

日勝生活科技股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告
民國104及103年度

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、	會計師查核報告	3		-
四、	個體資產負債表	4		-
五、	個體綜合損益表	5~6		-
六、	個體權益變動表	7		-
七、	個體現金流量表	8~10		-
八、	個體財務報表附註			
	(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	11~18		三
	(四) 重大會計政策之彙總說明	18~31		四
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	31~32		五
	(六) 重要會計項目之說明	32~58		六~二六
	(七) 關係人交易	58~62		二七
	(八) 質抵押之資產	62		二八
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	63~65		二九
	(十) 重大之災害損失	-		-
	(十一) 重大之期後事項	-		-
	(十二) 其 他	65~69		三十~三一
	(十三) 附註揭露事項			
	1. 重大交易事項相關資訊	69, 71~80		三二
	2. 轉投資事業相關資訊	69, 71~80		三二
	3. 大陸投資資訊	70, 81		三二
	(十四) 部門資訊	-		-
九、	重要會計項目明細表	82~93		-

會計師查核報告

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民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表與個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體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查核結果對上開個體財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信個體財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達日勝生活科技股份有限公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

日勝生活科技股份有限公司民國 104 年度個體財務報表重要會計項目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等明細表在所有重大方面與第一段所述個體財務報表相關資訊一致。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 楊清鎮

楊清鎮

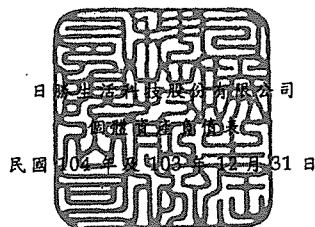
會計師 蔡宏祥

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 105 年 3 月 25 日



日 月 年 月 日 時 分 秒

民國 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

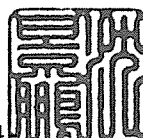
		104年12月31日		103年12月31日	
代 碼	資 產	金 額	%	金 額	%
流動資產					
1100	現金及約當現金（附註四及六）	\$ 321,027	1	\$ 390,782	1
1147	無活絡市場之債務工具投資—流動（附註四、九、十八及二八）	3,699,025	6	1,419,025	2
1150	應收票據淨額（附註四、十及十八）	6,505	-	2,250	-
1170	應收帳款（附註四、十及十八）	1,909	-	1,914	-
1200	其他應收款（附註四）	15,606	-	7,181	-
1210	其他應收款—關係人（附註二七）	3,617	-	342,425	-
1220	本期所得稅資產（附註四）	6,999	-	3,164	-
130X	存貨（附註四、十一、十八、二七及二八）	33,240,079	53	28,171,875	48
1410	預付款項（附註十二及二七）	775,763	1	1,572,767	3
1478	存出保證金—流動（附註十八及二八）	2,365,393	4	2,111,912	3
1479	其他流動資產（附註十二、十八及二八）	2,286,187	4	5,833,104	10
11XX	流動資產總計	42,722,110	69	39,856,399	67
非流動資產					
1543	以成本衡量之金融資產—非流動（附註四及八）	5,100	-	5,100	-
1550	採用權益法之投資（附註四、十三、二七及二八）	10,944,359	18	10,403,319	18
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十四及二八）	12,378	-	16,615	-
1760	投資性不動產淨額（附註四、十五及二八）	8,422,956	13	8,751,542	15
1780	無形資產（附註四及二二）	14,109	-	19,730	-
1920	存出保證金—非流動（附註二八）	2,399	-	1,970	-
1995	其他非流動資產—其他（附註四及十二）	41	-	624	-
15XX	非流動資產總計	19,401,342	31	19,198,900	33
1XXX	資 產 總 計	\$ 62,123,452	100	\$ 59,055,299	100
負債及權益					
代 碼	負 債	金 額	%	金 額	%
流動負債					
2100	短期借款（附註十六、十八及二八）	\$ 6,093,000	10	\$ 2,803,568	5
2110	應付短期票券（附註十六及二八）	2,129,698	4	1,769,555	3
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動（附註四、七及十七）	-	-	443	-
2150	應付票據	30,017	-	166	-
2170	應付帳款	91,973	-	165,769	-
2180	應付帳款—關係人（附註二七）	1,489,387	2	1,614,841	3
2200	其他應付款	873,378	1	213,271	-
2220	其他應付款項—關係人（附註二七）	856,906	1	270,479	-
2312	預收房地款（附註十八及二七）	11,753,902	19	10,538,662	18
2320	一年或一營業週期內到期長期負債（附註十六、十七、十八及二八）	20,632,820	33	21,726,625	37
2399	其他流動負債（附註十八）	1,701,210	3	1,826,467	3
21XX	流動負債總計	45,652,291	73	40,929,846	69
非流動負債					
2540	長期借款（附註十六及二八）	2,248,990	4	1,575,083	3
2640	淨確定福利負債—非流動（附註四及十九）	10,729	-	10,871	-
2645	存入保證金	2,506	-	2,469	-
2670	其他非流動負債—其他（附註十三及二九）	164,396	-	231,096	-
25XX	非流動負債總計	2,426,621	4	1,819,519	3
2XXX	負債總計	48,078,912	77	42,749,365	72
權益（附註二十）					
股 本					
3110	普 通 股	8,944,192	14	8,779,416	15
3200	資本公積	4,676,046	8	5,744,059	10
保留盈餘					
3310	法定盈餘公積	1,207,672	2	1,207,672	2
3350	未分配盈餘（待彌補虧損）	(784,071)	(1)	592,606	1
3300	保留盈餘總計	423,601	1	1,800,278	3
3400	其他權益	701	-	1,243	-
3500	庫藏股票	-	-	(19,062)	-
3XXX	權益總計	14,044,540	23	16,305,934	28
負債與權益總計		\$ 62,123,452	100	\$ 59,055,299	100

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：林榮顯



經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠



日勝生 科技股份有限公司

個體綜合損益表

民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股虧損為元

代 碼		104年度		103年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四、二一及二七）	\$ 232,063	100	\$ 477,051	100
5000	營業成本（附註四、十一及二二）	(154,738)	(67)	(317,255)	(67)
5900	營業毛利	<u>77,325</u>	<u>33</u>	<u>159,796</u>	<u>33</u>
	營業費用（附註二二及二七）				
6100	推銷費用	(400,449)	(172)	(52,872)	(11)
6200	管理費用	(955,286)	(412)	(538,972)	(113)
6000	營業費用合計	(1,355,735)	(584)	(591,844)	(124)
6900	營業損失	(1,278,410)	(551)	(432,048)	(91)
	營業外收入及支出（附註二二及二七）				
7010	其他收入	133,458	58	128,868	27
7020	其他利益及損失	(26,267)	(11)	(1,612)	-
7050	財務成本	(231,797)	(100)	(233,213)	(49)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益份額	<u>30,656</u>	<u>13</u>	<u>117,687</u>	<u>25</u>
7000	營業外收入及支出合計	(93,950)	(40)	<u>11,730</u>	<u>3</u>
7900	繼續營業單位稅前淨損	(1,372,360)	(591)	(420,318)	(88)
7950	所得稅費用（附註四及二三）	(3,349)	(2)	(4,989)	(1)
8200	本年度淨損	(1,375,709)	(593)	(425,307)	(89)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		104年度		103年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合損益				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再 衡量數	\$ 33	-	(\$ 668)	-
8331	採用權益法認列子 公司、關聯企業 及合資之確定福 利計畫再衡量數	(1,001)	-	(782)	-
8360	後續可能重分類至損益 之項目				
8361	國外營運機構財務 報表換算之兌換 差額	(542)	-	960	-
8300	本年度其他綜合損 益	(1,510)	-	(490)	-
8500	本年度綜合損益總額	(\$ 1,377,219)	(593)	(\$ 425,797)	(89)
	每股虧損 (附註二四)				
9750	基 本	(\$ 1.54)		(\$ 0.48)	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：林榮顯

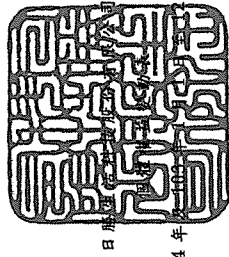


經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠

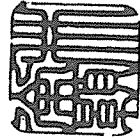




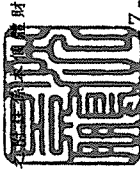
民國 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	103 年 1 月 1 日餘額	普通股本	資本公積	法定公積	留	特別公積	盈餘	未分配盈餘 (待彌補虧損)	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	庫藏股	票	權	益	總額
A1	103 年 1 月 1 日餘額	\$ 8,476,278	\$ 113,591	\$ 113,591	\$ 6,761,591	\$ 1,094,884	\$ 4,281	\$ 1,127,870	\$ 283	\$	-	-	\$ 17,578,778	
B1	102 年度盈餘指撥及分配	-	-	-	-	112,788	-	(112,788)	-	-	-	-	-	-
B17	法定盈餘公積 特別盈餘公積迴轉	-	-	-	-	-	(4,281)	4,281	-	-	-	-	-	-
C13	資本公積配發股票股利	172,145	-	-	(172,145)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C15	資本公積配發現金股利	-	-	-	(860,727)	-	-	-	-	-	-	(860,727)	-	-
D1	103 年度淨損	-	-	-	-	-	-	(425,307)	-	-	-	(425,307)	-	-
D3	103 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(1,450)	960	-	-	(490)	-	-
D5	103 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	(426,757)	960	-	-	(425,797)	-	-
I1	可轉換公司債轉換	17,402	-	-	22,807	-	-	-	-	-	-	40,209	-	-
I3	債券換股權利證書轉換	113,591	(113,591)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
L1	庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,062)	(19,062)	(19,062)	-	-
T1	賣回公司債	-	-	-	(7,467)	-	-	-	-	-	-	(7,467)	-	-
Z1	103 年 12 月 31 日餘額	8,779,416	-	-	5,744,059	1,207,672	-	592,606	1,243	(19,062)	(19,062)	16,305,934	-	-
C13	資本公積配發股票股利	175,376	-	-	(175,376)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C15	資本公積配發現金股利	-	-	-	(876,882)	-	-	-	-	-	-	(876,882)	-	-
D1	104 年度淨損	-	-	-	-	-	-	(1,375,709)	-	-	-	(1,375,709)	-	-
D3	104 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(968)	(542)	-	-	(1,510)	-	-
D5	104 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	(1,376,677)	(542)	-	-	(1,377,219)	-	-
L3	庫藏股註銷	(10,600)	-	-	(8,462)	-	-	-	-	19,062	19,062	-	-	-
M7	對子公司所有權權益變動	-	-	-	7	-	-	-	-	-	-	7	-	-
T1	賣回公司債	-	-	-	(7,300)	-	-	-	-	-	-	(7,300)	-	-
Z1	104 年 12 月 31 日餘額	\$ 8,944,192	\$	\$	\$ 4,676,046	\$ 1,207,672	\$	(\$ 784,071)	\$ 701	\$	\$	\$ 14,044,540	-	-



董事長：林榮顯



經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞榮

後附會計師查核財務報告之一部分。

日勝生 科技股份有限公司

個體現金流量表

民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		104年度	103年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨損	(\$ 1,372,360)	(\$ 420,318)
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	89,781	91,421
A20200	攤銷費用	9,550	8,326
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨(利益)損 失	(313)	298
A20900	利息費用	231,797	233,213
A21200	利息收入	(45,093)	(34,003)
A22400	採用權益法之子公司、關聯企 業及合資利益之份額	(30,656)	(117,687)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設 備損失(利益)	111	(3)
A23100	處分投資損失(利益)	193	(95)
A24000	與子公司、關聯企業及合資之 已實現利益	(4,955)	(4,955)
A24200	買回應付公司債損失	24,103	474
A29900	其他項目	(66,809)	(65,142)
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	(193)	4,957
A31130	應收票據(增加)減少	(4,255)	718
A31150	應收帳款減少(增加)	5	(1,914)
A31180	其他應收款增加	(3,777)	(3,266)
A31190	其他應收款－關係人(增加) 減少	(1,192)	47,665
A31200	存貨增加	(3,372,289)	(7,226,323)
A31230	預付款項增加	(154,981)	(305,193)
A31240	其他流動資產減少	3,546,917	1,622,786
A32130	應付票據增加(減少)	29,851	(65,696)
A32150	應付帳款減少	(73,796)	(167,328)
A32160	應付帳款－關係人(減少)增 加	(125,454)	144,516

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104年度	103年度
A32170	應付建造合約款減少	\$ -	(\$ 10,235)
A32180	其他應付款項增加(減少)	655,665	(12,587)
A32190	其他應付款—關係人增加(減少)	36,427	(1,297)
A32210	預收款增加	1,215,240	2,008,690
A32230	其他流動負債(減少)增加	(10,161)	134,726
A33000	營運產生之現金流入(出)	573,356	(4,138,252)
A33100	收取之利息	36,610	31,790
A33300	支付之利息	(179,291)	(180,411)
A33500	支付之所得稅	(3,349)	(7,051)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>427,326</u>	<u>(4,293,924)</u>
投資活動之現金流量			
B00600	取得無活絡市場之債務工具投資	(2,280,000)	-
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資價款	-	66,652
B01800	取得採用權益法之投資	(1,357,000)	(475,929)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(1,930)	(3,056)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	5
B03700	存出保證金增加	(253,910)	(372,058)
B04300	其他應收款—關係人增加	-	(340,000)
B04400	其他應收款—關係人減少	340,000	-
B04500	取得無形資產	(3,346)	(13,040)
B05400	取得投資性不動產	(499,069)	(1,290,324)
B07600	收取之股利	850,035	549,008
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(3,205,220)</u>	<u>(1,878,742)</u>
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	3,289,432	1,305,568
C00500	應付短期票券增加	360,143	269,827
C01300	償還公司債	(600,119)	(144,228)
C01600	舉借長期借款	100,624	5,735,142
C03000	存入保證金增加	-	7,791
C03100	存入保證金減少	(115,059)	-
C03700	其他應付款—關係人增加	550,000	-
C03800	其他應付款—關係人減少	-	(135,000)
C04500	發放現金股利	(876,882)	(860,727)
C04900	庫藏股票買回成本	-	(19,062)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>2,708,139</u>	<u>6,159,311</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104年度	103年度
EEEE	本期現金及約當現金減少數	(\$ 69,755)	(\$ 13,355)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>390,782</u>	<u>404,137</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 321,027</u>	<u>\$ 390,782</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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

