000	1,605,400	-
		<u>\$ 2,709,457</u>	<u>\$ 2,477,584</u>	<u>\$ 3,944,831</u>	<u>\$34,634,892</u>	<u>\$ 4,252,878</u>

三六、附註揭露事項

(一) 本年度重大交易事項相關資訊及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：附表一。
2. 為他人背書保證：附表二。
3. 期末持有有價證券情形：附表三。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表六。
11. 被投資公司資訊：附表七。

(三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面價值、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：附表八。
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：無。

三七、部門資訊

合併公司提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。於 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日，合併公司之應報導部門為：

營建－委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務。

租賃－住宅及大樓開發租賃。

百貨－經營百貨業務。

旅館－經營旅館業務。

轉運站－經營轉運站業務。

其他－汙水處理業務以及公寓大廈管理維護等業務。

(一) 部門收入與營運結果

合併公司繼續營業單位之收入與營運結果依應報導部門分析如下：

	營	建	租	貨	百	貨	轉	運	站	旅	館	其	他	調整及沖銷	合	計
103年1月1日 至3月31日																
來自公司以外 客戶收入	\$ 125,720	\$ 57,489	\$ 276,499	\$ 19,657	\$ 106,946	\$ 149,318	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 735,629	
來自公司以內 之收入	<u>1,040,807</u>	<u>149,769</u>	<u>2,309</u>	<u>2,510</u>	<u>3,105</u>	<u>-</u>	<u>(1,198,500)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
部門收入	<u>\$ 1,166,527</u>	<u>\$ 207,258</u>	<u>\$ 278,808</u>	<u>\$ 22,167</u>	<u>\$ 110,051</u>	<u>\$ 149,318</u>	<u>(\$ 1,198,500)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 735,629</u>	
部門損益	<u>\$ 44,143</u>	<u>\$ 82,699</u>	<u>\$ 37,534</u>	<u>(\$ 13,255)</u>	<u>\$ 2,197</u>	<u>\$ 2,341</u>	<u>(\$ 73,504)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 82,155</u>	
利息費用															<u>(31,645)</u>	
一般收支淨額															<u>(62,437)</u>	
稅前淨損															<u>(\$ 11,927)</u>	
102年1月1日 至3月31日																
來自公司以外 客戶收入	\$ -	\$ 61,529	\$ 234,534	\$ 30,249	\$ 82,129	\$ 41,177	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 449,618	
來自公司以內 之收入	<u>393,733</u>	<u>141,736</u>	<u>2,389</u>	<u>2,572</u>	<u>2,203</u>	<u>-</u>	<u>(542,633)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
部門收入	<u>\$ 393,733</u>	<u>\$ 203,265</u>	<u>\$ 236,923</u>	<u>\$ 32,821</u>	<u>\$ 84,332</u>	<u>\$ 41,177</u>	<u>(\$ 542,633)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 449,618</u>	
部門損益	<u>(\$ 220,516)</u>	<u>\$ 90,618</u>	<u>\$ 8,338</u>	<u>(\$ 9,903)</u>	<u>(\$ 23,407)</u>	<u>(\$ 2,738)</u>	<u>(\$ 17,000)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 174,608)</u>	
利息費用															<u>(37,973)</u>	
一般收支淨額															<u>(36,835)</u>	
稅前淨損															<u>(\$ 249,416)</u>	

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含無法歸屬之管理費用及利息費用等。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

