



日勝生活科技股份有限公司

104年度年報



中華民國一〇五年五月二十五日刊印

查詢年報網址：<http://mops.twse.com.tw>

<http://www.radium.com.tw>

一、本公司發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱

(一)本公司發言人

姓 名：周 惠 玉

職 稱：副總經理

聯絡電話：(02)7733-8888

電子郵件信箱：amme@radium.com.tw

(二)本公司代理發言人

姓 名：陳 亞 戀

職 稱：協 理

聯絡電話：(02)7733-8888

電子郵件信箱：line@radium.com.tw

二、總公司、分公司及工廠地址及電話

地 址：台北市市民大道一段 209 號 14 樓

電 話：(02)7733-8888

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話

名 稱：凱基證券股份有限公司

地 址：台北市重慶南路一段 2 號 5 樓

網 址：<http://www.kgieworld.com.tw>

電 話：(02)2389-2999

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

姓 名：楊清鎮、蔡宏祥

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

地 址：台北市民生東路三段 156 號 12 樓

網 址：www.deloitte.com.tw

電 話：(02)2545-9988

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊方式：無

六、公司網址：www.radium.com.tw

目 錄

壹、致股東報告書.....	1
貳、公司簡介	
一、設立日期.....	7
二、公司沿革.....	7
參、公司治理報告	
一、公司組織系統.....	12
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.....	14
三、公司治理運作情形.....	23
四、會計師公費資訊.....	41
五、更換會計師資訊.....	41
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任 職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者.....	42
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百 分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形.....	42
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬 關係之資訊.....	43
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一 轉投資事業之持股數及綜合持股比例.....	44
肆、募資情形	
一、資本及股份.....	45
二、公司債辦理情形.....	50
三、特別股辦理情形.....	50
四、海外存託憑證辦理情形.....	50
五、員工認股權憑證辦理情形.....	50
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	50
七、資金運用計劃執行情形.....	50

伍、營運概況

一、業務內容.....	52
二、市場及產銷概況.....	55
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡 及學歷分布比率.....	61
四、環保支出資訊.....	61
五、勞資關係.....	61
六、重要契約.....	64

陸、財務概況

一、最近五年度簡明財務報表.....	69
二、最近五年度財務分析.....	77
三、最近年度財務報告之監察人審查報告.....	87
四、最近年度合併財務報告.....	88
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	88
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難情事， 對公司財務狀況之影響.....	88

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況.....	266
二、財務績效.....	267
三、現金流量.....	267
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	268
五、最近年度轉投資政策、獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資 計畫.....	269
六、風險事項.....	271
七、其他重要事項.....	273

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料.....	274
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	279
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形.....	279
四、其他必要補充說明事項.....	279

玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定

對股東權益或證券價格有重大影響之事項.....	280
-------------------------	-----

日勝生活科技股份有限公司

致股東報告書

各位股東女士、先生，大家好：

首先感謝各位股東一直以來的支持，本公司的各項營運才得以順利開展，以下謹就本公司 104 年度之營運狀況跟各位股東報告如下：

在新店美河市案方面，本公司就臺北市政府捷運工程局(以下簡稱捷運局)所主張就土地貢獻價值及建物貢獻成本辦理重估之權益分配比例問題，因遲未接獲捷運局之估價結果，且在無法接受其不合理之主張下，本公司已於 103 年 6 月 18 日向中華民國仲裁協會提出仲裁聲請，並於 103 年 10 月 1 日組成仲裁庭，期間因本公司與捷運局分別就主任仲裁人/仲裁人之適格性是否應予以迴避而向法院提出聲請，經法院裁定及完成重新推舉仲裁人後，新仲裁庭已於 104 年 9 月 9 日合法組成，並已陸續召開多次仲裁詢問會議，目前仍在仲裁程序中，本公司亦已聘請專業律師團參與處理，後續將尊重仲裁判斷結果，並將判斷結果及時公告予各位股東知悉。至於新店美河市案商場之經營，因捷運局與本公司就商場租金條件未能取得共識，日前，捷運局已針對其商場產權部份，公告採公開標租方式辦理，本公司後續將就招租條件進行評估，在可行的商業條件下評估是否參與投標乃至商場的營運。本公司定將以最嚴謹的態度處理新店美河市案，也期盼各位股東能持續地給予支持與鼓勵。

在板橋浮洲合宜住宅案(以下簡稱浮洲案)方面，因於 104 年 4 月在地下室現有梁版處產生龜裂狀況，本公司為確認浮洲案結構安全狀態以確保承購戶權益，已由五大技師公會完成結構安全鑑定報告在案，根據專業鑑定評估所得共識，建築物可採結構補強以符合規範要求。

本公司已委請第三方專業結構單位整合五大技師公會之鑑定建議，完成結構補強修繕方案，並送國立臺灣大學工學院地震工程研究中心進行審查(以下簡稱台大外審)，其中 A2 區【浮洲案共分為 A2、A3、A6 三區(三張建築執照)】之結構補強修繕方案已於 105 年 2 月 24 日經台大外審會議原則通過。由於浮洲案深受社會各界矚目，台大外審在審查過程中更為嚴謹，除審查內容廣泛外，且為落實本公司前於 104 年 9 月 16 日於內政部營建署召開「研商板橋浮洲合宜住宅建築物結構補強計畫工作會議」擴大參與之精神，亦另成立由承購戶所建議之「結構補強專家諮詢小組」，於審查過程中協助覆核並提供建言，因此，浮洲案 A2 區結構補強修繕方案在歷經十次高規格且透明、嚴謹的審查會議檢視下，才得會議原則通過；A3 區亦於 105 年 3 月 31 日經台大外審會議原則通過。本公司後續於完備相關之建管程序後，將依台大外審審定之結構補強修繕方案據以施工，以利後續交屋作業展開。至於浮洲案 A6 區之台大外審進度，因 A2、A3 及 A6 區皆建構在同一基地上，結構補強修繕方案雖會有細部差異但大方向是一致的，相關作業本公司刻正積極進行中。

有關浮洲案發生上述狀況而對承購戶及社會各界所造成的不安與困擾，與外界所提出之指教及建言，本公司已深刻反省檢討，並將以最嚴謹及務實的態度進行後續結構補強修繕工程，且落實三級品管之工程監督作業，務使承購戶之居住安全無虞，也才能將

浮洲案之相關收益回饋予各位股東。

有別於傳統的建設公司，本公司除了營建本業外，近年來持續深耕營運事業的發展，採多元化經營，且已產生相當之成效。本公司旗下負責「台北車站特定專用區交九用地案」(交九 BOT 案)之子公司萬達通實業(股)公司，已進入 BOT 營運期的第六個完整年度，且繳出連續六年獲利的亮麗成績，營運期間榮獲第 9 屆「民間參與公共建設金擘獎」民間經營團隊優等獎、第 5 屆「臺北市金省能獎」工商業乙組優等獎、臺北市 103 年度優良公寓大廈評選活動「商務型大樓組第二名」、「安全管理」、「防災」等主題特色獎項、2015 臺北市節能領導獎工商產業乙組第二名，證明臺北轉運站之營運表現屢獲公單位肯定，且每年皆吸引不少國內外的團體參訪、觀摩，顯見此複合式機能設計之 BOT 建築，除了提供政府所需要之交通運輸、轉運等公益機能外，其所帶動之人潮與商業活動已讓臺北西區(後站)成功達到都市面貌更新及經濟發展的成果，有關其出租經營之附屬事業，包括商場、飯店、影城等之營運皆受惠於本案優越的地理位置，屢創優異之營運成績。近年來，萬達通實業(股)公司亦致力於公益活動之參與，包括一年三~四次之捐血活動、與社福團體合作舉辦公益園遊會等，期許能在營運穩定成長之餘，代表日勝生集團為企業社會責任盡一份心力。

本公司旗下負責經營百貨商場之子公司京站實業(股)公司，自 98 年底開幕迄今，已自 101 年度起連續四年獲利，顯示其行銷策略、專櫃櫃位及商品組合之持續調整，以及商場品牌定位之經營深化，已被市場認同且展現經營成效，因而持續獲國際知名品牌之青睞、進駐。期間曾於 102 年度獲「中華民國傑出企業管理人協會」第十一屆金炬獎年度十大績優企業暨年度十大績優經理人獎項，並獲「內政部建築研究所」頒發 2013 年特優級友善建築獎。未來除致力於提升主顧客之回流率外，亦將透過商場改裝持續引進消費客層所偏好之產品選項，以創造商場之話題性及新鮮感。另，亦將繼續評估拓點計畫，將目前京站台北店之成功營運模式予以複製，以提升京站百貨整體營運規模。

此外，子公司日鼎水務企業(股)公司所負責開發興建之桃園地區污水下水道系統建設 BOT 案，已於 104 年度完成廠站工程興建，並於同年 11 月 4 日取具使用執照，105 年 1 月 28 日正式通水開始營運，且命名為「桃園北區水資源回收中心」，該中心係目前全台最大公共污水處理系統，待全期完成後每日污水平均處理量將可達 20 萬噸。這是日勝生集團多元化經營的另一個重要里程碑，代表正式跨足綠色環保產業，期藉由提升污水處理的普及率，以提高桃園地區居民的生活品質，且能改善河川及海域水質，以達環境保育及提升城市競爭力的目標。進入營運期後，依約由政府對污水處理廠及管網的建設費攤還本金及利息收入，以及污水處理費收入等，將可望為本集團挹注穩定之現金流量及收益。

再者，子公司日耀開發(股)公司所負責投資興建之敦南派出所設定地上權案，已於 103 年底竣工且取具使用執照，因位處精華的台北東區，生活及商業機能皆優，且在政府持續推動觀光政策下，係設計規劃為精緻型商務旅館，已出租予 Home Hotel(逸寬股份有限公司)專業之飯店經營業者負責營運，並於 104 年 7 月正式開幕，受惠於優越的立地條件，商務旅館自開幕後營運良好，也使本集團得以坐擁穩定之租金收益。

至於本公司所標得之新北市青年住宅 BOT 案，預計於 105-106 年度間完工，本案係配合政府只租不售的住宅政策，藉由相對優惠於市場行情的租金，提供辛苦打拼的年輕人、年輕家庭或是經濟社會地位相對弱勢者一個居住選項，以實現在地就業、就學及就養的願景，在本案進入營運期後，將可為本集團挹注穩定之現金流量及租金收益。

展望 105 年度，本公司仍以營建、營運雙引擎並重為經營目標，透過營運事業群之佈建深耕，以減少本集團受營建景氣起伏波動之影響，且維持營運之穩定。至於海外市場亦為本公司未來之開發重點之一，如何將交九 BOT 案五合一之成功開發營運經驗，複製至海外之交通樞紐沿線，以增進公司之核心價值及提升股東報酬率，當為本公司未來之重要課題及創造之投資商機。期盼各位股東持續地給予本公司支持，全體董事、監察人與工作同仁仍將一本初衷努力不懈，不斷地創新精進，以創造企業最大價值，並回饋予各位股東。

以下茲就本公司一〇四年度之經營成果及一〇五年度之展望向各位股東報告：

一、一〇四年度營業結果

(一)營業計畫實施成果

單位：新台幣仟元；%

項目 \ 年度	一〇四年度	一〇三年度	成長率
營業收入	3,586,213	3,785,421	(5.26)%
稅後淨利	(1,365,291)	(411,424)	(231.85)%
獲利率	(38.07)	(10.87)	(250.23)%

本公司 104 年度雖有上述報告之大型建案，但因尚未達認列收入階段，合併報表下之營業收入主要來自子公司桃園污水處理設施依會計準則認列之營建工程收入，另尚包括子公司百貨收入、物業出租之租賃收入及飯店收入等，全年度營業收入為 3,586,213 仟元，較 103 年度微幅減少 5.26%。在營業收入不足以支應營運所衍生之管銷費用及利息成本下，稅後淨損為 1,365,291 仟元，虧損金額較 103 年度增加。

(二)預算執行情形

本公司 104 年度並未編製財務預測。

(三)財務收支及獲利能力分析

1.現金流量之變動分析

單位：%

項目 \ 年度	一〇四年度	一〇三年度	變動比例
現金流量比率(註)	—	—	—
現金流量允當比率(註)	45.94	54.60	(15.86)%
現金再投資比率(註)	(3.64)	(3.82)	4.71%

註:各年度營業活動淨現金流量若為負值，將以 0 元計算。

本公司 104 年度雖有上述報告之大型建案，但因尚未達認列收入階段，當期營業活動產生淨現金流出；另因 104 年度在建個案、投資性不動產工程持續投入及配發現金股利等因素，以致現金流量允當比率較 103 年度下降。同樣地，各項獲利能力指標亦皆較 103 年度衰退，相關數據請詳下表說明。

2.獲利能力分析

單位：%

項目 \ 年度	一〇四年度	一〇三年度	變動比例
資產報酬率	(1.33)	(0.15)	(786.67)%
權益報酬率	(9.00)	(2.43)	(270.37)%
純益率	(38.07)	(10.87)	(250.23)%
每股盈餘(元)	(1.54)	(0.48)	(220.83)%

(四)研究發展狀況

本公司係以經營理念「創新、多元、永續、共生」作為公司研究發展的方向，誠如公司名稱所代表的意涵，期藉由科技的導入，以提供智慧型、多元機能之建築物，一次滿足承購者的住居需求。

二、一〇五年度營業計劃概要

(一)經營方針

本公司秉持著土地資源屬於社會大眾之信念，以關心大眾生活空間為前提來營建建築物，針對不同類型之住宅、辦公產品進行開發設計，把「創新、多元、永續、共生」之經營理念落實於本公司每一棟建築作品中。而未來本公司全體企業同仁亦將以「體認顧客需求、提供真誠服務、締造滿意品質、日勝永續經營」之品質政策用心投入經營，以達成未來之營業目標。

(二)預期銷售數量及其依據

本公司係根據集團內個案之開發時程、銷售、工程進度及營運事業體之營運假設而予以推估 105 年度之營收、獲利目標，為避免營建收益認列原則改變而造成公司各年度業績起伏過大，本公司將妥善規劃集團內建案之入帳時點，以平穩銜接為規劃目標；此外，營運事業群之佈局深耕，則為避免落入營建景氣循環之最佳後盾，營運體系穩定之現金流量及固定收益，將可為本集團未來年度帶來一定之收益。

(三)重要之產銷政策

1.生產策略

- (1)土地開發策略以市場導向需求及將科技融入生活之整體開發為主，並輔以地上權、BOT 及都市更新等開發型態。
- (2)產品設計規劃導向人性化、多元化，期許生產出高附加價值的產品，以符合市場需求。

- (3)充分發揮設計選材及施工管理機能，以達成本控制及提升施工效率之目標。

2.銷售策略

- (1)針對市場的需求與變化，做好產品規劃及定位。
- (2)零餘屋之銷售目標。
- (3)委託專業之銷售人員，或慎選當地不動產銷售口碑佳之代銷公司，共同創造銷售佳績。
- (4)建立多元化之行銷通路。
- (5)重視售後、租後之客服及物業管理，例如加強保固，提供便捷之修繕服務；良好之售、租後及物業管理，以提高建物的使用價值，及滿足承購(租)戶之生活服務需求，藉由所累積的客戶滿意度與認同感，深化品牌形象。

三、未來公司發展策略

- (一)精耕營建本業—就公司現有建案，有效整合各方資源，貫徹品質好、成本精確控管之推案政策，創造個案之最高效益。
- (二)持續發展—未來不斷在國內、外尋覓具有特殊利基之開發案，利用公司既已建立之經營團隊與智能，持續推動公司長遠發展目標。
- (三)發展第二核心事業—利用現有建案已存在之商用不動產，發展出具有固定收益之營運事業群，以支持穩定之股利政策及回饋股東。

四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一)外部競爭環境之影響

由於不動產產業具有強烈的地域特性，並不同於一般產業具有明顯之競爭態勢，通常多為一個區域內個案間的競爭，且取決於產品的規劃與設計能力，因此如何強化產品的市場區隔性，以維持獲利及競爭能力相當重要。本公司過去產品定位以捷運聯合開發案居多，且以複合式設計為主軸，由於能提供承購戶多元之生活機能，因此所推出個案皆能維持不錯之銷售成績。未來將持續發揮靈活、具創意性規劃的設計能力，以推出具市場競爭力之個案產品，將是本公司持續精進與努力的目標。

(二)法規環境之影響

政府為宣示打擊炒作土地及房價之決心，祭出多項打房措施，包括土建融申貸成數管制、調高貸款利率、豪宅稅、囤房稅、房地合一等稅改措施，都將增加建商開發個案之資金成本及挑戰性。本公司隨時留意房市政策的變化，並研擬因應對策，以期降低法規及政策變動對公司營運的影響。

(三)總體經營環境之影響

台灣整體經濟 104 年度在全球景氣趨緩、國內出口嚴重衰退，連帶波及內需市場下，全年度經濟成長率僅 0.85%，且創下自 2009 年以來表現最差的一年。在房地產市場方面，因持續受房地合一稅改政策、大選逼近及對房市前景

不看好等多重因素干擾，使得市場買盤持續縮手觀望，導致整體交易動能減緩，價量表現皆不見起色。在交易量方面，受房地合一稅制上路的影響，多數已完工的預售案均趕在 104 年底前交屋，再加上部分節稅需求，亦趕在年前完成過戶，雖使得 12 月移轉棟數爆出 4.8 萬棟單月大量，全年買賣移轉棟數達 29.3 萬棟，惟仍較前一年度減少約 8.5%。在成交價格方面，雙北市及桃園市皆已出現明顯跌幅，且這股房價修正趨勢已逐漸蔓延至中南部地區，顯示台灣房市已處於「買方市場」主導的房價調整期。展望 105 年度，根據信義不動產評論指出，取得執政權之新政府預期仍將以「居住正義」作為主導房市發展的主要基調，惟央行已於今年 3 月 24 日宣布降息半碼，並取消特定地區的不動產選擇性信用管制，對於市場產生一定程度的激勵效應；惟後續仍需視總體經濟環境的變化而定，520 新任總統就職後的表現，將成為觀察不動產後市表現的重要指標。

為因應上述外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響，本公司近年來已積極發展多角化經營之事業體，例如坐擁固定收益之資產管理業(交九 BOT 案)、百貨業、飯店業、污水處理業等，期許多元化的經營能使公司之收入獲利更加穩定，且能降低營建景氣及房市政策對營運之衝擊。例如透過百貨商場之持續擴點計畫、資產管理業包底抽成之租金收益、乃至污水處理廠/污水下水道興建完成後，向政府收取建設費之委建收入以及接管通水後之污水處理收入等，期許未來在營運事業體之營業比重逐步增加下，除可創造相對穩定之現金流量外，尚能提升面對總體經營環境變動的因應能力。

以上，謹在此向諸位股東女士、先生報告

最後敬祝 各位股東

身體健康、萬事如意

日勝生活科技股份有限公司

董事長：林榮顯



貳、公司簡介

一、設立日期：中華民國 69 年 3 月 26 日

二、公司沿革

年 度	公 司 沿 革
民國 89 年 12 月	• 於台灣證券交易所股份有限公司上市掛牌買賣。
民國 90 年 12 月	• 與台北市政府簽定「台北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發投資契約書」。
民國 91 年 4 月	• 「文化京都」、「文化新都」、「富比仕」個案陸續交屋。
民國 92 年 1 月	• 發行國內第一次無擔保可轉換公司債，發行額度為新台幣貳億伍仟捌佰萬元整，並於證券櫃檯買賣中心掛牌買賣。
民國 92 年 4 月	• 購入永春案「E.A.T.」土地。
民國 92 年 11 月	• 永春案「E.A.T.」銷售。
民國 92 年 12 月	• 與台北市政府及銀行簽訂「台北都會區大眾捷運系統南港線永春站交十九、交廿一基地土地聯合開發計畫融資協助契約及信託契約」。 • 與銀行團簽訂「台北都會區大眾捷運系統南港線永春站聯合開發案聯合授信合約書」。 • 取得「台北車站特定專用區交九用地開發案」議約權。
民國 93 年 5 月	• 轉投資設立子公司「日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司」。
民國 93 年 6 月	• 子公司日勝生加賀屋與日本株式會社加賀屋簽訂「台灣加賀屋經銷權契約書」。
民國 93 年 10 月	• 轉投資設立子公司「萬達通實業股份有限公司」。
民國 93 年 12 月	• 子公司萬達通與台北市政府、臺灣鐵路管理局及台北市政府捷運工程局簽訂「台北車站特定專用區交九用地開發經營契約」。 • 通過 ISO9001 2000 版認證。 • 發行海外第一次無擔保可轉換公司債，發行額度為美金貳仟萬元整。
民國 94 年 7 月	• 轉投資設立子公司「集順生活科技股份有限公司」。
民國 95 年 6 月	• 子公司集順生活科技與台北市政府及銀行簽訂「台北都會區大眾捷運系統木柵線木柵站土地聯合開發計畫融資協助契約及信託契約」。 • 子公司集順生活科技與銀行團簽訂「台北都會區大眾捷運系統木柵線木柵站交十三基地土地聯合開發計畫案聯合授信合約書」。
民國 95 年 9 月	• 辦理 95 年度現金增資發行新股柒仟零肆拾萬股，每股發行價格新台幣 22.85 元，共募集新台幣壹拾陸億零捌佰陸拾肆萬元整。 • 轉投資子公司萬達通實業股份有限公司新台幣捌億柒仟萬元整。 • 轉投資子公司泰誠營造股份有限公司新台幣伍億柒仟捌佰壹拾捌萬捌仟元整。 • 子公司萬達通與台北市政府及銀行簽訂「台北車站特定專用區交九用地聯合開發案融資協助契約及信託契約」。
民國 95 年 10 月	• 子公司萬達通推出「台北車站特定專用區交九用地開發案住辦資產定期使用權轉讓及土地地上權租賃」－「京站」銷售案。

年 度	公 司 沿 革
民國 96 年 1 月	「京站案」銷售完畢。 - 與台北市政府簽訂「台北都會區大眾捷運系統南港線南港機廠交卅三、卅三之一、卅三之二用地土地開發投資契約書」。
民國 96 年 4 月	子公司萬達通與合作金庫等銀行團簽訂「台北車站特定專用區交九用地聯合開發案聯合授信合約書」。
民國 96 年 8 月	發行國內第二次無擔保可轉換公司債，發行額度為新台幣壹拾柒億元整，並於證券櫃檯買賣中心掛牌買賣。
民國 96 年 9 月	- 辦理 96 年度現金增資發行新股伍仟萬股，每股發行價格新台幣 38.5 元，共募集新台幣壹拾玖億貳仟伍佰萬元整。 - 轉投資設立子公司「京站實業股份有限公司」。
民國 96 年 10 月	推出「台北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案」-「美河市」銷售案。
民國 96 年 11 月	子公司泰誠營造股份有限公司與集勝水電工程股份有限公司以 11 月 30 日為合併基準日辦理合併，泰誠營造股份有限公司為存續公司。
民國 97 年 1 月	與兆豐國際商業銀行等三家銀行簽訂「北投溫泉會館計畫案聯合授信合約」。
民國 97 年 4 月	- 轉投資設立子公司「立疆開發股份有限公司」。 - 子公司集順生活科技股份有限公司推出「台北都會區大眾捷運系統木柵線木柵站聯合開發案」-「信義 18 号」銷售案。
民國 97 年 8 月	- 與兆豐國際商業銀行等 10 家銀行簽訂「台北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案」聯合授信合約書。 - 與子公司泰誠營造股份有限公司簽訂「捷運新店線新店機廠聯合開發案」辦公及商辦大樓建築裝修工程契約書，工程總價為新台幣陸拾玖億伍佰伍拾伍萬元整(含稅)。
民國 97 年 9 月	- 於 97/9/15~97/11/11 實施第一次庫藏股，共計買回 3,698 張。 - 與台灣大林組營造(股)公司及泰誠營造(股)公司簽訂「日勝生加賀屋溫泉飯店新建工程」工程合約書，工程總價為新台幣拾貳億柒仟貳佰陸拾參萬肆仟伍佰伍拾捌元整(含稅)。
民國 97 年 11 月	於 97/11/17~98/01/13 實施第二次庫藏股，共計買回 9,454 張。
民國 97 年 12 月	轉投資子公司萬達通實業股份有限公司新台幣貳億貳仟伍佰萬元整。
民國 98 年 1 月	- 轉投資子公司萬達通實業股份有限公司新台幣貳億伍仟伍佰萬元整。 - 轉投資子公司京站實業股份有限公司新台幣伍仟萬元整。
民國 98 年 2 月	- 與臺北市政府簽訂「捷運新莊線大橋國小站(捷)二基地開發投資契約書」。 - 完成註銷第一次執行庫藏股買回股份 3,698 張。
民國 98 年 7 月	與泰誠營造股份有限公司和益鼎工程股份有限公司合組之聯合承攬體簽訂「捷運新店線新店機廠聯合開發案」之機電工程承攬及機電工程設備材料買賣契約書。
民國 98 年 10 月	轉投資子公司京站實業股份有限公司新台幣貳億伍仟萬元整。
民國 98 年 12 月	- 辦理 98 年度現金增資發行新股玖仟萬股，每股發行價格新台幣 24.25 元，共募集新台幣貳拾壹億捌仟貳佰伍拾萬元整。 - 參與子公司萬達通實業股份有限公司私募現金增資之認購新台幣壹拾參億元整。

年 度	公 司 沿 革
民國 99 年 1 月	• 轉投資子公司集順生活科技股份有限公司新台幣參仟萬元整。
民國 99 年 2 月	• 轉投資子公司集順生活科技股份有限公司新台幣伍仟萬元整。
民國 99 年 6 月	• 轉投資子公司京站實業股份有限公司新台幣貳億伍仟萬元整。 • 子公司泰誠營造股份有限公司決議更名為泰誠發展營造股份有限公司。
民國 99 年 7 月	• 股票全面無實體發行。
民國 99 年 8 月	• 子公司立疆開發股份有限公司與合作金庫、兆豐商銀等行庫簽署「台北都會區大眾捷運系統南港線南港機廠交卅三、卅三之一、卅三之二用地聯合開發案聯合授信合約書」。
民國 99 年 9 月	• 轉投資設立子公司「日耀開發股份有限公司」。 • 子公司日耀開發股份有限公司取得「臺北市大安區復興段二小段 398、398-1、399 地號市有土地設定地上權開發案」。 • 以美金 70 萬元投資設立立疆企業管理諮詢(上海)有限公司。
民國 99 年 12 月	• 變更簽證會計師事務所為勤業眾信聯合會計師事務所。 • 轉投資子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司新台幣壹億柒仟壹佰貳拾萬元整。 • 轉投資設立子公司「兆曜實業股份有限公司」。 • 子公司兆曜實業股份有限公司取得「臺北市大安區復興段二小段 63 地號土地設定地上權開發案」。 • 轉投資子公司日耀開發股份有限公司新台幣壹仟萬元整。
民國 100 年 3 月	• 轉投資子公司兆曜實業股份有限公司新台幣柒仟伍佰萬元整。
民國 100 年 4 月	• 轉投資子公司日耀開發股份有限公司新台幣叁億陸仟萬元整。 • 轉投資子公司兆曜實業股份有限公司新台幣伍億肆仟伍佰萬元整。
民國 100 年 6 月	• 轉投資子公司京站實業股份有限公司新台幣貳億捌仟萬元整。
民國 100 年 7 月	• 購買新秀閣大飯店股份有限公司全數股權並取得臺北市北投區溫泉段一小段 69 地號土地。
民國 100 年 8 月	• 轉投資設立子公司「匡曜興業股份有限公司」。
民國 100 年 10 月	• 轉投資子公司新秀閣大飯店股份有限公司新台幣陸仟萬元整。
民國 100 年 11 月	• 與內政部營建署簽訂「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第一區暨第二區土地標售案」契約書。
民國 100 年 12 月	• 成立薪資報酬委員會。 • 與新亞建設開發(股)公司與泰誠發展營造(股)公司聯合承攬體簽訂新北市板橋浮洲合宜住宅案「假設工程、基礎工程、結構工程及機電工程」契約書。
民國 101 年 1 月	• 完成註銷第二次執行庫藏股逾期未轉讓股份 1,088 張。 • 子公司京站實業股份有限公司因彌補虧損辦理減資新台幣貳億伍仟萬元整。
民國 101 年 3 月	• 發行國內第三次及第四次無擔保可轉換公司債，發行額度分別為新台幣壹拾億元及捌億元整，並於證券櫃檯買賣中心掛牌買賣。 • 辦理 100 年度現金增資發行新股柒仟萬股，每股發行價格新台幣 23.2 元，共募集新台幣壹拾陸億貳仟肆佰萬元整。
民國 101 年 4 月	• 子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司因彌補虧損辦理減資新台幣貳億玖仟玖佰玖拾玖萬元整，且辦理現金增資新台幣玖仟玖佰玖拾玖萬元整。 • 與臺灣銀行等 24 家銀行簽訂「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫」聯合授信合約書。