個體財務報表附註

民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另予註明者外，金額係以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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。

本公司股票自 89 年 12 月起在台灣證券交易所上市買賣。

本個體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

本個體財務報告於 105 年 3 月 25 日經董事會核准並通過發布。

三、新發布及修訂國際財務報導準則之適用

- (一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之 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」）發布之金管證審字第 1030029342 號及金管證審字第 1030010325 號函，本公司自 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」）及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定。

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及 2013 年版 IFRSs 不致造成本公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 13「公允價值衡量」

IFRS 13 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為廣泛，例如，適用 IFRSs 13 前，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，而依照 IFRS 13 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。相關揭露請參閱附註三一。

2. IAS 1 之修正「其他綜合損益項目之表達」

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。

本公司於 104 年追溯適用上述修正規定，不重分類至損益之項目包含確定福利計畫再衡量數。後續可能重分類至損益之項目包含國外營運機構財務報表換算之兌換差額及採用權益法之關聯企業及合資之其他綜合損益份額（除確定福利計畫再衡量數外）。惟適用上述修正並不影響本年度淨損益、本年度稅後其他綜合損益及本年度綜合損益總額。

3. IAS 19「員工福利」

該修訂準則規定確定福利義務變動及計畫資產公允價值變動係於發生時認列，因而排除過去得按「緩衝區法」處理之選擇，並加速前期服務成本之認列。該修訂規定所有確定福利計畫再衡量數將立即認列於其他綜合損益，俾使已認列之淨退休金資產或負債反映計畫短絀或剩餘之整體價值。

此外，「淨利息」取代適用修訂準則前之利息成本及計畫資產之預期報酬，並以淨確定福利負債（資產）乘以折現率決定淨利息。修訂後 IAS 19 除了改變確定福利成本之表達，並規定更廣泛之揭露。

首次適用修訂後 IAS 19 時，本公司選擇不予揭露 103 年度確定福利義務敏感度分析。

4. 「2009-2011 週期之年度改善」

2009-2011 週期之年度改善修正 IFRS 1「首次採用 IFRSs」、IAS 1「財務報表之表達」、IAS 16「不動產、廠房及設備」、IAS 32「金融工具：表達」及 IAS 34「期中財務報導」等準則。

首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及 2013 年版 IFRSs 對 103 年 1 月 1 日合併資產負債表資訊不具重大影響。

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可之 IFRSs

本公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs。金管會於 105 年 3 月 10 日公布自 106 年起開始適用之認可 IFRSs 公報範圍，為 IASB 於 105 年 1 月 1 日前發布，並於 106 年 1 月 1 日生效之 IFRSs（不含 IFRS 9「金融工具」及 IFRS 15「客戶合約之收入」等尚未生效或尚未確定生效日期之 IFRSs）。此外，金管會並宣布我國公開發行公司應自 107 年起開始適用 IFRS 15。截至本財務報告通過發布日止，金管會尚未發布前述新發布／修正／修訂準則及解釋以外之其他準則生效日。

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
「2012-2014 週期之年度改善」	2016 年 1 月 1 日 (註3)
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 11 之修正「聯合營運權益之取得」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「揭露倡議」	2016 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017 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1)
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 16及IAS 41之修正「農業：生產性植物」	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 27之修正「單獨財務報表中之權益法」	2016年1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：除IFRS 5之修正推延適用於2016年1月1日以後開始之年度期間外，其餘修正係追溯適用於2016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本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。IFRS 9對金融資產之分類規定如下。

本公司投資之債務工具，若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，分類及衡量如下：

(1) 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，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後

續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。

- (2) 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

本公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟本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。此類金融資產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，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

金融資產之減損

IFRS 9 改採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、IFRS 15「客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，係認列備抵信用損失。若前述金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則其備抵信用損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若前述金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則其備抵信用損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵信用損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，本公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵信用損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

2. 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本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本公司整體或部分（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本公司本身與集團外其他企業之績效，故非屬績效條件。

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，為本公司提供主要管理階層服務之管理個體係屬本公司之關係人，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。

3. 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 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 之修正係釐清本公司應同時依 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。

4. IFRS 15「客戶合約之收入」

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。

本公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；
- (4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (5) 於滿足履約義務時認列收入。

IFRS 15 生效時，本公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

5. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若本公司為承租人，除小額租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於本資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。

對於本公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，本公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

6. 2012-2014 週期之年度改善

2012-2014 週期之年度改善修正 IFRS 5「待出售非流動資產及停業單位」、IFRS 7、IAS 19 及 IAS 34 等若干準則。

7. IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

IAS 12 之修正主要係釐清，不論本公司預期透過出售或透過收取合約現金流量回收以公允價值衡量之債務工具投資，且

不論該資產是否發生未實現損失，暫時性差異應按該資產公允價值及課稅基礎之差額決定。

此外，除非稅法限制可減除暫時性差異所能減除之收益類型而應就同類型可減除暫時性差異評估是否認列遞延所得稅資產，否則應就所有可減除暫時性差異一併評估。於評估是否認列遞延所得稅資產時，若有足夠證據顯示本公司很有可能以高於帳面金額回收資產，則估計未來課稅所得所考慮之資產回收金額不限於其帳面金額，且未來課稅所得之估計應排除因可減除暫時性差異迴轉所產生之影響。

除上述影響外，截至本個體財務報告通過發布日止，本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

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報表係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司及關聯企業係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司、關聯企業及

合資損益份額」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資其他綜合損益份額」暨相關權益項目。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

本公司從事營建工程及委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務部分，其營業週期長於 1 年，是以與工程承攬及興建銷售相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動與非流動之標準。

(四) 外 幣

本公司編製財務報告時，以本公司功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當期損益，惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

於編製個體財務報告時，國外營運機構（包含營運所在國家或使用之貨幣與本公司不同之子公司、關聯企業、合資或分公司）之資產及負債以每一資產負債表日匯率換算為新台幣。收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額列於其他綜合損益。

若本公司處分國外營運機構之所有權益，或處分國外營運機構之子公司部分權益但喪失控制，或處分國外營運機構之聯合協議或關聯企業後之保留權益係金融資產並按金融工具之會計政策處理，所有與該國外營運機構相關之累計兌換差額將重分類至損益。

若部分處分國外營運機構之子公司未導致喪失控制，係按比例將累計兌換差額併入權益交易計算，但不認列為損益。在其他任何部分處分國外營運機構之情況下，累計兌換差額則按處分比例重分類至損益。

（五）存 貨

存貨包括開發中不動產、待開發不動產、庫存商品、材料物資及其他。存貨係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外，係以個別項目為基礎。淨變現價值係指估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。不動產存貨之實際投入建造成本係配合不動產銷售收入認列原則，轉列年度營業成本。

（六）投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體（含特殊目的個體）。

權益法下，原始投資依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益（包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益）時，係繼續按持股比例認列損失。

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

本公司若未按持股比例認購子公司發行之新股，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積及採用權益法之投資。前項調整如應借記資本公積，而採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

當喪失對子公司控制時，本公司係按喪失控制日之公允價值衡量其對前子公司之剩餘投資，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失控制當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該子公司有關之所有金額，其會計處理係與本公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(七) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

自有土地不提列折舊。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產（包括因該等目的而處於建造過程中之不動產）。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。本公司採直線基礎提列折舊。

建造中之投資性不動產係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於達預期使用狀態時開始提列。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(九) 無形資產

電腦軟體成本主要按 1 至 5 年，以直線法攤銷。

(十) 有形及無形資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。若共用資產可依合理一致之基礎分攤至現金產生單位時，則分攤至個別之現金產生單位，反之，則分攤至可依合理一致之基礎分攤之最小現金產生單位群組。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有減損跡象時進行減損測試。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位，若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊），減損損失之迴轉係認列於損益。

(十一) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、備供出售金融資產與放款及應收款。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括持有供交易之金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註三一。

透過損益按公允價值衡量之金融資產若屬無活絡市場公開報價且其公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益

工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於損益。

B. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益與以有效利息法計算之利息收入，以及備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

C. 放款及應收款

放款及應收款（包括現金及約當現金、無活絡市場之債務工具投資、應收票據、應收帳款及其他應收款等）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

(2) 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間 90 天之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若於後續期間增加，而該增加能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則減損損失予以迴轉並認列於損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

2. 權益工具

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

再取回本公司本身之權益工具係於權益項下認列與減除。
購買、出售、發行或註銷本公司本身之權益工具不認列於損益。

3. 金融負債

(1) 後續衡量

除下列情況外，所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量：

透過損益按公允價值衡量之金融負債

透過損益按公允價值衡量之金融負債包含持有供交易之金融負債。

持有供交易之金融負債係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註三一。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

4. 可轉換公司債

本公司發行之複合金融工具（可轉換公司債）係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義，於原始認列時將其組成部分分別分類為金融負債及權益。

原始認列時，負債組成部分之公允價值係以類似之不可轉換工具當時市場利率估算，並於執行轉換或到期日前，以有效利息法計算之攤銷後成本衡量。屬嵌入非權益衍生工具之負債組成部分則以公允價值衡量。

分類為權益之轉換權係等於該複合工具整體公允價值減除經單獨決定之負債組成部分公允價值之剩餘金額，經扣除所得稅影響數後認列為權益，後續不再衡量。於該轉換權被執行時，其相關之負債組成部分及於權益之金額將轉列股本及資本公積－發行溢價。可轉換公司債之轉換權若於到期日仍未被執行，該認列於權益之金額將轉列資本公積－其他。

發行可轉換公司債之相關交易成本，係按分攤總價款之比例分攤至該工具之負債（列入負債帳面金額）及權益組成部分（列入權益）。

（十二）收入之認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

1. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1) 本公司已經將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (2) 本公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (3) 收入金額能可靠衡量；
- (4) 與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；及
- (5) 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

於正常營業範圍內之不動產銷售所產生之收入係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列。於符合前述收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於個體資產負債表之流動負債項下。

2. 勞務之提供

依合約提供勞務所產生之收入，係按合約完成程度予以認列。

3. 股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十三) 建造合約

建造合約包括依據服務特許權協議對基礎建設所進行之建造或升級服務之結果若能可靠估計，於資產負債表日係參照合約活動之完成程度分別認列為收入及成本，並以累計已發生合約成本占估計總合約成本之比例衡量完成程度。若遇有合約工作之變更、求償及獎勵金之情形，僅於金額能可靠衡量且很有可能收現之範圍內，始將其納入合約收入。

建造合約之結果若無法可靠估計，合約收入僅限在已發生合約成本預期很有可能回收之範圍內認列收入，且合約成本係於其發生當期認列為費用。

總合約成本若很有可能超過總合約收入，所有預期損失則立即認列為費用。

當建造合約累計已發生成本加計已認列利潤並減除已認列損失超過工程進度請款金額時，該差額係列示為應收建造合約款。當建造合約之工程進度請款金額超過累計已發生成本加計已認列利潤並減除已認列損失時，該差額係列示為應付建造合約款。於相關工作進行前所收到之款項帳列其他流動負債。依照已完成工作開立帳單而客戶尚未付款之金額帳列應收帳款。

(十四) 租 賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

1. 本公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，係加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

營業租賃所給予之租賃誘因係認列為資產。誘因成本總額按直線基礎認列為租金收入之減項。

2. 本公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(十五) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十六) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

確定福利退休計畫之確定福利成本（含服務成本、淨利息及再衡量數）係採預計單位福利法精算。服務成本（含當期服務成本及前期服務成本）及淨確定福利負債（資產）淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數（含精算損益、資產上限影響數之變動及扣除利息後之計畫資產報酬）於發生時認列於其他綜合損益並列入保留盈餘，後續期間不重分類至損益。

淨確定福利負債（資產）係確定福利退休計畫之提撥短絀（剩餘）。淨確定福利資產不得超過從該計畫退還提撥金或可減少未來提撥金之現值。

(十七) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10% 所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異、虧損扣抵或投資所產生之所得稅抵減使用時認列。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企業於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 本年度之當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

管理階層將對估計與基本假設係持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列。若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於估計修正當期及未來期間認列。

所得稅

截至 104 年及 103 年 12 月 31 日與未使用投資抵減、虧損扣抵及可減除暫時性差異有關之遞延所得稅資產皆為 0 元。由於未來獲利之不可預測性，本公司於 104 年及 103 年 12 月 31 日止有 1,119,542 仟元及 1,119,287 仟元並未認列為遞延所得稅資產。遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定。若未來實際產生之獲利少於預期，可能會產生重大遞延所得稅資產之迴轉，該等迴轉係於發生期間認列為損益。