(二) 部門資產及負債如下：

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
部門資產			
營 建	\$ 45,404,851	\$ 42,016,148	\$ 60,087,404
租 賃	16,661,739	16,410,353	13,632,656
百 貨	2,253,770	2,626,479	2,228,482
轉 運 站	2,001,616	2,004,555	2,701,867
旅 館	741,975	756,027	1,997,029
其 他	<u>871,784</u>	<u>705,568</u>	<u>643,433</u>
部門資產總額	67,935,735	64,519,130	81,290,871
沖銷及調整	(6,696,709)	(4,904,614)	(5,780,380)
未分攤資產	<u>997,890</u>	<u>1,346,285</u>	<u>1,058,077</u>
合併資產總額	<u>\$ 62,236,916</u>	<u>\$ 60,960,801</u>	<u>\$ 76,568,568</u>
部門負債			
營 建	\$ 37,935,800	\$ 34,522,403	\$ 61,766,344
租 賃	4,308,786	4,718,905	4,078,914
百 貨	1,443,079	1,854,719	1,519,122
轉 運 站	52,912	56,717	52,126
旅 館	497,355	513,605	1,330,270
其 他	<u>194,099</u>	<u>29,021</u>	<u>29,654</u>
部門負債總額	44,432,031	41,695,370	68,776,430
沖銷及調整	(6,408,227)	(4,750,742)	(5,840,755)
未分攤負債	<u>6,394,322</u>	<u>6,175,851</u>	<u>6,113,731</u>
負債總額	<u>\$ 44,418,126</u>	<u>\$ 43,120,479</u>	<u>\$ 69,049,406</u>

其他部門別資訊如下：

	折 舊 及 攤 銷		非流動性資產增加數	
	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
營 建	\$ 878	\$ 709	\$ 110	\$ 166
租 賃	70,762	56,716	424,090	177,396
百 貨	29,911	29,619	12,643	6,490
轉 運 站	12,774	17,411	-	-
旅 館	<u>9,280</u>	<u>10,476</u>	<u>5,275</u>	<u>57,036</u>
	<u>\$ 123,605</u>	<u>\$ 114,931</u>	<u>\$ 442,118</u>	<u>\$ 241,088</u>

(三) 地區別資訊

合併公司國外營運部門未屬重大。

(四) 重要客戶資訊：無。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司
資金貸與他人

民國 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表一

單位：除另註明外，
為新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	質押性	資金貸與實質業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列帳項	備抵額	擔保名稱	保價	品對個別對象資金貸與限額(註1)	資金融總額(註1)	與貸限額(註1)
0	日勝生活科技股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款 -關係人	是	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 20,000	3.099%-3.3587%	短期融資	\$	營運週轉	\$	-	無	\$	\$ 7,021,327	\$ 7,021,327	\$ 7,021,327
1	萬達通實業股份有限公司	立驛開發股份有限公司	其他應收款 -關係人	是	100,000	100,000	80,000	2.78%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	2,405,776	2,405,776	2,405,776
1	萬達通實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款 -關係人	是	50,000	-	-	2.78%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	2,405,776	2,405,776	2,405,776
1	萬達通實業股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款 -關係人	是	300,000	300,000	220,000	2.78%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	2,405,776	2,405,776	2,405,776
1	萬達通實業股份有限公司	日耀開發股份有限公司	其他應收款 -關係人	是	50,000	50,000	-	2.78%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	2,405,776	2,405,776	2,405,776
2	泰誠發展營造股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款 -關係人	是	50,000	50,000	50,000	3.05%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	528,886	528,886	528,886
2	泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款 -關係人	是	450,000	450,000	430,000	3.05%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	528,886	528,886	528,886
3	集順生活科技股份有限公司	立驛開發股份有限公司	其他應收款 -關係人	是	100,000	100,000	100,000	0.5861%-0.6465%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	259,991	259,991	259,991
3	集順生活科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款 -關係人	是	100,000	100,000	80,000	0.5861%-0.6016%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	259,991	259,991	259,991
3	集順生活科技股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款 -關係人	是	30,000	30,000	30,000	0.5861%-0.5889%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	259,991	259,991	259,991
4	京站實業股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款 -關係人	是	40,000	40,000	40,000	3.3856%-3.62%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	296,292	296,292	296,292
4	京站實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款 -關係人	是	75,000	75,000	75,000	3.3856%-3.62%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	296,292	296,292	296,292
5	日勝遠東股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	其他應收款 -關係人	是	100,000	100,000	100,000	3.388%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	220,064	220,064	220,064
5	日勝遠東股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款 -關係人	是	120,000	120,000	120,000	3.388%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	220,064	220,064	220,064
6	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	其他應收款 -關係人	是	80,000	80,000	80,000	3.1424%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	86,075	86,075	86,075

註 1：本公司資金貸與累計餘額及對同一借款者貸與總額不得超過最近經會計師查核簽證或核閱之財務報表淨值 40% 為限。

註 2：上述交易易於編製合併財務報表時，業已依規定沖銷。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司
為他人背書保證