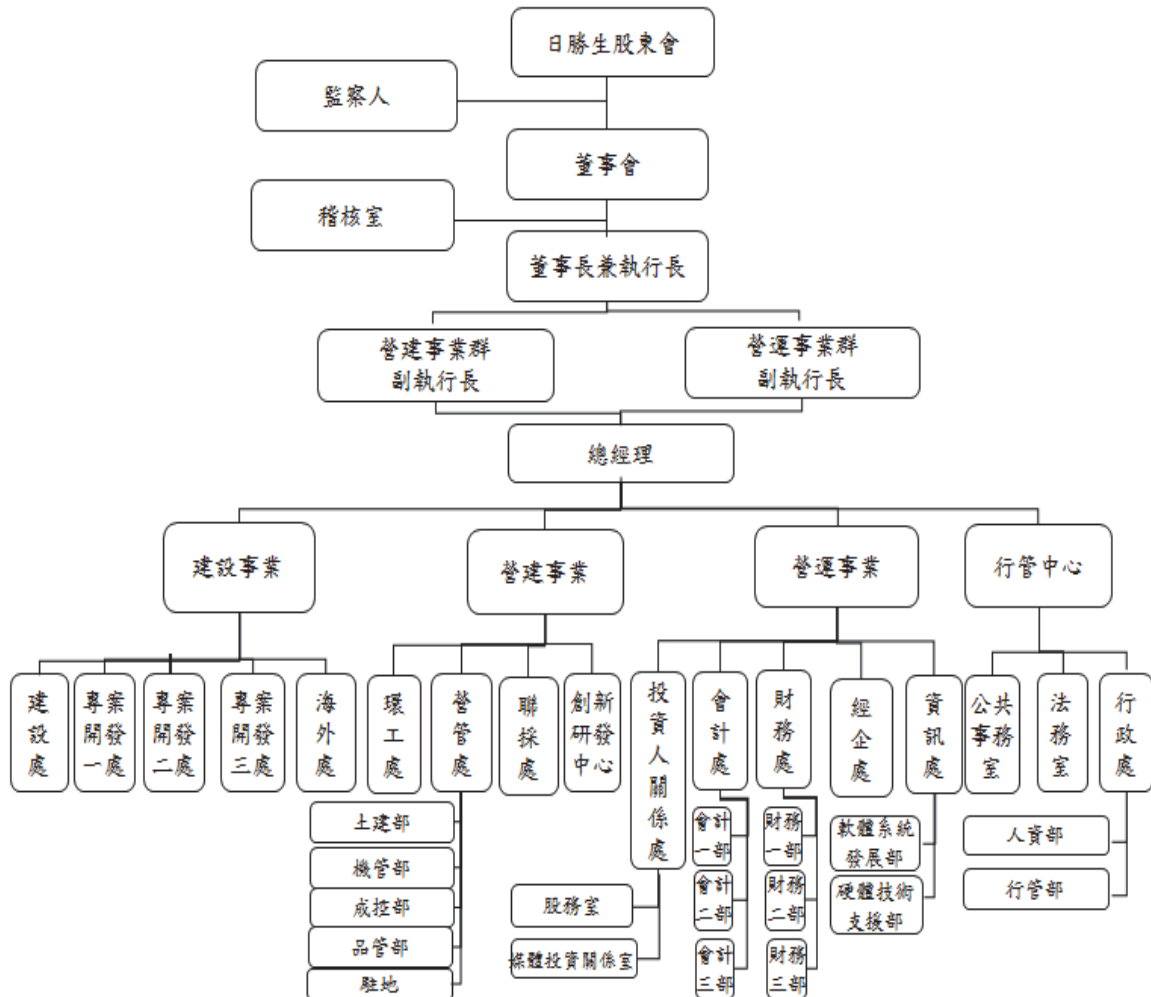
年 度	公 司 沿 革
民國 101 年 6 月	• 新北市板橋浮洲合宜住宅案開始受理預售登記作業。
民國 101 年 7 月	• 本公司獲選為「促進民間參與桃園縣桃園地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉(BOT)計畫」最優申請人資格。
民國 101 年 8 月	• 新北市板橋浮洲合宜住宅案進行抽籤作業。
民國 101 年 9 月	• 轉投資設立子公司「日鼎水務企業股份有限公司」新台幣伍億元整。 • 轉投資子公司日耀開發股份有限公司新台幣壹億元整。 • 轉投資子公司兆曜實業股份有限公司新台幣壹億伍仟萬元整。
民國 101 年 10 月	• 轉投資子公司日鼎水務企業股份有限公司新台幣壹億壹仟肆佰萬元整。
民國 101 年 11 月	• 轉投資子公司兆曜實業股份有限公司新台幣貳仟萬元整。
民國 101 年 12 月	• 進行集團內之組織調整，由本公司持股 100%之子公司京站實業(股)公司以股份轉換方式成立新設公司「京站投資控股企業股份有限公司」。 • 轉投資子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司新台幣壹億肆仟萬元整。 • 本公司獲選為「新北市青年住宅興建營運移轉案」最優申請人資格。
民國 102 年 1 月	• 進行集團內之組織調整，以本公司及子公司泰誠發展營造(股)公司所持有之萬達通實業(股)公司股份作為抵繳認購「京站投資控股企業股份有限公司」發行新股之對價。 • 轉投資子公司日耀開發股份有限公司新台幣壹億貳仟萬元整。
民國 102 年 3 月	• 重要子公司萬達通實業(股)公司獲准撤銷股票公開發行。 • 與新亞建設開發(股)公司與泰誠發展營造(股)公司聯合承攬體簽訂新北市板橋浮洲合宜住宅案第一次工程變更補充契約書。
民國 102 年 4 月	• 轉投資設立子公司「日翔租賃興業股份有限公司」新台幣伍億元整。
民國 102 年 7 月	• 與臺北市政府捷運局簽署協議書，並提供新台幣 35.3 億元之擔保金(以銀行「連帶保證書」形式)，以作為新店美河市案權配爭議未來依仲裁判斷結果或法院判決確定時所衍生權益分配比例差額找補充抵作業之擔保。
民國 102 年 8 月	• 新店美河市案交屋作業正式展開。 • 子公司萬達通實業股份有限公司及京站實業股份有限公司獲臺北市政府勞動局 2013 年第三屆「幸福企業獎」1 星級獎項。
民國 102 年 10 月	• 板橋浮洲合宜住宅案獲內政部頒發兩項「鑽石級綠建築」證書，且為臺灣建築史上首度獲得雙鑽石級綠建築認證。
民國 102 年 11 月	• 轉投資子公司兆曜實業股份有限公司新台幣貳億元整。
民國 102 年 12 月	• 子公司京站實業股份有限公司獲「中華民國傑出企業管理人協會」第十一屆金炬獎年度十大績優企業暨年度十大績優經理人獎項，且獲「內政部建築研究所」頒發 2013 年特優級友善建築獎。 • 新店美河市案完成交屋。 • 子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司因彌補虧損辦理減資新台幣貳億參仟玖佰玖拾玖萬玖仟元整，且辦理現金增資新台幣壹億玖仟玖佰玖拾玖萬玖仟元整。
民國 103 年 4 月	• 子公司集順生活科技股份有限公司取得桃園市中壢區青昇段合建分屋案。
民國 103 年 6 月	• 本公司就新店美河市案正式向中華民國仲裁協會提出仲裁聲請。

年 度	公 司 沿 革
民國 103 年 8 月	- 轉投資子公司日勝遠東股份有限公司新台幣玖仟萬元整。 - 透過子公司日勝遠東股份有限公司轉投資普力德生物科技股份有限公司新台幣玖仟萬元整，正式跨足生技產業。
民國 103 年 10 月	於 103/10/21~103/12/20 實施第三次庫藏股，共計買回 1,060 張。
民國 103 年 12 月	- 子公司萬達通實業股份有限公司獲臺北市 103 年度優良公寓大廈評選活動「商務型大樓組第二名」、「安全管理」、「防災」等主題特色獎項。 - 轉投資子公司日鼎水務企業股份有限公司新台幣貳億捌仟陸佰萬元整。 - 轉投資子公司日翔租賃興業股份有限公司新台幣壹億元整。 - 子公司集順生活科技股份有限公司取得高雄市旗山區北勢段房地。
民國 104 年 2 月	轉投資子公司日勝遠東股份有限公司新台幣伍仟萬元整。
民國 104 年 3 月	完成註銷第三次執行庫藏股買回股份 1,060 張。
民國 104 年 7 月	子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司榮獲旅遊網 Trip Advisor 2015 卓越獎肯定。
民國 104 年 10 月	- 轉投資子公司日鼎水務企業股份有限公司新台幣肆億元整。 - 轉投資子公司立疆開發股份有限公司新台幣肆億元整。
民國 104 年 12 月	- 轉投資子公司日耀開發股份有限公司新台幣貳億元整。 - 轉投資子公司兆曜實業股份有限公司新台幣參億零柒佰萬元整。 - 子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司榮獲 2015 Agoda.com 訂房網站金環獎。
民國 105 年 1 月	- 與地樺營造事業(股)公司簽署捷運新莊線大橋頭站聯合開發案建築工程契約。 - 與永偉機電工程(股)公司簽署捷運新莊線大橋頭站聯合開發案機電工程契約。

參、公司治理報告

一、公司組織系統

(一)組織結構



(二)各主要部門所營業務

部門		主要業務
稽核室		內部規章及制度稽核相關事宜，並提供建議及改進。
建設處		建設及租賃轉投資事業之進度、品質與成本之監督及管理。
專案開發處		各項專案之資源整合管理與開發案件規劃。
海外處		海外投資案件尋求及評估，有關海外投資產業動態、市場研究及海外經營管理。
環工處		污水下水道工程之進度、品質與成本之監督及管理。
營管處	土建部	營建工程之工程管理、施工管理。
	機管部	營建工程之機電管理。
	成控部	營建工程進度、品質與成本之掌控。
	品管部	營建工程之保固修繕作業。
	駐地	專案工程現場監督，使相關工程於預算內如期如質完成。
聯採處		各營建專案工程之採購發包業務。
創新研發中心		全方位營建管理系統之導入、輔導及考核，歷史工地各瑕疵施工技術之整理、研發及再應用輔導，桃汙特許案之各項技術改進研究及附屬事業研發。
財務處		財務管理及資金調度。
會計處		帳務處理及會計制度維護及管理。
投資人關係處		資本市場籌資、董事會、股務管理及資訊公告作業，法人及媒體溝通平台建立與維繫。
經企處		營運目標擬定與營運績效分析與改善建議，轉投資事業之開發規劃及管理監督作業。
資訊處	軟體系統發展部	內部軟體系統之開發維護及軟體專案規劃及執行。
	硬體技術支援部	資通訊資源規劃及設備採購，軟硬體設備安裝與維修。
公共事務室		公司對外溝通協調事宜以及媒體與行銷企劃相關作業。
法務室		契約及法律文件之審閱修擬、法令遵循及契約執行疑義徵詢。
行政處	人資部	徵、選、用、育、留才之制度規劃與管理，人才培育發展及員工關係維護。
	行管部	庶務類、固定資產制度規劃管理，公司活動辦理，制度合理化改善及費用控管。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事及監察人

1.董事及監察人資料：

105年4月30日；單位：股

職稱	國籍或 註冊地	姓 名	選(就)任 日期	任期	初次 選任 日期	選任時		現 在		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義 持有股份		主要經 (學) 歷	目前兼任本公司 及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之 其他主管、董事或監察人		
						股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	關 係
董事長	中 華 民 國	林 榮 顯	102.06.19	3	83.09.07	104,330,424	12.64%	109,747,331	12.27%	21,868,328	2.44%	—	—	屏東高工建築科 日勝生活科技董事長 及執行長	日勝遠東、集順生活科技、萬 達通實業、立疆開發、日耀開 發、兆曜實業、新秀閣大飯店、 京站投資控股企業、日鼎 水務企業、日翔租賃興業、普 力德生物科技、太空棧開發、 金頁企業及財團法人日勝文 教基金會董事長 京站實業、集盛資產開發、 Clever Base Investments Ltd.、Sharp China Investments Ltd.、Rih Ding Investments Ltd. 董事	董事 董事 行管中心 總監 營運事業 總經理	游婉英 林華駿 林怡均 吳仁恩	配偶 一等親 一等親 一等親
董事	中 華 民 國	游 婉 英	102.06.19	3	83.09.07	20,575,997	2.49%	21,868,328	2.44%	109,747,331	12.27%	—	—	屏東女中 日勝生活科技董事	日勝生活科技特別助理 京站投資控股企業、日耀開 發、日鼎水務企業、日翔租賃 興業及金頁企業監察人	董事長 董事 行管中心 總監 營運事業 總經理	林榮顯 林華駿 林怡均 吳仁恩	配偶 一等親 一等親 一等親
董事	中 華 民 國	昌新投資開發有 限公司 代表人：沈景鵬	102.06.19	3	96.05.28	32,330	0.00%	34,303	0.00%	—	—	—	—	美國德州大學奧斯汀 分校土木工程學碩士 崇民工程處處長 蔡民工程公司董事長	日勝生活科技副執行長及總經理 日勝生加賀屋國際溫泉飯店 董事長 日耀開發、新秀閣大飯店及日 鼎水務企業董事	—	—	—
董事	中 華 民 國	昌新投資開發有 限公司 代表人：黃森義	102.06.19	3	96.05.28	32,330	0.00%	34,303	0.00%	—	—	—	—	澳洲國立新南威爾斯 大學商學碩士 澳洲會計師 兆豐國際商業銀行協理 兼投資銀行部總經理 中銀財顧公司總經理	日勝生活科技副執行長 京站實業、京站數位廣場及京 陽公寓大廈管理維護董事長 集順生活科技、立疆開發、日 耀開發、兆曜實業、京站投資 控股企業及普力德生物科技 董事	—	—	—

職稱	國籍或 註冊地	姓名	選(就)任 日期	任期	初次 選任 日期	選任時		現在		配偶、未成年子女現 在持有股份		利用他人名義 持有股份		主要經 (學)歷	目前兼任本公司 及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之 其他主管、董事或監察人		
						股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係
董事	中華民國	昌新投資開發有限公司 代表人：劉盞凱	102.06.19	3	96.05.28	32,330	0.00%	34,303	0.00%	—	—	—	—	國立政治大學經營管理碩士 國立臺灣藝術學院 日勝生活科技營建處 副總經理	日勝生活科技建設事業總經理 昌新投資開發董事長 日勝遠東、集盛資產開發、日 翔租賃興業、太空棧開發及財 團法人日勝文教基金會董事	—	—	—
董事	中華民國	鍾長楨	102.06.19	3	90.05.16	77,938	0.01%	82,697	0.01%	—	—	—	—	淡工專電算科 南山人壽經理	財團法人日勝文教基金會董事 及泰誠發展營造監察人 南山人壽處經理	—	—	—
董事	中華民國	林華峻	102.06.19	3	102.06.19	4,692,034	0.57%	5,908,834	0.66%	—	—	—	—	中央大學營建管理研究所 博士班(在學中) University of Southern California企業財經組學 士 日勝生活科技董事 長特別助理	日勝生活科技營建事業總經理 泰誠發展營造、兆曜實業及京 站投資控股企業董事 萬達通實業、京站實業、日勝 資產開發、新秀閣大飯店、集 站數位廣場、普力德生物科技 及京陽公寓大廈管理維護監 察人	董事長 董事 行管中心 總監 營運事業 總經理	林榮顯 游婉英 林怡均 吳仁恩	一等親 一等親 二等親 二等親
監察人	中華民國	林榮彰	102.06.19	3	87.06.08	68,914	0.01%	73,122	0.01%	—	—	—	—	旗美商工 服務業	日勝遠東、集順生活科技、立 疆開發、京站投資控股企業及 太空棧開發監察人	—	—	—
監察人	中華民國	金頁企業股份有 限公司 代表人：魏啟林	102.06.19	3	87.06.08	31,048,702	3.76%	32,945,423	3.68%	—	—	—	—	法國巴黎大學經濟博士 英國倫敦大學帝國學 院管理碩士 台灣土地銀行董事長 台灣證券交易所董事 公司獨立董事	國票金融控股股份有限公司 董事長 國際票券金融股份有限公司 董事長 信邦電子(股)公司、無敵科技 (股)公司、台灣塑膠工業(股) 公司獨立董事	—	—	—
監察人	中華民國	金頁企業股份有 限公司 代表人：陳榮隆	103.09.01	3	87.06.08	31,048,702	3.76%	32,945,423	3.68%	—	—	—	—	輔仁大學法律學系博 士 輔仁大學法律學院院 長	輔仁大學教授兼副校長	—	—	—

2.董事或監察人屬法人股東代表者，該法人股東名稱及該法人之股東持股比例占前十名之股東名稱及其持股比例：

105 年 4 月 30 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東	
	姓名或名稱	持股比例
昌新投資開發有限公司	劉 垚 凱	50.00%
	游 洪 德	50.00%
金頁企業股份有限公司	林 榮 顯	47.39%
	游 婉 英	36.39%
	林 怡 均	8.11%
	林 華 駿	8.11%

3.董事及監察人所具之專業知識及獨立性之情形：

105 年 4 月 30 日

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形（註）										兼任其他公 開發行公司 獨立董事家 數
		商務、法務、 財務、會計或 公司業務所須 相關科系之公 私立大專院校 講師以上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業 務所需之國家 考試及格領有 證書之專門職 業及技術人員	商 務 、 法 務 、 財 務 、 會 計 或 公 司 業 務 所 須 之 工 作 經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
林榮顯			✓						✓	✓		✓	✓	—	
游婉英			✓						✓	✓		✓	✓	—	
昌新投資開發 有限公司 代表人：沈景鵬			✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓		—	
昌新投資開發 有限公司 代表人：黃森義		✓	✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓		—	
昌新投資開發 有限公司 代表人：劉垚凱			✓				✓		✓	✓	✓	✓		—	
鍾長楨			✓	✓			✓	✓	✓			✓	✓	✓	—
林華駿			✓								✓		✓	✓	—
林榮彰			✓				✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	—
金頁企業股份 有限公司 代表人：魏啟林	✓		✓	✓			✓	✓	✓	✓		✓	✓		3 家
金頁企業股份 有限公司 代表人：陳榮隆	✓		✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		—

註：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者：

- (1)非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2)非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限)。
- (3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。
- (5)非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7)非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9)未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (10)未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管

105 年 4 月 30 日；單位：股

職 稱	國 籍	姓 名	選 (就) 任 日期	持 有 股 份		配 偶、未 成 年 子 女		利 用 他 人 名 義		主 要 經 (學) 歷	目 前 兼 任 其 他 公 司 之 職 務	具 配 偶 或 二 親 等 以 內 關 係 之 經 理 人		
				股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	關 係
執行長	中 華 民 國	林榮顯	94.06.22	109,747,331	12.27%	21,868,328	2.44%	—	—	屏東高工建築科 日勝生活科技董事長及執行長	日勝遠東、集順生活科技、萬達通實業、立 疆開發、日耀開發、兆曜實業、新秀閣大板 店、京站投資控股企業、日鼎水務企業、日 翔租賃興業、普力德生物科技、太空梭開發、 金頁企業及財團法人日勝文教基金會董事長 京站實業、集盛資產開發、Clever Base Investments Ltd.、Sharp China Investments Ltd.、Rih Ding Investments Ltd.董事	特別助理 營建事業總經理 行管中心總監 營運事業總經理	游婉英 林華駿 林怡均 吳仁恩	配偶 一等親 一等親 一等親
特別助理	中 華 民 國	游婉英	81.07.01	21,868,328	2.44%	109,747,331	12.27%	—	—	屏東女中 日勝生活科技特別助理	京站投資控股企業、日耀開發、日鼎水務企 業、日翔租賃興業及金頁企業監察人	執行長 營建事業總經理 行管中心總監 營運事業總經理	林榮顯 林華駿 林怡均 吳仁恩	配偶 一等親 一等親 一等親
副執行長兼 總經理	中 華 民 國	沈景鵬	97.10.08	277,299	0.03%	1,134	0.00%	—	—	美國德州大學奧斯汀分校土木工程研 究所碩士 榮民工程處處長 榮民工程公司董事長	日勝生加賀屋國際溫泉飯店董事長 日耀開發、新秀閣大飯店及日鼎水務企業董 事	—	—	—
副執行長	中 華 民 國	黃森義	98.01.05	610,458	0.07%	0	0.00%	—	—	澳洲國立新南威爾斯大學商學碩士 澳洲會計師 兆豐國際商業銀行協理兼投資銀行 部總經理 中銀財顧公司總經理	京站實業、京站數位廣場及京陽公寓大廈管 理維護董事長 集順生活科技、立疆開發、日耀開發、兆曜 實業、京站投資控股企業及普力德生物科技 董事	—	—	—
建設事業 總經理	中 華 民 國	劉堃凱	96.03.16	299,934	0.03%	156,297	0.02%	—	—	國立政治大學經營管理碩士 國立臺灣藝術學院 日勝生活科技營建處副總經理	昌新投資開發董事長 日勝遠東、集盛資產開發、日翔租賃興業、 太空梭開發及財團法人日勝文教基金會董事 業董事	—	—	—
營建事業 總經理	中 華 民 國	林華駿	103.04.01	5,908,834	0.66%	0	0.00%	—	—	中央大學營建管理研究所碩士班(在 學中) University of Southern California企 業 財經組學士 日勝生活科技董事長特別助理	泰誠發展營造、兆曜實業及京站投資控股企 業董事 萬達通實業、京站實業、日勝生加賀屋國際 溫泉飯店、集盛資產開發、新秀閣大飯店、 京站數位廣場、普力德生物科技及京陽公寓 大廈管理維護監察人	執行長 特別助理 行管中心總監 營運事業總經理	林榮顯 游婉英 林怡均 吳仁恩	一等親 一等親 二等親 二等親
營運事業 總經理	菲 律 賓	吳仁恩	97.01.01	432,612	0.05%	6,282,190	0.70%	—	—	Pepperdine University MBA Johnson Controls Inc. 日勝生活科技特別助理	日勝生加賀屋國際溫泉飯店副董事長 立疆開發、普力德生物科技董事及兆曜實業 監察人	行管中心總監 執行長 特別助理 營建事業總經理	林怡均 林榮顯 游婉英 林華駿	配偶 一等親 一等親 二等親
行管中心總監	中 華 民 國	林怡均	97.01.01	6,282,190	0.70%	432,612	0.05%	—	—	Pepperdine University MBA 日勝生活科技特別助理	集盛資產開發董事長、京站實業副董事長 萬達通實業、京站數位廣場、財團法人日勝 文教基金會及金頁企業董事	執行長 特別助理 營建事業總經理	吳仁恩 林榮顯 游婉英 林華駿	配偶 一等親 一等親 二等親

職 稱	國 籍	姓 名	選 (就) 任 日 期	持 有 股 份		配 偶、未 成 年 子 女 持 有 股 份		利 用 他 人 名 義 持 有 股 份		主 要 經 (學) 歷	目 前 兼 任 其 他 公 司 之 職 務	具 配 偶 或 二 親 等 以 內 關 係 之 經 理 人		
				股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	關 係
副總經理	中 華 民 國	蔡金財	97.03.01	552,647	0.06%	3,225	0.00%	—	—	大漢工專土木工工程科 日勝生活科技總管理處特別助理	無	—	—	—
副總經理	中 華 民 國	周惠玉	96.02.05	332,103	0.04%	0	0.00%	—	—	成功大學會計系 亞太數位菁英副總經理	日勝遠東及太空棧開發董事	—	—	—
環工處 副總經理	中 華 民 國	王錦洋	104.9.14	22,142	0.00%	0	0.00%	—	—	泰國亞洲理工學院 (AIT) 大地工 程碩士	泰誠發展營造副總經理 (督導桃園施工處業務)	—	—	—
										私立中原理工學院土木工程學士 榮民工程公司施工處主任 介興營造(股)公司董事長、副總經理 世豐電力(股)公司執行董事				
經企處協理	中 華 民 國	黃世哲	97.01.01	58,181	0.01%	0	0.00%	—	—	交通大學資訊工程所碩士 首席創業投資	京陽公寓大廈管理維護董事	—	—	—
行政處協理	中 華 民 國	曹元瑞	98.08.01	293,060	0.03%	37,599	0.00%	—	—	輔仁大學數學系 瑞鴻資訊科技執行長 元家企業(股)公司顧問	無	—	—	—
專案開發一 處協理	中 華 民 國	黃南星	102.04.01	16,037	0.00%	0	0.00%	—	—	東吳大學法律系碩士 Drexel University MBA 雲林科技大學營建管理所碩士 名宏營造主任技師 日勝生活科技專案處兼海外部資 深經理	無	—	—	—
										良維電子經理、大霸電子經理、東 森多媒體副理				
資訊處協理	中 華 民 國	楊智華	103.06.01	108	0.00%	0	0.00%	—	—	台灣科技大學研究所電機工程自 動控制組 榮民工程(股)公司機電經理、設備 副所長、營管所主任	泰誠發展營造(股)公司新店 JV 工務所協理	—	—	—
機電部協理	中 華 民 國	利俊宏	104.03.16	0	0.00%	0	0.00%	—	—	淡江大學企業管理學系碩士 日勝生活科技財務部經理	無	—	—	—
財務處協理 (財務主管)	中 華 民 國	陳亞總	95.01.01	350,753	0.04%	1,643	0.00%	—	—	淡江大學企業管理學系碩士 日勝生活科技財務部經理	無	—	—	—
會計處協理 (會計主管)	中 華 民 國	劉瑞棠	98.12.15	165,146	0.02%	0	0.00%	—	—	東吳大學會計系 艾群科技(股)公司會計部副理	無	—	—	—

(三)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1. 董事之酬金

單位：新台幣仟元																															
職 稱	姓 名	董 事 酬 金						A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業副金											
		報酬 (A)	退職退休金 (B)		董事酬勞 (C)		業務執行費用(D)		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司										
			本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司														本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司
董事長	林榮顯	107	947	—	—	—	130	424	(0.02)%	(0.10)%	5,797	8,041	—	—	—	—	—	—	(0.44)%	(0.68)%	—										
董事	游婉英	72	72	—	—	—	130	170	(0.01)%	(0.02)%	2,298	2,298	—	—	—	—	—	—	(0.18)%	(0.18)%	—										
董事	昌新投資開發有限公司代表人：沈景鵬	54	414	—	—	—	120	210	(0.01)%	(0.05)%	5,168	5,168	108	108	—	—	—	—	(0.40)%	(0.43)%	—										
董事	昌新投資開發有限公司代表人：黃森義	54	534	—	—	—	120	291	(0.01)%	(0.06)%	5,149	5,149	108	108	—	—	—	—	(0.39)%	(0.44)%	—										
董事	昌新投資開發有限公司代表人：劉堯凱	54	54	—	—	—	120	185	(0.01)%	(0.02)%	3,129	3,129	108	108	—	—	—	—	(0.25)%	(0.25)%	—										
董事	鍾長楨	36	156	—	—	—	120	120	(0.01)%	(0.02)%	—	—	—	—	—	—	—	—	(0.01)%	(0.02)%	—										
董事	林華峻	54	534	—	—	—	120	209	(0.01)%	(0.05)%	2,204	2,204	94	94	—	—	—	—	(0.18)%	(0.22)%	—										

單位：新台幣仟元

2.監察人之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	監察人酬金					A、B 及 C 等三項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金	
		報酬 (A)		酬勞 (B)		業務執行費用 (C)		本公司		財務報告內所有公司
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司			
監察人	林榮彰	36	156	—	—	120	1,351	(0.01)%	(0.11)%	—
監察人	金頁企業（股）公司代表人：魏啟林	400	400	—	—	100	100	(0.04)%	(0.04)%	—
監察人	金頁企業（股）公司代表人：陳榮隆	133	133	—	—	120	120	(0.02)%	(0.02)%	—

3.總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣千元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		取得員工認股權憑證數額		取得限制員工權利新股數		有無來自子公司以外實業之酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	現金紅利金額	股票紅利金額	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
執行長	林榮顯																	
副執行長兼總經理	沈景鵬																	
副執行長	黃森義																	
建設事業總經理	劉堯凱																	
營建事業總經理	林華駿	21,434	21,434	826	826	9,577	11,821	-	-	-		(2.31)%	(2.48)%	-	-	-	-	-
營運事業總經理	吳仁恩																	
行管中心總監	林怡均																	
副總經理	蔡金財																	
副總經理	周惠玉																	
環工處副總經理(註)	王錦洋																	

註：王錦洋先生係於104年9月14日擔任本公司環工處副總經理乙職。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司(E)
低於2,000,000元	王錦洋	王錦洋
2,000,000元(含)～5,000,000元(不含)	劉堯凱、林華駿、吳仁恩、林怡均、周惠玉、蔡金財	劉堯凱、林華駿、吳仁恩、林怡均、周惠玉、蔡金財
5,000,000元(含)～10,000,000元(不含)	林榮顯、沈景鵬、黃森義	林榮顯、沈景鵬、黃森義
10,000,000元(含)～15,000,000元(不含)	-	-
15,000,000元(含)～30,000,000元(不含)	-	-
30,000,000元(含)～50,000,000元(不含)	-	-
50,000,000元(含)～100,000,000元(不含)	-	-
100,000,000元以上	-	-
總計	10人	10人

4.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

本公司 104 年度為稅前淨損，因此並無分派員工酬勞情形。

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

單位：新台幣仟元

項目		年度	103 年度		104 年度	
			本公司	合併報表內 所有公司	本公司	合併報表內 所有公司
支付酬金 總額	薪資、獎金及特支費等		33,496	35,896	34,309	38,953
	退職退休金		749	749	826	826
	業務執行費用		1,549	5,575	1,200	3,180
	員工分紅/員工酬勞		—	—	—	—
	合 計		35,794	42,220	36,335	42,959
稅後純益			(425,307)	(425,307)	(1,375,709)	(1,375,709)
佔稅後純益比例			(8.42)%	(9.93)%	(2.64)%	(3.12)%

- 1.本公司及合併報表內所有公司最近二年度支付予董事、監察人之酬金包含擔任本公司及關係企業董監事所領取之董監事報酬，以及董事兼任員工所領取之薪資、獎金及退職退休金，另尚有業務執行費用等。其中董監事報酬係參考董監事參與公司營運程度以及同業通常給付水準予以支付；董事兼任員工所領取之薪資、獎金係依據本公司之人事管理規章、薪資結構規定及績效表現發給，退職退休金則依其選擇勞退新制或舊制，依法令規定予以提撥；至於業務執行費用則係董監事出席董事會之車馬費。
- 2.本公司最近二年度支付予總經理及副總經理之酬金包含薪資、獎金及退職退休金等，薪資、獎金係依據本公司之人事管理規章、薪資結構規定及績效表現發給，退職退休金則依其選擇勞退新制或舊制，依法令規定予以提撥。

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

最近年度董事會開會 14 次，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓 名	實際出（列） 席次數	委託出席 次數	實際出 （列）席率(%)	備註
董事長	林榮顯	14	0	100.00%	
董事	游婉英	14	0	100.00%	
董事	昌新投資開發有限公司 代表人：沈景鵬	13	1	92.86%	
董事	昌新投資開發有限公司 代表人：黃森義	13	1	92.86%	
董事	昌新投資開發有限公司 代表人：劉垚凱	13	1	92.86%	
董事	鍾長楨	13	1	92.86%	
董事	林華駿	13	1	92.86%	
監察人	林榮彰	13	0	92.86%	
監察人	金頁企業股份有限公司 代表人：魏啟林	10	0	71.43%	
監察人	金頁企業股份有限公司 代表人：陳榮隆	12	0	85.71%	

其他應記載事項：

- 一、證交法第 14 條之 3 所列事項暨其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：無此情形。
- 二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：
 - (一)本公司 104 年 2 月 10 日(第七屆第十六次會議)董事會就兼任員工身分者-董事長林榮顯先生、董事游婉英女士、董事沈景鵬先生、董事黃森義先生、董事劉垚凱先生及董事林華駿先生之 103 年度年終獎金案進行討論，因上述董事係議案利害關係人而予以迴避，且未參與討論及表決。
 - (二)本公司 104 年 7 月 14 日(第七屆第二十一一次會議)董事會就捐贈予財團法人日勝文教基金會事宜進行討論，因董事長林榮顯先生、董事游婉英女士、董事劉垚凱先生、董事林華駿先生及董事鍾長楨先生為議案利害關係人而予以迴避，且未參與討論及表決。
此外，該次董事會議尚就兼任員工身分者-董事長林榮顯先生、董事游婉英女士、董事沈景鵬先生、董事黃森義先生、董事劉垚凱先生及董事林華駿先生之薪資調整事宜進行討論，上述董事係議案利害關係人而予以迴避，且未參與討論及表決。
 - (三)本公司 104 年 12 月 4 日(第七屆第九次臨時會議)董事會就董事長林榮顯先生、董事游婉英女士、董事沈景鵬先生、董事黃森義先生、董事劉垚凱先生、董事林華駿先生及董事鍾長楨先生之董事報酬進行討論，上述董事係議案利害關係人而予以迴避，且未參與討論及表決。
- 三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：
 - (一)本公司已依「公開發行公司董事會議事辦法」訂定公司董事會議事規範以資遵循，並於公開資訊觀測站輸入董監事出席董事會資訊，且董監事每年皆持續參加進修課程，以強化董事會職能，104 年度董監事參與進修課程時數共計 60 小時(詳見本章(三)公司治理運作情形第七項說明)。
 - (二)本公司已於 102 年 7 月 5 日董事會聘任歐晉德先生、莊孟翰先生及許振明先生擔任本公司第二屆薪酬委員，以訂定並定期檢討本公司董事、監察人及經理人績效評估與薪資報酬之制度與結構，並定期評估本公司董事、監察人及經理人之薪資報酬水準。
 - (三)本公司雖尚未設置獨立董事，惟將依據法令規定於 105 年董監事全面改選時，選任兩席獨立董事，以強化董事會職能。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