六、現金及約當現金

	104年12月31日	103年12月31日
現金	\$ 830	\$ 310
支票及活期存款	317,281	387,820
外幣存款	<u>2,916</u>	<u>2,652</u>
	<u>\$321,027</u>	<u>\$390,782</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	104年12月31日	103年12月31日
<u>金融負債—流動</u>		
持有供交易之衍生性金融負債		
轉換公司債買（贖）賣回權	<u>\$ -</u>	<u>\$ 443</u>

透過損益按公允價值衡量之金融工具產生之淨利益請參閱附註二二(二)。

八、以成本衡量之金融資產

	104年12月31日	103年12月31日
<u>非流動</u>		
國內未上市（櫃）普通股	<u>\$ 5,100</u>	<u>\$ 5,100</u>

本公司所持有之上述未上市（櫃）股票投資，依金融資產衡量種類分類為備供出售金融資產。於資產負債表日係按成本減除減損損失衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計之機率，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

九、無活絡市場之債務工具投資

	104年12月31日	103年12月31日
<u>流動</u>		
原始到期日超過3個月之定期存款	<u>\$ 3,699,025</u>	<u>\$ 1,419,025</u>

(一) 截至104年及103年12月31日止，原始到期日超過3個月之定期存款利率區間分別為年利率0.37%~1.09%及0.45%~1.09%。

(二) 無活絡市場之債務工具投資質押之資訊，參閱附註二八。

十、應收票據及應收帳款

	104年12月31日	103年12月31日
應收票據	<u>\$ 6,505</u>	<u>\$ 2,250</u>
應收帳款	\$ 1,909	\$ 1,914
減：備抵呆帳	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,909</u>	<u>\$ 1,914</u>

應收帳款

於決定應收帳款可回收性時，本公司考量應收帳款自原始授信日至呈現於資產負債表時，此段期間信用品質之變化。由於歷史經驗顯示，除非交易相對人為公家機關因其信用品質良好而評估無須提列備抵呆帳外，原則上針對超過授信期間之應收帳款評估其未來無法回收之金額，認列適當之備抵呆帳。

除已有客觀證據顯示特定交易對方之應收帳款無法回收而個別認列適當之備抵呆帳外，原則上其備抵呆帳提列係參考歷史經驗採集體評估，估計無法回收之金額。

本公司104年及103年12月31日之應收帳款皆為未逾期帳款。

十一、存貨

	104年12月31日	103年12月31日
開發中不動產	\$ 32,530,473	\$ 27,354,681
待開發不動產	337,764	337,764
待售房地	371,792	479,380
預付土地款	<u>50</u>	<u>50</u>
	<u>\$ 33,240,079</u>	<u>\$ 28,171,875</u>

開發中不動產

項 目 名 稱	預計完工年度	104年12月31日	103年12月31日
浮洲一	105	\$ 12,776,975	\$ 11,438,872
浮洲二	105	19,057,563	15,915,809
大橋案	107	695,935	-
		<u>\$ 32,530,473</u>	<u>\$ 27,354,681</u>

待開發不動產

項 目 名 稱	104年12月31日	103年12月31日
北投區溫泉段一小段	<u>\$337,764</u>	<u>\$337,764</u>

待售房地

項 目 名 稱	104年12月31日	103年12月31日
八堵案	\$254,530	\$371,520
新店案	78,243	78,243
其他	39,019	29,617
	<u>\$371,792</u>	<u>\$479,380</u>

(一) 截至 104 年及 103 年 12 月 31 日止，預期超過 12 個月以後回收之存貨分別為 1,033,749 仟元及 27,692,495 仟元。

(二) 本公司設定質押之存貨金額，請參閱附註二八。

(三) 本公司為期營建個案及工程能順利興建及交屋，而將在建房地及餘屋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本公司、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。

上列信託契約係由本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。

十二、預付款項及其他資產

	104年12月31日	103年12月31日
預付工程款	\$ 18,305	\$ 902,500
其他金融資產	1,517,197	5,174,376
遞延推銷費用	655,615	655,615
留抵稅額	708,025	577,165
其 他	162,849	96,839
	<u>\$ 3,061,991</u>	<u>\$ 7,406,495</u>
預付款項	\$ 775,763	\$ 1,572,767
其他資產－流動	2,286,187	5,833,104
其他資產－非流動	41	624
	<u>\$ 3,061,991</u>	<u>\$ 7,406,495</u>

其他金融資產係銀行存款備償戶、信託戶等受限制資產。本公司設定質押之資訊，請參閱附註二八。

十三、採用權益法之投資

投資子公司

	104年12月31日	103年12月31日
未上市（櫃）公司		
泰誠發展營造股份有限公司（以下稱泰誠公司）	\$ 380,282	\$ 916,954
日勝遠東股份有限公司（以下稱日勝遠東公司）	663,990	603,027
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）	111,065	154,758
萬達通實業股份有限公司（以下稱萬達通公司）	1,739,644	1,724,320
集順生活科技股份有限公司（以下稱集順公司）	595,082	619,077
立疆開發股份有限公司（以下稱立疆公司）	612,447	293,196
日耀開發股份有限公司（以下稱日耀公司）	682,094	514,227
兆曜實業股份有限公司（以下稱兆曜公司）	1,085,393	881,869
新秀閣大飯店股份有限公司（以下稱新秀閣公司）	332,564	345,002

（接次頁）

(承前頁)

	104年12月31日	103年12月31日
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED (以下稱智基公 司)	\$ 23,365	\$ 27,757
日鼎水務企業股份有限公 司 (以下稱日鼎公司)	1,409,192	1,042,461
京站投資控股企業股份有 限公司 (以下稱京站投資 公司)	3,066,059	3,025,805
日翔租賃興業股份有限公 司 (以下稱日翔公司)	570,614	587,253
減：聯屬公司損益	(188,939)	(193,894)
減：累計減損	(138,493)	(138,493)
	<u>\$10,944,359</u>	<u>\$10,403,319</u>

本公司於資產負債表日對子公司之所有權權益及表決權百分比如下：

	104年12月31日	103年12月31日
未上市(櫃)公司		
泰誠公司	100.00%	100.00%
日勝遠東公司	99.93%	99.92%
加賀屋公司	99.99%	99.99%
萬達通公司	28.35%	28.35%
集順公司	100.00%	100.00%
立疆公司	100.00%	100.00%
日耀公司	100.00%	100.00%
兆曜公司	100.00%	100.00%
新秀閣公司	100.00%	100.00%
智基公司	100.00%	100.00%
日鼎公司	100.00%	100.00%
京站投資公司	58.06%	58.06%
日翔公司	100.00%	100.00%

104 及 103 年度採用權益法之子公司之損益及其他綜合損益份額，係依據各子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

匡曜公司於 103 年 2 月 19 日核准登記解散，並於 103 年 8 月 8 日清算完結。

如附註二九所述，本公司為子公司銀行借款提供財務保證，截至104年12月31日及103年12月31日，因提供財務保證而納入投資子公司之帳面金額分別為164,396仟元及231,096仟元。

本公司設定質押作為借款擔保之採用權益法之投資金額，請參閱附註二八。

十四、不動產、廠房及設備

	自有土地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	出租資產	其他設備	合計
<u>成本</u>							
103年1月1日餘額	\$ 1,536	\$ 1,465	\$ 4,408	\$ 29,816	\$ 3,594	\$ 12,489	\$ 53,308
增添	-	-	-	2,906	-	150	3,056
處分	-	-	(2,309)	(1,966)	-	-	(4,275)
103年12月31日餘額	<u>\$ 1,536</u>	<u>\$ 1,465</u>	<u>\$ 2,099</u>	<u>\$ 30,756</u>	<u>\$ 3,594</u>	<u>\$ 12,639</u>	<u>\$ 52,089</u>
<u>累計折舊及減損</u>							
103年1月1日餘額	\$ -	\$ 367	\$ 3,567	\$ 19,016	\$ 1,638	\$ 7,501	\$ 32,089
折舊費用	-	40	219	4,862	714	1,823	7,658
處分	-	-	(2,309)	(1,964)	-	-	(4,273)
103年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 407</u>	<u>\$ 1,477</u>	<u>\$ 21,914</u>	<u>\$ 2,352</u>	<u>\$ 9,324</u>	<u>\$ 35,474</u>
103年12月31日淨額	<u>\$ 1,536</u>	<u>\$ 1,058</u>	<u>\$ 622</u>	<u>\$ 8,842</u>	<u>\$ 1,242</u>	<u>\$ 3,315</u>	<u>\$ 16,615</u>
<u>成本</u>							
104年1月1日餘額	\$ 1,536	\$ 1,465	\$ 2,099	\$ 30,756	\$ 3,594	\$ 12,639	\$ 52,089
增添	-	-	-	1,930	-	-	1,930
處分	-	-	-	(4,867)	(261)	(1,733)	(6,861)
104年12月31日餘額	<u>\$ 1,536</u>	<u>\$ 1,465</u>	<u>\$ 2,099</u>	<u>\$ 27,819</u>	<u>\$ 3,333</u>	<u>\$ 10,906</u>	<u>\$ 47,158</u>
<u>累計折舊及減損</u>							
104年1月1日餘額	\$ -	\$ 407	\$ 1,477	\$ 21,914	\$ 2,352	\$ 9,324	\$ 35,474
折舊費用	-	41	219	3,681	687	1,428	6,056
處分	-	-	-	(4,867)	(150)	(1,733)	(6,750)
104年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 448</u>	<u>\$ 1,696</u>	<u>\$ 20,728</u>	<u>\$ 2,889</u>	<u>\$ 9,019</u>	<u>\$ 34,780</u>
104年12月31日淨額	<u>\$ 1,536</u>	<u>\$ 1,017</u>	<u>\$ 403</u>	<u>\$ 7,091</u>	<u>\$ 444</u>	<u>\$ 1,887</u>	<u>\$ 12,378</u>

(一) 本公司之不動產、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	35年
運輸設備	5年
辦公設備	3-10年
出租資產	5-6年
其他設備	1-8年

(二) 本公司設定作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註二八。

十五、投資性不動產

	已完工投資 性不動產	建造中投資 性不動產	合 計
<u>成 本</u>			
103 年 1 月 1 日餘額	\$ 4,699,069	\$ 3,122,109	\$ 7,821,178
增 添	<u>2,783</u>	<u>1,287,541</u>	<u>1,290,324</u>
103 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 4,701,852</u>	<u>\$ 4,409,650</u>	<u>\$ 9,111,502</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
103 年 1 月 1 日餘額	\$ 276,197	\$ -	\$ 276,197
折舊費用	<u>83,763</u>	<u>-</u>	<u>83,763</u>
103 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 359,960</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 359,960</u>
103 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 4,341,892</u>	<u>\$ 4,409,650</u>	<u>\$ 8,751,542</u>
<u>成 本</u>			
104 年 1 月 1 日餘額	\$ 4,701,852	\$ 4,409,650	\$ 9,111,502
增 添	14,774	484,295	499,069
自待售房地重分類轉入	16,918	-	16,918
重分類轉出至在建房地	-	(751,446)	(751,446)
重分類轉出至待售房地	(<u>9,805</u>)	<u>-</u>	(<u>9,805</u>)
104 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 4,723,739</u>	<u>\$ 4,142,499</u>	<u>\$ 8,866,238</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
104 年 1 月 1 日餘額	\$ 359,960	\$ -	\$ 359,960
折舊費用	83,725	-	83,725
重分類轉出至待售房地	(<u>403</u>)	<u>-</u>	(<u>403</u>)
104 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 443,282</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 443,282</u>
104 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 4,280,457</u>	<u>\$ 4,142,499</u>	<u>\$ 8,422,956</u>

- (一) 本公司已完工之投資性不動產於 104 年及 103 年 12 月 31 日之公允價值分別為 6,552,820 仟元及 6,446,699 仟元，該公允價值係以非關係人之獨立評價師張世賢及遲維新於該等日期進行之評價為基礎，前述評價係以比較法、收益法及成本法進行。
- (二) 本公司投資性不動產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 10~50 年予以計提折舊。
- (三) 本公司設定質押之投資性不動產金額，請參閱附註二八。
- (四) 104 年及 103 年 12 月 31 日，本公司為向金融機構融資暨使營建個案及工程能順利興建及交屋，而將建造中之投資性不動產及已完工投

資性不動產辦理信託，關於浮洲案及新店案之信託登記情形請參閱附註十一(三)。

(五) 104 年及 103 年 12 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 112,327 仟元。

(六) 104 年及 103 年 12 月 31 日本公司為向金融機構融資，而將房地辦理信託，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 108 年 7 月 31 日止。

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

十六、借 款

(一) 短期借款

	104年12月31日	103年12月31日
<u>擔保借款</u>		
一銀行借款	\$ 5,157,000	\$ 2,328,568
<u>無擔保借款</u>		
一銀行借款	<u>936,000</u>	<u>475,000</u>
	<u>\$ 6,093,000</u>	<u>\$ 2,803,568</u>

104 年及 103 年 12 月 31 日之短期借款利率區間分別為 1.95%~4.51% 及 2.10%~3.75%，上述借款提供抵押擔保情形，請參閱附註二八。

(二) 應付短期票券

	104年12月31日	103年12月31日
<u>應付商業本票</u>		
國際票券	\$ 2,130,000	\$ 1,770,000
減：應付短期票券折價	(<u>302</u>)	(<u>445</u>)
	<u>\$ 2,129,698</u>	<u>\$ 1,769,555</u>