民國 103 年 3 月 31 日

附表二

單位：除另與註明者外
，為新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證公司名稱	對稱關係	對背書保證之限制(註1)	本期最高背書保證額	本期餘額	實際動支金額	以背書保證金額之財產擔保之	最近期財務報表(背書保證額(註2))	屬子公司對背書保證	屬子公司對背書保證	屬大陸地區背書保證
0	日勝生活科技股份有限公司	新秀閣大飯店股份有限公司	持股大於50%之子公司	\$ 52,659,951	\$ 118,000	\$ 118,000	\$ 113,325	\$ -	\$ 105,319,902	Y	-	-
0	日勝生活科技股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	綜合持股大於50%之子公司	52,659,951	3,473,500	3,086,100	2,948,600	-	105,319,902	Y	-	-
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展實業股份有限公司	持股大於50%之子公司	52,659,951	120,000	120,000	120,000	-	105,319,902	Y	-	-
0	日勝生活科技股份有限公司	立隆開發股份有限公司	持股大於50%之子公司	52,659,951	10,581,376	10,581,376	581,376	74,000	105,319,902	Y	-	-
0	日勝生活科技股份有限公司	寶比實業股份有限公司	持股大於50%之孫公司	52,659,951	760,000	660,000	600,000	-	105,319,902	Y	-	-
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝生加賀國際溫泉飯店股份有限公司	持股大於50%之子公司	52,659,951	330,000	330,000	250,000	-	105,319,902	Y	-	-
0	日勝生活科技股份有限公司	日輝開發股份有限公司	持股大於50%之子公司	52,659,951	1,320,000	1,320,000	980,784	-	105,319,902	Y	-	-
0	日勝生活科技股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	持股大於50%之子公司	52,659,951	3,880,000	3,880,000	530,000	-	105,319,902	Y	-	-
1	集順實業股份有限公司	集順實業股份有限公司	同一最終母公司之聯屬公司	1,949,929	134,000	134,000	-	87,000	3,859,858	-	-	-
2	泰鴻實業股份有限公司	泰鴻實業股份有限公司	同一最終母公司之聯屬公司	2,222,188	600,000	600,000	600,000	600,000	4,444,377	-	-	-
2	新秀閣大飯店股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於50%之母公司	2,222,188	570,000	570,000	570,000	570,000	4,444,377	Y	Y	-
3	新秀閣大飯店股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於50%之母公司	229,333	150,000	150,000	150,000	6,478	458,666	Y	Y	-
4	泰鴻發展實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於50%之母公司	3,966,648	600,000	600,000	600,000	600,000	7,933,297	Y	Y	-

註1：對單一企業背書保證金額以不逾本公司淨值之3倍為限。

註2：背書保證之總額以不逾本公司淨值之6倍為限。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司

期末持有有價證券情形

民國 103 年 3 月 31 日

附表三

單位：除另註明外，
為新台幣千元

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	列科	期股數或單位數(仟)	帳面金額		持有比率%	公允價值	備註
					帳面金額	公允價值			
日勝生活科技股份有限公司	股票 林口育樂事業股份有限公司	無	以成本衡量金融資產—非流動	-	\$ 5,100	-	\$ -	(註1)	
泰誠發展營造股份有限公司	股票 台灣中小企業銀行股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	541	4,862	-	4,862		
泰誠發展營造股份有限公司	股票 桑緹亞股份有限公司	無	以成本衡量金融資產—非流動	215	948	0.09%	-	(註1)	
京站實業股份有限公司	債 國際票券—債券 RP	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	600,000	-	600,000	(註3)	
京站實業股份有限公司	債 合作金庫—債券 RP	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	20,000	-	20,000	(註2)	
京站實業股份有限公司	債 國際票券—債券 RP	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	570,000	-	570,000	(註3)	
集順生活科技股份有限公司	基金 聯博多元資產收益組合基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	600	6,078	-	6,078		
集順生活科技股份有限公司	股票 臺灣中小企業銀行股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	400	3,596	-	3,596		