1.審計委員會運作情形

本公司並未設置審計委員會。

2.監察人參與董事會運作情形

最近年度董事會開會 14 次，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席 次數	實際列席率(%)	備註
監察人	林榮彰	13	92.86%	
監察人	金頁企業股份有限公司 代表人：魏啟林	10	71.43%	
監察人	金頁企業股份有限公司 代表人：陳榮隆	12	85.71%	

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

- (一)監察人與公司員工及股東之溝通情形：本公司官網中設有投資人服務及客戶服務專區，另亦有員工申訴管道，監察人視執行業務如有必要，將可與員工及股東進行溝通。
- (二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：本公司監察人積極出席董事會以落實其監督公司業務之責，104 年度監察人平均出席率達 8 成以上，如有必要，亦得隨時請求董事會或經理人提出相關之財務業務報告；就財務報表則與會計師充分討論，溝通順暢，並於完成審閱後出具監察人審查報告書。內部稽核主管則定期將稽核報告呈送各監察人，且依法令規定自 99 年度起每季舉辦座談會向董監事報告最近期之內控查核發現及缺失追蹤情形，以利監察人即時掌握公司內部作業流程之運作情形，且可提供相關改善建議予管理階層。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：

- (一) 本公司 104 年 2 月 10 日(第七屆第十六次)董事會就向國際票券金融(股)公司申請授信展期事宜進行討論，由於監察人魏啟林先生係國際票券金融(股)公司董事長，係議案利害關係人而予以利益迴避，且未參與討論過程。
- (二) 本公司 104 年 12 月 4 日(第七屆第九次臨時會議)董事會就監察人魏啟林先生、監察人陳榮隆先生及監察人林榮彰先生之監察人報酬進行討論，上述監察人係議案利害關係人而予以迴避，且未參與討論過程。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	√		本公司已參照「上市上櫃公司治理實務守則」訂定公司治理實務守則，除上傳至公開資訊觀測站外，亦揭露於本公司官網。	無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益				
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？		√	(一) 本公司目前尚未訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，惟設有專人(發言人及代理發言人)、並於網站中設置投資人服務專區，應可妥善處理股東建議或疑義等問題。	未來將視公司實際營運需要考量訂定。
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	√		(二) 本公司依法令規定，每月於公開資訊觀測站向主管機關申報主要股東持股異動情形。	無重大差異。
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	√		(三) 本公司已於內部控制制度中訂定「關係人交易之管理作業」，以規範與關係企業間從事進銷貨交易、重大資產交易、資金融通及背書保證等作業之管控要點。	無重大差異。
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	√		(四) 本公司訂有「防範內線交易之管理作業」及「內部重大資訊處理作業」，禁止內部人利用市場上未公開資訊買賣公司股票或具股權性質之有價證券，以避免構成內線交易行為。	無重大差異。
三、董事會之組成及職責				
(一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	√		(一) 本公司已訂定董事會成員多元化政策，且董事會成員組合多元，具備公司所需產業、工程、財務等專業背景，以及執行職務普遍所必須具備之知識、技能及素養，且設有女性董事乙名，尊重性別平等原則，以健全董事會結構。	無重大差異。
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		√	(二) 本公司已設置薪資報酬委員會，依法令規定，審計委員會預計於108年度完成設置，目前尚無設置其他功能性委員會。	未來將配合法令規定辦理。
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？		√	(三) 本公司目前尚未訂定董事會績效評估辦法，惟自設置薪資報酬委員會以來，每年度定期就董監事參與公司營運程度及貢獻度報告予薪酬委員會知悉，以作為其評估董監事績效之參考。	本公司雖尚未訂定董事會績效評估辦法，惟現行作法尚能達到董事會績效

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	√		(四) 本公司自104年度起，已每年依會計師職業道德規範公報第十號「正直、公正客觀及獨立性」制定評估項目，提請本公司董事會審視委任簽證會計師之獨立性與適任性。	評估之目的，未來將視公司實際營運需要及法令規定予以增訂。 無重大差異。
四、公司是否建立與利害關係人溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	√		(一) 本公司設有發言人及代理發言人，於公司網站設置投資人服務及客戶服務專區，另也建置公司所屬臉書社團(Facebook)，以即時處理與利害關係人之相關議題，溝通管道尚稱順暢。 (二) 未來將適時於公司網站回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題。	尚無重大差異。
五、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	√		本公司係委任凱基證券股份有限公司作為股務代辦機構辦理股東會事務。	無重大差異。
六、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	√		(一) 本公司架設之網站已揭露相關財務資訊，並就在建個案之工程進度予以說明及上傳照片供承購戶及股東參考；另有關各子公司所營業務現況—包括台北轉運站、京站百貨、日勝生加賀屋溫泉飯店等，亦予以連結至相關網站，以利投資人瞭解集團各項業務概況。此外，本公司相關之公司治理資訊亦已揭露於公司網站。	無重大差異。
(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	√		(二) 本公司指派專人負責公司資訊蒐集及揭露工作，以期能即時回應利害關係人所關切之重大議題；並設有發言人及代理發言人，就股東及利害關係人之提問與疑慮予以說明；如有召開法人說明會/記者會情事，亦遵循法令規定辦理公告申報，且上傳相關財務業務資訊檔案。	無重大差異。
七、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關	√		(一) 本公司係依據勞基法、內部人事規章辦理，以維護員工權益，另為照顧員工退休後生活，已依法令所規定之退休金新制為每位員工提撥個人薪資總額百分之六之退職金至個人退休金帳戶，以	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因																							
	是	否	摘要說明																								
係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？			期所有員工都能有無慮的退休生活；另亦成立職工福利委員會以提供各項福利措施予員工，包括定期之員工旅遊、生日及三節禮券/品與健康檢查等；此外，平時亦透過各項教育訓練以提升員工專業知識與職能，且設有「員工關懷信箱」以進行工作及生活各層面的溝通交流。 (二)對於供應商關係，本公司於內部控制制度中訂有「聯合採購之請購、採購、發包及驗收作業」，以規範廠商徵信、評選及相關作業程序，並透過與供應商間之專案會議，以掌握工程品質及進度。 (三)對於本公司之投資者關係及利害關係人之權利方面，本公司網站中設有投資人及客戶「留言板」功能，可與公司進行交流溝通，並由權責部門負責回應；另，本公司基於維護股東權益及資訊透明化考量，依法即時於公開資訊觀測站公告有關之財務業務資訊；本公司與往來融資機構皆依據所簽訂之契約文件，履行彼此之權利義務，秉持誠信原則及維持良好溝通管道，以維護雙方之合法權益。 (四)本公司董監事每年皆依規定定期參加進修課程，且於公開資訊觀測站公司治理專區揭露「董事及監察人出(列)席董事會及進修情形」相關資訊，本公司董監事104年度進修合計時數為60小時，茲將各董監事進修情形列示如下： <table><tr><th>職稱及姓名</th><th>進修日期</th><th>主辦單位</th><th>課程名稱</th><th>進修時數</th><th>進修是否符合規定(註)</th></tr><tr><td rowspan="2">董事長 林榮顯</td><td>104.5.22</td><td>社團法人中華公司治理協會</td><td>運用 CSR 創造企業與社會之共享價值</td><td>3</td><td>是</td></tr><tr><td>104.12.22</td><td>社團法人中華公司治理協會</td><td>財報舞弊偵查技巧</td><td>3</td><td>是</td></tr><tr><td>董事 游婉英</td><td>104.5.22</td><td>社團法人中華公司</td><td>運用 CSR 創造企業</td><td>3</td><td>是</td></tr></table>	職稱及姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數	進修是否符合規定(註)	董事長 林榮顯	104.5.22	社團法人中華公司治理協會	運用 CSR 創造企業與社會之共享價值	3	是	104.12.22	社團法人中華公司治理協會	財報舞弊偵查技巧	3	是	董事 游婉英	104.5.22	社團法人中華公司	運用 CSR 創造企業	3	是	
職稱及姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數	進修是否符合規定(註)																						
董事長 林榮顯	104.5.22	社團法人中華公司治理協會	運用 CSR 創造企業與社會之共享價值	3	是																						
	104.12.22	社團法人中華公司治理協會	財報舞弊偵查技巧	3	是																						
董事 游婉英	104.5.22	社團法人中華公司	運用 CSR 創造企業	3	是																						

評估項目	運作情形						與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否	摘要說明					
					治理協會	與社會之共享價值		
				104.12.22	社團法人中華公司治理協會	財報舞弊偵查技巧	3	是
			法人董事代表人 沈景鵬	104.11.5	社團法人中華公司治理協會	第十一屆公司治理國際高峰論壇	6	是
			法人董事代表人 黃森義	104.5.6	證券暨期貨市場發展基金會	掌握公司治理與CSR趨勢·創造多贏契機	3	是
				104.5.27	證券暨期貨市場發展基金會	上市公司企業倫理領袖論壇	3	是
			法人董事代表人 劉堯凱	104.4.24	證券暨期貨市場發展基金會	董監持股與股利扣抵稅率減半之措施與因應	3	是
				104.11.24	社團法人中華公司治理協會	財報舞弊偵查技巧	3	是
			董事 鍾長楨	104.4.24	證券暨期貨市場發展基金會	董監持股與股利扣抵稅率減半之措施與因應	3	是
				104.11.24	社團法人中華公司治理協會	財報舞弊偵查技巧	3	是
			董事 林華駿	104.5.22	社團法人中華公司治理協會	運用CSR創造企業與社會之共享價值	3	是
				104.5.27	證券暨期貨市場發展基金會	上市公司企業倫理領袖論壇	3	是
			法人監察人代表人 魏啟林	104.11.20	證券暨期貨市場發展基金會	公司治理藍圖及企業社會責任願景	3	是
				104.11.20	法鼓山人文社會基金會	企業社會責任系列之「幸福企業密碼」	3	是

評估項目	運作情形						與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因		
	是	否	摘要說明						
			法人監察人代表人陳蔣隆	104.11.20	社團法人中華公司治理協會	專業董監事的公司治理觀與有效能董事會的建構	3	是	
				104.12.22	社團法人中華公司治理協會	財報舞弊偵查技巧	3	是	
			監察人林榮彰	104.4.21	證券暨期貨市場發展基金會	如何發揮董事會所屬功能委員會之興利職能	3	是	
				104.11.5	證券暨期貨市場發展基金會	如何發揮董事會及功能委員會之興利職能	3	是	
註：符合「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」所規定之進修時數、進修範圍、進修體系、進修安排與資訊揭露。 (五)在風險管理政策及風險衡量標準之執行方面，本公司董事會為風險管理之最高決策單位，公司近年來深耕捷運聯合開發領域，由於營建行業業績受景氣變化而較易波動，故本公司近年來積極佈局營運事業體系之發展，例如子公司所負責之交九BOT案，創造了資產管理之租金收益，另尚包括百貨公司、飯店、污水處理等業種之多元化收益，除可挹注集團相對穩定之收益及現金流量外，亦可降低營建景氣循環之影響，且減少公司之營運風險。至於公司其餘風險管理政策則請詳第柒章第六項之說明。 此外，本公司營運之重大決策係以營運風險、財務風險、法令遵循風險等各面向予以評估及衡量，以避免公司過度曝險；在內控中則訂有「內控作業缺失風險記點作業辦法」，就內控查核缺失結果區分為重大風險、中度風險及低度風險三種等級，以作為經營階層風險管控之參考並擬定相關因應或降低風險之改善措施。 (六)本公司已自民國96年9月起向美亞產險(原為友									

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因																												
	是	否	摘要說明																													
			邦產險)投保「董監事及經理人責任保險」，每年續約乙次，保額為美金500萬元。 (七)本公司訂有「內部重大資訊處理作業」及「防範內線交易管理作業」之程序書，以作為本公司重大資訊處理及揭露之遵循依據，且不定期檢討上述辦法以符合現行法令規範及實際管理所需。有關上述程序書之增、修訂皆已公告於本公司內部網站(EIP)中，供內部人及員工隨時查閱，同時不定期通知內部人最新法令規定及主管機關宣導事宜，並於新人教育訓練課程中予以宣導說明。 (八)有關本公司經理人104年度參與公司治理有關之進修與訓練，除上述(四)董監事進修情形之說明外(係指董事同時兼任經理人身分者)，其餘如下說明： <table border="1"> <thead> <tr> <th>職稱及姓名</th><th>進修日期</th><th>主辦單位</th><th>課程名稱</th><th>進修時數</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">副總經理 周惠玉</td><td>104.1.21</td><td>安永聯合會計師事務所</td><td>年度股東會及董事會重要議題及實務解析研討會</td><td>3</td></tr> <tr> <td>104.3.18</td><td>臺灣證券交易所股份有限公司</td><td>臺灣資本市場投資人關係研討會</td><td>3</td></tr> <tr> <td>會計主管 劉瑞棠</td><td>104.10.26~104.10.30</td><td>財團法人會計研究發展基金會</td><td>發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班</td><td>12</td></tr> <tr> <td rowspan="2">稽核主管 周芝禎</td><td>104.12.10</td><td>社團法人中華民國內部稽核協會</td><td>新修正內控有效性判斷參考項目及相關稽核重點實務研習班</td><td>6</td></tr> <tr> <td>104.12.18</td><td>社團法人中華民國內部稽核協會</td><td>最新財務報告編製相關規定及重要會計項目查核實務</td><td>6</td></tr> </tbody> </table>	職稱及姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數	副總經理 周惠玉	104.1.21	安永聯合會計師事務所	年度股東會及董事會重要議題及實務解析研討會	3	104.3.18	臺灣證券交易所股份有限公司	臺灣資本市場投資人關係研討會	3	會計主管 劉瑞棠	104.10.26~104.10.30	財團法人會計研究發展基金會	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12	稽核主管 周芝禎	104.12.10	社團法人中華民國內部稽核協會	新修正內控有效性判斷參考項目及相關稽核重點實務研習班	6	104.12.18	社團法人中華民國內部稽核協會	最新財務報告編製相關規定及重要會計項目查核實務	6	
職稱及姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數																												
副總經理 周惠玉	104.1.21	安永聯合會計師事務所	年度股東會及董事會重要議題及實務解析研討會	3																												
	104.3.18	臺灣證券交易所股份有限公司	臺灣資本市場投資人關係研討會	3																												
會計主管 劉瑞棠	104.10.26~104.10.30	財團法人會計研究發展基金會	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12																												
稽核主管 周芝禎	104.12.10	社團法人中華民國內部稽核協會	新修正內控有效性判斷參考項目及相關稽核重點實務研習班	6																												
	104.12.18	社團法人中華民國內部稽核協會	最新財務報告編製相關規定及重要會計項目查核實務	6																												
八、公司是否有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告？（若有，請敘明其董事會意見、自評或委外評鑑結果、主要缺失或建議事項及改善情形）		√	本公司目前並無公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告。	未來將配合法令規定辦理。																												

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

1.薪資報酬委員會成員資料

身份別	姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形								兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 會成員家 數	備註
			商務、法 務、會計 或公司業 務所需相 關科系之 公私立大 專院校講 師以上	法官、檢 察官、律 師、會計 師或其他 與公司業 務所需之 考試及格 領有證書 之專門職 業及技術 人員	具有商 務、法 務、會計 或公司業 務所需之 工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
其他	歐晉德		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
其他	莊孟翰		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2	
其他	許振明		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	

註：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”

- 1.非為公司或其關係企業之受僱人。
- 2.非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。
- 3.非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- 4.非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- 5.非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- 6.非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- 7.非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- 8.未有公司法第 30 條各款情事之一。

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

(2)本屆委員任期：102 年 7 月 5 日至 105 年 6 月 18 日，最近年度薪資報酬委員會開會 3 次，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數	委託出席 次數	實際出席率(%)	備註
召集人	歐晉德	3	0	100.00%	本公司於 102 年 6 月 19 日全面改選董監事，並於同年 7 月 5 日委任三位薪酬委員。
委員	莊孟翰	3	0	100.00%	
委員	許振明	3	0	100.00%	
其他應記載事項：					
一、 董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理：無此情形。					
二、 薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。					

(五)履行社會責任情形

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、落實公司治理 (一) 公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？ (二) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？ (三) 公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？ (四) 公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？		√ √ √ √	(一) 本公司目前尚未訂定企業社會責任政策或制度，未來將依法令規定辦理。 (二) 本公司目前並無定期舉辦社會責任教育訓練，惟主要管理階層深知實踐企業社會責任為主管機關近年之推動方向，且為企業永續發展的基石，因此積極參與主管機關所舉辦之企業社會責任教育課程，並針對主要利害關係人所關切之議題，納入公司未來推動企業社會責任之各項進程目標，再藉由公司內部的教育訓練，對全體同仁宣導企業社會責任的重要性。 (三) 本公司尚未設置推動企業社會責任專(兼)職單位。 (四) 本公司已訂有合理之薪資報酬政策，並與同仁之績效表現作連結，未來將配合公司推定企業社會責任之進程計畫，將員工績效考核制度與企業社會責任政策作結合，且設立相關之獎勵與懲戒制度。	未來將依法令規定辦理。 未來將依法令規定及公司實際營運需要考量舉辦。 未來將依法令規定辦理。 未來將視公司推動企業社會責任之進程計畫，評估與員工績效考核制度作結合。
二、發展永續環境 (一) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？ (二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？ (三) 公司是否注意氣候變遷對營運	√	√ √ √	(一) 本公司為建設業，有關新建工程多採綠建築設計，室內則使用符合環保綠建材標章的塗炭漆，在營建廢棄物方面，與一般生活垃圾分開收集與處理，落實廢棄物分類、分項收集及回收，並且定期申報。 (二) 本公司尚未依產業特性建立相關之環境管理制度，惟已在營運中落實節能、節電、節水等措施，以為綠色環保盡一份心力。 (三) 本公司尚未全面執行溫室氣體盤查，惟在	尚無重大差異。 未來將配合法令規定予以執行。 未來將配合法令

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？			辦公區域設有二氧化碳濃度偵測儀器，倘過高，將透過辦公環境之清潔消毒，以提供同仁健康的辦公環境。雖尚未制定節能減碳及溫室氣體減量策略，惟在本公司及各子公司的日常營運中，已透過減少紙張用量(比方電子公文、回收紙再利用)、節約水用量(比方調低辦公室/轉運站/百貨商場等區域之水龍頭出水量)、節約電用量(比方午間休息暫時熄燈、控管冷氣度數)等措施，期為環保盡一份心力。	令規定予以執行。
三、維護社會公益				
(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？		√	(一) 公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，以保障勞工之應有權益；在雇用政策方面並無性別、年齡、族群及宗教之差別待遇，以落實報酬、雇用條件、訓練與升遷機會之平等原則。	尚無重大差異。
(二) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	√		(二) 本公司訂有「性騷擾防治措施」，並設有申訴專線電話及信箱，以保護員工，且可適時採取相關之預防、糾正及懲處措施。	尚無重大差異。
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	√		(三) 本公司提供員工安全與健康之工作環境，除每年定期辦理員工健康檢查外，尚定期舉辦勞工安全衛生教育課程、健康講座等，且提供育嬰留職停薪制度、家庭照顧假、生理假、產檢假、產假及陪產假等。	尚無重大差異。
(四) 公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	√		(四) 本公司設有「員工關懷信箱」，與員工即時進行工作及生活各層面的溝通交流。若發生重大影響公司營運變動情事，層峰亦透過電子郵件說明及佈達，以利員工知悉。	尚無重大差異。
(五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	√		(五) 本公司已為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫，針對不同職級安排適合之系列性訓練課程，以達同仁職涯發展與升遷規劃的目標。	尚無重大差異。
(六) 公司是否就研發、採購、生產、	√		(六) 本公司官網中設有客戶服務專區及「留言	尚無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？			板」功能，包括採購、工程、銷售客服等作業之利害關係人，皆可透過上述服務專區，表達其意見與申訴需求，並由公司各權責單位負責回應與處理，以保護各利害關係人的權益。	
(七) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	√		(七) 本公司為建設業，且全為內銷客戶市場，有關房地銷售之各項契約、文件等皆遵循國內相關法令規定辦理，較無國際準則之適用。	尚無重大差異。
(八) 公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	√		(八) 本公司與供應商來往前，已蒐集與評估其過往有無影響環境與社會的紀錄，並作為是否納入公司供應商的考量標準之一。	尚無重大差異。
(九) 公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？		√	(九) 本公司與主要供應商之契約，目前尚未包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約的條款；惟誠如上述第(八)點所說明，已就供應商過往有無影響環境與社會的紀錄予以蒐集及評估，以作為是否納入供應商的考量。未來將評估是否將類似規範納入與主要供應商的契約之中。	未來將評估是否將類似規範納入與主要供應商的契約之中。
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？		√	本公司目前尚無揭露企業社會責任之相關資訊。	未來將依法令規定逐步揭露企業社會責任之有關資訊。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司尚未訂定企業社會責任實務守則，未來將視法令規定適時辦理。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： (一)環保面：本公司之子公司萬達通實業(股)公司係負責交九 BOT 案興建營運之專案公司，獲 2012 臺北市政府第五屆「金省能獎-工商產業乙組」優等獎、2015 臺北市節能領導獎工商產業乙組第二名，顯示子公司致力於環保節能的努力。 (二)社會貢獻：本集團近年來致力於捷運聯合開發案、BOT 案、合宜住宅、青年住宅及污水下水道處理等配合政府政策之開發案，以盡本公司企業社會責任之責：				

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			1. 透過捷運共(分)構宅的興建，居住人口的進駐，以帶動區域整體之經濟發展、生活機能及就業機會。 2. 子公司所負責之交九 BOT 案，除成功整合國道客運之轉運功能外，尚透過不動產複合式之規劃設計，提供包括商場、飯店、影城、健身俱樂部等多元之商業機能，成功再造台北後站之都市面貌，且提供相當之就業機會，並成功翻轉臺北市東西向軸線，平衡區域發展，且獲「國家卓越建設獎」-「最佳管理維護類 公共建設類 優質獎」，並獲行政院公共工程委員會評選為-「金擘獎優等獎」，臺北市 103 年度優良公寓大廈評選活動「商務型大樓組第二名」、「安全管理」、「防災」等主題特色獎項。 3. 合宜住宅、青年住宅係為配合政府住宅政策之開發案，透過價格合宜、品質合宜、環境合宜之住宅，以舒緩國人對於住宅議題的需求。 4. 子公司所負責之桃園污水下水道開發案，於興建完成後，將可望加速提昇桃園市公共污水下水道之普及率，透過改善河川及海域水質，進而提高生活品質、城市競爭力且善盡環境保育之責。 (三)消費者權益：本公司之子公司京站實業(股)公司係負責京站百貨商場之營運，於 102 年獲「內政部建築研究所」頒發「內政部 2013 年特優級友善建築獎」，及「中華民國傑出企業管理人協會」頒發第 11 屆金炬獎年度十大績優企業，顯示子公司以最友善的百貨商場規劃設計，讓消費者享受最優良、舒適的購物環境，並因著其對百貨商場的用心經營，而榮獲金炬獎年度十大績優企業。 (四)本公司之子公司萬達通實業(股)公司及京站實業(股)公司於 102 年獲臺北市政府勞動局頒發 2013 第三屆「幸福企業獎」1 星級獎項；此外，子公司京站實業(股)公司及泰誠發展營造(股)公司尚於 99 年獲經濟部及勞委會共同頒發「創造就業貢獻獎」，顯示本集團對於企業經營的承諾與堅持，以及對就業市場的貢獻。	
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明： 本公司尚未編製企業社會責任報告書。				

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

評 估 項 目	運作情形			與上市上櫃公司 誠信經營守則差 異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？	√		(一) 本公司於「僱傭契約書」中明定相關之員工保密協定，對於所經管之業務、文件及客戶資料等，應負絕對之保密義務，非依法令或經核准者，不得洩漏。此外，於新進員工訓練課程、「員工生活須知」與「獎懲管理辦法」中，皆明定禁止收受與集團有關的供應商、客戶、包商或競爭對手之招待及餽贈，並不得利用職權之便從事與集團有利害衝突之活動，以謀取不法利益，違反者將予以嚴重懲處，以宣導誠信行為之重要性及相關之懲戒規定。另，公司亦訂有「董事、監察人及經理人道德行為準則」，以作為落實誠信經營之遵循依據。	尚無重大差異。
(二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？	√		(二) 本公司訂有「董事、監察人及經理人道德行為準則」，就防止利益衝突、避免圖私利、保密責任、公平交易、禁止內線交易、保護並適當使用公司資產、遵循法令規章、鼓勵呈報非法或違反道德行為準則之行為等各項明訂相關規定，以及懲戒措施，以作為遵循依據。	尚無重大差異。
(三) 公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？		√	(三) 本公司尚未就「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款制定防範規定，惟有「董事、監察人及經理人道德行為準則」作為公司營業範圍內具較高不誠信行為風險之防範依據，未來將依法令規定辦理。	未來將依法令規定辦理。
二、落實誠信經營				
(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	√		(一) 本公司與往來對象進行商業活動時，事前皆透過徵信程序，以確認往來對象之交易實績與信用紀錄，避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，且於契約中訂有違反誠信行為的罰則。	尚無重大差異。
(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？	√		(二) 本公司行政處係推動企業誠信經營之專(兼)職單位，未來將定期向董事會報告其執行情形。	依法令規定辦理。
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	√		(三) 本公司透過「員工生活須知」及「獎懲管理辦法」制定防止利益衝突的政策，同仁如有發現不法情事，可向權責單位或主管進行檢舉。	尚無重大差異。
(四) 公司是否為落實誠信經營已建	√		(四) 本公司訂有嚴謹之會計制度及設置專責	尚無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？ (五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？		√	會計單位，財務報告均經簽證會計師查核，以確保財務資訊揭露之允當性；內部稽核人員則依法令規定及營運需要，進行定期/不定期之查核，以落實內控制度之執行。 (五) 本公司目前並無定期舉辦誠信經營之內、外部教育訓練，惟主要管理階層深知企業誠信經營之重要，因此不定期參與主管機關所舉辦之相關課程；新進員工的訓練課程中亦涵蓋誠信經營之相關宣導，未來將評估是否定期舉辦內、外部教育訓練。	未來將視公司實際營運需要考量舉辦。
三、公司檢舉制度之運作情形 (一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？ (二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？ (三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？		√ √ √	(一) 本公司雖尚未訂定具體的檢舉及獎勵制度，惟同仁如有發現不法情事，可向權責單位或稽核單位進行檢舉。 (二) 本公司尚未訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制，未來將依法令規定辦理。 (三) 本公司如有受理檢舉事件，將保守資訊不讓檢舉人的身分曝光，並輔以公司內部之稽核制度，以避免檢舉人因檢舉而遭受不當的對待。	未來將依法令規定辦理。 未來將依法令規定辦理。 尚無重大差異。
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？		√	本公司網站尚無揭露誠信經營之有關資訊，未來將逐步揭露。	未來將依法令規定辦理。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司目前尚未訂定誠信經營守則，未來將依法令規定辦理。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) 本公司雖尚未訂定誠信經營守則，惟有完善之內控制度及管理辦法，以杜絕違反誠信經營行為的發生，與往來廠商之契約則訂有違反誠信行為的罰則，對於新進員工的教育訓練亦安排有誠信經營規範的宣導，未來將逐步完成誠信經營守則的制定。				

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：請詳公開資訊觀測站公司治理專區。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：請詳本章(三)公司治理運作情形之說明。

(九)內部控制制度執行狀況應揭露下列事項：

- 1.內部控制聲明書：請參閱第 281 頁。
- 2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十)最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1.董事會之重要決議

開會日期	重 要 決 議
104.2.10	- 承認本公司向合作金庫商業銀行申請授信額度展期及為子公司立疆開發股份有限公司提供背書保證案。 - 承認本公司與「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫」之管理銀行-臺灣銀行簽署「聯合授信合約第一次增補合約」。 - 承認本公司與板橋浮洲合宜住宅案聯合承攬體簽署工程變更補充契約書。 - 通過本公司「內部控制制度」修訂案。 - 通過本公司向國際票券金融股份有限公司申請授信額度展期案。 - 通過本公司向京城商業銀行股份有限公司申請授信額度展期案。 - 通過本公司參與子公司日勝遠東股份有限公司現金增資事宜。 - 通過將本公司第三次執行庫藏股期間買回之股份辦理註銷變更登記事宜。 - 通過本公司向子公司京站實業股份有限公司申請借款案。 - 通過本公司 103 年度年終獎金配發予經理人案。
104.3.10	- 通過本公司向京城商業銀行股份有限公司申請授信額度展期及增貸案。 - 通過本公司向京城商業銀行股份有限公司申請新授信額度案。 - 通過本公司為子公司泰誠發展營造股份有限公司提供背書保證案。 - 通過本公司資金貸與子公司兆曜實業股份有限公司案。
104.3.24	- 通過本公司一〇三年度營業報告書、財務報表及合併財務報表案。 - 通過本公司出具一〇三年度內部控制制度聲明書案。 - 通過本公司一〇四年度營運計畫案。 - 通過本公司「公司章程」修訂案。 - 通過本公司「董事及監察人選舉辦法」修訂案。 - 通過訂定本公司一〇四年股東常會召開之日期、時間、地點及議案。 - 通過本公司簽證會計師適任性及獨立性之評估案。 - 通過本公司向子公司泰誠發展營造股份有限公司申請借款案。
104.4.29	- 承認本公司為子公司泰誠發展營造股份有限公司授信案提供承諾事宜。 - 通過本公司向臺灣中小企業銀行辦理授信展期案。 - 通過本公司民國一〇三年度盈餘分配表。 - 通過本公司以資本公積轉增資發行新股及配發現金案。 - 通過本公司「公司章程」修訂案。 - 通過新增本公司一〇四年股東常會議案內容。 - 通過本公司向彰化商業銀行申請授信額度案。 - 通過本公司為孫公司集盛資產開發股份有限公司授信案提供背書保證案。 - 通過本公司簽證會計師委任公費案。
104.5.13	- 通過本公司「內部控制制度」修訂案。 - 通過本公司向從屬公司京站實業股份有限公司申請借款案。 - 通過本公司捐贈予財團法人日勝文教基金會案。
104.6.17	通過本公司與板橋浮洲合宜住宅案住戶所推選之第三公正鑑定單位-台北市結構技師公會、台中市結構技師公會進行協商及辦理簽約事宜案。
104.7.14	- 追認本公司捐贈予財團法人日勝文教基金會案。 - 通過本公司經理人調任及薪資調整案。 - 通過本公司經理人薪資調整案。 - 通過訂定本公司配股配息基準日及股利發放事宜。