104 年及 103 年 12 月 31 日之應付短期票券利率區間分別為 0.40%-0.48% 及 0.66%-0.70%。應付短票提供抵押擔保情形，請參閱附註二八之說明。

(三) 長期借款

	104年12月31日	103年12月31日
<u>擔保借款</u>		
浮洲聯貸案	\$ 19,718,194	\$ 20,204,000
大橋案聯貸案	92,280	59,000
其他銀行借款	2,431,578	1,578,428
<u>無擔保借款</u>		
其他銀行借款	345,000	645,000
減：銀行長期借款減項－ 主辦費	(17,630)	(55,882)
減：一營業週期內到期之 長期負債	(20,338,062)	(20,908,588)
加：一營業週期內到期之 長期借款減項－主辦費	17,630	53,125
長期借款	<u>\$ 2,248,990</u>	<u>\$ 1,575,083</u>

104 年及 103 年 12 月 31 日之長期借款利率區間分別為 2.78%～3.68% 及 2.86%～3.75%；浮洲聯貸案包括台灣銀行等 24 家銀行；大橋案聯貸案包括中國信託等 3 家銀行。上述借款提供抵押擔保情形，請參閱附註二八。

十七、一年或一營業週期內到期長期負債

	104年12月31日	103年12月31日
一年或一營業週期內到期長期 借款	\$ 20,338,062	\$ 20,908,588
減：一年或一營業週期內到期長 期借款減項－主辦費	(17,630)	(53,125)
無擔保可轉換公司債	<u>312,388</u>	<u>871,162</u>
	<u>\$ 20,632,820</u>	<u>\$ 21,726,625</u>

(一) 一年或一營業週期內到期長期借款請詳附註十六說明。

(二) 無擔保可轉換公司債：

國內第三次及第四次無擔保可轉換公司債

本公司因新北市板橋區浮洲合宜住宅案之興建及償還金融機構借款之資金需求，經金融監督管理委員會於 100 年 12 月 16 日以金管證發字第 10000610671 號函核准募集國內第三次及第四次無擔保轉換公司債。

1. 第三次無擔保可轉換公司債主要發行條件如下：

- (1) 發行總額：1,000,000 仟元。
- (2) 價格：按票面發行每張 100 仟元，採記名式。
- (3) 票面利率及還本付息方式：年息 0%，到期時按債券面額之 105.35%，以現金一次償還。
- (4) 發行期間：3.5 年（101 年 3 月 7 日至 104 年 9 月 7 日）。
- (5) 轉換期間：自發行日後屆滿 1 個月之翌日起至到期日前 10 日止。
- (6) 轉換價格及其調整：發行時之轉換價格為每股 27.6 元，惟本公司債發行後，遇有本公司普通股股份發生變動、配發普通股現金股利占每股時價之比率超過 1.5% 時及以低於每股時價之轉換價格再發行轉換公司債時，轉換價格依發行條款規定公式調整之，截至最後轉換日止，轉換價格為每股 20.2 元。
- (7) 債券持有人之賣回權

本公司應於本債券發行滿 2 年為債券持有人提前賣回本債券之賣回基準日，本公司應於賣回基準日之前 30 日，以掛號寄發給債券持有人一份「賣回權行使通知書」，並函知櫃買中心公告本債券賣回權之行使，債券持有人得於公告後 30 日內以書面通知交易券商轉知集保結算所或本公司股務代理機構要求本公司以債券面額加計利息補償金，滿 2 年為債券面額之 103.02%，本公司應於賣回基準日後 5 個營業日內以現金贖回本債券。

(8) 本公司對本轉換公司債之贖回權

本公司於以下情形得行使對本轉換公司債之贖回權：

- A. 本債券發行滿 1 個月翌日起至到期前 40 日止，若本債券流通在外餘額低於原發行總額之 10% 時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發給債券持有人一份 1 個月期滿之「債券收回通知書」，且函知櫃檯買賣中心公告並於該

期間屆滿時，按債券面額以現金收回其流通在外之本債券。

B. 本債券發行滿 1 個月翌日起至到期前 40 日止，若本公司普通股股票在台灣證券交易所之收盤價格連續 30 個營業日超過當時轉換價格達 30%（含）以上時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發債券持有人一份 1 個月期滿之「債券收回通知書」，且函知櫃檯買賣中心公告並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其流通在外之本債券。

本公司將以寄發「債券收回通知書」之日（含）起加計 30 日當成債券收回基準日，債權人於債券收回基準日前以書面回覆本公司股務代理機構要求以現金贖回者，本公司即於債券收回基準日後 5 個營業日按債券面額以現金贖回該債權人之本轉換公司債。若債權人未於債券收回基準日前以書面回覆本公司股務代理機構要求以現金贖回者，本公司得按當時之轉換價格，以債券收回基準日為轉換基準日，將其轉換公司債轉換為本公司之普通股。

2. 第四次無擔保可轉換公司債主要發行條件如下：

- (1) 發行總額：800,000 仟元。
- (2) 價格：按票面發行每張 100 仟元，採記名式。
- (3) 票面利率及還本付息方式：年息 0%，到期時按債券面額之 106.14%，以現金一次償還。
- (4) 發行期間：4 年（101 年 3 月 8 日至 105 年 3 月 8 日）。
- (5) 轉換期間：自發行日後屆滿 1 個月之翌日起至到期日前 10 日止。
- (6) 轉換價格及其調整：發行時之轉換價格為每股 27.9 元，惟本公司債發行後，遇有本公司普通股股份發生變動、配發普通股現金股利占每股時價之比率超過 1.5% 時及以低於每股時價之轉換價格再發行轉換公司債時，轉換價格依發行

條款規定公式調整之，104 年 12 月 31 日轉換價格為每股 20.5 元。

(7) 債券持有人之賣回權

本債券以發行滿 2 年及 3 年之日為債券持有人提前賣回本債券之賣回基準日，本公司應於賣回基準日之前 30 日，以掛號寄發給債券持有人一份「賣回權行使通知書」，並函知櫃買中心公告本債券賣回權之行使，債券持有人得於公告後 30 日內以書面通知交易券商轉知集保結算所或本公司股務代理機構要求本公司以債券面額加計利息補償金，發行滿 2 年為債券面額之 103.02%，發行滿 3 年為債券面額之 104.57%，並應於賣回基準日後 5 個營業日內以現金贖回本債券。

(8) 本公司對本轉換公司債之贖回權

本公司於以下情形得行使對本轉換公司債之贖回權：

- A. 本債券發行滿 1 個月翌日起至到期前 40 日止，若本債券流通在外餘額低於原發行總額之 10% 時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發給債券持有人一份 1 個月期滿之「債券收回通知書」，且函知櫃檯買賣中心公告並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其流通在外之本債券。
- B. 本債券發行滿 1 個月翌日起至到期前 40 日止，若本公司普通股股票在台灣證券交易所之收盤價格連續 30 個營業日超過當時轉換價格達 30%（含）以上時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發債券持有人一份 1 個月期滿之「債券收回通知書」，且函知櫃檯買賣中心公告並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其流通在外之本債券。

本公司將以寄發「債券收回通知書」之日（含）起加計 30 日當成債券收回基準日，債權人於債券收回基準日前以書面回覆本公司股務代理機構要求以現金贖回

者，本公司即於債券收回基準日後 5 個營業日按債券面額以現金贖回該債權人之本轉換公司債。若債權人未於債券收回基準日前以書面回覆本公司股務代理機構要求以現金贖回者，本公司得按當時之轉換價格，以債券收回基準日為轉換基準日，將其轉換公司債轉換為本公司之普通股。

茲將上述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

	104年12月31日	103年12月31日
國內第三次無擔保轉換公司債		
原發行總額	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
已轉換金額	(487,100)	(487,100)
已賣回／贖回金額	(71,500)	(71,500)
已到期收回金額	(441,400)	-
未攤銷折價	-	(4,590)
小計	-	436,810
減：一營業週期內到期長期公司債	-	(436,810)
一營業週期後到期應付公司債	\$ -	\$ -
國內第四次無擔保轉換公司債		
原發行總額	\$ 800,000	\$ 800,000
已轉換金額	(289,000)	(289,000)
已賣回／贖回金額	(197,700)	(68,500)
未攤銷折價	(912)	(8,148)
小計	312,388	434,352
減：一營業週期內到期長期公司債	(312,388)	(434,352)
一營業週期後到期應付公司債	\$ -	\$ -

104 年度及 103 年度可轉換公司債持有者依發行條件分別要求賣回 129,200 仟元及 140,000 仟元，該賣回金額加計利息補償金共計 135,104 仟元及 144,228 仟元。

國內第三次無擔保轉換公司債於 104 年 9 月 7 日到期，到期時在外流通餘額為 441,400 仟元，已按債券面額之 105.35% 計 465,015 仟元償還。

國內第四次無擔保轉換公司債於 105 年 3 月 8 日到期，到期時在外流通餘額為 313,300 仟元，已按債券面額之 106.14% 計 332,537 仟元償還。

截至 104 年 12 月 31 日止，國內第三次及第四次無擔保公司債，分別已行使轉換權利之金額計 487,100 仟元及 289,000 仟元，分別計轉換普通股 20,073 仟股及 11,874 仟股。

透過損益按公允價值衡量之金融資產（負債）－流動

	104年12月31日	103年12月31日
轉換公司債投資人賣回權	\$ -	(\$ 443)
轉換公司債發行人買（贖）回權	-	-
淨 額	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 443)</u>

104 及 103 年度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）為 313 仟元及 (255) 仟元。

	104年12月31日	103年12月31日
<u>權益組成要素</u>		
普通股認股權	<u>\$ 17,702</u>	<u>\$ 47,204</u>

十八、資產負債到期分析

本公司與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，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：

104年12月31日								
	1	年	內	1	年	後	合	計
資 產								
無活絡市場之債務工								
具投資一流動	\$	3,699,025		\$	-		\$	3,699,025
應收票據及帳款	\$	4,629		\$	2,305		\$	6,934
待售房地	\$	371,792		\$	-		\$	371,792
開發中不動產	\$	31,834,538		\$	695,935		\$	32,530,473
其他流動資產	\$	1,411,800		\$	76,000		\$	1,487,800
存出保證金一流動	\$	2,231,469		\$	133,924		\$	2,365,393
負 債								
預收房地款	\$	11,753,902		\$	-		\$	11,753,902
一營業週期內借款	\$	19,702,569		\$	90,275		\$	19,792,844
存入保證金（帳列其								
他流動負債）	\$	1,428,473		\$	-		\$	1,428,473

103年12月31日								
	1	年	內	1	年	後	合	計
資								
產								
無活絡市場之債務工								
具投資一流動	\$	1,419,025		\$	-		\$	1,419,025
應收票據及帳款	\$	2,709		\$	-		\$	2,709
待售房地	\$	479,380		\$	-		\$	479,380
開發中不動產	\$	-		\$	27,354,681		\$	27,354,681
其他流動資產	\$	5,086,216		\$	76,000		\$	5,162,216
存出保證金一流動	\$	2,026,569		\$	85,343		\$	2,111,912
負								
債								
預收房地款	\$	10,538,662		\$	-		\$	10,538,662
一營業週期內借款	\$	20,150,875		\$	-		\$	20,150,875
存入保證金（帳列其								
他流動負債）	\$	1,543,569		\$	-		\$	1,543,569

十九、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

(二) 確定福利計畫

本公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度，係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額 2% 提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，本公司並無影響投資管理策略之權利。

列入個體資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	104年12月31日	103年12月31日
已提撥確定福利義務現值	\$ 19,074	\$ 18,562
計畫資產公允價值	(8,345)	(7,691)
提撥短絀	10,729	10,871
淨確定福利負債	<u>\$ 10,729</u>	<u>\$ 10,871</u>

淨確定福利負債變動如下：

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債
103 年 1 月 1 日餘額	<u>\$ 17,392</u>	<u>(\$ 7,074)</u>	<u>\$ 10,318</u>
服務成本			
當期服務成本	114	-	114
利息費用（收入）	<u>347</u>	<u>(126)</u>	<u>221</u>
認列於損益	<u>461</u>	<u>(126)</u>	<u>335</u>
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於淨利息之金額外）	-	(41)	(41)
精算損失—人口統計假設變動	489	-	489
精算損失—經驗調整	<u>220</u>	<u>-</u>	<u>220</u>
認列於其他綜合損益	<u>709</u>	<u>(41)</u>	<u>668</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(450)</u>	<u>(450)</u>
103 年 12 月 31 日	18,562	(7,691)	10,871

(接次頁)

(承前頁)

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 負 債
服務成本			
當期服務成本	\$ 126	\$ -	\$ 126
利息費用(收入)	<u>371</u>	<u>(156)</u>	<u>215</u>
認列於損益	<u>497</u>	<u>(156)</u>	<u>341</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	(48)	(48)
精算利益—人口統計假 設變動	(41)	-	(41)
精算損失—財務假設變 動	1,680		1,680
精算利益—經驗調整	<u>(1,624)</u>	<u>-</u>	<u>(1,624)</u>
認列於其他綜合損益	<u>15</u>	<u>(48)</u>	<u>33</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(450)</u>	<u>(450)</u>
104年12月31日	<u>\$ 19,074</u>	<u>(\$ 8,345)</u>	<u>\$ 10,729</u>

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

1. 投資風險：勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內（外）權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟本公司之計畫資產得分配金額係以不低於當地銀行2年定期存款利率計算而得之收益。
2. 利率風險：政府公債／公司債之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。
3. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	104年12月31日	103年12月31日
折 現 率	1.25%	2%
薪資預期增加率	3%	3%
離 職 率	0.91%	0.84%