註1：以成本衡量之金融資產因無活絡市場公開報價且其公允價值無法可靠衡量，故以成本衡量。

註2：京站實業股份有限公司質押予合庫票券金融股份有限公司作為發行商業本票之擔保品。

註3：質押予國際票券金融股份有限公司作為日勝生活科技股份有限公司發行商業本票之擔保品。

註4：投資子公司及關聯企業，請參閱附表七。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司
與關係人進、銷貨之金額達新台幣1億元或實收資本額20%以上
民國103年1月1日至3月31日

附表四

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易			情形			條件與一般交易及不原因	應收(付)票據、帳款		註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期	授信期	價授		信期	額	
泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	母子公司	銷	(\$ 936,698)	(90.00%)	依合約規定	\$ -	-	-	\$ 619,638	75.70%	(註2)
日勝生活科技股份有限公司	板橋浮洲聯合控制個體	本公司之子公司為主要合資者	發包工程	2,524,127	98.72%	依合約規定	-	-	-	(1,342,972)	(72.43%)	(註3)
萬達通實業股份有限公司	京站實業股份有限公司	聯屬公司	銷	124,051	61.72%	依合約規定	-	-	-	69	10.30%	

註1：向關係人進貨及銷貨單價因無相關同類交易可循，其交易條件由雙方協商決定。

註2：交易金額係含泰誠聯合控制個體之合計數。

註3：依合約約定支付預付款，截至103.3.31止，本公司預付工程款計768,109仟元。

註4：上述交易於編製合併財務報表時，業已依規定沖銷。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司
應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表五

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

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	逾期應收金額	應收關係人款項		應收關聯期後金額	提示帳列備抵金額	備註
						金額	方式			
泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	母子公司	\$ 619,638	6.57	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	係截至 103.04.25
泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	母子公司	432,091	-	-	-	-	-	-	係截至 103.04.25 (註 2)
日勝遠東股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	聯屬公司	100,130	-	-	-	-	-	-	係截至 103.04.25 (註 2)
集順生活科技股份有限公司	立疆開發股份有限公司	聯屬公司	100,746	-	-	-	-	-	-	係截至 103.04.25 (註 2)
日勝遠東股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	聯屬公司	120,531	-	-	-	-	-	-	係截至 103.04.25 (註 2)
萬達實業股份有限公司	兆耀實業股份有限公司	聯屬公司	221,267	-	-	-	-	-	-	係截至 103.04.25 (註 2)

註 1：上述交易於編製合併財務報表時，業已依規定沖銷。

註 2：係其他應收款。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司
 母子公司間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 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元

編號 (註1)	交易人 名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註2)	交易科目	往來		情形 佔合併總資產之比率% (註3)
					金額	交易條件	
0	103年1月1日至3月31日						
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	房屋及建築淨額	\$ 99,110	一般交易條件	0.16%
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	應付帳款-關係人	619,638	一般交易條件	1.00%
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	其他流動負債	428,400	一般交易條件	0.69%
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	在建房地	3,020,998	一般交易條件	4.85%
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	預付款項	733,836	一般交易條件	1.18%
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	其他應付款項-關係人	432,091	一般交易條件	0.69%
0	日勝生活科技股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	1	其他應付款項-關係人	87,583	一般交易條件	0.14%
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝遠東股份有限公司	1	其他應付款項-關係人	120,531	一般交易條件	0.19%
0	日勝生活科技股份有限公司	立疆開發股份有限公司	1	其他非流動負債-其他	219,416	一般交易條件	0.35%
0	日勝生活科技股份有限公司	京站實業股份有限公司	1	其他應付款項-關係人	75,384	一般交易條件	0.12%
0	日勝生活科技股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	1	其他應付款項-關係人	68,766	一般交易條件	0.11%
1	泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	2	其他非流動負債-其他	936,698	一般交易條件	127.33%
1	泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	2	營業收入	836,968	一般交易條件	113.78%
1	泰誠發展營造股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	3	營業成本	50,071	一般交易條件	0.08%
1	泰誠發展營造股份有限公司	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	3	其他應收款-關係人	80,114	一般交易條件	0.13%
1	泰誠發展營造股份有限公司	日勝遠東股份有限公司	3	其他應付款項-關係人	100,130	一般交易條件	0.16%
1	泰誠發展營造股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	3	應收帳款-關係人	52,682	一般交易條件	0.08%
2	萬達通實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	2	房屋及建築淨額	150,389	一般交易條件	0.24%
2	萬達通實業股份有限公司	立疆開發股份有限公司	3	其他應收款-關係人	80,530	一般交易條件	0.13%
2	萬達通實業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	3	房屋及建築淨額	131,608	一般交易條件	0.21%
2	萬達通實業股份有限公司	京站實業股份有限公司	3	租賃收入	124,051	一般交易條件	16.86%
2	萬達通實業股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	3	其他應收款-關係人	221,267	一般交易條件	0.36%
3	日耀開發股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	3	建造中之投資性不動產	166,111	一般交易條件	0.27%
4	兆曜實業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	3	在建房地	226,769	一般交易條件	0.36%
5	集順生活科技股份有限公司	立疆開發股份有限公司	3	其他應收款-關係人	100,746	一般交易條件	0.16%