開會日期	重 要 決 議
104.8.4	通過本公司向京城商業銀行股份有限公司申請授信額度案。
104.8.13	- 通過本公司「內部控制制度」(含內部稽核實施細則)修訂案。 - 通過本公司向從屬公司京站實業股份有限公司申請借款案。
104.9.4	- 承認本公司為子公司立疆開發股份有限公司授信案提供背書保證案。 - 通過本公司向京城商業銀行申請授信展期案。 - 通過本公司向臺灣中小企業銀行申請授信額度增貸案。 - 通過本公司向子公司泰誠發展營造股份有限公司申請借款案。 - 通過本公司向子公司集順生活科技股份有限公司申請借款案。
104.9.24	- 承認本公司與「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫」之管理銀行-臺灣銀行簽署「聯合授信合約第二次增補合約」。 - 通過本公司向元大商業銀行申請授信展期案。 - 通過本公司參與子公司日鼎水務企業股份有限公司現金增資案。
104.10.8	通過本公司向台中商業銀行申請授信額度案。
104.11.12	- 承認本公司為子公司新秀閣大飯店股份有限公司授信案提供背書保證案。 - 承認本公司為子公司立疆開發股份有限公司授信案提供背書保證案。 - 承認本公司向兆豐國際商業銀行申請履約保證額度展期案。 - 通過本公司「內部控制制度」(含內部稽核實施細則)修訂案。 - 通過本公司「申請暫停及恢復交易作業程序」增訂案。 - 通過本公司向京城商業銀行申請授信展期案。 - 通過本公司及子公司京站投資控股企業股份有限公司為子公司泰誠發展營造股份有限公司授信案提供背書保證案。 - 通過本公司向子公司泰誠發展營造股份有限公司新申請借款額度案。
104.12.4	- 承認本公司為子公司泰誠發展營造股份有限公司授信案提供承諾事宜。 - 承認本公司向合作金庫商業銀行申請授信額度展期及為子公司立疆開發股份有限公司提供背書保證案。 - 通過本公司民國 105 年度稽核計劃。 - 通過訂定本公司「提升自行編製財務報告能力計畫書」案。 - 通過增訂本公司「董事監察人酬金給付辦法」案。 - 通過本公司發放董事長林榮顯先生等三人董事報酬案。 - 通過本公司發放董事沈景鵬先生等四人董事報酬案。 - 通過本公司發放監察人報酬案。 - 通過本公司「公司章程」修訂案。 - 通過本公司與以臺灣銀行(股)公司為管理銀行之聯合授信銀行團簽署新台幣參拾億元聯合授信案之「聯合授信合約第一次增補合約」案。 - 通過授權董事長就板橋浮洲合宜住宅案之結構補強作業及相關監測、保固修繕作業等需交付信託機制(或保險方式)事宜全權處理，包括但不限於簽署契約書及有關文件案。 - 通過本公司向子公司日耀開發(股)公司申請借款額度案。
105.1.13	- 通過增訂本公司「公司治理實務守則」案。 - 通過增訂本公司「董事會成員多元化政策」案。 - 通過本公司調降為子公司萬達通實業股份有限公司授信案提供背書保證金額案。 - 通過本公司簽署捷運新莊線大橋頭站聯合開發案工程契約書案。 - 通過本公司向元大商業銀行申請授信額度案。 - 通過本公司向安泰商業銀行申請授信額度案。 - 通過本公司資金貸與子公司日翔租賃興業股份有限公司案。

開會日期	重 要 決 議
105.1.27	- 通過本公司「內部控制制度」(含內部稽核實施細則)增修訂案。 - 通過本公司向京城商業銀行申請授信額度續約案。 - 通過本公司向國際票券金融股份有限公司申請授信額度續約案。 - 通過本公司為從屬公司京站實業股份有限公司授信案提供背書保證案。 - 通過本公司向從屬公司京站實業股份有限公司申請借款案。 - 通過本公司 104 年度年終獎金配發予董事(兼任員工身分者)案。 - 通過本公司 104 年度年終獎金配發予經理人(依主管機關所定義)案。
105.3.25	- 承認本公司為子公司泰誠發展營造股份有限公司授信案提供背書保證案。 - 通過本公司 104 年度營業報告書、個體財務報表及合併財務報表案。 - 通過本公司 104 年度虧損撥補案。 - 通過本公司 104 年度內部控制制度聲明書。 - 通過本公司 105 年度營運計畫案。 - 通過修訂本公司「交付股東會紀念品及收取保證金管理辦法」案。 - 通過本公司董監事全面改選案。 - 通過訂定本公司 105 年股東常會召開日期、時間、地點及議案。 - 通過本公司更換 105 年度簽證會計師及其獨立性及適任性評估案。
105.5.11	- 承認本公司為子公司泰誠發展營造股份有限公司授信案提供承諾事宜案。 - 承認本公司為子公司泰誠發展營造股份有限公司授信案提供背書保證案。 - 通過增修訂本公司「內部控制制度」(含內部稽核實施細則)案。 - 通過本公司向從屬公司京站實業股份有限公司申請借款案。 - 通過本公司第八屆董事、獨立董事及監察人被提名人審查案。 - 通過本公司簽證會計師委任公費案。 - 通過本公司對從屬公司京站投資控股企業股份有限公司或京站實業股份有限公司釋股案。 - 通過新增本公司一〇五年股東常會議案內容案。 - 通過本公司參與子公司日翔租賃興業股份有限公司現金增資案。 - 通過本公司資金貸與子公司兆曜實業股份有限公司案。

2. 股東會之重要決議及執行情形

開會日期	重 要 決 議
104.6.22	- 承認本公司一〇三年度營業報告書及財務報表案。 - 承認本公司一〇三年度盈餘分配表。 - 通過本公司以資本公積轉增資發行新股及配發現金案。 - 通過本公司「公司章程」修訂案。 - 通過本公司「董事及監察人選舉辦法」修訂案。

茲將本公司 104 年股東常會決議事項之後續執行情形簡要說明如下：

(1) 本公司以資本公積轉增資發行新股及配發現金案：

本公司 104 年度以資本公積新台幣 1,052,258 仟元配發股東紅利，其中現金紅利為 876,882 仟元，股票紅利為 175,376 仟元(轉增資發行新股計 17,538 仟股)，已分別於 104 年 8 月 31 日(現金)及 9 月 21 日(股票)完成發放。

(2) 本公司「公司章程」修訂案，業經經濟部 104 年 7 月 13 日核准變更登記在案。

(3) 本公司「董事及監察人選舉辦法」於 104 年股東常會完成修訂後，將作為本公司 105 年股東常會董監事全面改選(包括選任獨立董事)之遵循依據。

(十二)最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。

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

四、會計師公費資訊

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備 註
勤業眾信聯合會計師事務所	楊清鎮	蔡宏祥	104.1.1~104.12.31	

單位：新台幣仟元

金額級距 \ 公費項目		審計公費	非審計公費	合 計
1	低於 2,000 千元	—	—	—
2	2,000 千元（含）~4,000 千元	—	2,726	2,726
3	4,000 千元（含）~6,000 千元	5,300	—	5,300
4	6,000 千元（含）~8,000 千元	—	—	—
5	8,000 千元（含）~10,000 千元	—	—	—
6	10,000 千元（含）以上	—	—	—

註：上列非審計公費主要係特殊目的查核報告、海外投資諮詢公費、營業稅直接扣抵法查核公費等費用。

(一)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：

單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備 註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他	小 計		
勤業眾信聯合會計師事務所	楊清鎮	5,300	—	100	—	2,626	2,726	104.1.1~104.12.31	非審計公費—其他包含： 1.特殊目的查核報告 1,425 仟元。 2.海外投資諮詢公費 657 仟元。 3.營業稅直接扣抵法查核公費 150 仟元。 4.其他 394 仟元。
	蔡宏祥								

(二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：無。

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者：無。

五、更換會計師資訊

本公司最近二年度並無更換會計師情形。惟基於會計師事務所內部調整所需，自 105 年度起簽證會計師由楊清鎮會計師及蔡宏祥會計師，更換為楊清鎮會計師及龔則立會計師。

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者：無。

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

(一) 董事、監察人及大股東股權移轉及股權質押變動情形

單位：股

職 稱	姓 名	104 年度		105 年度截至 4 月 30 日止	
		持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數	持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數
董 事 長	林 榮 顯(註1)	1,857,790	(2,200,000)	0	(2,900,000)
董 事	游 婉 英	428,790	(1,400,000)	0	(5,850,000)
董 事	昌新投資開發有限公司 代表人：沈景鵬	672	0	0	0
董 事	昌新投資開發有限公司 代表人：黃森義	672	0	0	0
董 事	昌新投資開發有限公司 代表人：劉壺凱	672	0	0	0
董 事	鍾 長 楨	1,621	0	0	0
董 事	林 華 駿	98,212	0	900,000	0
監 察 人	林 榮 彰	1,433	0	0	0
監 察 人	金頁企業股份有限公司 代表人：魏啟林	645,988	0	0	(3,800,000)
監 察 人	金頁企業股份有限公司 代表人：陳榮隆	645,988	0	0	(3,800,000)

註 1：10%大股東。

(二) 董事、監察人及大股東股權移轉或股權質押之相對人為關係人資訊：無。

(三) 經理人股權移轉及股權質押變動情形

單位：股

職 稱	姓 名	104 年度		105 年度截至 4 月 30 日止	
		持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數	持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數
執行長	林榮顯	1,857,790	(2,200,000)	0	(2,900,000)
副執行長兼總經理	沈景鵬	5,437	0	0	0
副執行長	黃森義	11,969	0	0	0
建設事業總經理	劉壺凱	5,881	0	0	0
營建事業總經理	林華駿	98,212	0	900,000	0
營運事業總經理	吳仁恩	11,423	0	0	0
行管中心總監	林怡均	119,748	1,300,000	175,012	0
副總經理	蔡金財	10,836	0	0	0
副總經理	周惠玉	(22,587)	0	(26,000)	0
環工處副總經理(註 1)	王錦洋	0	0	0	0
經企處協理	黃世哲	(3,762)	0	0	0
行政處協理	曹元瑞	5,746	0	0	0
專案開發一處協理	黃南星	314	0	0	0
聯採處協理(註 2)	鄧樑敦	0	0	0	0
資訊處協理	楊智華	2	0	0	0
機電部協理(註 3)	利俊宏	0	0	0	0
財務處協理(財務主管)	陳亞戀	6,877	0	0	0
會計處協理(會計主管)	劉瑞棠	3,238	0	0	0

註 1：王錦洋先生於 104 年 9 月 14 日擔任本公司環工處副總經理乙職。

註 2：鄧樑敦先生於 104 年 8 月 1 日由聯採處協理轉調至子公司泰誠發展營造擔任代理總經理乙職。

註 3：利俊宏先生於 104 年 3 月 16 日擔任本公司機電部協理。

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

105 年 4 月 26 日；單位：股

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係	
林榮顯	109,747,331	12.27%	21,868,328	2.44%	—	—	游婉英 林榮煥 林邱潤松 金頁企業 日竣投資	配偶 二親等 二親等 該公司董事長 該公司董事長之二親等親屬	
林榮煥	45,397,782	5.08%	13,486,117	1.51%	—	—	林邱潤松 林榮顯 游婉英 日竣投資 金頁企業	配偶 二親等 二親等 該公司董事長 該公司董事長之二親等親屬	
金頁企業股份有限公司 代表人：林榮顯	32,945,423	3.68%	—	—	—	—	林榮顯 游婉英 林榮煥、林邱潤松 日竣投資	該公司董事長 該公司監察人 該公司董事長之二親等親屬 金頁企業董事長與日竣投資董事長為二親等親屬	
日竣投資有限公司 代表人：林榮煥	30,873,887	3.45%	—	—	—	—	林榮煥 林邱潤松 林榮顯、游婉英 金頁企業	該公司董事長 該公司董事長配偶 該公司董事長之二親等親屬 日竣投資董事長與金頁企業董事長為二親等親屬	
兆銀託管亞洲投資機會公司投資專戶	26,040,765	2.91%	—	—	—	—	—	—	
花旗(台灣)商銀託管大華繼顯香港專戶	25,172,992	2.81%	—	—	—	—	—	—	
游婉英	21,868,328	2.44%	109,747,331	12.27%	—	—	林榮顯 林榮煥 林邱潤松 金頁企業 日竣投資	配偶 二親等 二親等 該公司監察人 該公司董事長之二親等親屬	
林邱潤松	13,486,117	1.51%	45,397,782	5.08%	—	—	林榮煥 林榮顯 游婉英 金頁企業 日竣投資	配偶 二親等 二親等 該公司董事長之二親等親屬 該公司董事長配偶	
臺灣製鋼礦業股份有限公司 代表人：甘建福	13,377,000	1.50%	—	—	—	—	—	—	
花旗託管第一金和昇證券一客戶帳戶專戶	12,240,000	1.37%	—	—	—	—	—	—	

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

104 年 12 月 31 日；單位：仟股

轉 投 資 事 業	本 公 司 投 資		董事、監察人、經理人 及直接或間接控制事業 之投資		綜 合 投 資	
	股 數	持股比例	股 數	持股比例	股 數	持股比例
日翔租賃興業股份有限公司	60,000	100.00%	—	—	60,000	100.00%
集順生活科技股份有限公司	46,000	100.00%	—	—	46,000	100.00%
立疆開發股份有限公司	66,000	100.00%	—	—	66,000	100.00%
日鼎水務企業股份有限公司	136,000	100.00%	—	—	136,000	100.00%
日耀開發股份有限公司	80,000	100.00%	—	—	80,000	100.00%
兆曜實業股份有限公司	130,700	100.00%	—	—	130,700	100.00%
日勝遠東股份有限公司	38,773	99.93%	26	0.07%	38,799	99.99%
泰誠發展營造股份有限公司	89,700	100.00%	—	—	89,700	100.00%
京站投資控股企業股份有限公司	87,090	58.06%	58,410	38.94%	145,500	97.00%
萬達通實業股份有限公司	148,000	28.35%	374,015	71.65%	522,015	100.00%
日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	19,999	99.99%	—	—	19,999	99.99%
新秀閣大飯店股份有限公司(註1)	105	100.00%	—	—	105	100.00%
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED (智基公司)	2,005	100.00%	—	—	2,005	100.00%
集盛資產開發股份有限公司	—	—	8,700	100.00%	8,700	100.00%
京站實業股份有限公司	—	—	60,000	100.00%	60,000	100.00%
京站數位廣場股份有限公司	—	—	2,300	100.00%	2,300	100.00%
普力德生物科技股份有限公司	—	—	10,805	44.80%	10,805	44.80%
SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED (銳華公司)	—	—	1,975	100.00%	1,975	100.00%
RIH DING INVESTMENTS LIMITED (日鼎投資)	—	—	30	100.00%	30	100.00%
萬達通商務諮詢(廈門)有限公司	—	—	— (註2)	100.00%	— (註2)	100.00%
立疆企業管理諮詢(上海)有限公司	—	—	— (註2)	100.00%	— (註2)	100.00%
京陽公寓大廈管理維護股份有限公司	—	—	980	49.00%	980	49.00%

註1：每股面額1,000元。

註2：係有限公司，故無股數。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

1.股份形成經過

105 年 4 月 30 日；單位：新台幣仟元/仟股

年 月	發行價格	核 定 股 本		實 收 股 本		備 註		
		股 數	金 額	股 數	金 額	股 本 來 源	以 現 金 以 外 之 財 產 抵 充 股 款 者	其 他
69.03	10	註(1)	3,000	註(1)	3,000	創立股本	無	無
82.03	10	註(1)	5,000	註(1)	5,000	現金增資	無	無
83.10	10	19,300	193,000	19,300	193,000	現金增資	無	無
85.01	10	60,000	600,000	60,000	600,000	合併增資	無	註(2)
85.08	10	120,000	1,200,000	80,000	800,000	現金增資	無	註(3)
86.11	10	120,000	1,200,000	92,800	928,000	現金增資及盈餘轉增資	無	註(4)
87.09	10	120,000	1,200,000	120,000	1,200,000	現金增資及盈餘轉增資	無	註(5)
89.02	10	180,000	1,800,000	138,000	1,380,000	盈餘轉增資	無	註(6)
90.02	10	180,000	1,800,000	172,500	1,725,000	資本公積及盈餘轉增資	無	註(7)
92.01	10	221,800	2,218,000	190,450	1,904,500	盈餘暨員工紅利轉增資	無	註(8)
92.07	10	271,800	2,718,000	190,477	1,904,770	國內可轉債轉換股份	無	註(9)
92.10	10	271,800	2,718,000	190,517	1,905,174	國內可轉債轉換股份	無	註(10)
93.01	10	271,800	2,718,000	206,469	2,064,690	盈餘暨員工紅利轉增資及國內可轉債轉換股份	無	註(11)
93.04	10	271,800	2,718,000	244,046	2,440,456	國內可轉債轉換股份	無	註(12)
94.11	10	390,000	3,900,000	264,849	2,648,493	盈餘暨員工紅利轉增資	無	註(13)
95.11	10	390,000	3,900,000	346,443	3,464,433	現金增資及盈餘暨員工紅利轉增資	無	註(14)
96.03	10	390,000	3,900,000	357,345	3,573,456	海外可轉債轉換股份	無	註(15)
96.06	10	680,000	6,800,000	382,784	3,827,844	海外可轉債轉換股份	無	註(16)
96.09	10	680,000	6,800,000	398,032	3,980,319	盈餘暨員工紅利轉增資	無	註(17)
96.09	10	680,000	6,800,000	448,032	4,480,319	現金增資	無	註(18)
97.01	10	680,000	6,800,000	448,043	4,480,434	國內可轉債轉換股份	無	註(19)
97.04	10	680,000	6,800,000	453,015	4,530,146	國內可轉債轉換股份	無	註(20)
97.09	10	680,000	6,800,000	508,118	5,081,181	盈餘暨員工紅利、國內可轉債轉換股份	無	註(21)
98.02	10	680,000	6,800,000	504,420	5,044,201	庫藏股註銷	無	註(22)
98.09	10	810,000	8,100,000	524,912	5,249,123	盈餘暨員工紅利、國內可轉債轉換股份	無	註(23)
99.01	10	810,000	8,100,000	614,912	6,149,123	現金增資	無	註(24)
99.05	10	810,000	8,100,000	625,065	6,250,650	國內可轉債轉換股份	無	註(25)
99.09	10	810,000	8,100,000	646,233	6,462,334	盈餘暨員工紅利轉增資	無	註(26)
99.10	10	810,000	8,100,000	651,178	6,511,776	國內可轉債轉換股份	無	註(27)
100.02	10	810,000	8,100,000	651,598	6,515,976	國內可轉債轉換股份	無	註(28)
100.05	10	810,000	8,100,000	651,679	6,516,794	國內可轉債轉換股份	無	註(29)
100.07	10	810,000	8,100,000	651,717	6,517,166	國內可轉債轉換股份	無	註(30)
100.08	10	810,000	8,100,000	694,842	6,948,423	盈餘暨員工紅利轉增資	無	註(31)
100.10	10	950,000	9,500,000	694,894	6,948,943	國內可轉債轉換股份	無	註(32)
101.01	10	950,000	9,500,000	693,827	6,938,272	庫藏股註銷暨國內可轉債轉換股份	無	註(33)
101.04	10	950,000	9,500,000	763,827	7,638,272	現金增資	無	註(34)
101.05	10	950,000	9,500,000	783,107	7,831,076	國內可轉債轉換股份	無	註(35)
101.09	10	950,000	9,500,000	810,053	8,100,532	盈餘暨員工紅利轉增資	無	註(36)
102.05	10	950,000	9,500,000	822,698	8,226,978	國內可轉債轉換股份	無	註(37)
102.09	10	950,000	9,500,000	844,272	8,442,721	盈餘暨員工紅利、國內可轉債轉換股份	無	註(38)
102.11	10	950,000	9,500,000	847,628	8,476,278	國內可轉債轉換股份	無	註(39)
103.02	10	950,000	9,500,000	858,987	8,589,869	國內可轉債轉換股份	無	註(40)
103.05	10	950,000	9,500,000	860,727	8,607,271	國內可轉債轉換股份	無	註(41)
103.08	10	950,000	9,500,000	877,942	8,779,416	資本公積轉增資	無	註(42)
104.03	10	950,000	9,500,000	876,882	8,768,816	庫藏股註銷	無	註(43)
104.08	10	950,000	9,500,000	894,419	8,944,193	資本公積轉增資	無	註(44)

註：(1)本公司原為有限公司，故未列示股數。

(2)84 年 12 月 08 日(84)台財證(一)第 60042 號函核准合併增資 NT\$407,000,000 元，並經 85 年 1 月 20 日經(85)商字第 120219 號函核准變更登記。

- (3)85 年 7 月 10 日(85)台財證(一)第 41829 號函核准現金增資 NT\$200,000,000 元，並經 85 年 8 月 27 日經(85)商字第 113462 號函核准變更登記。
- (4)86 年 7 月 19 日(86)台財證(一)第 52983 號函核准現金增資 NT\$48,000,000 元及盈餘轉增資 NT\$80,000,000 元，並經 86 年 11 月 11 日經(86)商字第 021303 號函核准變更登記。
- (5)87 年 7 月 06 日(87)台財證(一)第 57333 號函核准現金增資 NT\$160,640,000 元及盈餘轉增資 NT\$111,360,000 元，並經 87 年 9 月 29 日經(87)商字第 087130353 號函核准變更登記。
- (6)89 年 1 月 07 日(89)台財證(一)第 111778 號函核准盈餘轉增資 NT\$180,000,000 元，並經 89 年 2 月 16 日經(89)商字第 089104657 號函核准變更登記。
- (7)89 年 11 月 06 日(89)台財證(一)第 90305 號函核准資本公積轉增資 NT\$172,500,000 元及盈餘轉增資 NT\$172,500,000 元，並經 90 年 2 月 1 日經(90)商字第 09001032720 號函核准變更登記。
- (8)91 年 12 月 03 日台財證一字第 0910163696 號函核准盈餘轉增資 NT\$172,500,000 元及員工紅利轉增資 NT\$7,000,000 元，並經 92 年 1 月 24 日經授商字第 09201020960 號函核准變更登記。
- (9)92 年 7 月 30 日經授商字第 09201235310 號核准國內可轉債轉換股份 NT\$269,540 元。
- (10)92 年 10 月 21 日經授商字第 09201296570 號核准國內可轉債轉換股份 NT\$404,310 元。
- (11)92 年 8 月 28 日台財證一字第 0920139223 號核准盈餘轉增資 NT\$152,381,560 元及員工紅利轉增資 NT\$7,000,000 元，並經 93 年 1 月 20 日經授商字第 09301010050 號核准變更登記，同時核准變更國內可轉債轉換股份 NT\$134,770 元。
- (12)93 年 4 月 19 日經授商字第 09301065000 號核准國內可轉債轉換股份 NT\$375,766,350 元。
- (13)94 年 8 月 23 日台財證一字第 0940135147 號函核准盈餘轉增資 NT\$195,236,520 元及員工紅利轉增資 NT\$12,800,000 元，並經 94 年 11 月 7 日經授商字第 09401221940 號核准變更登記。
- (14)95 年 6 月 8 日金管證一字第 0950122238 號函核准現金增資 NT\$704,000,000 元及 95 年 8 月 7 日金管證一字第 0950134752 號函核准盈餘轉增資 NT\$105,939,720 元及員工紅利轉增資 NT\$6,000,000 元，兩者並同時經 95 年 11 月 1 日經授商字第 09501239120 號核准變更登記。
- (15)96 年 3 月 6 日經授商字第 09601038810 號核准海外可轉債轉換股份 NT\$109,023,480 元。
- (16)96 年 6 月 26 日經授商字第 09601141040 號核准海外可轉債轉換股份 NT\$254,388,120 元。
- (17)96 年 7 月 24 日金管證一字第 0960038956 號函核准盈餘轉增資 NT\$133,974,550 元及員工紅利轉增資 NT\$18,500,000 元，並經 96 年 9 月 14 日經授商字第 09601227980 號核准變更登記。
- (18)96 年 6 月 15 日金管證一字第 0960029444 號函核准現金增資 NT\$500,000,000 元，並經 96 年 9 月 26 日經授商字第 09601232750 號核准變更登記。
- (19)97 年 1 月 30 日經授商字第 09701023260 號核准國內可轉債轉換股份 NT\$115,200 元。
- (20)97 年 4 月 30 日經授商字第 09701103580 號核准國內可轉債轉換股份 NT\$49,712,160 元。
- (21)97 年 7 月 4 日金管證一字第 0970033489 號核准盈餘轉增資 NT\$456,758,870 元及員工紅利轉增資 NT\$52,150,000 元，並經 97 年 9 月 18 日經授商字第 09701241730 號核准變更登記，同時核准變更國內可轉債轉換股份 NT\$42,126,310 元。
- (22)98 年 2 月 3 日經授商字第 09801016990 號核准註銷庫藏股減資股份 NT\$36,980,000 元。
- (23)98 年 7 月 9 日金管證發字第 0980034310 號核准盈餘轉增資 NT\$197,986,460 元及員工紅利轉增資 NT\$15,853,530 元，並經 98 年 9 月 17 日經授商字第 09801214560 號核准變更登記，同時核准變更國內可轉債轉換股份 NT\$64,930 元。
- (24)98 年 10 月 2 日金管證發字第 0980047458 號函核准現金增資 NT\$900,000,000 元，並經 99 年 1 月 6 日經授商字第 09801302230 號核准變更登記。
- (25)99 年 5 月 4 日經授商字第 09901089730 號核准國內可轉債轉換股份 NT\$101,527,760 元。
- (26)99 年 7 月 7 日金管證發字第 0990035123 號核准盈餘轉增資 NT\$184,683,320 元及員工紅利轉增資 NT\$66,583,403 元，並經 99 年 9 月 29 日經授商字第 09901219590 號核准變更登記。
- (27)99 年 10 月 26 日經授商字第 09901241450 號核准國內可轉債轉換股份 NT\$49,441,770 元。
- (28)100 年 2 月 22 日經授商字第 10001034880 號核准國內可轉債轉換股份 NT\$4,200,540 元。
- (29)100 年 5 月 23 日經授商字第 10001098220 號核准國內可轉債轉換股份 NT\$817,800 元。
- (30)100 年 7 月 27 日經授商字第 10001171070 號核准國內可轉債轉換股份 NT\$371,740 元。
- (31)100 年 7 月 6 日金管證發字第 1000031340 號核准盈餘轉增資 NT\$391,000,970 元及員工紅利轉增資新台幣 123,995,143 元，並經 100 年 8 月 24 日經授商字第 10001197830 號核准變更登記。
- (32)100 年 10 月 28 日經授商字第 10001248490 號核准國內可轉債轉換股份 NT\$520,440 元。
- (33)101 年 1 月 17 日經授商字第 10101010150 號核准註銷庫藏股減資 NT\$10,880,000 元暨國內可轉債轉換股份 NT\$209,200 元。
- (34)100 年 12 月 16 日金管證發字第 1000061067 號函核准現金增資 NT\$700,000,000 元，並經 101 年 4 月 13 日經授商字第 10101065550 號核准變更登記。
- (35)101 年 5 月 7 日經授商字第 10101081810 號核准國內可轉債轉換股份 NT\$192,803,690 元。
- (36)101 年 7 月 4 日金管證發字第 1010029577 號核准盈餘轉增資 NT\$234,929,760 元及員工紅利轉增資新台幣 62,851,186 元，並經 101 年 9 月 17 日經授商字第 10101193330 號核准變更登記。
- (37)102 年 5 月 10 日經授商字第 10201086920 號核准國內可轉債轉換股份 NT\$126,445,850 元。
- (38)102 年 7 月 8 日金管證發字第 1020026461 號核准盈餘轉增資 NT\$164,161,690 元及員工紅利轉增資 NT\$45,441,542 元，並經 102 年 9 月 9 日經授商字第 10201185560 號核准變更登記，同時核准變更國內可轉債轉換股份 NT\$28,471,900 元。
- (39)102 年 11 月 26 日經授商字第 10201238210 號核准國內可轉債轉換股份 NT\$33,557,400 元。
- (40)103 年 2 月 21 日經授商字第 10301031540 號核准國內可轉債轉換股份 NT\$113,590,880 元。

(41)103 年 5 月 23 日經授商字第 10301093910 號核准國內可轉債轉換股份 NT\$17,401,610 元。

(42)103 年 7 月 8 日金管證發字第 1030025912 號核准資本公積轉增資 NT\$172,145,420 元，並經 103 年 8 月 27 日經授商字第 10301178290 號核准變更登記。

(43)103 年 12 月 24 日金管證交字第 1030052646 號核准註銷庫藏股減資股份 NT\$10,600,000 元，並經 104 年 3 月 16 日經授商字第 10401046580 號核准變更登記。

(44)104 年 7 月 7 日金管證發字第 1040025545 號核准資本公積轉增資 NT\$175,376,330 元，並經 104 年 8 月 31 日經授商字第 10401181240 號核准變更登記。

2. 股份種類

105 年 4 月 30 日；單位：股

股份 種類	核 定 股 本			備註
	流通在外股份(上市)	未發行股份	合 計	
普通股	894,419,263	55,580,737	950,000,000	無

(二) 股東結構

105 年 4 月 26 日；單位：人、股

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外人	合 計
人數	0	22	117	58,595	176	58,910
持有股數	0	5,408,604	105,022,052	643,480,433	140,508,174	894,419,263
持股比例	0.00%	0.60%	11.74%	71.95%	15.71%	100.00%

(三) 股權分散情形

每股面額十元

105 年 4 月 26 日；單位：人、股

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	28,206	3,832,511	0.43%
1,000 至 5,000	17,843	38,015,691	4.25%
5,001 至 10,000	5,042	33,135,125	3.70%
10,001 至 15,000	2,894	33,284,777	3.72%
15,001 至 20,000	946	16,045,231	1.79%
20,001 至 30,000	1,431	33,421,571	3.74%
30,001 至 50,000	1,074	40,008,920	4.47%
50,001 至 100,000	756	50,937,941	5.70%
100,001 至 200,000	379	52,474,296	5.87%
200,001 至 400,000	178	49,965,924	5.59%
400,001 至 600,000	55	26,750,048	2.99%
600,001 至 800,000	29	19,776,122	2.21%
800,001 至 1,000,000	12	10,632,754	1.19%
1,000,001 以上	65	486,138,352	54.35%
合 計	58,910	894,419,263	100.00%

(四)主要股東名單

股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例：

105年4月26日；單位：股

主要股東名稱	股 份	持有股數	持股比例
林榮顯		109,747,331	12.27%
林榮煥		45,397,782	5.08%
金頁企業股份有限公司		32,945,423	3.68%
日竣投資有限公司		30,873,887	3.45%
兆銀託管亞洲投資機會公司投資專戶		26,040,765	2.91%
花旗(台灣)商銀託管大華繼顯香港專戶		25,172,992	2.81%
游婉英		21,868,328	2.44%
林邱潤松		13,486,117	1.51%
臺灣製鋼礦業股份有限公司		13,377,000	1.50%
花旗託管第一金和昇證券－客戶帳戶專戶		12,240,000	1.37%

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：仟股、元

項 目		年 度	103年度	104年度	105年度截至 4月30日止
每 股 市 價	最 高		27.00	17.75	11.95
	最 低		14.70	9.57	9.65
	平 均		22.05	14.45	10.61
每 股 淨 值	分 配 前		18.57	15.70	15.42(註6)
	分 配 後		17.57	15.70(註4)	15.42(註4)
每 股 盈 餘	加權平均股數		894,942	894,419	894,419
	每 股	調整前(註1)	(0.48)	(1.54)	(0.28)
	盈 餘	調整後(註2)	(0.48)	(1.54)(註4)	(0.28)(註4)
每 股 股 利	現 金 股 利		1.0	—	—
	無 償 配 股	盈餘配股	—	—	—
		資本公積配股	0.2	—	—
		累積未付股利	—	—	—
投 資 報 酬 分 析	本 益 比		—(註3)	—(註5)	—
	本 利 比		22.05	—(註5)	—
	現金股利殖利率		4.54%	0	—