若重大精算假設分別發生合理可能之變動，在所有其他假設維持不變之情況下，將使確定福利義務現值增加（減少）之金額如下：

	104年12月31日
折現率	
增加 0.25%	(\$ 582)
減少 0.25%	\$ 607
薪資預期增加率	
增加 0.25%	\$ 595
減少 0.25%	(\$ 574)
離職率	
增加 110%	(\$ 34)
減少 90%	\$ 34

由於精算假設可能彼此相關，僅單一假設變動之可能性不大，故上述敏感度分析可能無法反映確定福利義務現值實際變動情形。

	104年12月31日	103年12月31日
預期 1 年內提撥金額	\$ 450	\$ 367
確定福利義務平均到期期間	12年	14年

二十、權益

(一) 股本

	104年12月31日	103年12月31日
額定股數（仟股）	950,000	950,000
額定股本	\$ 9,500,000	\$ 9,500,000
已發行且已收足股款之股數 （仟股）	894,419	877,942
已發行股本	\$ 8,944,192	\$ 8,779,416

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 103 年 6 月 19 日經股東會決議，以資本公積 172,145 仟元轉增資，計發行普通股 17,215 仟股，已於 103 年 8 月 27 日辦妥變更登記。

本公司於 104 年 6 月 22 日經股東會決議，以資本公積 175,376 仟元轉增資，計發行普通股 17,537 仟股，已於 104 年 8 月 31 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(請參閱附註十七(二))，截至 104 年 12 月 31 日止，申請轉換股數分別為 20,073 仟股及 11,874 仟股，其變更手續業經經濟部核准在案，另國內第三次及第四次無擔保轉換公司債分別於 104 年 9 月 7 日及 105 年 3 月 8 日到期。

(二) 資本公積

	104年12月31日	103年12月31日
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本(1)</u>		
股票發行溢價	\$ 2,723,885	\$ 3,780,708
公司債轉換溢價	1,676,768	1,676,768
庫藏股票交易	225,514	229,411
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	9,388	9,388
<u>僅得用以彌補虧損</u>		
認列對子公司所有權權益變動數(2)	587	580
<u>不得作為任何用途</u>		
認股權	17,702	47,204
其他	22,202	-
	<u>\$ 4,676,046</u>	<u>\$ 5,744,059</u>

1. 此類資本公積得用以彌補虧損，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。
2. 此類資本公積係本公司未實際取得或處分子公司股權時，因子公司權益變動認列之權益交易影響數，或本公司採權益法認列子公司資本公積之調整數。

(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 10%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，由董事會考量公司財務狀況後，擬具分配案，提請股東會決議分派股東紅利。

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 20% 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。

依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。配合上述法規，本公司已於 104 年 12 月 4 日董事會擬議修正公司章程，尚待於 105 年 6 月 24 日召開之股東常會決議。員工及董監事酬勞估列基礎及實際配發情形，參閱附註二二之(五)員工福利費用。

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」等規定提列及迴轉特別盈餘公積。

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 104 年 6 月 22 日及 103 年 6 月 19 日舉行股東常會，決議通過 103 及 102 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	103年度	102年度	103年度	102年度
法定盈餘公積	\$ -	\$ 112,788		
現金股利	-	-	\$ -	\$ -
股票股利	-	-	-	-

本公司 103 及 102 年度分別係以資本公積 1,052,258 仟元及 1,032,872 仟元配發股東紅利，其中現金股利分別為 876,882 仟元及 860,727 仟元，股票股利分別為 175,376 仟元及 172,145 仟元。

有關 104 年度之虧損撥補案尚待預計於 105 年 6 月 24 日召開之股東常會決議。

(四) 庫藏股票

收 回 原 因	買回以註銷 (仟股)
103 年 1 月 1 日股數	-
本期增加	<u>1,060</u>
103 年 12 月 31 日股數	<u>1,060</u>
104 年 1 月 1 日股數	1,060
本期註銷	(<u>1,060</u>)
104 年 12 月 31 日股數	<u>-</u>

本公司持有之庫藏股票，依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派及表決權等權利。

二一、收入

	104年度	103年度
營建收入	\$134,092	\$379,345
租賃收入	<u>97,971</u>	<u>97,706</u>
	<u>\$232,063</u>	<u>\$477,051</u>

二二、繼續營業單位淨利

(一) 其他收入

	104年度	103年度
利息收入	\$ 45,093	\$ 34,003
保證負債攤提收入	66,700	65,027
其他收入	<u>21,665</u>	<u>29,838</u>
	<u>\$133,458</u>	<u>\$128,868</u>

(二) 其他利益及損失

	104年度	103年度
透過損益按公允價值衡量之		
金融負債利益	\$ 313	\$ 141
透過損益按公允價值衡量之		
金融資產損失	-	(439)
處分投資(損失)利益	(193)	95
淨外幣兌換利益	116	148
處分不動產、廠房及設備(損 失)利益	(111)	3
其他支出	(26,392)	(1,560)
	<u>(\$ 26,267)</u>	<u>(\$ 1,612)</u>

(三) 財務成本

	104年度	103年度
銀行借款利息	\$897,664	\$743,423
其 他	21,839	26,312
減：列入符合要件資產成本 之金額	(687,706)	(536,522)
	<u>\$231,797</u>	<u>\$233,213</u>

利息資本化相關資訊如下：

	104年度	103年度
利息資本化金額	\$687,706	\$536,522
利息資本化利率	3.42%	3.53%

(四) 折舊及攤銷

	104年度	103年度
不動產、廠房及設備	\$ 6,056	\$ 7,658
投資性不動產	83,725	83,763
無形資產	8,967	7,380
其 他	583	946
	<u>\$ 99,331</u>	<u>\$ 99,747</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 45,847	\$ 45,913
營業費用	43,934	45,508
	<u>\$ 89,781</u>	<u>\$ 91,421</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ -	\$ -
營業費用	9,550	8,326
	<u>\$ 9,550</u>	<u>\$ 8,326</u>

(五) 員工福利費用

	104年度	103年度
退職後福利（附註十九）		
確定提撥計畫	\$ 6,725	\$ 6,441
確定福利計畫	341	335
其他員工福利	<u>180,636</u>	<u>160,743</u>
員工福利費用合計	<u>\$187,702</u>	<u>\$167,519</u>
功能別彙總		
營業成本	\$ 23,490	\$ 26,637
營業費用	<u>164,212</u>	<u>140,882</u>
	<u>\$187,702</u>	<u>\$167,519</u>

依 104 年 5 月修正後公司法及 104 年 12 月經董事會擬議之修正章程，本公司年度如有獲利，應提撥不低於 0.1% 為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象得包含符合一定條件之從屬公司員工，該一定條件由董事會訂定之；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於 1% 為董監事酬勞。員工酬勞及董監事酬勞分派案應提股東會報告。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董監事酬勞。

本公司 104 年為稅前淨損，故估列員工酬勞及董監事酬勞皆為 0 仟元。

本公司分別於 104 年 6 月 22 日及 103 年 6 月 19 日舉行股東常會，決議通過 103 及 102 年度員工紅利及董監事酬勞如下：

	103年度				102年度			
	現	金	股	票 紅 利	現	金	股	票 紅 利
員工紅利	\$	-	\$	-	\$	-	\$	-
董監事酬勞		-		-		-		-

104 年 6 月 22 日及 103 年 6 月 19 日股東常會分別決議配發之員工紅利及董監事酬勞，與 103 及 102 年度個體財務報告認列之員工分紅及董監事酬勞金額並無差異。

有關本公司股東會決議之員工紅利及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二三、繼續營業單位所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	104年度	103年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 3,526	\$ 4,665
以前年度之調整	(177)	324
遞延所得稅		
本年度產生者	-	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 3,349</u>	<u>\$ 4,989</u>

本公司會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	104年度	103年度
繼續營業單位稅前淨損	<u>(\$ 1,372,360)</u>	<u>(\$ 420,318)</u>
稅前淨損按法定稅率計算之		
所得稅費用 (17%)	(\$ 233,301)	(\$ 71,454)
稅上不可減除之費損	(11,337)	5,849
免稅所得	(199,726)	-
暫時性差異	304,431	19,715
土地增值稅	3,526	4,666
不得留抵之虧損扣抵	139,933	45,889
以前年度之當期所得稅費用		
於本期之調整	(177)	324
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 3,349</u>	<u>\$ 4,989</u>

(二) 未於資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異、未使用虧損扣抵及未使用投資抵減金額

	104年12月31日	103年12月31日
虧損扣抵	<u>\$ 3,827,017</u>	<u>\$ 3,883,536</u>
投資抵減		
重大公共建設	<u>\$ 356,000</u>	<u>\$ 356,000</u>
可減除暫時性差異	<u>\$ 664,409</u>	<u>\$ 606,388</u>

(三) 未使用之投資抵減、虧損扣抵及免稅相關資訊

截至 104 年 12 月底止所得稅抵減相關資訊如下：

法 令 依 據	抵 減 項 目	尚未抵減餘額	最 後 抵 減 年 度
促進產業升級條例	重大公共建設投資	<u>\$ 45,000</u>	105年度
	重大公共建設投資	<u>\$ 311,000</u>	106年度

截至 104 年底止，虧損扣抵相關資訊：

尚未扣抵餘額	最後抵減年度
<u>\$ 370,947</u>	111年度
<u>\$ 3,456,070</u>	112年度

(四) 兩稅合一相關資訊：

	104年12月31日	103年12月31日
未分配盈餘		
87 年度以後	(\$784,071)	\$592,606
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$384,221</u>	<u>\$217,934</u>
	104年度(預計)	103年度
盈餘分配適用之稅額扣抵比率	-	33.87%

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，但依新修正之所得稅法第 66 條之 6，屬中華民國境內居住之個人股東其可扣抵稅額比率予以減半，並自 104 年 1 月 1 日起分配盈餘時開始適用。

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 104 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。

(五) 所得稅核定情形

本公司截至 100 年度止之所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

二四、每股虧損

	單位：每股元	
	104年度	103年度
基本每股虧損		
來自繼續營業單位	(\$ <u>1.54</u>)	(\$ <u>0.48</u>)

用以計算繼續營業單位每股虧損之虧損及普通股加權平均股數如下：

本年度虧損

	104年度	103年度
用以計算基本每股虧損之淨損	<u>(\$ 1,375,709)</u>	<u>(\$ 425,307)</u>

股 數

單位：仟股

	104年度	103年度
用以計算基本每股虧損之普通股加權平均股數	<u>894,419</u>	<u>894,942</u>

計算每股虧損時，無償配股之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於 104 年 7 月 14 日。因追溯調整，103 年度基本每股虧損變動如下：

單位：每股元

	追 溯 調 整 前	追 溯 調 整 後
基本每股虧損	<u>(\$ 0.48)</u>	<u>(\$ 0.48)</u>

二五、營業租賃協議

本公司為承租人

- (一) 營業租賃係承租店辦等，租賃期間為 2 至 5 年。於租賃期間終止時，本公司對租賃辦公室並無優惠承購權。
- (二) 不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	104年12月31日	103年12月31日
1 年 內	\$ 19,231	\$ -
超過 1 年但不超過 5 年	23,588	-
超過 5 年	-	-
	<u>\$ 42,819</u>	<u>\$ -</u>

本公司為出租人

- (一) 營業租賃係出租本公司所擁有之投資性不動產，租賃期間為 1 至 18 年。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) 不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	104年12月31日	103年12月31日
1 年 內	\$ 98,744	\$ 99,282
超過 1 年但不超過 5 年	504,000	505,570
超過 5 年	430,500	556,500
	<u>\$ 1,033,244</u>	<u>\$ 1,161,352</u>

二六、非現金交易

本公司於 104 及 103 年度進行下列非現金交易之投資及籌資活動：

本公司於 104 及 103 年度，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之金額分別為 0 仟元及 40,209 仟元。

二七、關係人交易

本公司與其他關係人間之交易揭露如下：

(一) 關係人交易

1. 租金收入

關 係 人 類 別	104年度		103年度	
	金 額	佔該科目 餘 額 %	金 額	佔該科目 餘 額 %
子 公 司	\$ 94,736	97	\$ 94,573	98
實質關係人	857	1	748	-
	<u>\$ 95,593</u>	<u>98</u>	<u>\$ 95,321</u>	<u>98</u>

本公司與關係人間租賃交易與一般非關係人交易相較，並無重大差異。

2. 在建房地—發包工程及建造中不動產

104 年度

關 係 人 名 稱	工 程 性 質	當 期 支 付 金 額
子 公 司	建築工程	\$ 3,197
聯合營運者	"	3,342,147
		<u>\$ 3,345,344</u>

103 年度

關 係 人 名 稱	工 程 性 質	當 期 支 付 金 額
子 公 司	建築工程	\$ 32,659
聯合營運者	"	8,185,253
		<u>\$ 8,217,912</u>