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

1. 母公司填 0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註 2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

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，若屬資產負債科目者，以年底餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以年度累積金額佔合併總營收之方式計算。

註 4：母子公司間重要交易往來金額達新台幣 5 仟萬元以上者列示於本表。

註 5：上述交易於編製合併財務報表時，業已依規定沖銷。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司
被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊

民國 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表七

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

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		資金額度	未結股數(仟股)	比率(%)	持有帳面金額	被投資公司本期金額	本期認列之投資利益(損失)	註
				本期末	本年初							
日勝生活科技股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	住宅及大樓開發售業	\$ 15,000	\$ 15,000	46,000	100.00%	\$ 644,955	(\$ 3,752)	(\$ 3,694)	子公司(註1)	
日勝生活科技股份有限公司	立疆開發股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	建設開發售業	260,000	260,000	26,000	100.00%	363,538	(18,266)	(18,266)	子公司(註2)	
日勝生活科技股份有限公司	日耀開發股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	住宅及大樓開發售業	600,000	600,000	60,000	100.00%	536,553	(1,157)	(1,157)	子公司(註1)	
日勝生活科技股份有限公司	日勝遠東股份有限公司	台北市忠孝東路四段270號5樓之2	休閒活動場館業務	973,525	973,525	24,780	99.92%	733,718	(664)	(664)	子公司(註1)	
日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	台北市忠孝東路四段270號5樓之2	土木工程業務	665,650	665,650	89,700	100.00%	1,060,334	97,167	1,644	子公司(註2)	
日勝生活科技股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	建設開發售業	1,248,666	1,248,666	148,000	28.35%	1,719,423	50,543	14,329	子公司(註2)	
日勝生活科技股份有限公司	日勝生加質屋國際溫泉飯店股份有限公司	台北市北投區光明路236號	一般旅館業	703,363	703,363	19,999	99.99%	220,146	4,959	4,959	子公司(註1)	
日勝生活科技股份有限公司	兆輝實業股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	住宅及大樓開發售業	1,000,000	1,000,000	100,000	100.00%	897,633	(5,857)	(5,857)	子公司(註1)	
日勝生活科技股份有限公司	CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	Offshore Chambers P.O. Box 217 Apia, Samoa	一般投資業	USD 2,005	USD 2,005	2,005	100.00%	30,017	(1,124)	(1,124)	子公司(註1)	
日勝生活科技股份有限公司	匡曜興業股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	住宅及大樓開發售業	1,000	1,000	100	100.00%	39	-	-	子公司(註1及3)	
日勝生活科技股份有限公司	新秀閣大飯店股份有限公司	台北市北投區光明路238號	一般旅館業	401,500	401,500	105	100.00%	356,537	(2,761)	(2,888)	子公司(註1)	
日勝生活科技股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	桃園縣蘆竹鄉長興路三段229巷61號	污水處理業	614,000	614,000	61,400	100.00%	677,685	1,139	1,139	子公司(註1)	
日勝生活科技股份有限公司	京站投資控股企業股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	一般投資業	2,886,339	2,886,339	87,090	58.06%	2,993,740	76,453	44,388	子公司(註2)	
日勝生活科技股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	台北市市民大道一段209號14樓	住宅及大樓開發售業	500,000	500,000	50,000	100.00%	497,342	(339)	(339)	子公司(註1)	
泰誠發展營造股份有限公司	京站投資控股企業股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	一般投資業	1,832,017	1,832,017	55,195	36.80%	1,897,513	76,453	28,135	子公司(註2)	