註：上表最近二年度及 105 年度每股淨值、每股盈餘係以歸屬於本公司業主權益、淨利進行表達。

註 1：係以當年度加權平均股數為計算基礎。

註 2：係以當年度加權平均流通在外股數並追溯調整歷年來因未分配盈餘及資本公積轉增資而增加之加權流通在外股數為計算基礎。

註 3：因當年度每股盈餘為負數，故不適用本益比之表達。

註 4：尚未經股東會決議。

註 5：因當年度每股盈餘為負數且未分配股利，故不適用相關比率之計算。

註 6：本公司 105 年第一季合併財務報表業經簽證會計師於 105 年 5 月 11 日核閱在案。

(六)公司股利政策及執行狀況

1. 配合經濟部於 104 年 5 月公告修訂公司法，股息及紅利之分派(盈餘分配)對象限於股東，員工及董監事尚非屬盈餘分派的對象，因此，本公司已於 104

年 12 月 4 日董事會擬議修訂公司章程第二十條如下，並將提請 105 年股東常會決議，其中股利政策如下：

本公司年度總決算如有盈餘，依下列順序分派之：

一、提繳稅款。

二、彌補以往年度虧損。

三、提列百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。

四、必要時依法提列或迴轉特別盈餘公積。

五、扣除前一~四規定之數額後，如尚有餘額，則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。

本公司所處營業環境多變，企業生命週期正值成熟穩定階段，為因應未來營運擴展計劃，並兼顧股利平衡及股東利益下，股利政策係採現金股利及股票股利互相搭配方式發放，實際發放比率則授權董事會依當年度營運情況，並考量次一年度之資金狀況與資本預算訂定之。其中現金股利部分不低於股利總額之百分之二十，惟現金股利若低於 0.1 元(含)時得全數改以股票股利發放。

當公司年度產生獲利，原則上會以當年度獲利之 1/2 配發股東紅利，惟若公司同時有重大資本支出計畫時，將於權衡資本支出金額後，再由董事會決議最適之股利配發水準。

2. 本次股東會擬議股利分派之情形

本公司 104 年度產生虧損並無盈餘可供分派，業經 105 年 3 月 25 日董事會擬議不配發股東股利在案，尚待本公司 105 年 6 月 24 日股東常會決議。

3. 預期股利政策將有重大變動說明：無。

(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

本公司 104 年度產生虧損並無盈餘可供分派，業經 105 年 3 月 25 日董事會擬議不配發股東股利在案，因此對本公司營業績效及每股盈餘並無影響。

(八) 員工、董事及監察人酬勞

1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍

配合經濟部於 104 年 5 月公告修訂公司法，股息及紅利之分派(盈餘分配)對象限於股東，員工及董監事尚非屬盈餘分派的對象，因此，本公司已於 104 年 12 月 4 日董事會擬議增訂公司章程第十九條之一如下，並將提請 105 年股東常會決議。

「本公司年度如有獲利，應提撥不低於千分之一為員工酬勞，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百分之一為董監事酬勞。員工酬勞及董監事酬勞分派案應提股東會報告。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。」

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

本公司 104 年度為稅前淨損，故並未估列及分派員工、董事及監察人酬勞。

3. 董事會通過分派酬勞情形

(1) 以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形

本公司 104 年度為稅前淨損，故並未估列及分派員工、董事及監察人酬勞。

(2) 以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例

本公司 104 年度為稅前淨損，故並未估列及分派員工酬勞。

4. 本公司 103 年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形

本公司考量營運狀況後，104 年股東會決議不分派 103 年度可供分配盈餘，故並無配發員工、董事及監察人酬勞之情形。另，因帳上所估列之員工、董事及監察人酬勞金額皆為 0 仟元，故實際配發情形與帳列數並無差異。

(九)最近年度及截至年報刊印日止買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：

(一)本公司國內第三次無擔保轉換公司債已於 104 年 9 月 7 日到期、9 月 8 日終止證券櫃檯買賣。本公司已於 104 年 9 月 17 日依債券面額之 105.35%以現金一次償還在外流通餘額，償還金額計 465,015 仟元。

(二)本公司國內第四次無擔保轉換公司債已於 105 年 3 月 8 日到期、3 月 9 日終止證券櫃檯買賣。本公司已於 105 年 3 月 18 日依債券面額之 106.14%以現金一次償還在外流通餘額，償還金額計 332,537 仟元。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

七、資金運用計畫執行情形：

本公司前各次募集與發行有價證券計畫尚未完成或最近三年內已完成且計畫效益尚未顯現者，包括 93 年度發行之海外第一次無擔保轉換公司債及 100 度現金增資發行新股暨發行國內第三次、第四次無擔保轉換公司債計畫，茲將該各次計畫內容及執行情形分別說明如下：

(一)93 年度發行海外第一次無擔保轉換公司債

本公司 93 年度發行海外第一次無擔保轉換公司債係作為新店美河市案商場區之興建工程款之用，募集金額為美金 20,000 仟元 (折合新台幣約 655,445 仟元，實際產生匯兌損失 14,555 仟元)，所募集資金已於 97 年第四季全數使用完畢。

有關美河市案商場，目前刻正辦理點移交作業中。捷運局與本公司就商場租金條件因未能取得共識，日前，捷運局已針對其商場產權部份，公告採公開標租方式辦理，本公司後續將就標租條件進行評估，在可行的商業條件下評估是否參與投標乃至商場的營運。

(二)100 度現金增資發行新股暨發行國內第三、四次無擔保轉換公司債

本公司辦理 100 年度現金增資發行新股暨國內第三、四次無擔保轉換公司債共計募集 3,424,000 仟元，其中作為板橋浮洲合宜住宅案興建工程款項為

2,374,000 仟元，償還金融機構借款則為 1,050,000 仟元，茲將各計畫項目截至 105 年第一季止之執行情形分別說明如下：

1. 板橋浮洲合宜住宅案興建工程款：

(1)資金運用進度：已於 102 年第二季全數執行完畢。

(2)原預計效益：本公司預計於 104 年底前完成總戶數 90%之交屋作業(總戶數 10%必須作為出租住宅使用)，並預計認列全案 90%戶數銷售之營業收入 43,308,045 仟元、營業毛利 5,666,663 仟元及營業淨利 5,563,882 仟元，對本公司整體收入獲利將有相當之助益。

(3)計畫執行進度及效益說明：截至 105 年第一季止，板橋浮洲案因地下室發生局部位置龜裂情形，本公司為確認本案結構安全狀態以確保承購戶權益，已由五大技師公會完成結構安全鑑定報告在案，並聘請第三方專業結構單位整合五大技師公會之鑑定建議，完成結構補強修繕方案，並送國立臺灣大學工學院地震工程研究中心進行審查(以下簡稱台大外審)。目前 A2、A3 區已分別於 105 年 2 月 24 日及 3 月 31 日經台大外審會議原則通過，A6 區亦將接續辦理。

本公司後續將依台大外審審定之結構補強修繕方案據以施工，再接續申請使用執照，以保障本案承購戶權益。因此，有關本案營建收益之認列時程將往後遞延，截至 105 年第一季底止，本案預計效益尚未顯現。

2. 償還金融機構借款：

(1)資金運用進度：已於 101 年第三季全數執行完畢。

(2)效益達成情形：本計畫項目已於 101 年第三季全數投入償還金融機構借款，還款後立即節省利息支出，減輕公司財務負擔，對本公司整體營運發展具有正面助益。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1.主要內容

- 住宅及大樓開發租售業。
- 特定專業區開發業。
- 新市鎮、新社區開發業。
- 建材批發業。
- 建材零售業。
- 電腦設備安裝業。
- 室內裝潢業。
- 景觀、室內設計業。
- 菸酒批發業。
- 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。
- 家具、寢具、廚房器具、裝設品批發業。
- 五金批發業。
- 日常用品批發業。
- 精密儀器批發業。
- 資訊軟體批發業。
- 電子材料批發業。
- 菸酒零售業。
- 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。
- 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。
- 五金零售業。
- 日常用品零售業。
- 文教、樂器、育樂用品零售業。
- 百貨公司業。
- 國際貿易業。
- 餐館業。
- 資訊軟體服務業。
- 資料處理服務業。
- 電子資訊供應服務業。
- 其他工商服務業。
- 休閒活動場館業。
- 運動訓練業。
- 美容美髮服務業。
- 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

2.營業比重

本公司係以委託營造廠商興建住宅、商辦大樓出售出租為主要業務，全部皆為內銷市場。

3.目前之商品及服務項目

(1) 高級住宅大樓—住家、俱樂部、工作室、停車場。

(2) 高級辦公大樓—辦公室、停車場。

4.計畫開發之新商品及服務項目：複合式機能之開發個案型態—辦公室、住家、商場、停車場、旅館等。

(二)產業概況

1.產業現況與發展

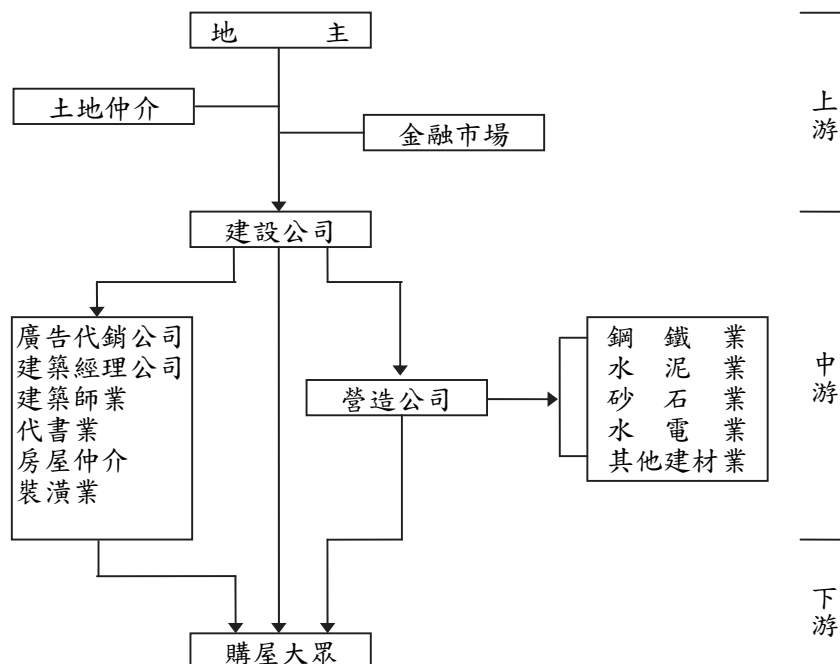
根據內政部營建署的統計資料顯示，2015年全台住宅(不含農舍)建照核發戶數為103,755戶，較2014年核發戶數121,378戶減少14.52%；其中，桃園市全年建照核准戶數為19,699戶，較前一年度成長46.43%，為六都中表現最佳的城市，反觀台中市之衰退幅度最大，全年建照核准戶數為12,737戶，較前一年度衰退35.27%。

依信義不動產評論分析，2015年六都中的新北市、台中市及高雄市之建照核發戶數較2014年大幅減少約二至四成，可看出這幾個區域在過去幾年所累積的龐大餘屋量，已使得建商推案明顯縮手。不過桃園市因可用建地充足，再加上受2015年7月起容積獎勵限縮正式上路的影响而大舉搶照，與其他縣市衰退相比，其建照核發戶數仍較2014年成長46.43%。

再就買賣移轉棟數觀之，根據內政部統計處資料，2015年全台建物買賣移轉棟數為293,263棟，較2014年衰退8.53%，不但跌破30萬棟且創下自2002年以來的新低水準。根據信義不動產評論分析，若對照2015年全台家庭戶數846.89萬戶換算，2015年房地產交易動能可能是表現最差的一年，全國家戶購屋比率僅剩3.5%，創下1991年以來的新低水準。2015年12月買賣移轉棟數雖爆增，惟並非屬市場回溫現象，而是已完工之預售屋趕在年底前交屋，加上部分承購戶有節稅需求，趕在房地合一稅制上路前完成過戶所致。

根據信義不動產評論分析，展望2016年，取得執政權之新政府預期仍將以「居住正義」作為主導房市發展的主要基調，惟央行已於今年3月24日宣布降息半碼，並取消特定地區的不動產選擇性信用管制，對於市場產生一定程度的激勵效應；惟後續仍需視總體經濟環境的變化而定，520新任總統就職後的表現，將成為觀察不動產後市表現的重要指標。

2.產業上、中、下游之關聯性



建設業所關聯之產業眾多，一向被稱為「火車頭工業」。在整個產業體系中，建設公司實際居於協調整合之地位。

3. 產品之發展趨勢

隨著台灣社會與經濟結構的改變，民眾之購屋觀念也出現變化，從近年來房屋市場銷售情形來看，「鄰近捷運化」、「豪宅化」、「機能化」已引領出新的市場需求，並成為不動產產品之發展趨勢。

(1) 鄰近捷運化

根據台北捷運公司統計，捷運 2015 年高運量之平均每天搭乘人次為 176.13 萬人次，較 2014 年 165.67 萬人次成長了 6.31%，且大台北地區所搭乘的大眾交通運輸工具中，也以捷運比例最高。

以大台北地區來看，近十年捷運網絡成形，捷運文湖線、淡水信義線、松山新店線、中和新蘆線及板南線等 5 條路線，建構出臺北捷運系統路網，使臺北都會區民眾享受前所未有的交通便利。2015 年 7 月 6 日頂埔站到永寧站通車，也使得臺北捷運路網營運里程達 131.1 公里。

整體而言，軌道經濟帶動房價上漲，捷運宅成為民眾購屋首選，逐捷運、交通建設而居，幾已成為現今買房的不二法則，長期持有具備抗跌又增值的效益。

(2) 豪宅化

由於台北市大面積之精華土地有限，在建商加碼搶地，一再墊高土地成本下，精華地帶之房價下跌空間並不大；加以國人所得結構呈現 M 型化，在貧富差距擴大下，均促成了住宅「豪宅化」的發展趨勢；此外，就是全球豪宅的比價效應，由於豪宅客經常往來全球各地，看遍各大國際城市的房價起落，對於各國的豪宅價格有一定的了解，相較於歐美及日本的豪宅，台灣豪宅無異是價廉物美，甚至認為被低估，故台灣豪宅市場成了外資及台商的最愛，這從近年來豪宅之熱賣實績亦可得到印證；此外，在兩岸法規持續擴大鬆綁及強化經濟往來合作關係下，A 級地段之豪宅將會是最大的受惠者。央行於 2015 年 8 月常務理事會議決議放寬不動產信用管制措施，除解除新北、桃園等六個區域之信用管制外，更將豪宅、法人房貸成數由五成提高至六成，這是央行實施信用管制措施五年以來首次鬆綁，將有助於豪宅買氣。

(3) 機能化

以往之興建個案僅以滿足日常生活需求機能為主，然隨著國民所得日漸提昇，對居住品質也日益重視，未來產品除滿足基本之生活需求外，更講究全面性之生活機能，包括量販店、特色餐飲及商店之進駐，警衛安全室的設置與中庭花園、游泳池乃至健身房等休閒設施之配備等，讓住戶也能在其住宅內享受到複合式機能的附加價值。

4. 競爭情形

本公司產品皆經過專業的規劃與設計，且多為捷運共(分)構宅，具備交通運輸優勢，再加上周邊相對完善的生活機能，近年來所推出個案多能締造良好銷售佳績，顯示本公司之競爭能力的確在同業一般水準之上。

(三)技術及研發概況

本公司係以經營理念作為公司研究發展的方向，誠如公司名稱所代表的意涵，期藉由科技的導入，以提供智慧化、多元機能之建築物，一次滿足承購者的住居需求。

(四)長、短期業務發展計劃

1.短期發展計劃

- (1)業務方面：加強預售屋銷售管理及餘屋出清，除可降低餘屋的管理成本外，並可充實公司之營運資金及活化資產價值。
- (2)土地開發方面：土地開發策略以市場導向需求為主，本公司短期內之土地開發仍以大台北地區、捷運聯合開發廠站及重大交通設施周邊為優先考量目標；另配合都市更新之發展趨勢，都更案之佈局亦為本公司未來發展重點之一。
- (3)產品規劃方面：以區域性市場為產品規劃的指標，並以開發複合式機能之不動產產品為主，秉持「客戶導向、堅持品質、合理價位及市場區隔」之銷售理念。
- (4)人力資源管理方面：加強員工教育訓練、提昇員工素質及專業能力、注重員工福利、提供優良工作環境、照顧員工生活、建立完善之人事制度並妥善運用人力，以期員工能在工作發揮最大效益。
- (5)財務方面：建立完善的財務運作作業流程，提升財務資訊透明度，藉由多元化之資金籌措管道，增加公司之資金來源及運用彈性。
- (6)售、租後服務方面：重視售後、租後之客服及物業管理，例如加強保固，提供便捷之修繕服務；良好之售、租後及物業管理，以提高建物的使用價值，及滿足承購(租)戶之生活服務需求，藉由所累積的客戶滿意度與認同感，深化品牌形象。

2.長期發展計劃

- (1)土地開發方面：目前公司推案主要集中於大台北地區、捷運聯合開發廠站及重大交通設施周邊，且皆締造良好之銷售成績，未來將配合相關之區域發展計畫、交通建設計畫等，評估往周邊縣市擴展之可行性，透過彈性之土地取得策略，以拓展公司之營運規模。
- (2)海外市場拓展方面：將交九 BOT 案成功的五合一開發、營運經驗，複製至海外交通樞紐沿線，以拓展公司營運規模及提升股東報酬率。
- (3)資訊管理方面：公司將持續投入經費於電腦軟、硬體之更新與企業內部資訊系統之建置，以改善管理流程、提高工作效率，並針對客戶服務之作業流程資訊系統化，以強化企業競爭力。
- (4)人才培育方面：持續人力資源訓練計畫，培訓專業人員，並吸收優良管理人才之投入，以維持永續之發展，提供更高水準的服務。
- (5)多角化策略方面：為擴展營業規模及分散經營風險，已透過轉投資事業多角化之經營策略，創造更多元化之業種及多層面之營運收入與獲利來源。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.公司主要商品、服務之銷售及提供地區

本公司係以委託營造廠商興建住宅、商辦大樓出售出租為主要業務，全部皆為內銷市場，且以台北市、新北市為主要推案地區。

2.市場佔有率

由於不動產產業具有強烈的地域性，故產業競爭情形並不同於一般產業有明顯之競爭態勢，通常多為一個區域內個案間的競爭。本公司近年所推個案主要為板橋浮洲合宜住宅案，於 2012 年推出市場銷售，總銷售金額約為新台幣 450 億元，約佔同年度台北市、新北市整體推案量 546,800,000 仟元(國泰房地產指數之統計資料)之 8.2%；最近二年度則因配合個案設計規劃及工程進度，暫無大型推案，惟本公司及各子公司所負責之建案皆積極開發中，並將視最適當時機推出市場銷售。

3.市場未來之供需狀況與成長性

(1)供給狀況：

根據住展雜誌於 329 檔期前公布的調查顯示，2016 年北台灣 329 檔期推案量預估為 1,742.75 億元，與去年 329 檔期實際推案量 2,003.2 億元相比，年減率 13%。住展雜誌企研室表示，329 檔期減量算是良性發展，賣壓不致於增加太多，有助於供需趨於平衡。在北台灣各縣市中，以桃園、新竹量縮情況最為明顯，其中，桃園推案量不到 200 億元，較去年同期 445.2 億元，量縮逾 6 成；新竹去年推案量有 270.9 億元，估計今年約 174 億元，年減近 36%。反觀台北市，329 檔期推案量較去年增加 200 億元，主要是大型豪宅案密集登場所致，由於新增供給戶數相對有限，暫無供給過量的疑慮。

(2)需求狀況：

台灣房市走了十多年的大多頭，如今已進入盤整期，置產與投資型買方全面退潮，僅剩首購與換屋兩類型客戶，其中，首購族因有結婚生子等急迫需求，是如今最積極看屋的族群，也是目前房市最主力的買方。

繼央行於 2015 年 8 月理監事會議決議提高豪宅房貸成數及解除新北、桃園等六個區域之信用管制後，央行再於 2016 年 3 月理監事會議決議降息半碼，且解除特定地區之不動產選擇性信用管制，看屋人潮受此政策影響明顯回升，除了自住客回籠外，市中心區域也見到沉寂已久的置產型買方，主要還是目前低利環境與市場缺乏好的投資管道，買方看到市中心有些好的標的，會有意願趁現在「擇優逢低」入市。此外，今年台南大地震造成嚴重傷亡，讓民眾更注意建築物的結構安全問題，預期接下來民眾購屋會偏向選擇有品牌、口碑好的建商或營造廠，品牌好壞對房價造成的影響會愈來愈明顯。

(3)成長性：

目前國內住宅政策仍以居住正義為訴求導向，經過一連串稅改政策，房市走向剛性買盤之自住需求，在經濟未見好轉、房價盤整下跌情況下，國內房市政策亦走向寬鬆，未來不動產表現將回歸市場供需面。台灣房屋智庫發言人認為，房市最低潮已過，利空出盡，很多地區屋主價格已經鬆動，對買方來說，2016 年有很多機會可以挑選到好物件，走低的利率也能吸引買方進場，讓房市交易量可望有反彈的機會。

4.競爭利基

(1)捷運聯開案反應佳

由於捷運聯開案之營建施工比照公共設施，安全標準較高，加以有交通便捷、保值性高及生活機能完整等優勢，故成為上班族、粉領族與 SOHO 族購屋之首選，需求力道強勁。以本公司過往所推出之個案來說，

因具備與捷運共(分)構之競爭優勢，在銷售上往往優於鄰近建案，相對無銷售風險，也突顯市場對於本公司所規劃個案之認同。

(2)創新多元之經營理念 靈活創意之設計規劃能力

本公司除深耕捷運聯開案外，亦具備 BOT 案、地上權案等型態之開發實績，由於該等開發案所涉法令繁雜，開發程序往往數倍於一般的傳統建案，然而在本公司秉持創新、多元之經營理念下，總能在法令之限制規範下，發揮靈活、創意之設計規劃能力，以複合式機能之建築型態，例如住宅結合購物商場、影城、健身俱樂部等，提供符合市場需求之產品及多樣化之生活機能。

(3)多角化之經營策略

為避免營建景氣循環波動的影響，近年來本公司除營建本業外，持續致力於固定收益事業體的經營，例如子公司萬達通實業(股)公司所負責營運之交九 BOT 案，坐擁固定之租金收益；而子公司京站實業(股)公司所負責經營管理之百貨商場，營運屢創佳績，為集團帶來穩定之現金流量及獲利能力，另尚有子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店(股)公司負責北投溫泉飯店的營運，集團多元規劃之經營策略已初見成效，在業務範疇多角化下，有助於分散營運風險。

5.發展遠景之有利與不利因素

(1)有利因素

A.政府打房政策鬆綁，有助於房市

央行自 2010 年 6 月施行不動產選擇性信用管制以來，於今年 3 月 24 日宣布降息半碼，並取消特定地區的不動產選擇性信用管制，僅保留豪宅貸款規範，這是央行實施相關信用管制措施五年以來首次鬆綁，將有助於緩和低迷的房市景氣。

B.多項公共工程興建，帶動周邊房市表現

目前已完工或施工、計畫中之多項重大公共工程建設，如高速鐵路、機場捷運系統、台北大眾捷運系統、捷運環狀線、桃園航空城等，而政府也正在研擬放寬壽險業參與公共建設及社福事業的法規，根據過往經驗，重大公共建設往往能為周邊的房地產產生正面助益。

C.市場資金仍寬鬆，利率水準相對低檔，有助於購屋族群

原本外界認為我國利率於 2016 年有可能走升，但日前央行已再度降息，跟美國的升息決策脫勾；在貨幣市場維持寬鬆態勢、央行鬆綁信用管制，游資無處可去的情形下，預料仍會有部分資金轉進房市，且有利於 2016 年後續房市交易表現。

D.家庭戶數持續穩健成長，有助不動產需求

家庭戶數的增長是房屋交易市場的基本客源，儘管近年來台灣人口成長趨緩，但家庭戶數仍維持穩健成長，至 2015 年第四季已有 847 萬戶。另一方面，隨著社會型態改變，小家庭及少子化已成為趨勢，故近年來都會區小坪數之兩房與套房產品，已成為市場的購屋主流，這表示隨著家庭戶數維持成長，將有利於不動產的需求表現。

(2)不利因素及因應措施

A.精華土地取得不易

土地是建築最基本之生產原料，然而台灣地區土地多屬丘陵或高山，可供開發之建築土地原已屬有限，且經業者多年開發，目前具開發價值之土地更為稀少，再加上地主的惜售心態，因此產生一地難求的現象，且土地價格節節上漲，對房地產之發展產生不利影響。

B. 房市利空因素壓抑，市場買氣有待觀察

台灣房屋資深分析師表示，過去買賣房屋需繳交的稅額輕，整體經濟環境也好，低利率自然有利房地產投資；但如今局勢改變，房地合一實價課稅上路，再加上公告地價/房屋評定現值調漲所造成之持有稅負增加，外在又有景氣不佳、政治局勢動盪、興利建設偏少，土壤液化等這類利空消息頻傳，造成房市投資信心不足，買氣觀望氣氛濃厚。

(3) 公司因應對策

A. 慎選推案地點、重視售/租後服務，提升公司競爭力

本公司慎選推案地點，仍以捷運共(分)構宅、具地利之便之精華地區為開發首選，並秉持人性化、精緻化、實用化之設計理念，以提供高附加價值之房屋產品。此外，維持完善之售/租後服務，以提昇建物的使用價值，累積客戶滿意度，方能維持公司的競爭力，俾利營運規模持續成長。

B. 多元化之營運型態

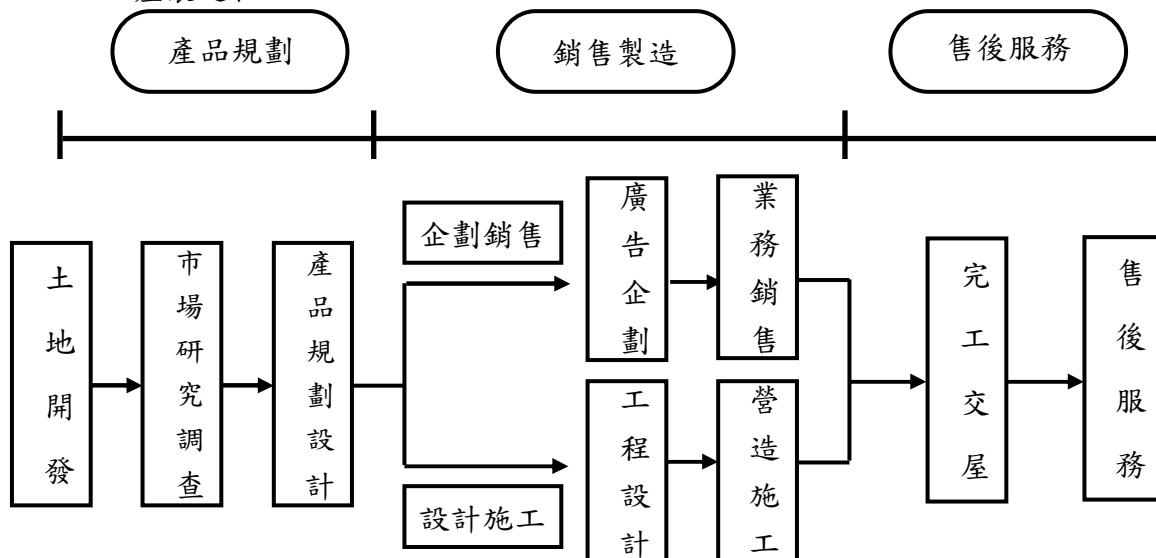
為避免房市景氣起伏波動，近年來本公司除營建本業外，持續致力於固定收益事業體的經營，例如資產管理業、百貨業、飯店業、污水處理業等，其恆常性的收益，將可為集團挹注穩定之現金流量與固定收益，且有助於分散不動產景氣變動的風險。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途

主 要 產 品	重 要 用 途
高級住宅大樓	住家、俱樂部、工作室、停車場
高級辦公大樓	辦公大樓、停車場
複合式大樓	住宅、辦公室、商場、俱樂部、停車場

2. 產製過程



(三)主要原料之供應狀況

1.營建用地

本公司設有專案開發部門，除積極參與開發用地之尋覓外，亦透過土地仲介業者介紹價格合理、地段佳且具增值潛力之土地，此外，隨都市更新之發展步伐，亦積極與地主洽談取得土地開發權利之可行性。本公司未來三年內仍將以捷運聯開、BOT 及都市更新型態之開發案為主。

2.營建工程

本公司為能充分掌握工程進度及控管工程品質，已於民國 86 年轉投資泰誠發展營造(股)公司，負責承攬本集團之工程業務，以達垂直整合的目標。

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

1.主要進貨客戶名單

單位：新台幣仟元；%

年度	103 年度				104 年度				105 年度截至第一季止			
項目	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至第一季止進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	新亞建設	5,729,677	49.35	—	新亞建設	2,339,503	32.65	—	地樺營造	145,714	20.82	—
	其他	5,880,066	50.65	—	其他	4,826,358	67.35	—	其他	554,257	79.18	—
	進貨淨額	11,609,743	100.00	—	進貨淨額	7,165,861	100.00	—	進貨淨額	699,971	100.00	—

本公司及各子公司最近二年度之主要開發案為板橋浮洲合宜住宅案，新亞建設因承攬該建案，故最近二年度皆為合併報表下第一大進貨廠商，惟進貨金額、比重隨該建案接近完工階段而下降。此外，隨本公司捷運新莊線大橋頭站案取具建築執照工程持續進行，該案承包商地樺營造遂成為 105 年度第一季合併報表下之最大進貨廠商。

2.主要銷貨客戶名單

單位：新台幣仟元；%

年度	103 年度				104 年度				105 年度截至第一季止			
項目	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至第一季止銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	桃園市政府(註)	1,424,296	37.63	—	桃園市政府(註)	1,307,541	36.46	—	桃園市政府(註)	180,225	25.21	—
	其他	2,361,125	62.37	—	其他	2,278,672	63.54	—	其他	534,641	74.79	—
	銷貨淨額	3,785,421	100.00	—	銷貨淨額	3,586,213	100.00	—	銷貨淨額	714,866	100.00	—

註：子公司日鼎水務之營業收入係依國際財務報導準則解釋(IFRIC 12)服務特許權協議，明定營運者於特定期間內，具有無條件向政府(授權者)收取特定或可決定金額之現金或其他金融資產之合約權利，以作為建造或改良公共資產之對價，故依現行投入狀況認列金融資產(營業收入)。

本公司及各子公司業務經營所面對之銷售客戶包括一般購屋者、出租物業之承租業者、百貨、飯店業之消費客戶等。最近二年度及 105 年度截至第一季止，合併報表下因無大型建案完工交屋達認列標準，在無主要之銷售房地收入挹注下，以致桃園市政府成為第一大銷貨客戶。桃園市政府係子公司

日鼎水務所負責開發興建桃園污水下水道 BOT 案之主辦機關，在國際財務報導編製準則(IFRSs)下，係指子公司日鼎水務於污水處理設施興建完成後，擬向桃園市政府所收取之建設費，並於興建期間分期認列營業收入。