3. 在建房地－在建費用（工程管理及顧問）

104 年度

關係人名稱	工程性質	當期支付金額
子公司	工程管理	<u>\$ 11,790</u>

103 年度

關係人名稱	工程性質	當期支付金額
子公司	工程管理	<u>\$ 9,830</u>

4. 顧問費收入（帳列其他收入及費用科目減項）

關係人類別	104年度	103年度
子公司	<u>\$ 66,807</u>	<u>\$ 67,741</u>

5. 營業費用－物業管理及顧問服務

關係人類別	104年度	103年度
子公司	<u>\$ 18,075</u>	<u>\$ 19,570</u>

6. 銷售費用－捐贈

關係人類別	104年度	103年度
實質關係人	<u>\$ 5,100</u>	<u>\$ -</u>

7. 管理費用－租金支出

關係人類別	104年度	103年度
子公司	<u>\$ 13,308</u>	<u>\$ 13,085</u>

8. 其他收入及遞延貸項－聯屬公司間利益

104 年度

項 目	關係人類別	金 額	本期已實現 利 益	未實現利益	未實現利益 認列基礎
工程管理收入	子公司	\$322,000	\$ 4,923	\$187,708	交九案銷售 率及完工 進度
代收代付收入	"	<u>2,111</u>	<u>32</u>	<u>1,231</u>	"
		<u>\$324,111</u>	<u>\$ 4,955</u>	<u>\$188,939</u>	

103 年度

項 目	關係人類別	金 額	本期已實現 利 益	未實現利益 未實現利益	認 列 基 礎
工程管理收入	子 公 司	\$322,000	\$ 4,923	\$192,631	交九案銷售 率及完工 進度
代收代付收入	"	<u>2,111</u>	<u>32</u>	<u>1,263</u>	"
		<u>\$324,111</u>	<u>\$ 4,955</u>	<u>\$193,894</u>	

9. 其他應收款－關係人

關 係 人 類 別	104年12月31日	103年12月31日
子 公 司	\$ 1,717	\$342,425
實質關係人	<u>1,900</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,617</u>	<u>\$342,425</u>

10. 預付土地款

關 係 人 類 別	104年12月31日	103年12月31日
子 公 司	<u>\$ 50</u>	<u>\$ 50</u>

11. 預付工程款

關 係 人 類 別	104年12月31日	103年12月31日
子 公 司	\$ -	\$ 2,025
聯合營運者	<u>18,305</u>	<u>278,459</u>
	<u>\$ 18,305</u>	<u>\$280,484</u>

12. 應付帳款－關係人

關 係 人 類 別	104年12月31日	103年12月31日
子 公 司	\$ 100,542	\$ 97,870
聯合營運者	<u>1,388,845</u>	<u>1,516,971</u>
	<u>\$ 1,489,387</u>	<u>\$ 1,614,841</u>

13. 其他應付款－關係人

關 係 人 類 別	104年12月31日	103年12月31日
子 公 司	\$856,606	\$270,461
其他關係人彙總	<u>300</u>	<u>18</u>
	<u>\$856,906</u>	<u>\$270,479</u>

14. 預收房地款

本公司於 104 年及 103 年 12 月 31 日，出售給實質關係人之房地合約總價（含稅）皆為 47,980 仟元。於 104 年及 103 年 12 月 31 日預收房地款（未稅）皆為 11,323 仟元。

15. 其他

- (1) 截至 104 年及 103 年 12 月 31 日關係人提供下列資產，作為本公司借款及保證之擔保品：

關 係 人 類 別	104年12月31日	103年12月31日
實質關係人	新北市三芝區房地、有價證券及附買回票券	新北市三芝區房地、有價證券及附買回票券
子 公 司	台北市北投區房地、有價證券、附買回票券及定存	台北市北投區房地、有價證券及附買回票券

- (2) 本公司向銀行申請銀行借款、應付短票及履約保證，係由子公司及實質關係人擔任連帶保證人。
- (3) 截至 104 年 12 月 31 日止，加賀屋公司因向本公司租賃溫泉旅館而開立押租保證票據 60,000 仟元。
- (4) 截至 104 年 12 月 31 日止，泰誠公司因承攬本公司投資興建之新北市板橋浮洲合宜住宅開發案，支付保證金 428,400 仟元，帳列存入保證金一流動。

(二) 對關係人放款

關 係 人 類 別	104年12月31日	103年12月31日
<u>其他應收款</u>		
子 公 司	<u>\$ -</u>	<u>\$340,000</u>
關 係 人 類 別	104年度	103年度
<u>利息收入</u>		
子 公 司	<u>\$ 17,157</u>	<u>\$ 1,548</u>

本公司提供短期放款予子公司，利率區間為 3.50%-3.75% 與市場利率相近。104 及 103 年度對子公司之放款皆為無擔保放款。

(三) 向關係人借款

關 係 人 類 別	104年12月31日	103年12月31日
子 公 司	<u>\$820,000</u>	<u>\$270,000</u>

本公司向關係人借款之借款利率與市場利率相當。向子公司之借款皆為無擔保借款。

(四) 主要管理階層之薪酬

104 及 103 年度對董事及其他主要管理階層之薪酬如下：

	104年度	103年度
短期員工福利	\$ 33,538	\$ 30,928
退職後福利	<u>741</u>	<u>652</u>
合 計	<u>\$ 34,279</u>	<u>\$ 31,580</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予以建議，再提請董事會討論後決定。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。

二八、質抵押資產

下列資產已提供作為履約保證、銀行借款及應付短期票券等之擔保品：

	104年12月31日	103年12月31日
預付款項	\$ 540,698	\$ -
待售房地	78,243	449,763
待開發不動產	337,764	337,764
開發中不動產	31,834,538	27,354,681
存出保證金—流動	1,876,396	1,825,570
存出保證金—非流動	783	774
無活絡市場之債券投資—流動	3,699,025	1,419,025
其他流動資產	99,611	124,412
投資性不動產	8,405,847	8,741,872
不動產廠房及設備	444	1,111
採用權益法之投資	<u>5,678,533</u>	<u>2,799,571</u>
	<u>\$ 52,551,882</u>	<u>\$ 43,054,543</u>

二九、重大承諾及或有事項

除其他附註外，本公司於資產負債表日之重大承諾及或有事項如下：

- (一) 截至 104 年及 103 年 12 月 31 日，本公司為興建房屋，與若干承包廠商訂立工程合約，合約總價及已依工程進度支付工程價款列示如下：

	104年12月31日	103年12月31日
合約總價	\$ 20,687,459	\$ 18,401,029
已支付價款（註）	18,635,157	15,536,517

註：帳列開發中不動產、建造中之投資性不動產及預付款項科目。

- (二) 本公司於 90 年 12 月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。

另截至 104 年及 103 年 12 月 31 日，本公司以定存單繳納之履約保證金金額皆為 237,405 仟元。

- (三) 本公司於 96 年 1 月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，雙方就大眾捷運系統南港線南港機廠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。

另本公司截至 104 年及 103 年 12 月 31 日，已由合作金庫銀行開具履約保證函作為履約保證金金額皆為 245,376 仟元。

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 月達成和解之內容，立疆公司一併概括承受。

- (四) 本公司於 98 年 12 月與台北市政府簽訂「大眾捷運系統新莊線大橋國小站（捷）二基地」開發投資契約書，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進行權益分配；本公司截至 104 年及 103 年 12 月 31 日，以定存單繳納之履約保證金金額皆為 85,343 仟元。
- (五) 本公司於 100 年 9 月取得「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」，截至 104 年及 103 年 12 月 31 日，本公司以定存單繳納之保證金金額皆為 1,493,863 仟元。
- (六) 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，另於 103 年 12 月接獲台北市政府捷運局來函，要求將擔保之金額提高至 7,698,554 仟元，惟該權益分配比例差額之金額尚無法充分可靠衡量。前述擔保金係由兆豐國際商業銀行開具連帶保證書 3,530,000 仟元，及由實質關係人開立本票 4,168,554 仟元為之。

本公司於 103 年 6 月已依台北市政府捷運局之協議書約定向中華民國仲裁協會提出仲裁聲請，希望藉由正當法律之程序，以解決美河市案的紛擾，並維護全體股東權益。本仲裁事件已於 103 年 10 月組成仲裁庭，刻正依法進行仲裁程序中。

- (七) 本公司於 104 年 1 月接獲財政部臺北國稅局來函，針對本公司合建分屋房地互易及以物抵付委建款交易，應按換出或換入貨物或勞務時價從高認定開立統一發票銷售額，核定補徵營業稅合計 692,698 仟元。本公司認為該局對房地互易時價及委建交易之認定並不合理，本公司於 104 年 6 月去函財政部臺北國稅局申請復查，此案件尚待審查中。另本公司於 104 年 4 月去函財政部臺北國稅局，同意以營業稅累積留抵稅額作為補徵稅額之擔保。

(八) 本公司浮洲合宜住宅在地震後發生地下室局部位置裂縫問題，經五大技師公會之鑑定結果及建議，將於後續結構修繕設計中納入檢討。關於結構細部補強修繕方案，目前已進入台大地震工程研究中心結構外審階段，將依審定結果進行結構補強修繕作業。

另部分一樓承購戶提起訴訟主張解除買賣契約，因調解未成，目前於一審法院審理中。

(九) 本公司為子公司銀行借款提供財務保證，截至 104 年及 103 年 12 月 31 日止，本公司提供財務保證金額 22,777,852 元及 23,020,852 仟元；子公司分別已動支 8,283,523 仟元及 6,883,048 仟元；本公司於個體資產負債表認列為其他負債之金額分別為 164,396 仟元及 231,096 仟元。

三十、資本管理

本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，本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。

三一、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

本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。

(二) 公允價值資訊－按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

103 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 量之金融負債				
轉換公司債買(贖) 賣回權	\$ -	\$ -	\$ 443	\$ 443

104 年度及 103 年度無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

轉換公司債買(贖)賣回權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。

(三) 金融工具之種類

	104年12月31日	103年12月31日
<u>金融資產</u>		
放款及應收款(註1)	\$ 4,047,689	\$ 2,163,577
備供出售金融資產(註2)	5,100	5,100
存出保證金	2,367,792	2,113,882
其他金融資產－流動	1,517,197	5,174,376
<u>金融負債</u>		
透過損益按公允價值衡量	-	443
存入保證金(註3)	1,430,979	1,546,038
以攤銷後成本衡量(註4)	34,446,169	30,139,357

註 1：餘額係包含現金及約當現金、無活絡市場之債務工具投資、應收票據、應收帳款及其他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、長期借款等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括權益及債務工具投資、應收帳款、應付帳款、應付公司債及借款。本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本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

本公司之營運活動使本公司承擔之主要財務風險為利率變動風險。因本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。本公司藉由維持一適當之固定及浮動利率組合來管理利率風險。本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。

本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：

	104年12月31日	103年12月31日
<u>具公允價值利率風險</u>		
—金融資產	\$ 4,070,354	\$ 1,760,973
—金融負債	2,442,086	2,640,717
<u>具現金流量利率風險</u>		
—金融資產	3,342,898	7,388,844
—金融負債	29,482,422	25,504,114

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，本公司 104 及 103 年度之稅前淨利分別減少 261,395 仟元及 181,153 仟元，主因為本公司之變動利率借款。

本公司於本期對利率之敏感度上升，主因為變動利率債務工具增加。

2. 信用風險

本公司主要潛在信用風險係銀行存款及應收票據、應收帳款等金融商品。本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。本公司控制暴露於每一金融機構之信用風險，且認為本公司之銀行存款無重大信用風險顯著集中之虞。本公司為減低應收帳款信用風險，本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

本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。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合約條款之遵循。

截至 104 年及 103 年 12 月 31 日，本公司未動用之融資額度（含專案融資）分別為 6,823,720 仟元及 9,971,000 仟元。

非衍生金融負債之流動性及利率風險表

非衍生金融負債剩餘合約到期分析係依本公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含本金及估計利息）編製。因此本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。

104 年 12 月 31 日

	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	\$ 232,600	\$ 2,053,732	\$ 1,620,622	\$ 3,728	\$ 1,435
浮動利率工具	212	1,765,426	25,393,143	1,935,562	405,709
固定利率工具	<u>2,130,000</u>	<u>313,300</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,362,812</u>	<u>\$ 4,132,458</u>	<u>\$ 27,013,765</u>	<u>\$ 1,939,290</u>	<u>\$ 407,144</u>

103 年 12 月 31 日

	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	\$ 799,113	\$ 1,629,777	\$ 1,063,166	\$ 9,719	\$ 1,435
浮動利率工具	25,714	1,643,568	22,312,874	1,545,698	32,143
固定利率工具	<u>1,770,000</u>	<u>-</u>	<u>441,400</u>	<u>442,500</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,594,827</u>	<u>\$ 3,273,345</u>	<u>\$ 23,817,440</u>	<u>\$ 1,997,917</u>	<u>\$ 33,578</u>

三二、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三億元或實收資本額百分之二十以上：附表四。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：附表五。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：附表六。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 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、本期損益及認列之投資損益、期末投資帳面金額、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。

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 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