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原始投資		期末		持有帳面金額	被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	備註
				本日期	未去	底	比率(%)				
集順生活科技股份有限公司	集盛資產開發股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	住宅及大樓開發租賃業	\$ 87,000	\$ 87,000	8,700	100.00%	\$ 84,371	(\$ 108)	(\$ 108)	孫公司(註1)
集順生活科技股份有限公司	京陽公寓大廈管理維護股份有限公司	台北市文山區羅斯福路六段106號10樓之1	公寓大廈管理服務業	9,800	9,800	980	49.00%	6,594	(497)	(243)	(註1)
京站投資控股企業股份有限公司	京站實業股份有限公司	台北市承德路一段1號	百貨業	678,915	678,915	60,000	100.00%	779,626	43,455	43,455	孫公司(註2)
京站投資控股企業股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	建設開發業	4,295,288	4,295,288	374,015	71.65%	4,345,560	50,543	36,214	子公司(註2)
京站實業股份有限公司	京站文化園企業股份有限公司	屏東縣內埔鄉建興村信義路588號	食品零售業	23,000	23,000	2,300	100.00%	7,699	(572)	(572)	孫公司(註1)
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED	Offshore Chambers P.O. Box 217 Apia, Samoa	一般投資業	USD 1,975	USD 1,975	1,975	100.00%	29,736	(1,120)	(1,120)	孫公司(註1)
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	日鼎投資有限公司	Suites 2302-6, 23/F Great Eagle CTR 23 Harbour Rd. Wanchai, Hong Kong	一般投資業	USD 30	USD 30	30	100.00%	914	24	24	孫公司(註1)

註1：係依被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表及本公司持股比例計算。

註2：係依被投資公司同期間經會計師核閱之財務報表及本公司持股比例計算。

註3：匡曜公司於103年2月19日核准登記解散，清算程序尚在進行中。

註4：大陸被投資公司相關資訊請參閱附表八。

註5：除京陽公寓大廈管理維護股份有限公司外，上述持有之有價證券於編製合併財務報表時，業已依規定沖銷。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司
大陸投資資訊

民國 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表八

單位：除另註明外，
為新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本	投資方式	期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額	期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期投資損益	本公司直接持股比例或間接持有之比例	本期認損(認益)	期末帳面價值	截至本期末已匯回投資收益
遠通商務諮詢(廈門)有限公司	商務及企業管理諮詢業務	\$ 4,560 (140 仟美元)	註 1(2)	\$ 4,560 (140 仟美元)	\$ -	\$ 4,560 (140 仟美元)	(3)	100%	(2)C	290	-
立騰企業管理諮詢(上海)有限公司	商務及企業管理諮詢業務	\$ 52,288 (1,700 仟美元)	註 1(2)	\$ 52,288 (1,700 仟美元)	\$ -	\$ 52,288 (1,700 仟美元)	1,151	100%	(2)C	27,827	-

本期末大陸地區投資金額	依經濟部投資審議會核准投資金額	陸地匯出金額	陸地匯入金額	規定投資上限
\$56,848 (1,840 仟美元)	\$56,370 (1,850 仟美元) (註 4)		\$10,531,990	

註 1：投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

- (1) 直接赴大陸地區從事投資。
- (2) 透過第三地區公司再投資大陸 (SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED)。
- (3) 其他方式。

註 2：本期認列投資損益欄中：

- (1) 若屬籌備中，尚無投資損益者，應予註明。
- (2) 投資損益認列基礎分為下列三種，應予註明。
 - A. 經與中華民國會計師事務所所有合作關係之國際性會計師事務所查核簽證之財務報表。
 - B. 經台灣母公司簽證會計師查核簽證之財務報表。
 - C. 其他。

註 3：本表相關數字應以新台幣列示。

註 4：換算匯率係採用 103 年 3 月 31 日台灣銀行即期買入/賣出平均匯率。另投資審會係以外幣為核准限額，截至本期末投資金額並未超限。