(五)最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

主要項目 \ 年 度	103 年度			104 年度		
	產能 (註 1)	產量 (註 2)	產值	產能 (註 1)	產量 (註 2)	產值
日勝-板橋浮洲合宜住宅案	-	-	9,328,638	-	-	4,046,599
日勝-八堵案	-	72	32,632	-	-	-
日勝-捷運新莊線大橋頭站案	-	-	8,155	-	-	652,987
子公司兆曜-大安設定地上權案	-	-	392,324	-	-	257,237
子公司日鼎-桃園污水下水道BOT案	-	-	1,186,346	-	-	1,274,549
子公司日翔-青年住宅案	-	-	325,191	-	-	657,006
其他營建個案	-	-	21,798	-	-	20,346
百貨成本	-	-	118,564	-	-	133,833
飯店服務成本	-	-	169,808	-	-	141,752
營業租賃成本	-	-	53,016	-	-	52,914
其他成本	-	-	4,624	-	-	8,555
合 計	-	-	11,641,096	-	-	7,245,778

註 1:本公司及合併報表內公司所營業種並不適用產能概念。

註 2: 103 年度產量係本公司八堵案之已完工戶數，其他集團建案則因尚未完工，或因子公司業種不適用產量觀念，故無產量資訊。

本公司及各子公司所營事業涵蓋建設業、營造業、百貨業、旅館業、資產管理業、污水處理業等，最近兩年度產值貢獻主要來自營建個案之投入金額，且以本公司板橋浮洲合宜住宅案之佔比最高，集團內其他營建個案則尚包括本公司捷運新莊線大橋頭站案、子公司桃園污水下水道案、青年住宅案、大安設定地上權案等，且隨個案工程進度反應於最近兩年度產值中。

此外，最近二年度產值尚包括子公司從事百貨、旅館經營之進貨金額，以及少部分之租賃成本等。

(六)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

主要項目 \ 年 度	103 年度				104 年度			
	內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
	量(註 1)	值	量	值	量(註 1)	值	量	值
日勝-八堵案	27	206,136	-	-	18	134,092	-	-
日勝-新店美河市案	9	155,602	-	-	-	-	-	-
子公司日鼎-桃園污水下水道BOT案	-	1,424,296	-	-	-	1,307,541	-	-
百貨收入	-	1,027,260	-	-	-	1,049,583	-	-
飯店服務收入	-	320,588	-	-	-	307,416	-	-
營業租賃收入	-	463,291	-	-	-	558,099	-	-
其他收入	-	188,248	-	-	-	229,482	-	-
合 計	-	3,785,421	-	-	-	3,586,213	-	-

註 1: 最近二年度銷量資訊包括本公司八堵案及新店美河市案(大部份已於 102 年度完工交屋認列)之已銷售戶數，其他集團建案則因尚未完工交屋，故無銷量資訊。子公司業種因不適用銷量觀念(無法量化加總)，故亦無銷量資訊。

本公司合併報表的營收來源包括營建收入、百貨收入、飯店服務收入及營業租賃收入等各項。本公司最近二年度因無大型建案完工交屋達認列標準，因此，營收來源主要為子公司日鼎水務於桃園污水下水道處理設施興建完成後，擬向桃園市政府所收取之建設費，並於興建期間分期認列營業收入。至於子公司所貢獻之百貨收入維持穩定成長，營業租賃收入則因子公司敦南案之商務旅館開始營運並向承租業者收取租金，以致 104 年度營業租賃收入較 103 年度增加。

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率

單位：人

年 度		103 年度	104 年度	105 年度 截至 4 月 30 日止
員 工 人 數	經理人	36	39	39
	業務人員	39	36	35
	一般職員	821	782	749
	合計	896	857	823
平均年歲		37.4	39.4	39.6
平均服務年資		4.2	4.6	4.8
學 歷 分 布 比 率	博 士	0.56%	0.48%	0.56%
	碩 士	10.83%	16.51%	15.32%
	大 專	71.77%	71.05%	72.08%
	高 中	15.29%	11.11%	11.29%
	高中以下	1.55%	0.85%	0.75%

註：係指本公司及各子公司合計之員工人數資訊。

四、環保支出資訊

最近年度及截至年報刊印日止，公司因污染環境所受損失(包括賠償)及處分之總額，並說明未來因應對策(包括改善措施)及可能之支出：

本公司及各子公司最近年度及截至年報刊印日止，主要因在建個案有未依核定之施工時間內施作而造成噪音污染，以及因違反空氣污染防治法而受罰之情形，合計受罰金額約為新台幣 508 仟元，金額尚非屬重大，未來將盡力依相關規定辦理。本公司未來尚無重大之環保資本支出。

五、勞資關係

(一)員工工作環境及人身安全之保護措施

1. 災害防範措施與應變

- (1)依據勞工安全衛生法第 25 條規定制定「安全衛生工作守則」，本公司全體員工及非公司人員在本公司工作場所內，均應遵守本安全衛生工作守則，透過對職場工作環境危害之認知宣導、安全衛生教育，以有效防止職業災害，保障員工安全與衛生。
- (2)定期舉辦教育訓練及消防安全演練
 - A. 新進員工：於新人訓練中安排勞工安全訓練課程，使新進同仁對於公司安全衛生管理有基本的認知。
 - B. 在職員工：定期舉辦消防、防災演練，使同仁具備基本急救常識，熟

悉逃生動線及加強緊急應變能力。

- (3)訂定安全衛生管理計畫，透過執行、檢討、再修正計畫等，以落實政府加強實施安全衛生及環保宣導活動的政策；另於公司內部網站(EIP)中進行安全衛生資訊宣導，透過持續之 PDCA 手段，逐年降低事業單位之危害風險，達成零災害之最終目標。
- (4)參照行政院勞工委員會頒布之「臺灣職業安全衛生管理系統指引(TOSHMS)」，以強化公司與勞工雙方合作持續推動安全衛生自主管理活動，藉由降低職業災害，改善職場勞動安全衛生設施等，保障勞工安全與健康，並提升安全衛生水準。

2.門禁安全

- (1)24 小時設有嚴密門禁監視系統。
- (2)設置警民連線，與治安單位連線戒護。
- (3)白天、夜間、假日與保全公司簽約，以維護門禁安全。

3.職場健康促進

- (1)員工健康檢查：提供全體員工每年一次身體健康檢查，與各大醫院及健檢中心合作，並於公司設置血壓機，以確保每位同仁都能擁有健康的身體。
- (2)每日健康操：一天美好的開始來自於每日健康操，透過每日晨操，鼓勵員工舒活筋骨，以提振士氣且維持良好的工作精神。
- (3)參與醫療保健活動：結合衛生局、社區等資源，協助舉辦保健活動，以宣導健康觀念，並鼓勵同仁踴躍參與。

4.保險及醫療慰問

- (1)除了法定的勞工保險保障外，公司亦提供團體保險，如發生重大意外或死亡者，將給予保險補助予員工或其繼承人。
- (2)除依法投保勞、健保等基本保障外，亦提供團體保險額外保障，包括職業災害、壽險、意外險、醫療險、癌症險及旅遊平安險(旅遊活動)等完善的保障。

5.心理衛生

- (1)性別工作平等環境：訂定性騷擾防治措施、申訴及懲戒規範。
- (2)員工關懷信箱：為了提升所有同仁之幸福安心感，本公司增設員工關懷信箱，希望讓所有同仁藉由此交流園地，傳達相關心聲及建議予公司。

(二)員工行為或倫理守則

本公司訂有「員工生活須知」，其中第 11 條規範如下：

第 11 條利益衝突

員工不得參與有害於集團的各類活動：

1. 員工禁止與集團有關的供應商、客戶、包商或競爭對手共同投資、融資、貿易往來和擔任顧問性質之角色，以避免影響員工任職內行事之獨立性；若員工違反經查核屬實者，得以免職處分。
2. 員工應摒絕不良嗜好及無謂應酬，總經理(含)以下禁止接受與集團有關的供應商、客戶、包商或競爭對手之招待及餽贈，如無法拒絕時，應即向上級主管報告，若因故無法為之，應於事件發生日起(不含例假日)一日內回報上級主管；若員工違反確為未經呈報而接受客戶之招待及餽贈屬實者得記大過處分，情節重大者得以免職處分。

此外，於本公司「獎懲管理辦法」中明定獎懲依據，以利員工清楚瞭解應有之行為規範，並作為個人績效考核之參考。有關上述「員工生活須知」及「獎懲管理辦法」皆已公告於本公司內部網站(EIP)中，作為員工應有操守及價值觀

之宣導並共同遵守。

(三)各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

1.員工福利措施：

本公司自成立以來即非常重視勞資和諧及員工福利措施，除遵循勞動基準法所規定之事宜外，於87年6月18日經台北市政府勞工局核准成立職工福利委員會(北市(勞)一字第8722073500號)，並依規定辦理下列員工福利活動：

- (1)依法規辦理勞工保險、全民健康保險及勞工退休金提撥。
- (2)定期舉辦旅遊活動。
- (3)員工團體保險。
- (4)三節、生日、結婚、生育禮品或禮金。
- (5)員工住院、喪葬、親屬喪葬慰問金。
- (6)員工表揚。
- (7)部門聯誼活動。
- (8)年終聯歡餐會及摸彩活動。
- (9)員工定期健康檢查。
- (10)員工遭遇急難幫助。

2.員工進修及訓練情形：

本公司為落實人才培育宗旨，建構一套完整之人力培訓制度，目的在使全體員工之專業知識、技能提升精進，進而培育出更優質之經營人才。本公司現行員工教育訓練辦理項目如下：

- (1)新進人員訓練：為使新進人員瞭解公司背景、規章制度與組織職掌，及對企業文化之融入，以期儘早融入職場，發揮工作績效而開辦之課程。
- (2)管理職能訓練：為落實各級幹部之管理職能，提昇領導效率組織效能、應變與異常處理能力，所規劃給主管職管理能力之訓練課程。
- (3)專業職能訓練：為提升員工本職技能，強化專業知識與技術，視實際業務需求而具系統性延伸之專業課程。
- (4)通識訓練：以日常工作上所需要之基本技能，規劃出相關通用性訓練課程。
如：時間管理、有效會議、簡報技巧、有效溝通、面談技巧、有效績效考核、發現問題解決問題等訓練課程，以加強員工工作技能為目標。
- (5)語言訓練：配合國際化的發展遠景，為提升員工外語能力之訓練課程。
- (6)多元講座：啟發同仁除工作外的多元化吸收，邀請不同產業的總經理作成成功案例分享。另，尚有投資理財、食物營養、抗壓紓壓等多元講座，增加多元之學習與成長。
- (7)共識營：本公司朝集團多元化發展，陸續延伸出百貨、飯店、轉運站、物管服務等事業體，各行專業領域人才濟濟，更需要做交流、融合與信任、建立團隊共識，達成集團中長期發展目標，因此規劃中、高階主管共識營，以及晨會每月專題講授。

本公司係根據所訂定之「員工教育訓練管理辦法」，每年度依職能、通識及專業之需求規劃相關培訓課程，以增進員工職能，同時每年提供教育訓練補助經費，讓同仁自由選擇與自身工作相關之內部或外部訓練課程，以提升員工整體素質，進而提升經營績效。茲將本公司104年度教育訓練之各項成果說明如下：

課程項目		班次數	總人次	總時數
一	新進人員訓練	10	144	1,152
二	管理職能訓練	4	132	1,242
三	專業職能訓練	4	46	138
四	通識訓練	11	286	858
五	語言訓練	2	52	3,120
六	多元講座	5	104	208
七	數位 e 化學習	2	288	576
總計		38	1,052	7,294

3. 本公司與財務資訊透明有關人員，其取得主管機關指明之相關證照情形：

(1) 電腦稽核軟體應用師證書：稽核室 1 名。

(2) 中華民國會計師：總管理處 1 名、稽核室 1 名、經企處 1 名。

4. 退休制度與其實施情形：

本公司自 87 年 4 月起適用勞基法規定按每月實發薪資總額之 2% 提撥退休金準備，並於 5 月 19 日經台北市政府勞工局核准成立退休金監督委員會（府（勞）字第 8703955900 號），將已提撥之退休金全數存入中央信託局退休金專戶；另政府於 94 年 7 月 1 日起實施之「勞工退休金條例」退休金新制，本公司業已依員工選擇新制部份提列 6% 至勞工保險局設立之勞工退休金個人專戶內。

5. 勞資間之協議情形：

(1) 本公司依勞動基準法行事，並無任何違法情事。薪資福利在業界屬中上水準，員工流動率尚低，勞資關係和諧，並無任何勞資糾紛情事。

(2) 本公司訂有「改善提案管理辦法」，鼓勵員工主動提出對於公司之改進事項及創新建議，期能提升工作效率及客戶服務品質，並可有效節省成本及增加收入，以作為公司經營管理上之重要參考。

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

本公司依法令規劃人力資源管理規章辦法，並適時因應社會及經濟環境之變遷，檢討相關之人事制度訂定策略，除注重員工薪資福利外，更提供優良之工作環境，勞資溝通管道順暢，勞資關係和諧，故目前及未來尚無發生勞資糾紛之虞。

六、重要契約

序號	公司別	契約性質	簽約相對人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
1	日勝生活科技	聯合開發投資契約書	臺北市府	自 90/12/18 起至完工交屋日止	新店機廠聯合開發投資契約	無
2	日勝生活科技	開發投資契約書	臺北市府	自 98/2/19 起至完工交屋日止	臺北都會區大眾捷運系統新莊線(捷)二基地土地開發投資契約	無

序號	公司別	契約性質	簽約相對人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
3	日勝生活科技	土地標售案契約書	內政部營建署	自 100/11/21 簽約日起至契約所有義務履行為止	新北市板橋浮洲合宜住宅用地之規劃、開發、興建、銷售及出租事宜	註 1
4	日勝生活科技	工程合約書	新亞建設開發(股)公司與泰誠發展營造(股)公司聯合承攬體	自 100/12/13 簽約日起至工程完工日止	新北市板橋浮洲合宜住宅案假設工程、基礎工程、結構工程及機電工程之發包契約書	註 2
5	日勝生活科技	工程合約書	新亞建設開發(股)公司與泰誠發展營造(股)公司聯合承攬體	自 102/3/13 簽約日起至工程完工日止	新北市板橋浮洲合宜住宅案外牆裝修及屋面工程、室內裝修工程、門窗工程、電梯設備工程等工項之發包契約書	無
6	日勝生活科技	工程合約書	地樺營造事業股份有限公司	自 105/1/13 簽約日起至工程完工日止	臺北都會區大眾捷運系統新莊線(捷)二聯合開發案新建案之三期建築工程發包	無
7	日勝生活科技	工程合約書	永偉機電工程股份有限公司	自 105/1/13 簽約日起至工程完工日止	臺北都會區大眾捷運系統新莊線(捷)二聯合開發案新建案之三期機電工程發包	無
8	日勝生活科技	授信合約書	臺灣銀行、合作金庫及兆豐商銀等 24 家行庫	自 101/4/23 簽約日起至融資清償完畢日止	新北市板橋浮洲合宜住宅案聯合授信合約	註 3
9	日勝生活科技	授信合約書	兆豐國際商業銀行(股)公司	保證期間為期兩年	新店機廠聯合開發案產權登記作業擔保金之授信合約	無
10	日勝生活科技	授信合約書	臺灣銀行、合作金庫及兆豐商銀 3 家行庫	自 103/11/19 簽約日起至融資清償完畢日止	聯合授信合約	無
11	日勝生活科技	授信合約書	中國信託商業銀行等 3 家行庫	自 103/8/8 簽約日起至融資清償完畢日止	臺北都會區大眾捷運系統新莊線(捷)二基地土地開發案聯合授信合約	無
12	子公司 萬達通實業	開發經營契約	臺北市政府/交通部臺灣鐵路管理局/臺北市捷運工程局	自 93/12/27 簽約日起至設定地上權契約終止時	臺北車站特定專用區交九用地開發經營事宜	註 4
13	子公司 萬達通實業	設定地上權契約	臺北市政府/交通部臺灣鐵路管理局	自 94/1/26 簽約日起為期 50 年	臺北車站特定專用區交九用地地上權開發經營權利	無
14	子公司 萬達通實業	租賃契約書	京站實業(股)公司	98/6/24 簽約，並自租賃起算日起為期 20 年	臺北車站特定專用區交九用地之商場經營	無
15	子公司 萬達通實業	租賃契約書	雲朗觀光(股)公司	94/8/11 簽約，並自租賃起算日起為期 20 年	臺北車站特定專用區交九用地之旅館經營	無
16	子公司 萬達通實業	租賃契約書	威秀影城(股)公司	95/4/19 簽約，並自租賃起算日起為期 20 年	臺北車站特定專用區交九用地之影城經營	無
17	子公司 萬達通實業	租賃契約書	統一佳佳(股)公司	99/1/1~106/12/31	臺北車站特定專用區交九用地之健身運動事業經營	無
18	子公司 萬達通實業	授信合約書	合作金庫、兆豐商銀等 15 家銀行	96/5/15-111/5/15	台北車站特定專用區交九用地開發案之聯合授信合約	註 5

序號	公司別	契約性質	簽約相對人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
19	子公司 立疆開發	土地開發投資 契約書	臺北市政府	自 96/1/12 簽約日起至 完工交屋結算日止	南港線南港機廠交卅三、卅三 之一、卅三之二用地台北都會 區大眾捷運系統土地開發投資	註 6
20	子公司 立疆開發	授信合約書	合作金庫、兆豐 商銀等授信銀行	99/8-107/8	南港線南港機廠交卅三、卅 三之一、卅三之二用地台北 都會區大眾捷運系統土地開 發投資聯合授信合約	無
21	子公司 兆曜實業	設定地上權契 約書	財政部國有財產 局臺灣北區 辦事處	100/1/12~150/1/11	臺北市復興段二小段 63 地 號國有非公用土地設定地上 權暨開發權利	註 7
22	子公司 兆曜實業	工程合約書	華熊營造(股)公 司與泰誠發展營 造(股)公司聯合 承攬體	自 101/7/3 簽約日起 至完工日止	臺北市復興段二小段 63 地 號國有非公用土地設定地上 權住宅案新建工程發包	註 8
23	子公司 兆曜實業	授信合約書	京城商業銀行	104/11~107/11	臺北市復興段二小段國有非 公用土地地上權開發案之授 信合約	無
24	子公司 日耀開發	設定地上權契 約書	臺北市政府	自 99/10/25 簽約日起至 契約所有義務履行為止	臺北市復興段二小段市有土 地設定地上權暨開發權利	註 9
25	子公司 日耀開發	工程合約書	泰誠發展營造 (股)公司	自 101/9/26 簽約日 起至完工結算日止	臺北市復興段二小段市有土 地設定地上權開發案工程發 包合約	無
26	子公司 日耀開發	授信合約書	臺灣新光商業銀行	102/3~109/3 (權利金融資) 103/1~109/3 (建築融資)	臺北市復興段二小段市有土 地設定地上權開發案授信契 約	無
27	子公司 日耀開發	租賃契約書	逸寬(股)公司	自裝潢免租期屆滿 之次日或本租賃標 的物(旅館)對外開始 營業且開具發票之 日較早者起算 15 年	臺北市復興段二小段市有土 地設定地上權開發案旅館經 營租賃契約	無
28	子公司 日鼎水務企業	投資契約	桃園市政府	自 101/10/29 簽約日 翌日起 35 年	桃園市桃園地區污水下水道 系統建設興建、營運、移轉 (BOT)計畫	註 10
29	子公司 日鼎水務企業	工程合約書	泰誠發展營造 (股)公司	自 102/10/15 簽約日 起至本計畫第一期 工程全部完工止	桃園市桃園地區污水下水道 系統建設興建、營運、移轉 (BOT)計畫第一期興建工程 發包及營建管理	註 11
30	子公司 日鼎水務企業	工程合約書	泰誠發展營造 (股)公司	自 105/3/21 簽約日 起至工程完工止	桃園市桃園地區污水下水道 系統建設興建、營運、移轉 (BOT)計畫第一期後續截流 站機電工程、管線工程、用 戶接管工程等	無
31	子公司 日鼎水務企業	授信合約書	兆豐國際商業銀 行等 7 家銀行	自首次動用日起 15 年	桃園市桃園地區污水下水道 系統建設興建、營運、移轉 (BOT)計畫第一期興建工程 之聯合授信合約	註 12

序號	公司別	契約性質	簽約相對人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
32	子公司 日翔租賃	興建營運契約	新北市政府城鄉發展局	102/5/15 簽約日起至契約所有義務履行為止	新北市青年住宅興建營運移轉案用地之規劃、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	註 13
33	子公司 日翔租賃	興建工程合約書	泰誠發展營造(股)公司	103/1/7 簽約日起至工程範圍全部完工止	新北市青年住宅興建營運移轉案-中和秀峰段興建工程	無
34	子公司 日翔租賃	興建工程合約書	泰誠發展營造(股)公司	103/1/7 簽約日起至工程範圍全部完工止	新北市青年住宅興建營運移轉案-三重大安段興建工程	無
35	子公司 日翔租賃	興建工程合約書	泰誠發展營造(股)公司	103/1/7 簽約日起至工程範圍全部完工止	新北市青年住宅興建營運移轉案-三重大同南段-西側興建工程	無
36	子公司 日翔租賃	興建工程合約書	泰誠發展營造(股)公司	104/2/6 簽約日起至工程範圍全部完工止	新北市青年住宅興建營運移轉案-三重大同南段-東側興建工程	無
37	子公司 日翔租賃	授信合約書	兆豐國際商業銀行等 7 家銀行	103/8~110/8	新北市青年住宅興建營運移轉案之聯合授信合約	註 14
38	子公司 集順生活科技	土地合建契約	私地主 (非關係人)	自簽約日起至交屋完成止	桃園市中壢區青昇段土地合建契約書	無
39	子公司 集順生活科技	興建工程合約書	泰誠發展營造(股)公司	104/12/7 簽約日起至工程範圍全部完工止	桃園市中壢區青昇段土地合建案前期工程	無

註 1：(1)至遲應於 103 年 12 月 31 日前，取得使用執照；並於 104 年 3 月 31 日前，開始交屋予承購戶。(2)本案所興建房屋，除一樓得規劃作為商業及服務設施外，其餘應規劃作為合宜住宅。(3)本公司應將合宜住宅總戶數之 10%做出租住宅使用(其餘均辦理出售)，出租期限不得低於 10 年，並負責經營管理，期滿後得由本公司自由處分。(4)供銷售之合宜住宅其平均售價應依下列規定辦理：主建物及共有部分每坪平均售價不得超過 19 萬 5,000 元/坪；附屬建物(陽臺)每坪平均售價不得超過 6 萬 4,300 元/坪；停車位、一樓商業及服務設施，得由本公司自由處分，不受前述每坪平均售價限制。

註 2：本工程期限為自本公司取得本案建照後，通知板橋浮洲聯合承攬體開工日起 910 日曆天(30 個月)完成，且本開發案之使用執照取得不得晚於 103 年 12 月 31 日。

註 3：本公司需出具反面承諾書、權益轉讓合約，並將本開發案之資產交付信託。

註 4：(1)萬達通公司自民國 95 年起至開發經營契約期間屆滿日止，各會計年度終了時之股東權益佔總資產比例不得低於 15%。(2)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。(3)萬達通公司依開發經營契約所興建之住宅及辦公室，其經營管理需全部交付積極信託。(4)開發經營契約屆滿時，萬達通公司需將地上物、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。

註 5：萬達通公司股東權益佔總資產比例不得低於 30%，利息保障倍數 100 年以後不得低於 300%。

註 6：原土地開發投資契約係由日勝生與臺北市政府簽約，後立疆公司於 98 年 3 月間與日勝生簽訂協議書，約定由立疆公司概括承受相關權利義務。

註 7：(1)本案地上權存續期間共計五十年。(2)兆曜公司應於本契約簽訂之日起，按月給付地租。(3)兆曜公司不得將地上權標的出租或出借他人建築使用。如將地上權標的或地上建物出租或出借供他人為非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。

註 8：本工程施工期限自開工日起至使用執照取得止共計 28.5 個月，預定民國 103 年 11 月底取得使用執照。

註 9：(1)本案地上權存續期間為五十年。(2)自基地完成點交予日耀公司之日起，按年計收地租，年地租隨每期公告地價之調整而隨同調整。(3)日耀公司應以自己為起造人於本基地上興建派出所暨多功能大樓，除經甲方事前書面同意外，不得變更起造人名義。(4)日耀公司不得將地上權及日耀公司所有建物所有權轉讓予第三

人(包括但不限於以信託或不動產證券化等方式讓與第三人)或就該等權利為抵押或分割，亦不得供為他項權利之標的或設定其他負擔等行為。

註 10：(1)本案許可年限共計 35 年，但依本契約之規定提前終止或展延者，許可年限隨之提前屆滿或展延。(2)本計畫之第一期興建期自簽約日之翌日起，最長不得超過 5 年。(3)對污水處理廠之興建規模及用戶接管戶數有一定之規定。(4)於許可年限內應維持至少 30%之自有資金比例。

註 11：(1)污水處理廠(含加壓站)及其附屬設施之興建應於 104 年 10 月 28 日以前全部驗收合格及全部完工。(2)桃園地區（不含八德擴大地區）之污水下水道主幹管、分支管及其附屬設施之興建應於 106 年 10 月 28 日以前全部驗收合格及全部完工。(3)本計畫第一期各階段工程之專案營建管理至本計畫第一期工程全部完工止。

註 12：日鼎水務公司需出具反面承諾書及承諾書。

註 13：(1)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。(2)本案建物容積總樓地板面積至少 70%作為住宅單元。(3)本案建物所有權不得進行銷售或預售。(4)住宅單元費率由日翔公司自行訂定，惟其中至少 30%之額度不得超過市場租金行情之八成，並於招租與開放承租戶申請時公告，調整時亦同。(5)日翔公司以自有資金投資於本案建設費之比例不得低於 30%。

註 14：日翔公司流動比率應維持 100%(含)以上及負債比率應維持 250%(以上)。

陸、財務概況

一、最近五年度簡明財務報表

(一)合併簡明財務報表

1. 合併簡明資產負債表-國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)					105 年度截至 3 月 31 日止 (註 1)
		100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	
流動資產		—	53,598,380	41,007,177	47,858,730	51,267,173	51,885,121
不動產、廠房及設備 (註 2)		—	10,300,934	8,882,405	8,576,892	8,262,895	8,184,566
無形資產		—	2,545,541	2,479,865	2,445,685	2,385,677	2,378,269
其他資產 (註 2)		—	6,198,137	8,461,646	11,685,579	12,996,856	13,464,407
資產總額		—	72,642,992	60,831,093	70,566,886	74,912,601	75,912,363
流動負債	分配前	—	45,991,762	36,973,398	47,018,485	50,196,234	51,102,831
	分配後	—	46,648,409	37,834,125	47,895,367	註 3	註 3
非流動負債		—	19,162,936	6,017,373	6,848,158	10,283,308	10,622,196
負債總額	分配前	—	65,154,698	42,990,771	53,866,643	60,479,542	61,725,027
	分配後	—	65,811,345	43,851,498	54,743,525	註 3	註 3
歸屬於母公司業主之權益		—	7,366,009	17,578,778	16,305,934	14,044,540	13,795,850
股本		—	8,100,532	8,589,869	8,779,416	8,944,192	8,944,192
資本公積	分配前	—	6,347,844	6,761,591	5,744,059	4,676,046	4,676,046
	分配後	—	6,347,844	5,728,719	4,691,801	註 3	註 3
盈餘	分配前	—	(7,081,917)	2,227,035	1,800,278	423,601	174,989
	分配後	—	(7,902,726)	2,227,035	1,800,278	註 3	註 3
其他權益		—	(450)	283	1,243	701	623
庫藏股票		—	—	—	(19,062)	—	—
非控制權益		—	122,285	261,544	394,309	388,519	391,486
權益總額	分配前	—	7,488,294	17,840,322	16,700,243	14,433,059	14,187,336
	分配後	—	6,831,647	16,979,595	15,823,361	註 3	註 3

註 1：有關上表本公司 101~104 年度合併簡明資產負債表係採國際財務報導準則編製，100 年度財務資料請詳下頁「2. 合併簡明資產負債表-我國財務會計準則」。各年度合併財務報告皆經會計師查核簽證。105 年第一季合併財務報告業經簽證會計師於 105 年 5 月 11 日核閱在案。

註 2：各年度皆未辦理資產重估。

註 3：尚未經股東常會決議通過。

2.合併簡明資產負債表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度		最近五年度財務資料(註1)				
		100 年	101 年	102 年	103 年	104 年
流動資產		41,598,884	66,076,212	—	—	—
基金及投資		11,100	15,848	—	—	—
固定資產(註2)		13,953,245	17,374,391	—	—	—
無形資產		54,988	60,693	—	—	—
其他資產		1,375,863	1,471,861	—	—	—
資產總額		56,994,080	84,999,005	—	—	—
流動負債	分配前	31,439,241	45,989,242	—	—	—
	分配後	32,378,960	46,645,889	—	—	—
長期負債		7,899,212	18,999,923	—	—	—
其他負債		173,637	161,077	—	—	—
負債總額	分配前	39,512,090	65,150,242	—	—	—
	分配後	40,451,809	65,806,889	—	—	—
股本		6,938,272	8,100,532	—	—	—
資本公積		4,980,668	6,317,175	—	—	—
保留盈餘	分配前	5,442,836	5,306,159	—	—	—
	分配後	4,268,187	4,485,350	—	—	—
金融商品未實現損益		—	—	—	—	—
累積換算調整數		(499)	(948)	—	—	—
未認列為退休金成本之淨損失		(1,468)	(3,333)	—	—	—
庫藏股票		—	—	—	—	—
少數股權		122,181	129,178	—	—	—
股東權益總額	分配前	17,481,990	19,848,763	—	—	—
	分配後	16,542,271	19,192,116	—	—	—

註1：有關上表本公司100~101年度合併簡明資產負債表係採我國財務會計準則編製，102~104年度財務資料請詳上頁「1. 合併簡明資產負債表-國際財務報導準則」。各年度合併財務報告皆經會計師查核簽證。

註2：各年度皆未辦理資產重估。

3. 合併簡明綜合損益表－國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料(註1)					105 年度截至 3 月 31 日止 (註 1)
	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	
營業收入	—	1,667,111	30,391,438	3,785,421	3,586,213	714,866
營業毛利	—	1,259,127	12,558,542	1,777,689	1,607,593	430,011
營業損益	—	(994,085)	10,782,649	9,529	(940,125)	(130,357)
營業外收入及支出	—	(190,830)	(550,353)	(235,959)	(297,072)	(91,703)
稅前淨利	—	(1,184,915)	10,232,296	(226,430)	(1,237,197)	(222,060)
繼續營業單位 本期淨利	—	(1,384,920)	10,146,954	(411,424)	(1,365,291)	(245,645)
停業單位損失	—	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	—	(1,384,920)	10,146,954	(411,424)	(1,365,291)	(245,645)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	—	(4,353)	(678)	(490)	(1,510)	(78)
本期綜合損益總額	—	(1,389,273)	10,146,276	(411,914)	(1,366,801)	(245,723)
淨利歸屬於 母公司業主	—	(1,377,143)	10,139,438	(425,307)	(1,375,709)	(248,612)
淨利歸屬於非控制權益	—	(7,777)	7,516	13,883	10,418	2,967
綜合損益總額歸屬於 母公司業主	—	(1,381,456)	10,138,760	(425,797)	(1,377,219)	(248,690)
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	—	(7,817)	7,516	13,883	10,418	2,967
每股 盈餘	(註2)	(1.74)	12.01	(0.48)	(1.54)	(0.28)
	(註3)	(1.71)	11.77	(0.48)	(1.54)	(0.28)