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	實際支金額	利率區間	資金性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列呆帳金額	抵撥名稱	保價	品值	對個別對象資金與限額(註1)	資金限額(註1)	與金額
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	\$ 500,000	\$ 300,000	\$ -	3.5%-3.75%	短期融資	\$ -	營運週轉	\$ -	無	\$ -	-	\$ 5,617,816	\$ 5,617,816	\$ 5,617,816
0	日勝生活科技股份有限公司	立聰開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	100,000	-	-	3.5%-3.75%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	5,617,816	5,617,816	5,617,816
0	日勝生活科技股份有限公司	日耀開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	200,000	100,000	-	3.5%-3.75%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	5,617,816	5,617,816	5,617,816
1	萬達通實業股份有限公司	立聰開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	100,000	-	-	2.78%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	2,454,525	2,454,525	2,454,525
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	200,000	200,000	40,000	2.71%-2.78%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	2,454,525	2,454,525	2,454,525
1	萬達通實業股份有限公司	日耀租賃興業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	45,000	45,000	45,000	2.71%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	2,454,525	2,454,525	2,454,525
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	310,000	50,000	50,000	2.98%-3.05%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	652,617	652,617	652,617
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	565,000	425,000	425,000	2.98%-3.05%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	652,617	652,617	652,617
2	泰誠發展營造股份有限公司	立聰開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	220,000	-	-	3.05%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	652,617	652,617	652,617
2	泰誠發展營造股份有限公司	日耀開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	120,000	120,000	120,000	2.98%-3.05%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	652,617	652,617	652,617
3	集順生活科技股份有限公司	日耀開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	50,000	25,000	25,000	0.5801%-3.038%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	238,518	238,518	238,518
3	集順生活科技股份有限公司	立聰開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	100,000	-	-	0.5801%-3.038%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	238,518	238,518	238,518
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	130,000	120,000	120,000	0.5769%-3.4274%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	238,518	238,518	238,518
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	60,000	30,000	30,000	0.5769%-3.4274%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	238,518	238,518	238,518
3	集順生活科技股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	45,000	-	-	3.038%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	238,518	238,518	238,518
3	集順生活科技股份有限公司	日耀租賃興業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	60,000	60,000	60,000	3.038%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	238,518	238,518	238,518
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	135,000	135,000	135,000	3.2875%-3.5031%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	342,619	342,619	342,619
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	195,000	195,000	195,000	3.3856%-3.62%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	342,619	342,619	342,619
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	-	-	3.388%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	191,865	191,865	191,865
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	-	-	3.388%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	191,865	191,865	191,865

(接次頁)

(承前頁)

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	資金性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列呆帳金額	擔保名稱	價值	對個別對象貸與金額總額(註1)	資金限額(註1)	與總額
5	日勝遠東股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	其他應收款—關係人	是	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ -	3.388%	短期融資	\$ -	營運週轉	\$ -	無	\$ -	\$ 191,865	\$ 191,865	
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	35,000	-	3.082%-3.0867%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	45,128	45,128	
7	新秀閣大飯店股份有限公司	日耀開發股份有限公司	其他應收款—關係人	是	20,000	20,000	20,000	3.1096%-3.1145%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	20,244	20,244	
8	立穩開發股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款—關係人	是	100,000	100,000	80,000	3.4116%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	244,979	244,979	
9	日耀開發股份有限公司	日翔租賃業股份有限公司	其他應收款—關係人	是	50,000	50,000	50,000	2.9955%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	272,838	272,838	
9	日耀開發股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款—關係人	是	80,000	80,000	80,000	2.9955%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	272,838	272,838	

註1：本公司及各子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各該公司最近期經會計師查核簽證之財務報表淨值之40%為限。

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 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被保證公司名稱	背書保證名稱	保額	對單一企業背書保證之限額(註 1)	本期最高背書保證金額	期末背書保證金額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	最近期財務報表披露之背書保證金額(註 3)	母子公司對背書保證	子公司對背書保證	屬對大陸地區背書保證
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	特股大於 50% 之子公司		\$ 42,133,620	\$ 118,000	\$ 118,000	\$ 96,391	\$ -	\$ 84,267,240	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	新芳閣大飯店股份有限公司	綜合特股大於 50% 之子公司		\$ 42,133,620	3,036,100	2,661,100	2,289,300	-	84,267,240	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	興達通實業股份有限公司	特股大於 50% 之子公司		\$ 42,133,620	892,000	892,000	842,000	752,208	84,267,240	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發營造股份有限公司	特股大於 50% 之子公司		\$ 42,133,620	10,826,752	10,656,752	581,376	76,000	84,267,240	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	立隆開發股份有限公司	特股大於 50% 之子公司		\$ 42,133,620	660,000	100,000	10,000	-	84,267,240	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	京站實業股份有限公司	特股大於 50% 之子公司		\$ 42,133,620	2,900,000	2,900,000	934,456	-	84,267,240	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	特股大於 50% 之子公司		\$ 42,133,620	330,000	90,000	30,000	-	84,267,240	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活加賀亞國際溫泉飯店股份有限公司	特股大於 50% 之子公司		\$ 42,133,620	1,320,000	1,320,000	1,198,000	-	84,267,240	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活加賀亞國際溫泉飯店股份有限公司	特股大於 50% 之子公司		\$ 42,133,620	3,880,000	3,880,000	2,302,000	-	84,267,240	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活加賀亞國際溫泉飯店股份有限公司	特股大於 50% 之子公司		\$ 42,133,620	160,000	160,000	-	-	84,267,240	Y	N	N
1	日勝生活科技股份有限公司	集盛實業股份有限公司	特股大於 50% 之子公司		\$ 1,788,887	294,000	294,000	-	84,075	3,577,774	N	N	N
1	日勝生活科技股份有限公司	集盛實業股份有限公司	特股大於 50% 之子公司		\$ 1,788,887	250,000	240,000	120,000	120,000	3,577,774	N	N	N
2	日勝生活科技股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	同一最終母公司之聯屬公司		\$ 2,569,641	600,000	-	-	-	5,139,282	N	Y	N
2	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	特股大於 50% 之子公司		\$ 2,569,641	1,150,000	1,150,000	1,050,000	1,050,000	5,139,282	N	Y	N
3	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活加賀亞國際溫泉飯店股份有限公司	特股大於 50% 之子公司		\$ 151,828	170,000	140,000	120,000	1,198	303,657	N	Y	N
4	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活加賀亞國際溫泉飯店股份有限公司	特股大於 50% 之子公司		\$ 4,894,627	1,660,000	1,660,000	1,300,000	1,300,000	9,789,253	N	Y	N
5	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活加賀亞國際溫泉飯店股份有限公司	特股大於 50% 之子公司		\$ 338,458	50,000	50,000	-	-	676,915	N	Y	N
6	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活加賀亞國際溫泉飯店股份有限公司	特股大於 50% 之子公司		\$ 15,842,536	500,000	500,000	500,000	500,000	31,685,071	N	N	N
6	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活加賀亞國際溫泉飯店股份有限公司	同一最終母公司之聯屬公司		\$ 1,404,454 (註 2)	128,000	128,000	128,000	125,020	31,685,071	N	N	N
6	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活加賀亞國際溫泉飯店股份有限公司	特股大於 50% 之子公司		\$ 15,842,536	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	31,685,071	N	Y	N

註 1：本公司及各子公司對單一企業背書保證金額以不逾各該公司最近期經會計師查核簽證之財務報表淨值之 3 倍為限；

註 2：本公司直接及間接持有表決權股份 90% 以上之公司間，特為背書保證，其金額不得超過本公司最近期經會計師查核簽證之財務報表淨值之 10%。

註 3：本公司及各子公司背書保證之總額以不逾各該公司最近期經會計師查核簽證之財務報表淨值之 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 104 年 12 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	帳 列 科 目	期 股 數 或 單 位 數 (仟)	帳 面 金 額	持 股 比 率 %	公 允 價 值	備 註
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 桑提亞股份有限公司	無	以成本衡量金融資產－非流動	55	662	0.07%	-	(註 1)
普力德生物科技股份有限公司	股票 清華生命科技股份有限公司	無	以成本衡量金融資產－非流動	50	625	2.50%	-	(註 1)
普力德生物科技股份有限公司	股票 德陽生物科技創業投資股份有限公司	無	以成本衡量金融資產－非流動	350	3,496	3.70%	-	(註 1)
普力德生物科技股份有限公司	股票 世睿生物科技股份有限公司	無	以成本衡量金融資產－非流動	50	-	16.67%	-	(註 1)
日勝遠東股份有限公司	股票 兆豐成長創業投資股份有限公司	無	以成本衡量金融資產－非流動	5,000	50,000	3.94%	-	(註 1)
泰誠發展營造股份有限公司	股票 國際票券－票券 RP	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	500,000	-	500,000	(註 3)
京站實業股份有限公司	債券 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	股票 國際票券－票券 RP	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	981,302	-	981,302	(註 3)
集順生活科技股份有限公司	股票 國際票券－票券 RP	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	120,000	-	120,000	(註 3)

(接 次 頁)

(承前頁)

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	帳 列 科 目	期 股 數 或 單 位 數 (仟) 帳	面 金 額 持 股 比 率 % 公	允 價 值	備 註
普力德生物科技股份有限公司	基金 復華中國新經濟平衡基金	無	透過損益按公允價值衡量 之金融資產－流動	300	\$ 2,616	\$ 2,616
普力德生物科技股份有限公司	基金 兆豐國際目標策略ETF組合基金	無	透過損益按公允價值衡量 之金融資產－流動	500	4,938	4,938
普力德生物科技股份有限公司	基金 中國信託亞太多元入息平衡證券投資信託基金	無	透過損益按公允價值衡量 之金融資產－流動	500	5,015	5,015

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 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

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			條件與一般交易及原因		應收（付）票據、帳款		備註
			進（銷）貨	金額	佔總進（銷）貨之比率	授信期間	單	價	授信期	同因	餘	佔總應收（付）帳款之比率	
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 貨	(\$ 2,172,056)	(57.77%)	依合約規定	\$	-	-	-	\$ 531,071	47.41%	(註 2)
泰誠發展營造股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	聯屬公司	銷 貨	(822,462)	(21.87%)	依合約規定		-	-	-	186,092	16.61%	
泰誠發展營造股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	聯屬公司	銷 貨	(547,957)	(14.57%)	依合約規定		-	-	-	126,737	11.31%	
泰誠發展營造股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	聯屬公司	銷 貨	(126,116)	(3.35%)	依合約規定		-	-	-	55,453	4.95%	
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 貨	(524,362)	(56.98%)	依合約規定		-	-	-	26,232	20.65%	
日勝生活科技股份有限公司	板橋浮洲聯合控制營運	本公司之子公司為聯合營運者	發包工程	3,342,147	83.59%	依合約規定		-	-	-	(1,317,902)	(81.79%)	(註 3)
日鼎水務企業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	聯屬公司	發包工程	517,529	40.96%	依合約規定		-	-	-	(166,593)	(48.88%)	
兆曜實業股份有限公司	華熊泰誠聯合控制營運	聯屬公司為聯合營運者	發包工程	256,202	94.40%	依合約規定		-	-	-	(123,229)	(65.63%)	
日翔租賃興業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	聯屬公司	發包工程	934,121	100.00%	依合約規定		-	-	-	(186,092)	(100.00%)	

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營運之合計數。

註 3：依合約約定支付預付款，截至 104.12.31 止，本公司預付工程款計 18,305 仟元。

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 104 年 12 月 31 日

附表六

單位：除另註明外，
為新台幣千元

帳 之	列	應	收	公	司	交	易	對	象	名	稱	關	係	應 收 款	人 關 係 餘 額	週 轉 率	逾 期 應 收 金		關 係 人 處 理 方 式	項 收	應 收 款	收 回	係 關 期 金 額	人 提 呆 帳	列 帳	備 金	抵 額	備 註
																	金	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				日勝生活科技股份有限公司		母子公司		\$	531,071	3.96	\$	-	-		\$	554			-	-	係截至 105.01.29	
泰誠發展營造股份有限公司						日勝生活科技股份有限公司				日勝生活科技股份有限公司		母子公司			425,031	-		-	-			26			-	-	係截至 105.01.29 (註 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				日鼎水務企業股份有限公司		聯屬公司			126,737	4.96		-	-			51,711			-	-	係截至 105.01.29	
泰誠發展營造股份有限公司						日翔和實業股份有限公司				日翔和實業股份有限公司		聯屬公司			186,092	5.71		-	-			116,410			-	-	係截至 105.01.29	
泰誠發展營造股份有限公司						日耀開發股份有限公司				日耀開發股份有限公司		聯屬公司			120,000	-		-	-			-			-	-	係截至 105.01.29 (註 1)	
集順生活科技股份有限公司						日勝生活科技股份有限公司				日勝生活科技股份有限公司		母子公司			120,000	-		-	-			-			-	-	係截至 105.01.29 (註 1)	
京站實業股份有限公司						日勝生活科技股份有限公司				日勝生活科技股份有限公司		母子公司			195,000	-		-	-			75,000			-	-	係截至 105.01.29 (註 1)	
京站實業股份有限公司						兆曜實業股份有限公司				兆曜實業股份有限公司		聯屬公司			135,000	-		-	-			-			-	-	係截至 105.01.29 (註 1)	

註 1：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
被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊

民國 104 年 1 月 1 日至 12 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 金 額 期 末	持 有		被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	註
					比率(%)	帳面金額			
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 租賃業	\$ 15,000	100.00%	\$ 595,082	(\$ 24,020)	(\$ 23,995)	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	住宅及大樓開發 租賃業	660,000	100.00%	612,447	(80,749)	(80,749)	子公司(註 1)
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 租賃業	800,000	100.00%	682,094	(32,133)	(32,133)	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	1,113,455	99.93%	663,990	10,964	10,956	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	土木建築工程業	665,650	100.00%	380,282	384,561	58,329	子公司(註 1)
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	住宅及大樓開發 租賃業	1,248,666	28.35%	1,739,644	312,053	88,471	子公司(註 1)
日勝生活科技股份有限公司	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	台北市北投區光明路 236 號	溫泉飯店業	703,363	99.99%	111,065	(43,693)	(43,693)	子公司(註 1)
日勝生活科技股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 13 樓	住宅及大樓開發 租賃業	1,307,000	100.00%	1,085,393	(103,476)	(103,476)	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	100.00%	23,365	(3,850)	(3,850)	子公司(註 1)
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	100.00%	332,564	(11,933)	(12,438)	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	桃園市蘆竹區長興路三段 229 巷 61 號	污水處理業	1,300,000	100.00%	1,409,192	(33,269)	(33,269)	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	58.06%	3,066,059	384,332	223,142	子公司(註 1)
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 租賃業	600,000	100.00%	570,614	(16,639)	(16,639)	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	36.80%	1,943,351	384,332	141,424	子公司(註 1)
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	100.00%	83,688	(387)	(387)	孫公司(註 1)