註1：有關上表本公司101~104年度合併簡明綜合損益表係採國際財務報導準則編製，100年度財務資料請詳下頁「4. 合併簡明損益表－我國財務會計準則」。各年度合併財務報告皆經會計師查核簽證。105年第一季合併財務報告業經簽證會計師於105年5月11日核閱在案。

註2：係以當年度加權平均股數為計算基礎。

註3：係以當年度加權平均流通在外股數並追溯調整歷年來因未分配盈餘及資本公積轉增資而增加之加權流通在外股數為計算基礎。

4.合併簡明損益表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)				
	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年
營 業 收 入	12,521,077	7,103,518	—	—	—
營 業 毛 利	5,086,309	3,384,704	—	—	—
營 業 損 益	2,939,532	1,587,032	—	—	—
營業外收入及利益	261,135	290,205	—	—	—
營業外費用及損失	616,672	636,161	—	—	—
繼 續 營 業 部 門 稅 前 損 益	2,583,995	1,241,076	—	—	—
繼 續 營 業 部 門 損 益	2,509,026	1,041,071	—	—	—
停 業 部 門 損 益	—	—	—	—	—
非 常 損 益	—	—	—	—	—
會 計 原 則 變 動 之 累 積 影 響 數	—	—	—	—	—
本 期 損 益	2,509,026	1,041,071	—	—	—
每 股 盈 餘	(註 2)	3.65	1.32	—	—
	(註 3)	3.53	1.30	—	—

註 1：有關上表本公司 100~101 年度合併簡明損益表係採我國財務會計準則編製，102~104 年度財務資料請詳上頁「3. 合併簡明綜合損益表-國際財務報導準則」。各年度合併財務報告皆經會計師查核簽證。

註 2：係以當年度加權平均股數為計算基礎。

註 3：係以當年度加權平均流通在外股數並追溯調整歷年來因未分配盈餘及資本公積轉增資而增加之加權流通在外股數為計算基礎。

(二)個體簡明財務報表

1. 個體簡明資產負債表-國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年
流 動 資 產		—	47,640,736	33,361,594	39,856,399	42,722,110
不動產、廠房及設備 (註 2)		—	27,202	21,219	16,615	12,378
無 形 資 產		—	18,294	14,070	19,730	14,109
其 他 資 產 (註 2)		—	15,547,987	17,915,458	19,162,555	19,374,855
資 產 總 額		—	63,234,219	51,312,341	59,055,299	62,123,452
流 動 分 配 前		—	41,970,420	31,837,855	40,929,846	45,652,291
負 債 分 配 後		—	42,627,067	32,698,582	41,806,728	註 3
非 流 動 負 債		—	13,897,790	1,895,708	1,819,519	2,426,621
負 債 分 配 前		—	55,868,210	33,733,563	42,749,365	48,078,912
總 額 分 配 後		—	56,524,857	34,594,290	43,626,247	註 3
股 本		—	8,100,532	8,589,869	8,779,416	8,944,192
資 本 分 配 前		—	6,347,844	6,761,591	5,744,059	4,676,046
公 積 分 配 後		—	6,347,844	5,728,719	4,691,801	註 3
保 留 分 配 前		—	(7,081,917)	2,227,035	1,800,278	423,601
盈 餘 分 配 後		—	(7,902,726)	2,227,035	1,800,278	註 3
其 他 權 益		—	(450)	283	1,243	701
庫 藏 股 票		—	—	—	(19,062)	—
股 東 權 分 配 前		—	7,366,009	17,578,778	16,305,934	14,044,540
益 總 額 分 配 後		—	6,709,362	16,718,051	15,429,052	註 3

註 1：有關上表本公司 101~104 年度個體簡明資產負債表係採國際財務報導準則編製，100 年度財務資料請詳下頁「2. 個體簡明資產負債表-我國財務會計準則」。各年度個體財務報告皆經會計師查核簽證。

註 2：各年度皆未辦理資產重估。

註 3：尚未經股東常會決議通過。

2.個體簡明資產負債表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

最近五年度財務資料(註 1)						
年 度		100 年	101 年	102 年	103 年	104 年
項 目						
流 動 資 產		35,661,693	59,499,257	—	—	—
基 金 及 投 資		8,874,498	9,399,823	—	—	—
固定資產（註 2）		3,804,150	6,299,696	—	—	—
無 形 資 產		13,197	18,294	—	—	—
其 他 資 產		381,704	391,060	—	—	—
資 產 總 額		48,735,242	75,608,130	—	—	—
流 動 負 債	分配前	28,945,428	41,970,420	—	—	—
	分配後	29,885,147	42,627,067	—	—	—
長 期 負 債		2,186,385	13,697,416	—	—	—
其 他 負 債		243,620	220,709	—	—	—
負 債 總 額	分配前	31,375,433	55,888,545	—	—	—
	分配後	32,315,152	56,545,192	—	—	—
股 本		6,938,272	8,100,532	—	—	—
資 本 公 積		4,980,668	6,317,175	—	—	—
保 留 盈 餘	分配前	5,442,836	5,306,159	—	—	—
	分配後	4,268,187	4,485,351	—	—	—
金 融 商 品 未 實 現 損 益		—	—	—	—	—
累 積 換 算 調 整 數		(499)	(948)	—	—	—
未認列為退休金成本 之 淨 損 失		(1,468)	(3,333)	—	—	—
庫 藏 股 票		—	—	—	—	—
股 東 權 益總額	分配前	17,359,809	19,719,585	—	—	—
	分配後	16,420,090	19,062,938	—	—	—

註 1：有關上表本公司 100~101 年度個體簡明資產負債表係採我國財務會計準則編製，102~104 年度財務資料請詳上頁「1. 個體簡明資產負債表-國際財務報導準則」。各年度個體財務報告皆經會計師查核簽證。

註 2：各年度皆未辦理資產重估。

3.個體簡明綜合損益表-國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)				
	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年
營 業 收 入	—	105,289	27,668,963	477,051	232,063
營 業 毛 利	—	51,063	10,448,597	159,796	77,325
營 業 損 益	—	(857,322)	9,940,724	(432,048)	(1,278,410)
營業外收入及支出	—	(464,118)	203,932	11,730	(93,950)
稅 前 淨 利	—	(1,321,440)	10,144,656	(420,318)	(1,372,360)
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	—	(1,377,143)	10,139,438	(425,307)	(1,375,709)
停 業 單 位 損 失	—	—	—	—	—
本 期 淨 利 (損)	—	(1,377,143)	10,139,438	(425,307)	(1,375,709)
本期其他綜合損益 (稅 後 淨 額)	—	(4,313)	(678)	(490)	(1,510)
本期綜合損益總額	—	(1,381,456)	10,138,760	(425,797)	(1,377,219)
每 股 (註 2)	—	(1.74)	12.01	(0.48)	(1.54)
盈 餘 (註 3)	—	(1.71)	11.77	(0.48)	(1.54)

註 1：有關上表本公司 101~104 年度個體簡明綜合損益表係採國際財務報導準則編製，100 年度財務資料請詳下頁「4.個體簡明損益表-我國財務會計準則」。各年度個體財務報告皆經會計師查核簽證。

註 2：係以當年度加權平均股數為計算基礎。

註 3：係以當年度加權平均流通在外股數並追溯調整歷年來因未分配盈餘及資本公積轉增資而增加之加權流通在外股數為計算基礎。

4.個體簡明損益表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料(註 1)				
	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年
營業收入	10,732,483	5,539,524	—	—	—
營業毛利	3,809,053	1,971,781	—	—	—
營業損益	2,913,189	1,375,173	—	—	—
營業外收入及利益	86,345	187,128	—	—	—
營業外費用及損失	391,115	461,035	—	—	—
繼續營業部門稅前損益	2,608,419	1,101,266	—	—	—
繼續營業部門損益	2,519,419	1,045,563	—	—	—
停業部門損益	—	—	—	—	—
非常損益	—	—	—	—	—
會計原則變動之累積影響數	—	—	—	—	—
本期損益	2,519,419	1,045,563	—	—	—
每股盈餘	(註 2)	3.65	1.32	—	—
	(註 3)	3.53	1.30	—	—

註 1：有關上表本公司 100~101 年度個體簡明損益表係採我國財務會計準則編製，102~104 年度財務資料請詳上頁「3. 個體簡明綜合損益表-國際財務報導準則」。各年度個體財務報告皆經會計師查核簽證。

註 2：係以當年度加權平均股數為計算基礎。

註 3：係以當年度加權平均流通在外股數並追溯調整歷年來因未分配盈餘及資本公積轉增資而增加之加權流通在外股數為計算基礎。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年 度	會 計 師 事 務 所	會 計 師	查 核 意 見
100	勤業眾信聯合會計師事務所	楊清鎮、蔡宏祥	無保留意見
101	勤業眾信聯合會計師事務所	楊清鎮、蔡宏祥	無保留意見
102	勤業眾信聯合會計師事務所	楊清鎮、蔡宏祥	無保留意見
103	勤業眾信聯合會計師事務所	楊清鎮、蔡宏祥	無保留意見
104	勤業眾信聯合會計師事務所	楊清鎮、蔡宏祥	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(一)財務比率

1.合併報表財務比率-國際財務報導準則

分析項目		最近五年度財務分析(註 1)					105 年度截至 3 月 31 日止 (註 1)
		100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	
財務 結構	負債占資產比率(%)	—	89.69	70.67	76.33	80.73	81.31
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	—	257.53	265.65	269.95	294.42	298.34
償債 能力	流動比率(%)	—	116.53	110.90	101.78	102.13	101.53
	速動比率(%)	—	39.46	43.22	30.88	26.53	25.78
	利息保障倍數	—	(0.48)	9.42	0.15	(0.63)	(0.28)
經營 能力	應收款項週轉率(次)	—	8.85	121.53	7.37	5.01	4.67
	平均收現日數	—	41.24	3.00	49.52	72.85	78.15
	存貨週轉率(次)	—	0.02	0.63	0.07	0.06	0.03
	應付款項週轉率(次)	—	0.14	4.84	0.49	0.50	0.32
	平均銷貨日數	—	18,250.00	579.36	5,214.28	6,083.33	12,166.66
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	—	0.17	3.17	0.43	0.43	0.35
	總資產週轉率(次)	—	0.03	0.45	0.06	0.05	0.04
獲利 能力	資產報酬率(%)	—	(1.45)	16.14	(0.15)	(1.33)	(0.72)
	權益報酬率(%)	—	(18.72)	81.36	(2.43)	(9.00)	(7.06)
	稅前純益占實收資本額比率(%)	—	(14.63)	120.72	(2.58)	(13.83)	(9.93)
	純益率(%)	—	(83.07)	33.39	(10.87)	(38.07)	(34.36)
	每股盈餘(元)	—	(1.74)	12.01	(0.48)	(1.54)	(0.28)
	(註 2)	—	(1.71)	11.77	(0.48)	(1.54)	(0.28)
現金 流量	現金流量比率(%) (註 4)	—	—	43.43	—	—	—
	現金流量允當比率(%) (註 4)	—	—	82.22	54.60	45.94	44.92
	現金再投資比率(%) (註 4)	—	(3.78)	68.29	(3.82)	(3.64)	—
槓桿 度	營運槓桿度(註 5)	—	—	1.08	93.41	—	—
	財務槓桿度(註 5)	—	—	1.07	(0.03)	—	—
請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20%者可免分析)							
請詳(二)財務比率變動分析							

註 1：有關上表本公司 101~104 年度合併報表財務比率係採國際財務報導準則編製，100 年度財務資料請詳下述「3. 合併報表財務比率-我國財務會計準則」。各年度合併財務報告皆經會計師查核簽證。105 年第一季合併財務報告業經簽證會計師於 105 年 5 月 11 日核閱在案。

註 2：係以當年度加權平均股數為計算基礎。

註 3：係以當年度加權平均流通在外股數並追溯調整歷年來因未分配盈餘及資本公積轉增資而增加之加權流通在外股數為計算基礎。

註 4：各年度營業活動淨現金流量若為負值，將以 0 元計算。

註 5：101、104 年度及 105 年第一季營業利益為負值，該項財務比率不予計算。

2.個體報表財務比率-國際財務報導準則

分析項目		最近五年度財務分析(註 1)				
		100 年	101 年	102 年	103 年	104 年
財務結構	負債占資產比率(%)	—	88.35	65.74	72.38	77.39
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	—	78,169.98	91,778.52	109,090.89	133,068.03
償債能力	流動比率(%)	—	113.51	104.78	97.37	93.58
	速動比率(%)	—	36.16	35.01	24.70	19.07
	利息保障倍數	—	(1.22)	11.13	(0.24)	(1.24)
經營能力	應收款項週轉率(次)	—	1.59	409.62	133.78	36.90
	平均收現日數	—	230.12	0.89	2.72	9.89
	存貨週轉率(次)	—	0.00	0.66	0.01	0.01
	應付款項週轉率(次)	—	0.03	9.14	0.17	0.09
	平均銷貨日數	—	—	553.03	36,500.00	36,500.00
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	—	3.74	1,142.84	25.21	16.00
	總資產週轉率(次)	—	0.00	0.48	0.00	0.00
獲利能力	資產報酬率(%)	—	(1.94)	18.58	(0.41)	(1.95)
	權益報酬率(%)	—	(18.61)	81.29	(2.51)	(9.06)
	稅前純益占實收資本額比率(%)	—	(16.31)	119.68	(4.78)	(15.34)
	純益率(%)	—	(1,307.96)	36.64	(89.15)	(592.81)
	每股盈餘(元)	(註 2)	(1.74)	12.01	(0.48)	(1.54)
		(註 3)	(1.71)	11.77	(0.48)	(1.54)
現金流量	現金流量比率(%) (註 4)	—	—	49.75	—	0.93
	現金流量允當比率(%) (註 4)	—	—	90.64	58.98	51.47
	現金再投資比率(%) (註 4)	—	(4.41)	77.89	(4.74)	(2.72)
槓桿度	營運槓桿度(註 5)	—	—	1.01	—	—
	財務槓桿度(註 5)	—	—	1.06	—	—
請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20%者可免分析) 請詳(二)財務比率變動分析						

註 1：有關上表本公司 101~104 年度個體報表財務比率係採國際財務報導準則編製，100 年度財務資料請詳下述「4. 個體報表財務比率-我國財務會計準則」。各年度個體財務報告皆經會計師查核簽證。

註 2：係以當年度加權平均股數為計算基礎。

註 3：係以當年度加權平均流通在外股數並追溯調整歷年來因未分配盈餘及資本公積轉增資而增加之加權流通在外股數為計算基礎。

註 4：各年度營業活動淨現金流量若為負值，將以 0 元計算。

註 5：101、103 及 104 年度營業利益為負值，該項財務比率不予計算。

上述財務分析資料之計算公式如下：

1.財務結構

- (1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。
- (2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝（權益總額＋非流動負債）／不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

- (1)流動比率＝流動資產／流動負債。
- (2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。
- (3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

- (1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
- (2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。
- (3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。
- (4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
- (5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。
- (6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。
- (7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

- (1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（1－稅率）〕／平均資產總額。
- (2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。
- (3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。
- (4)每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之損益－特別股股利）／加權平均已發行股數。

5.現金流量

- (1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。
- (2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出＋存貨增加額＋現金股利)。
- (3)現金再投資比率＝(營業活動淨現金流量－現金股利)／(不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金)。

6.槓桿度：

- (1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益。
- (2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

3.合併報表財務比率-我國財務會計準則

年 度 分析項目		最近五年度財務分析(註 1)				
		100 年	101 年	102 年	103 年	104 年
財務結構	負債占資產比率(%)	69.33	76.65	—	—	—
	長期資金占固定資產比率(%)	181.03	222.85	—	—	—
償債能力	流動比率(%)	132.32	143.68	—	—	—
	速動比率(%)	29.94	40.16	—	—	—
	利息保障倍數	4.79	1.62	—	—	—
經營能力	應收款項週轉率(次)	133.70	37.71	—	—	—
	平均收現日數	2.73	9.68	—	—	—
	存貨週轉率(次)	0.34	0.10	—	—	—
	應付款項週轉率(次)	3.07	1.28	—	—	—
	平均銷貨日數	1,073.53	3,650.00	—	—	—
	固定資產週轉率(次)	0.87	0.45	—	—	—
	總資產週轉率(次)	0.25	0.10	—	—	—
獲利能力	資產報酬率(%)	5.96	2.19	—	—	—
	股東權益報酬率(%)	15.04	5.62	—	—	—
	營業利益占實收資本額比率(%)	42.37	19.59	—	—	—
	稅前純益占實收資本額比率(%)	37.24	15.32	—	—	—
	純益率(%)	20.04	14.66	—	—	—
	每股盈餘(元)	(註 2)	3.65	1.32	—	—
		(註 3)	3.53	1.30	—	—
現金流量	現金流量比率(%) (註 4)	—	—	—	—	—
	現金流量允當比率(%) (註 4)	8.30	9.92	—	—	—
	現金再投資比率(%) (註 4)	(5.87)	(2.32)	—	—	—
槓桿度	營運槓桿度	1.33	1.56	—	—	—
	財務槓桿度	1.26	1.64	—	—	—

註 1：有關上表本公司 100~101 年度合併報表財務比率係採我國財務會計準則編製，102~104 年度財務資料請詳上述「1. 合併報表財務比率-國際財務報導準則」。各年度合併財務報告皆經會計師查核簽證。

註 2：係以當年度加權平均股數為計算基礎。

註 3：係以當年度加權平均流通在外股數並追溯調整歷年來因未分配盈餘及資本公積轉增資而增加之加權流通在外股數為計算基礎。

註 4：各年度營業活動淨現金流量若為負值，將以 0 元計算。

4.個體報表財務比率-我國財務會計準則

年 度 分析項目		最近五年度財務分析(註 1)				
		100 年	101 年	102 年	103 年	104 年
財務結構	負債占資產比率(%)	64.38	73.92	—	—	—
	長期資金占固定資產比率(%)	513.81	530.45	—	—	—
償債能力	流動比率(%)	123.20	141.76	—	—	—
	速動比率(%)	21.83	37.20	—	—	—
	利息保障倍數	6.64	1.64	—	—	—
經營能力	應收款項週轉率(次)	387.07	83.45	—	—	—
	平均收現日數	0.94	4.37	—	—	—
	存貨週轉率(次)	0.33	0.10	—	—	—
	應付款項週轉率(次)	4.37	2.02	—	—	—
	平均銷貨日數	1,106.06	3,650.00	—	—	—
	固定資產週轉率(次)	2.44	1.10	—	—	—
	總資產週轉率(次)	0.26	0.09	—	—	—
獲利能力	資產報酬率(%)	6.90	2.30	—	—	—
	股東權益報酬率(%)	15.11	5.64	—	—	—
	營業利益占實收資本額比率(%)	41.99	16.98	—	—	—
	稅前純益占實收資本額比率(%)	37.60	13.59	—	—	—
	純益率(%)	23.47	18.87	—	—	—
	每股盈餘 (元)	(註 2)	3.65	1.32	—	—
		(註 3)	3.53	1.30	—	—
現金流量	現金流量比率(%) (註 4)	—	—	—	—	—
	現金流量允當比率(%) (註 4)	4.97	2.47	—	—	—
	現金再投資比率(%) (註 4)	(7.87)	(2.78)	—	—	—
槓桿度	營運槓桿度	1.08	1.15	—	—	—
	財務槓桿度	1.15	1.50	—	—	—

註 1：有關上表本公司 100~101 年度個體報表財務比率係採我國財務會計準則編製，102~104 年度財務資料請詳上述「2. 個體報表財務比率-國際財務報導準則」。各年度個體財務報告皆經會計師查核簽證。

註 2：係以當年度加權平均股數為計算基礎。

註 3：係以當年度加權平均流通在外股數並追溯調整歷年來因未分配盈餘及資本公積轉增資而增加之加權流通在外股數為計算基礎。

註 4：各年度營業活動淨現金流量若為負值，將以 0 元計算。

上述財務分析資料之計算公式如下：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2) 長期資金占固定資產比率 = (股東權益淨額 + 長期負債) / 固定資產淨額。

2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力

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

(2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。

(3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。

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

(5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。

(6) 固定資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均固定資產淨額。

(7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

4. 獲利能力

(1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。

(2) 股東權益報酬率 = 稅後損益 / 平均股東權益淨額。

(3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

(4) 每股盈餘 = (稅後淨利 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。

5. 現金流量

(1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。

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

(3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (固定資產毛額 + 長期投資 + 其他資產 + 營運資金)。

6. 槓桿度：

(1) 營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益。

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

(二)財務比率變動分析

1.合併報表財務比率-國際財務報導準則

項目	103 年度	104 年度	異動比率(%)	說 明
利息保障倍數	0.15	(0.63)	(520.00)	主要係本公司板橋浮洲案於104年度發生地下室局部位置裂縫情形，因結構安全鑑定作業耗時，建案認列進度落後，104年度在無規模較大之建案認列收入、獲利，且須支付浮洲案結構安全鑑定費用及相關管銷費用下，導致104年度虧損較103年度增加，利息保障倍數較103年度下降。
應收款項週轉率	7.37	5.01	(32.02)	主要係本期平均應收款項餘額較前期平均數為高，導致104年度應收款項週轉率較103年度下降。
平均收現日數	49.52	72.85	47.11	因104年度應收款項週轉率較前期下降所致。
資產報酬率	(0.15)	(1.33)	(786.67)	主要係104年度並無規模較大之建案認列收入、獲利，惟本期因發生浮洲案地下室局部位置裂縫情形，在支付浮洲案結構安全鑑定費用及相關管銷費用下，導致104年度虧損較103年度增加，資產報酬率遂較103年度下降。
權益報酬率	(2.43)	(9.00)	(270.37)	主要係104年度並無規模較大之建案認列收入、獲利，惟本期因發生浮洲案地下室局部位置裂縫情形，在支付浮洲案結構安全鑑定費用及相關管銷費用下，導致104年度虧損較103年度增加，權益報酬率遂較103年度下降。
稅前純益占實收資本額比率	(2.58)	(13.83)	(436.05)	主要係104年度並無規模較大之建案認列收入、獲利，惟本期因發生浮洲案地下室局部位置裂縫情形，在支付浮洲案結構安全鑑定費用及相關管銷費用下，導致104年度虧損較103年度增加，稅前純益占實收資本額比率遂較103年度下降。
純益率	(10.87)	(38.07)	(250.23)	主要係104年度並無規模較大之建案認列收入、獲利，惟本期因發生浮洲案地下室局部位置裂縫情形，在支付浮洲案結構安全鑑定費用及相關管銷費用下，導致104年度虧損較103年度增加，純益率遂較103年度下降。
每股盈餘	(0.48)	(1.54)	(220.83)	主要係104年度並無規模較大之建案認列收入、獲利，惟本期因發生浮洲案地下室局部位置裂縫情形，在支付浮洲案結構安全鑑定費用及相關管銷費用下，導致104年度虧損較103年度增加，每股盈餘遂較103年度下降。
營運槓桿度	93.41	— (註)	—	主要係104年度並無規模較大之建案認列收入、獲利，惟本期因發生浮洲案地下室局部位置裂縫情形，在支付浮洲案結構安全鑑定費用及相關管銷費用下，導致104年度營業利益產生負值，因此，104年度營運槓桿度不予計算。

項目	103 年度	104 年度	異動比率(%)	說 明
財務槓桿度	(0.03)	— (註)	—	主要係 104 年度並無規模較大之建案認列收入、獲利，惟本期因發生浮洲案地下室局部位置裂縫情形，在支付浮洲案結構安全鑑定費用及相關管銷費用下，導致 104 年度營業利益產生負值，因此，104 年度財務槓桿度不予計算。

註：104 年度營業利益為負值，該項財務比率不予計算。

2.個體報表財務比率-國際財務報導準則

項目	103 年度	104 年度	異動比率(%)	說 明
長期資金占不動產、廠房及設備比率	109,090.89	133,068.03	21.98	主要係本期不動產、廠房及設備餘額隨折舊攤提而下降，導致 104 年度長期資金占不動產、廠房及設備比率較 103 年度上升。
速動比率	24.70	19.07	(22.79)	主要係本公司板橋浮洲案工程持續投入，在建房地較 103 年度增加，另 104 年度因營運所需而新增短期借款，及浮洲案預收房地款仍較 103 年度增加下，104 年度流動負債較 103 年度上升，因此速動比率較 103 年度下降。
利息保障倍數	(0.24)	(1.24)	(416.67)	主要係本公司板橋浮洲案於 104 年度發生地下室局部位置裂縫情形，因結構安全鑑定作業耗時，建案認列進度落後，104 年度在無規模較大之建案認列收入、獲利，且須支付浮洲案結構安全鑑定費用及相關管銷費用下，導致 104 年度虧損較 103 年度增加，利息保障倍數較 103 年度下降。
應收款項週轉率	133.78	36.90	(72.42)	本公司 104 年度並無規模較大之建案認列收入，且在其他中小型建案銷售情形未若 103 年度下，104 年度營建收入較 103 年度減少，應收款項週轉率遂較 103 年度下降。
平均收現日數	2.72	9.89	263.60	因 104 年度應收款項週轉率較前期下降所致。
應付款項週轉率	0.17	0.09	(47.06)	本公司 104 年度因營建收入較 103 年度下降，營建成本亦較 103 年度減少，應付款項週轉率遂較 103 年度下降。
不動產、廠房及設備週轉率	25.21	16.00	(36.53)	本公司 104 年度因營建收入較 103 年度減少，導致不動產、廠房及設備週轉率較 103 年度下降。
資產報酬率	(0.41)	(1.95)	(375.61)	主要係 104 年度並無規模較大之建案認列收入、獲利，惟本期因發生浮洲案地下室局部位置裂縫情形，在支付浮洲案結構安全鑑定費用及相關管銷費用下，導致 104 年度虧損較 103 年度增加，資產報酬率遂較 103 年度下降。
權益報酬率	(2.51)	(9.06)	(260.96)	主要係 104 年度並無規模較大之建案認列收入、獲利，惟本期因發生浮洲案地下室局部位置裂縫情形，在支付浮洲案結構安全鑑定費用及相關管銷費用下，導致 104 年度虧損較 103 年度增加，權益報酬率遂較 103 年度下降。
稅前純益占實收資本	(4.78)	(15.34)	(220.92)	主要係 104 年度並無規模較大之建案認列收

項目	103 年度	104 年度	異動比率(%)	說 明
額比率				入、獲利，惟本期因發生浮洲案地下室局部位置裂縫情形，在支付浮洲案結構安全鑑定費用及相關管銷費用下，導致 104 年度虧損較 103 年度增加，稅前純益占實收資本額比率遂較 103 年度下降。
純益率	(89.15)	(592.81)	(564.96)	主要係 104 年度並無規模較大之建案認列收入、獲利，惟本期因發生浮洲案地下室局部位置裂縫情形，在支付浮洲案結構安全鑑定費用及相關管銷費用下，導致 104 年度虧損較 103 年度增加，純益率遂較 103 年度下降。
每股盈餘	(0.48)	(1.54)	(220.83)	主要係 104 年度並無規模較大之建案認列收入、獲利，惟本期因發生浮洲案地下室局部位置裂縫情形，在支付浮洲案結構安全鑑定費用及相關管銷費用下，導致 104 年度虧損較 103 年度增加，每股盈餘遂較 103 年度下降。
現金流量比率	— (註)	0.93	—	主要係 104 年度受限制之定存款轉列至投資活動項下之無活絡市場之債務工具投資，以致營業活動之資產減少而增加現金流入；另尚因浮洲案近完工階段，工程投入金額減少而使營業活動之現金流出減少。本期因產生營業活動淨現金流入，現金流量比率遂轉為正數。
現金再投資比率	(4.74)	(2.72)	42.62	承上述現金流量比率之說明，因 104 年度營業活動為淨現金流入，因此現金再投資比率較 103 年度提升。

註：各年度營業活動淨現金流量若為負值，將以 0 元計算。

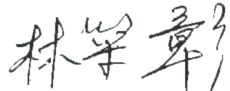
三、最近年度財務報告之監察人審查報告

日勝生活科技股份有限公司
監察人審查報告書

董事會造送之民國一〇四年度營業報告書、財務報表(含合併財務報表)及虧損撥補表，經本監察人等審查完竣，認為尚無不符，爰依公司法第 219 條之規定備具報告書，敬請 鑒核。

此 致

日勝生活科技股份有限公司一〇五年股東常會

監察人：林 榮 彰 

監察人：金頁企業股份有限公司



代表人：魏 啟 林 

代表人：陳 榮 隆 

中 華 民 國 一 〇 五 年 三 月 二 十 五 日

- 四、最近年度財務報表、含會計師查核報告、兩年對照之資產負債表、綜合損益表、權益變動表、現金流量表及附註或附表：請詳年報第89頁至第186頁。
- 五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告：請詳年報第187頁至第265頁。
- 六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難情事，對公司財務狀況之影響：無。

關係企業合併財務報告聲明書

本公司 104 年度（自 104 年 1 月 1 日至 104 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：日勝生活科技股份有限公司



負責人：林 榮 顯



中 華 民 國 105 年 3 月 25 日

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及其子公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表與合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。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查核結果對上開合併財務報表表示意見。

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，以合理確信合併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合併財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併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，第一段所述合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則、經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達日勝生活科技股份有限公司及其子公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

日勝生活科技股份有限公司業已編製民國 104 及 103 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

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

代 碼	資 產	104年12月31日			103年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
1100	流動資產						
1110	現金及約當現金（附註四及六）	\$	2,181,061	3	\$	2,398,960	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註四、七及三三）		1,633,871	2		1,465,369	2
1147	無活絡市場之債務工具投資－流動（附註四、九、二二及三三）		3,801,723	5		1,425,025	2
1150	應收票據淨額（附註四、十及二二）		6,849	-		2,563	-
1170	應收帳款淨額（附註四、十及二二）		616,761	1		801,928	1
1200	其他應收款（附註四）		53,873	-		22,074	-
1220	本期所得稅資產		9,049	-		5,076	-
130X	存貨（附註四、十一、二二及三三）		35,881,918	48		30,932,123	44
1410	預付款項（附註三三）		2,069,494	3		2,406,949	4
1478	存出保證金－流動（附註二二及三三）		2,379,539	3		2,126,903	3
1479	其他流動資產（附註十三、二二及三三）		2,633,035	3		6,271,760	9
11XX	流動資產總計		51,267,173	68		47,858,730	68
	非流動資產						
1543	以成本衡量之金融資產－非流動（附註四及八）		59,883	-		13,665	-
1546	無活絡市場之債務工具投資－非流動（附註四、九及三三）		152,511	-		152,072	-
1550	採用權益法之投資（附註四及十四）		2,564	-		4,561	-
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十六及三三）		8,262,895	11		8,576,892	12
1760	投資性不動產淨額（附註四、十七及三三）		8,082,558	11		7,594,354	11
1780	無形資產（附註四、十八及三三）		2,385,677	3		2,445,685	4
1805	商譽（附註四及十九）		36,288	-		36,288	-
1840	遞延所得稅資產（附註四及二七）		123,110	-		104,411	-
1920	存出保證金－非流動（附註三三）		316,153	1		315,460	-
1995	其他非流動資產－其他（附註四、十三及三三）		4,223,789	6		3,464,768	5
15XX	非流動資產總計		23,645,428	32		22,708,156	32
1XXX	資 產 總 計		\$ 74,912,601	100		\$ 70,566,886	100
代 碼	負 債 及 權 益						
2100	流動負債						
2100	短期借款（附註二十及二二）	\$	8,271,800	11	\$	3,904,468	5
2110	應付短期票券（附註二十及二二）		2,629,141	3		2,318,976	3
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債－流動（附註四、七及二一）		-	-		443	-
2150	應付票據		48,215	-		218,098	-
2170	應付帳款		3,567,720	5		4,042,450	6
2230	本期所得稅負債（附註四及二七）		97,914	-		113,946	-
2200	其他應付款		1,236,504	2		590,640	1
2320	一年或一營業週期內到期長期負債（附註二十、二一及二二）		21,104,344	28		23,692,807	34
2312	預收房地款（附註二二）		11,753,902	16		10,538,662	15
2399	其他流動負債（附註二二）		1,486,694	2		1,597,995	2
21XX	流動負債總計		50,196,234	67		47,018,485	66
	非流動負債						
2540	長期借款（附註二十）		10,006,512	14		6,567,742	10
2550	負債準備－非流動（附註四）		48,973	-		48,181	-
2571	遞延所得稅負債－土地增值稅		18,937	-		18,937	-
2572	遞延所得稅負債－所得稅（附註四及二七）		37,259	-		27,640	-
2645	存入保證金		143,222	-		158,735	-
2640	淨確定福利負債－非流動（附註四及二三）		24,905	-		23,923	-
2670	其他非流動負債－其他		3,500	-		3,000	-
25XX	非流動負債總計		10,283,308	14		6,848,158	10
2XXX	負債總計		60,479,542	81		53,866,643	76
	歸屬於母公司業主之權益（附註二四）						
	股 本						
3110	普 通 股		8,944,192	12		8,779,416	12
3200	資本公積		4,676,046	6		5,744,059	8
	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)	-
31XX	本公司業主權益總計		14,044,540	19		16,305,934	23
36XX	非控制權益		388,519	-		394,309	1
3XXX	權益總計		14,433,059	19		16,700,243	24
	負 債 與 權 益 總 計		\$ 74,912,601	100		\$ 70,566,886	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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及子公司