(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		資金額		期末		持		有被投資公司	本期認列之	備註
				本	去	年	底	比	率	帳	面	額	投	
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	\$ 678,915	\$ 9,800	980	49.00%		\$ 2,564		(\$ 4,075)	(\$ 1,997)	(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	678,915	60,000	100.00%		856,547		175,273	175,273	孫公司(註1)
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	住宅及大樓開發租賃業	4,295,288	4,295,288	4,295,288	374,015	71.65%		4,396,667		312,053	223,582	子公司(註1)
京站實業股份有限公司	京站數位廣場股份有限公司	台北市大同區承德路一段1號4樓	零售業	23,000	23,000	23,000	2,300	100.00%		8,096		5,165	5,165	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	USD 1,975	1,975	100.00%		23,398		3,675	3,675	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	USD 30	30	100.00%		775		85	85	孫公司(註1)
日勝遠東股份有限公司	普力德生物科技股份有限公司	苗栗縣竹南鎮科學園區科東三路2號3樓	生物科技及化妝品製造業	90,000	90,000	90,000	9,000	37.31%		69,482		14,923	5,568	孫公司(註1)

註1：係依被投資公司同期間經會計師查核之財務報表及本公司持股比例計算。

註2：大陸被投資公司相關資訊請參閱附表八。

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 104 年 1 月 1 日至 12 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	主要營業項目	實收資本額	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	被投資公司本期損益	本公司直接投資比例或間接持股比例	本期投資損益(註2)	本期帳面價值	截至本期末已匯回投資收益
萬達通商務諮詢(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)	\$ 1 (3,570)	100%	\$ (2) B 3,570)	\$ 296	\$ -
立疆企業管理諮詢(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)	\$ (3,570)	100%	\$ (2) B 3,570)	21,688	\$ -

本期期末累計大陸地區投資金額	經濟部核准投資金額	經濟部投資審議會核定投資金額
\$56,848 (1,840 仟美元)	\$60,726 (1,850 仟美元) (註4)	\$8,426,724 (註5)

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 104 年 12 月 31 日台灣銀行即期買入/賣出平均匯率。另投資會係以外幣為核准限額，截至本期末止投資金額並未超限。

註5：係本公司股權淨值之 60%。

§重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金及約當現金明細表		明細表一
在建房地變動明細表		明細表二
其他流動資產明細表		明細表三
採用權益法之投資變動明細表		明細表四
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十四
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表		附註十四
不動產、廠房及設備累計減損變動明細表		附註十四
投資性不動產變動明細表		附註十五
投資性不動產累計折舊變動明細表		附註十五
投資性不動產累計減損變動明細表		附註十五
預收房地款明細表		明細表五
短期借款明細表		明細表六
長期借款明細表		明細表七
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表八
營業成本明細表		明細表九
營業費用明細表		明細表十
本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別明細表		明細表十一

日勝生活科技股份有限公司

營業費用明細表

民國 104 年度

明細表十

單位：新台幣仟元

名 稱	銷 售 費 用	管 理 費 用	合 計
薪資支出	\$ -	\$ 136,855	\$ 136,855
勞 務 費	154,836	40,215	195,051
銀行手續費	-	232,084	232,084
雜 費	188,588	421,205	609,793
其他（註）	<u>57,025</u>	<u>124,927</u>	<u>181,952</u>
	<u>\$ 400,449</u>	<u>\$ 955,286</u>	<u>\$ 1,355,735</u>

註：各項目金額均未超過本科目餘額 5%。

日勝生活科技股份有限公司

營業成本明細表

民國 104 年度

明細表九

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
營建工程成本		\$	101,824
租賃成本			<u>52,914</u>
		\$	<u>154,738</u>

日勝生活科技股份有限公司

營業收入明細表

民國 104 年度

明細表八

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
營建收入		\$	134,092
租賃收入			<u>97,971</u>
		\$	<u>232,063</u>

日勝生活科技股份有限公司

長期借款明細表

民國 104 年 12 月 31 日

明細表七

單位：除另予註明者外
，係新台幣仟元

名 稱	摘 要	金 額	契 約 期 限	利 率 區 間	抵 押	擔 保	註
元大銀行－大同分行	抵押借款	\$ 350,000	109.10.02	3.050	請參閱附註二八		
元大銀行－大同分行	抵押借款	82,000	109.10.02	3.250	請參閱附註二八		
元大銀行－光復分行	信用借款	345,000	105.08.27	3.680	無		
台中銀行－松山分行	抵押借款	370,000	111.10.13	2.780	請參閱附註二八		
台中銀行－松山分行	抵押借款	530,000	111.10.13	2.780	請參閱附註二八		
台中銀行－松山分行	抵押借款	400,000	109.10.15	2.920	請參閱附註二八		
台中銀行－松山分行	抵押借款	400,000	109.10.15	2.920	請參閱附註二八		
台中銀行－松山分行	抵押借款	280,000	109.10.14	2.920	請參閱附註二八		
台中銀行－松山分行	抵押借款	19,578	109.10.14	3.420	請參閱附註二八		
台灣銀行－武昌分行	抵押借款	19,718,194	105.06.28	3.158	請參閱附註二八		註
中國信託	抵押借款	33,280	107.08.22	2.931	請參閱附註二八		註
中國信託	抵押借款	59,000	107.08.22	2.929	請參閱附註二八		註
減：聯貸案主辦費		17,630					
減：一年或一營業週期內到期之長期借款		20,338,062					
加：一年或一營業週期內到期之長期借款－主辦費		<u>17,630</u>					
一年或一營業週期後到期之長期借款		<u>\$ 2,248,990</u>					

註：係聯貸銀行共同承貸金額，包括台灣銀行等 24 家銀行及中國信託等 3 家銀行。

日勝生活科技股份有限公司

短期借款明細表

民國 104 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣仟元

借 款 種 類 及 債 權 人	借 款 期 限	年 利 率 (%)	餘 額	融 資 額 度	抵 押	或 擔 保
信用借款－彰化銀行	105.03.31	2.740	\$ 60,000	\$ 60,000	無	
信用借款－彰化銀行	105.08.27	2.740	876,000	900,000	無	
抵押借款－台灣中小企業銀行	105.05.06	3.710	200,000	200,000	請參閱附註二八	
抵押借款－台灣中小企業銀行	105.09.11	3.710	400,000	400,000	請參閱附註二八	
抵押借款－華南銀行	105.07.15	2.908	220,000	220,000	請參閱附註二八	
抵押借款－京城銀行	105.03.24	2.202	130,000	130,000	請參閱附註二八	
抵押借款－京城銀行	105.03.24	1.953	200,000	200,000	請參閱附註二八	
抵押借款－京城銀行	105.03.03	2.853	400,000	400,000	請參閱附註二八	
抵押借款－京城銀行	105.09.21	2.602	600,000	600,000	請參閱附註二八	
抵押借款－京城銀行	105.12.14	2.453	700,000	700,000	請參閱附註二八	
抵押借款－京城銀行	105.03.12	2.353	700,000	700,000	請參閱附註二八	
抵押借款－京城銀行	105.08.05	2.602	1,000,000	1,000,000	請參閱附註二八	
抵押借款－台中銀行	105.12.24	2.920	100,000	100,000	請參閱附註二八	
抵押借款－台灣銀行	105.07.19	4.514	507,000	3,000,000	請參閱附註二八	
			<u>\$6,093,000</u>	<u>\$8,610,000</u>		

日勝生活科技股份有限公司

預收房地款明細表

民國 104 年 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
浮洲一區		\$	6,138,115
浮洲二區			<u>5,615,787</u>
			<u>\$11,753,902</u>

日勝生活科技股份有限公司
採權益法之投資變動明細表

民國 104 年度

明細表四

單位：新台幣仟元

名 稱	期 初		期 末		變 動		期 末		餘 額		備 註
	股數 (仟股)	金 額	股數 (仟股)	金 額	增加 (減少)	投資 (損益)	其他 (註 1)	股數 (仟股)	金 額	股 權 淨 值	
集 順	46,000	\$ 619,077	-	\$ -	-	(\$ 23,995)	\$ -	46,000	\$ 595,082	\$ 596,296	
立 強	26,000	293,196	40,000	400,000	(80,749)	-	-	66,000	612,447	612,447	註 2
日 耀	60,000	514,227	20,000	200,000	(32,133)	-	-	80,000	682,094	682,094	
日勝遠東	33,773	603,027	5,000	50,000	10,956	-	7	38,773	663,990	479,327	註 2
泰 誠	89,700	916,954	-	(594,000)	58,329	-	(1,001)	89,700	380,282	1,631,542	註 2
萬達通	148,000	1,724,320	-	(73,147)	88,471	-	-	148,000	1,739,644	1,739,644	註 2
加賀屋	19,999	154,788	-	-	(43,693)	-	-	19,999	111,065	111,065	
兆 曜	100,000	881,869	30,700	307,000	(103,476)	-	-	130,700	1,085,393	1,085,393	
智 基	2,005	27,757	-	-	(3,850)	(542)	-	2,005	23,365	23,365	
新 秀 閣	105	345,002	-	-	(12,438)	-	-	105	332,564	1,384	
日 鼎	90,000	1,042,461	46,000	400,000	(33,269)	-	-	136,000	1,409,192	1,409,192	
京站投資	87,090	3,025,805	-	(182,888)	223,142	-	-	87,090	3,066,059	3,066,059	註 2
日 翔	60,000	587,253	-	-	(16,639)	-	-	60,000	570,614	570,614	
合 計		10,735,706		\$ 506,965	\$ 30,656	(\$ 542)	(\$ 994)		11,271,791	\$12,008,422	
減：累計減損		138,493							138,493		
減：聯屬公司間損益		193,894		(\$ 4,955)	\$ -	\$ -	\$ -		188,939		
									\$10,944,359		

註 1：係本公司認列子公司之確定福利計劃精算損失及對子公司所有權權益變動。

註 2：提供給銀行作為銀行借款之擔保為 5,678,533 仟元。

日勝生活科技股份有限公司

其他流動資產明細表

民國 104 年 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元

名	稱	金	額
其他金融資產		\$ 1,517,197	
遞延銷售費用		655,615	
其他（註）		<u>113,375</u>	
合	計	<u>\$ 2,286,187</u>	

註：各項目餘額均未超過本科目餘額 5%。

日勝生活科技股份有限公司

在建房地變動明細表

民國 104 年度

明細表二

單位：新台幣仟元

工 程 代 號	期 初 餘 額	工 程 成 本	利 息 資 本 化	完 工 結 轉	期 末 餘 額
浮洲一區	\$11,438,872	\$ 1,107,023	\$ 231,080	\$ -	\$12,776,975
浮洲二區	15,915,809	2,741,618	400,136	-	19,057,563
大 橋	-	693,558	2,377	-	695,935
	<u>\$27,354,681</u>	<u>\$ 4,542,199</u>	<u>\$ 633,593</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$32,530,473</u>

日勝生活科技股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國 104 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣仟元

名 稱	金 額
庫存現金	\$ 410
零 用 金	420
活期存款	316,936
支票存款	345
外幣活期存款	<u>2,916</u>
合 計	<u>\$321,027</u>

日勝生活科技股份有限公司

本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別明細表

民國 104 及 103 年度

明細表十一

單位：新台幣仟元

	104年度			103年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	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	\$ 19,948	\$136,855	\$156,803	\$ 22,960	\$120,306	\$143,266
勞健保費用	1,689	9,897	11,586	1,821	9,891	11,712
退休金費用	1,165	5,901	7,066	1,224	5,552	6,776
其他員工福利費用	688	11,559	12,247	632	5,133	5,765
	<u>\$ 23,490</u>	<u>\$164,212</u>	<u>\$187,702</u>	<u>\$ 26,637</u>	<u>\$140,882</u>	<u>\$167,519</u>
折舊費用	<u>\$ 45,847</u>	<u>\$ 43,934</u>	<u>\$ 89,781</u>	<u>\$ 45,913</u>	<u>\$ 45,508</u>	<u>\$ 91,421</u>
攤銷費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,550</u>	<u>\$ 9,550</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,326</u>	<u>\$ 8,326</u>

註：本公司 104 及 103 年度月平均之員工人數分別為 148 人及 151 人。

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1050528 號

會員姓名：
(1) 楊清鎮
(2) 蔡宏祥

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

事務所地址：台北市民生東路三段156號12樓

事務所電話：25459988

事務所統一編號：94998251

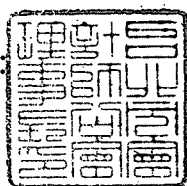
會員證書字號：
(1) 北市會證字第 2527 號
(2) 北市會證字第 1816 號

委託人統一編號：12373243

印鑑證明書用途：辦理日勝生活科技股份有限公司 104 年度（自民國 104 年 1 月 1 日至 104 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）	楊清鎮	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	蔡宏祥	存會印鑑（二）	

理事長：



核對人：



中華民國

105 年

1 月

25 日