合併綜合損益表

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（附註四及二五）	\$ 3,586,213	100	\$ 3,785,421	100
5000	營業成本（附註四）	(1,978,620)	(55)	(2,007,732)	(53)
5900	營業毛利	<u>1,607,593</u>	<u>45</u>	<u>1,777,689</u>	<u>47</u>
	營業費用（附註二六）				
6100	推銷費用	(976,367)	(27)	(611,505)	(16)
6200	管理費用	(1,569,203)	(44)	(1,155,727)	(31)
6300	研究發展費用	(2,148)	-	(928)	-
6000	營業費用合計	(2,547,718)	(71)	(1,768,160)	(47)
6900	營業（損失）利益	(940,125)	(26)	9,529	-
	營業外收入及支出（附註二六）				
7010	其他收入	266,684	7	167,946	5
7020	其他利益及損失	(82,153)	(2)	(27,928)	(1)
7050	財務成本	(481,603)	(13)	(375,977)	(10)
7000	營業外收入及支出合計	(297,072)	(8)	(235,959)	(6)
7900	稅前淨損	(1,237,197)	(34)	(226,430)	(6)
7950	所得稅費用（附註四及二七）	(128,094)	(4)	(184,994)	(5)
8200	本年度淨損	(1,365,291)	(38)	(411,424)	(11)

（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	(\$ 968)	-	(\$ 1,450)	-
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	其他綜合損益合計	(1,510)	-	(490)	-
8500	本年度綜合損益總額	(\$ 1,366,801)	(38)	(\$ 411,914)	(11)
	淨損歸屬於				
8610	本公司業主	(\$ 1,375,709)	(38)	(\$ 425,307)	(11)
8620	非控制權益	10,418	-	13,883	-
8600		(\$ 1,365,291)	(38)	(\$ 411,424)	(11)
	綜合損益總額歸屬於				
8710	本公司業主	(\$ 1,377,219)	(38)	(\$ 425,797)	(11)
8720	非控制權益	10,418	-	13,883	-
8700		(\$ 1,366,801)	(38)	(\$ 411,914)	(11)
	每股虧損 (附註二八)				
9750	基 本	(\$ 1.54)		(\$ 0.48)	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林榮顯



經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠





單位：新台幣千元

代 碼	歸 屬	於 本 公 司 留 存 之 保 本 公 積 金	資 本 公 積 金	法 定 公 積 金	特 別 公 積 金	未 分 配 盈 餘 (特 種 補 虧 損)	國 外 營 運 機 構 財 務 報 表 換 算 之 兌 換 差 額	益				
								庫 藏 股 票	非 控 制 權 益	總 計		
											\$	\$
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	\$ 261,544	\$ 17,840,322
B1	102 年 度 盈 餘 指 撥 及 分 配	-	-	-	-	112,788	-	(112,788)	-	-	-	-
B17	法 定 盈 餘 公 積 金 特 別 盈 餘 公 積 金 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)	-	(860,727)
D1	103 年 度 淨 損	-	-	-	-	-	-	(425,307)	-	(425,307)	13,883	(411,424)
D3	103 年 度 其 他 綜 合 損 益	-	-	-	-	-	-	(1,450)	960	(490)	-	(490)
D5	103 年 度 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	-	-	-	(426,757)	960	(425,797)	13,883	(411,914)
I1	可 轉 換 公 司 債 權 轉 換	17,402	-	-	22,807	-	-	-	-	40,209	-	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)
T1	賣 回 公 司 債	-	-	(7,467)	-	-	-	-	-	(7,467)	-	(7,467)
O1	非 控 制 權 益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	118,882	118,882
Z1	103 年 12 月 31 日 餘 額	8,779,416	-	-	5,744,059	1,207,672	1,243	592,606	1,243	16,305,934	394,309	16,700,243
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)	-	(876,882)
D1	104 年 度 淨 損	-	-	-	-	-	-	(1,375,709)	-	(1,375,709)	10,418	(1,365,291)
D3	104 年 度 其 他 綜 合 損 益	-	-	-	-	-	-	(968)	(542)	(1,510)	-	(1,510)
D5	104 年 度 綜 合 損 益 總 額	-	-	-	-	-	-	(1,376,677)	(542)	(1,377,219)	10,418	(1,366,801)
L3	庫 藏 股 註 銷	(10,600)	-	-	(8,462)	-	-	-	-	19,062	-	-
M7	對 子 公 司 所 有 權 權 益 變 動	-	-	-	7	-	-	-	-	7	(7)	-
T1	賣 回 公 司 債	-	-	-	(7,300)	-	-	-	-	(7,300)	-	(7,300)
O1	非 控 制 權 益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,201)	(16,201)
Z1	104 年 12 月 31 日 餘 額	\$ 8,944,192	\$ -	\$ -	\$ 4,676,046	\$ 1,207,672	\$ 701	(\$ 784,071)	\$ -	\$ 14,044,540	\$ 388,519	\$ 14,433,059

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

經理人：沈景鵬

會計主管：劉瑞棠

董事長：林榮顯

日勝生活科技股份有限公司及子公司

合併現金流量表

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	本年度稅前淨損	(\$ 1,237,197)	(\$ 226,430)
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	436,043	419,541
A20200	攤銷費用	111,451	83,614
A20300	呆帳費用（迴轉利益）	49	-
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	161	326
A20900	利息費用	481,603	375,977
A21200	利息收入	(153,038)	(67,336)
A22300	採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	1,997	2,276
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損失	513	725
A23100	處分投資損失（利益）	180	(1,217)
A23500	金融資產減損損失	286	95
A23700	非金融資產減損損失	12,460	-
A23800	非金融資產減損迴轉利益	-	(5,500)
A24200	買回應付公司債損失	24,103	474
A29900	其他項目	3,657	3,819
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增加	(169,283)	(255,611)
A31130	應收票據（增加）減少	(4,286)	2,935
A31150	應收帳款減少（增加）	185,118	(588,128)
A31170	應收建造合約款減少	-	299,060
A31180	其他應收款（增加）減少	(24,690)	10,312
A31200	存貨增加	(3,453,954)	(7,323,079)
A31230	預付款項增加	(553,547)	(963,040)
A31240	其他流動資產減少	3,638,725	1,668,621
A31990	其他營業資產增加	(796,055)	(1,362,607)
A32130	應付票據（減少）增加	(169,883)	151,215
A32150	應付帳款（減少）增加	(474,730)	111,723
A32170	應付建造合約款減少	-	(10,444)
A32180	其他應付款項增加（減少）	639,359	(40,222)
A32210	預收款增加	1,215,065	2,008,349
A32230	其他流動負債增加	258	135,216
A33000	營運產生之現金流出	(285,635)	(5,569,336)
A33100	收取之利息	141,956	65,245

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		104年度	103年度
A33300	支付之利息	(\$ 429,012)	(\$ 314,050)
A33500	支付之所得稅	(153,206)	(86,877)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(725,897)	(5,905,018)
投資活動之現金流量			
B00600	取得無活絡市場之債務工具投資	(2,377,137)	-
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資價款	-	99,941
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(46,504)	-
B02200	取得子公司之淨現金流入	-	94,363
B02700	取得不動產、廠房及設備	(56,031)	(57,503)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	604	10,187
B03700	存出保證金增加	(253,329)	(433,839)
B04500	取得無形資產	(28,311)	(23,940)
B05400	取得投資性不動產	(1,160,353)	(1,640,181)
B07100	預付設備款增加	(1,896)	(254)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(3,922,957)	(1,951,226)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	4,367,332	1,441,668
C00500	應付短期票券增加	310,165	519,685
C01300	償還公司債	(600,119)	(144,228)
C01600	舉借長期借款	1,374,099	6,533,041
C03000	存入保證金增加	-	46,368
C03100	存入保證金減少	(126,897)	-
C04500	發放現金股利	(876,882)	(860,727)
C04900	支付庫藏股票交易成本	-	(19,062)
C05800	非控制權益變動	(16,201)	(11,404)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	4,431,497	7,505,341
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(542)	958
EEEE	本期現金及約當現金減少數	(217,899)	(349,945)
E00100	期初現金及約當現金餘額	2,398,960	2,748,905
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 2,181,061	\$ 2,398,960

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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及子公司

合併財務報表附註

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等業務。本公司及子公司（以下稱「合併公司」）當中子公司之主要業務活動請參閱附註十二之說明。

本公司股票自 89 年 12 月起在台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 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，合併公司自 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 不致造成合併公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 10「合併財務報表」

此準則取代 IAS 27「合併及單獨財務報表」，同時亦取代 SIC 12「合併：特殊目的個體」。合併公司考量對其他個體是否具有控制，據以決定應納入合併之個體。當合併公司有(i)對被投資者之權力、(ii)因對被投資者之參與而產生變動報酬之暴險或權利，且(iii)使用其對被投資者之權力以影響該等報酬金額之能力時，則合併公司對被投資者具控制。此外，針對較為複雜之情況下投資者是否具有控制之判斷，新準則提供較多指引。

2. 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三六。

3. 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。

合併公司於 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。

4. 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，合併公司選擇不予揭露 103 年度確定福利義務敏感度分析。

5. 「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

合併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。截至本合併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
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 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。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

合併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。

合併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。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，合併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. IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」

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。

5. 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。

合併公司於適用 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，合併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. 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，若合併公司為承租人，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，其他租賃皆應於合併資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。合併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。在合併現金流量表中，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。

對於合併公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，合併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。

7. 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。

8. 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，不論合併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，若有足夠證據顯示合併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

(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 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告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。

(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。

合併公司從事營建工程及委託營造廠商興建大樓或廠房出售部分，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與負債，係按營業週期作為劃分流動與非流動之標準。

（四）合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體之財務報告。合併綜合損益表已納入被收購或被處分子公司於當期自收購日起或至處分日止之營運損益。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

當合併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。合併公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十二及附表八。

（五）企業合併

企業合併係採收購法處理。收購相關成本於成本發生及勞務取得當期列為費用。

商譽係按移轉對價之公允價值、被收購者之非控制權益金額以及收購者先前已持有被收購者之權益於收購日之公允價值之總額，超過收購日所取得可辨認資產及承擔負債之淨額衡量。

(六) 外 幣

各個體編製財務報告時，以個體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。

於編製合併財務報告時，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。

若合併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重新歸屬予該子公司之非控制權益，而不認列為損益。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。

(七) 存 貨

存貨包括開發中不動產、待開發不動產、庫存商品、原料、物料、製成品及在製品。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，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

價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。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。存貨成本之計算係採加權平均法。

(八) 投資關聯企業

關聯企業係指合併公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之企業。

合併公司對投資關聯企業係採用權益法。

權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨合併公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

取得成本超過合併公司於取得日所享有關聯企業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；合併公司於取得日所享有關聯企業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損益。

關聯企業發行新股時，合併公司若未按持股比例認購，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—採權益法認列關聯企業股權淨值之變動數及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有權權益減少者，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同；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。

當合併公司對關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益（包括權益法下投資關聯企業之帳面金額及實質上屬於合併公司對該關聯企業淨投資組成部分之其他長期權益）時，即停止認列進一步之損失。合併公司僅於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。

合併公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額（含商譽）視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失亦屬於投資帳面金額之一部分。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。

合併公司自其投資不再為關聯企業之日停止採用權益法，其對原關聯企業之保留權益以公允價值衡量，該公允價值及處分價款與停止採用權益法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關聯企業有關之所有金額，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

合併公司與關聯企業間之逆流、順流及側流交易所產生之損益，僅在與合併公司對關聯企業權益無關之範圍內，認列於合併財務報告。

(九) 聯合營運

聯合營運係指合併公司與他公司具有聯合控制且對相關資產具有權利、並對負債負有義務之聯合協議。

對於聯合營運之權益，合併公司認列：

1. 其資產，包含對共同持有之任何資產所享有之份額。
2. 其負債，包含對共同發生之任何負債所承擔之份額。
3. 其對聯合營運產出所享有份額之銷售收入。
4. 其對聯合營運出售產出之收入所享有之份額。
5. 其費用，包含對共同發生之任何費用之份額。

合併公司對於與聯合營運權益有關之資產、負債、收入及費用，係依其適用之準則處理。

合併公司出售或投入資產予聯合營運時，僅在其他各方對聯合營運之權益範圍內認列該交易產生之損益。合併公司向聯合營運購買資產時，於該等資產轉售予第三方前不予認列其對該損益之份額。

(十) 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。

建造中之不動產、廠房及設備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。該等資產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別並開始提列折舊。

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。若租賃期間較耐用年限短者，則於租賃期間內提列折舊。合併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。

(十一) 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。合併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。

(十二) 商 譽

企業合併所取得之商譽係依收購日所認列之商譽金額作為成本，後續以成本減除累計減損損失後之金額衡量。

為減損測試之目的，商譽分攤至合併公司預期因該合併綜效而受益之各現金產生單位或現金產生單位群組（簡稱「現金產生單位」）。

受攤商譽之現金產生單位每年（及有跡象顯示該單位可能已減損時）藉由包含商譽之該單位帳面金額與其可回收金額之比較，進行該單位之減損測試。若分攤至現金產生單位之商譽係當年度企業合併所取得，則該單位應於當年度結束前進行減損測試。若受攤商譽之現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。任何減損損失直接認列為當期損失。商譽減損損失不得於後續期間迴轉。

處分受攤商譽現金產生單位內之某一營運時，與該被處分營運有關之商譽金額係包含於營運之帳面金額以決定處分損益。

(十三) 無形資產

1. 單獨取得

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

合併公司取得向公共建設使用者收費之權利時（作為在服務特許權協議中提供建造服務之對價），原始以公允價值認列為無形資產－特許權，後續以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。

2. 企業合併所取得

企業合併所取得之無形資產係以收購日之公允價值認列，並與商譽分別認列，後續衡量方式與單獨取得之無形資產相同。

3. 除 列

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十四) 有形及無形資產之減損

合併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，合併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。

(十五) 金融工具

金融資產與金融負債於合併公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

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

合併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三六。

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合併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、其他應收款與長期應收款等）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及短期票券，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，合併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合併公司過去收款經驗、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

合併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

合併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。

合併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三六。

(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

合併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）。

（十六）負債準備

認列為負債準備（包括源自服務特許權協議中特別載明基礎建設於歸還予授予人前應維護或復原之合約義務）之金額係考量義務之風險及不確定性，而為資產負債表日清償義務所需支出之最佳估計。負債準備係以清償義務之估計現金流量折現值衡量。

於銷售合約下之保固義務係依管理階層對清償合併公司義務所需支出之最佳估計，於相關商品認列收入時認列。

（十七）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) 合併公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (2) 合併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合併公司；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合併資產負債表之流動負債項下。

2. 專櫃抽成收入

廠商於合併公司設立特約專櫃，依照專櫃合約，特約專櫃係交易之主要義務人，由特約專櫃將商品或勞務提供予顧客並承擔顧客之信用風險。合併公司於交易中僅賺取一定比例或金額之利潤，故將對顧客收取款項減除支付特約專櫃款項之淨額列計銷貨收入，於專櫃銷售商品時認列。

合併公司客戶忠誠計畫下因商品銷售而給予客戶之獎勵積分，係按多元要素收入交易處理，原始銷售之已收或應收對價之公允價值係分攤至所給與之獎勵積分及該銷售之其他組成部分。分攤至獎勵積分之對價係按公允價值（即該獎勵積分可單獨銷售之金額）衡量。該對價於原始銷售交易時不認列為收入，而係予以遞延，並於獎勵積分被兌換且合併公司之義務已履行時認列為收入。

3. 服務及廣告促銷收入

服務及廣告促銷收入於提供相關服務時認列。

4. 飯店服務收入

飯店服務收入係按合併公司與買方所協議交易對價（考量商業折扣及數量折扣後）之公平價值衡量；惟飯店服務收入之對價為 1 年期以內之應收款時，其公平價值與到期值差異不大且交易量頻繁，則不按設算利率計算公平價值。

5. 勞務之提供

勞務收入（包含服務特許權協議下所提供之營運服務）係於勞務提供時予以認列。

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。

6. 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合併公司，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合併公司，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。

(十八) 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。

(十九) 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. 合併公司為出租人

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，係加計至出租資產之帳面金額，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。

租賃協議之或有租金於發生當期認列為收益。

2. 合併公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(二十) 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。

(二一) 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。

（二二）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合併公司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。

(二三) 服務特許權協議

1. 認列與衡量

合併公司與政府機構簽訂符合下列條件之公辦民營服務特許權協議時，依國際財務報導解釋第 12 號「服務特許權協議」處理：

(1) 授予人控制或管制營運者應以基礎建設提供何種服務、服務對象及服務價格；

(2) 授予人透過所有權、受益權或其他方式，控制該基礎建設於服務協議期間結束時之任何重大剩餘權益。

合併公司提供建造或升級服務，就已收或應收之對價應按公允價值認列為金融資產或無形資產。合併公司因建造服務而具有無條件向授予人或依授予人指示收取現金或另一金融資產之合約權利範圍內認列為金融資產；合併公司於獲得向公共服務使用者收費之權利範圍內認列無形資產。向公共服務使用者收費之權利並非無條件收取現金之權利，因可收取金額係依大眾使用該服務之程度而定。

若合併公司提供建造服務所獲得之給付部分係金融資產，部分係無形資產，則須對其對價之各組成部分分別處理。已收或應收對價之兩項組成部分應於原始認列時按已收或應收對價之公允價值認列。

2. 建造或升級服務

合併公司依國際會計準則第 11 號之規定處理與建造或升級服務有關之收入及成本。

3. 營運服務

合併公司依國際會計準則第 18 號之規定處理與營運服務有關之收入及成本。

五、重大會計估計不確定性之主要來源

合併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，則於修正當期及未來期間認列。

(一) 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帳面金額分別為 123,110 仟元及 104,411 仟元。由於未來獲利之不可預測性，合併公司於 104 年及 103 年 12 月 31 日止分別尚有 1,452,249 仟元及 1,436,706 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。

(二) 應收帳款之估計減損

當有客觀證據顯示減損跡象時，合併公司考量未來現金流量之估計。減損損失之金額係以該資產之帳面金額及估計未來現金流量（排除尚未發生之未來信用損失）按該金融資產之原始有效利率折現之現值間的差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。

六、現金及約當現金

	104年12月31日	103年12月31日
現金	\$ 15,080	\$ 5,510
支票及活期存款	2,091,383	2,365,035
外幣存款	24,598	28,415
約當現金（原始到期日在3個月以內之投資）		
短期票券	50,000	-
	<u>\$ 2,181,061</u>	<u>\$ 2,398,960</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>金融資產－流動</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
非衍生性金融工具		
基金受益憑證	\$ 12,569	\$ 5,369
附買回債券及票券投資	1,621,302	1,460,000
	<u>\$ 1,633,871</u>	<u>\$ 1,465,369</u>
<u>金融負債－流動</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融負債		
衍生性金融工具		
轉換公司債買（贖）賣回權	\$ -	\$ 443

透過損益按公允價值衡量之金融工具產生之淨利益（損失）請參閱附註二六（二）。

合併公司設定質押之資訊，請參閱附註三三。

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>\$ 59,883</u>	<u>\$ 13,665</u>

合併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，致合併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
原始到期日超過3個月之定期存款	<u>\$ 3,954,234</u>	<u>\$ 1,577,097</u>
流動	\$ 3,801,723	\$ 1,425,025
非流動	<u>152,511</u>	<u>152,072</u>
	<u>\$ 3,954,234</u>	<u>\$ 1,577,097</u>

(一) 截至 104 年及 103 年 12 月 31 日止，原始到期日超過 3 個月之定期存款市場利率區間分別為年利率 0.37%-1.35% 及 0.45%-1.22%。

(二) 無活絡市場之債務工具投資設定質押之資訊，請參閱附註三三。

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>\$ 6,849</u>	<u>\$ 2,563</u>
應收帳款	\$616,826	\$804,101
減：備抵呆帳	(<u>65</u>)	(<u>2,173</u>)
	<u>\$616,761</u>	<u>\$801,928</u>

應收帳款

於決定應收帳款可回收性時，合併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、信用卡及保全公司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。

於資產負債表日已逾期但合併公司尚未認列備抵呆帳之應收帳款，因其信用品質並未重大改變，合併公司管理階層認為仍可回收其金額，合併公司對該等應收帳款並未持有任何擔保品或其他信用增強保障。

應收帳款之帳齡分析如下：

	104年12月31日	103年12月31日
未逾期帳款	\$616,761	\$801,859
已逾期帳款		
0~90 天	65	71
91~180 天	-	-
181 天以上	-	2,171
合 計	<u>\$616,826</u>	<u>\$804,101</u>

以上係以扣除備抵呆帳前餘額之逾期天數為基準進行之帳齡分析。

已逾期但未減損應收帳款之帳齡分析如下：

	104年12月31日	103年12月31日
0~90 天	\$ -	\$ 28
91~180 天	-	-
181 天以上	-	42
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 70</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

應收帳款之備抵呆帳變動資訊如下：

	個 別 評 估 減 損 損 失	群 組 評 估 減 損 損 失	合 計
103 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,128	\$ -	\$ 2,128
加：由企業合併取得	-	45	45
103 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 2,128</u>	<u>\$ 45</u>	<u>\$ 2,173</u>
104 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,128	\$ 45	\$ 2,173
加：本年度提列（迴轉）呆 帳費用	65	(16)	49
減：本期實際沖銷	(<u>2,128</u>)	(<u>29</u>)	(<u>2,157</u>)
104 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 65</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 65</u>

應收帳款中包含建造合約之應收工程保留款金額。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時收回，應收工程保留款之到期分析請參閱附註二二。該期間即合併公司之正常營業週期，通常超過 1 年。建造合約產生之相關保留款如下：

	104年12月31日	103年12月31日
應收工程保留款	<u>\$ 200,448</u>	<u>\$ 108,093</u>
應付工程保留款	<u>\$ 1,703,887</u>	<u>\$ 1,433,580</u>

十一、存 貨

	104年12月31日	103年12月31日
開發中不動產	\$ 31,719,669	\$ 29,993,893
待開發不動產	471,257	380,726
待售房地	3,664,758	521,955
商品存貨	19,158	19,647
預付土地款	-	8,938
其 他	<u>7,076</u>	<u>6,964</u>
	<u>\$ 35,881,918</u>	<u>\$ 30,932,123</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
大 安	104	\$ -	\$ 3,063,346
浮 洲 一	105	12,290,290	11,009,649
浮 洲 二	105	18,332,121	15,512,870
青 年 住 宅	105-106	365,632	408,028
大 橋	107	695,934	-
青 埔	108	<u>35,692</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 31,719,669</u>	<u>\$ 29,993,893</u>

待開發不動產

項 目 公 司	104年12月31日	103年12月31日
北 投 區	\$363,779	\$363,779
旗 山 區	90,531	-
其 他	<u>16,947</u>	<u>16,947</u>
	<u>\$471,257</u>	<u>\$380,726</u>

待售房地

項 目 公 司	104年12月31日	103年12月31日
大 安 案	\$ 3,250,108	\$ -
八 堵 案	253,763	370,470
新 店 案	76,345	76,345
其 他	<u>84,542</u>	<u>75,140</u>
	<u>\$ 3,664,758</u>	<u>\$521,955</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有 4,493,755 仟元及 30,383,557 仟元。

(二) 存貨設定質押之資訊，請參閱附註三三。

(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
交 九 案	凱基商業銀行	自 95 年 9 月 8 日起至臺北車站特定專用區交九用地開發經營契約期限屆滿或終止之日，或雙方信託關係消滅之日止。
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。
青年住宅	兆豐國際商業銀行	自 103 年 9 月 11 日起，至日翔公司完全清償聯合授信合約下所負之債務、或興建營運契約解除或終止之日止。

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。

十二、子公司

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	
			104年 12月31日	103年 12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%
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	99.93%	99.92%

（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	
			104年 12月31日	103年 12月31日
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	99.99%	99.99%
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%
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%
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%
本公司	CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED(以下稱智基公司)	投資及管理顧問業	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%
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%
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%
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%
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	58.06%	58.06%
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	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%
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)	百貨業	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%
京站實業公司	京站數位廣場股份有限公司(以下稱京站 數位公司)	零售業	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	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	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	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	100.00%	100.00%
日勝遠東公司	普力德生物科技股份有限公司(以下稱普 力德公司)	生物科技及化妝品製造業	37.31%	37.31%

註：1. 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。

2. 普力德公司於 103 年 8 月 18 日新購入。合併公司對普力德公司之持股為 37.31%，惟合併公司持有普力德公司半數以上董事會席次，因此推定具有控制力，故將其列入合併報表編製。

3. 京站文化園公司於 104 年 1 月 28 日更名為京站數位廣場股份有限公司，業經臺北市政府核准變更登記在案。

十三、其他資產

	104年12月31日	103年12月31日
其他金融資產	\$ 1,988,986	\$ 6,327,436
遞延推銷費用	655,615	655,615
長期應收款	2,805,612	1,564,303
長期預付租金	1,190,847	1,067,689
其 他	<u>215,764</u>	<u>121,485</u>
	<u>\$ 6,856,824</u>	<u>\$ 9,736,528</u>
流 動	\$ 2,633,035	\$ 6,271,760
非 流 動	<u>4,223,789</u>	<u>3,464,768</u>
	<u>\$ 6,856,824</u>	<u>\$ 9,736,528</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，請參閱附註三三。

十四、採用權益法之投資

	104年12月31日	103年12月31日
個別不重大之關聯企業－非上市（櫃）公司		
京陽公寓大廈管理維護股份有限公司	<u>\$ 2,564</u>	<u>\$ 4,561</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	104年12月31日	103年12月31日
京陽公寓大廈管理維護股份有限公司	49%	49%

有關合併公司之關聯企業彙整性財務資訊如下：

	104年度	103年度
合併公司享有之份額		
繼續營業單位本年度淨損	\$ 1,997	\$ 2,276
其他綜合損益	<u>-</u>	<u>-</u>
綜合損益總額	<u>\$ 1,997</u>	<u>\$ 2,276</u>

104 及 103 年度採用權益法之關聯企業之損益及其他綜合損益份額，係依據關聯企業同期間經會計師查核之財務報告認列。

十五、聯合營運

(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營運模式，共同組成作業單位，並獨立設置會計記錄，截至 104 年 12 月 31 日止其共同承攬人如下：

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，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，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 18,120,723 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。

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 1,104,691 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，上述大安 JV 案業已於 104 年完工結案。

(二) 合併公司採用比例合併認列之聯合營運之彙總性財務資訊如下：

	104年12月31日	103年12月31日
流動資產	<u>\$ 5,969,863</u>	<u>\$ 5,674,195</u>
非流動資產	<u>\$ 685</u>	<u>\$ 1,324</u>
流動負債	<u>\$ 5,726,016</u>	<u>\$ 5,545,246</u>
非流動負債	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

	104年度	103年度
營業收入	<u>\$ 1,028,007</u>	<u>\$ 2,437,493</u>
營業成本	<u>(902,885)</u>	<u>(2,403,640)</u>
營業毛利	<u>\$ 125,122</u>	<u>\$ 33,853</u>
其他利益及損失	<u>\$ 48</u>	<u>\$ 2,495</u>

十六、不動產、廠房及設備

	土 地	房 屋 及 建 築	運 輸 設 備	辦 公 設 備	出 租 資 產	其 他 設 備	未 完 工 程	合 計
成 本								
103 年 1 月 1 日 餘額	\$ 1,624,900	\$ 8,082,115	\$ 9,586	\$ 207,486	\$ 53,588	\$ 189,154	\$ 18,994	\$ 10,185,823
增 添	-	11,006	5,518	7,212	-	12,646	21,121	57,503
處 分	-	-	(2,522)	(8,155)	-	(22,726)	-	(33,403)
淨兌換差額	-	-	-	20	-	-	-	20
自預付設備款重分類轉入	-	-	-	-	-	2,263	-	2,263
重分類至營業費用	-	-	-	-	-	(4,241)	-	(4,241)
由企業合併所取得	-	-	-	11,487	-	-	-	11,487
不動產、廠房及設備內重分類	-	9,217	-	(4,543)	-	4,543	(9,217)	-
103 年 12 月 31 日 餘額	<u>\$ 1,624,900</u>	<u>\$ 8,102,338</u>	<u>\$ 12,582</u>	<u>\$ 213,507</u>	<u>\$ 53,588</u>	<u>\$ 181,639</u>	<u>\$ 30,898</u>	<u>\$ 10,219,452</u>
累計折舊及減損								
103 年 1 月 1 日 餘額	\$ 7,045	\$ 1,076,947	\$ 6,184	\$ 88,754	\$ 53,340	\$ 71,148	\$ -	\$ 1,303,418
折舊費用	-	310,899	1,486	26,028	207	20,272	-	358,892
減損迴轉	-	-	-	(234)	-	(5,266)	-	(5,500)
處 分	-	-	(2,404)	(7,435)	-	(12,652)	-	(22,491)
淨兌換差額	-	-	-	18	-	-	-	18
由企業合併所取得	-	-	-	8,223	-	-	-	8,223
不動產、廠房及設備內重分類	-	-	-	(1,568)	-	1,568	-	-
103 年 12 月 31 日 餘額	<u>\$ 7,045</u>	<u>\$ 1,387,846</u>	<u>\$ 5,266</u>	<u>\$ 113,786</u>	<u>\$ 53,547</u>	<u>\$ 75,070</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,642,560</u>
103 年 12 月 31 日 淨額	<u>\$ 1,617,855</u>	<u>\$ 6,714,492</u>	<u>\$ 7,316</u>	<u>\$ 99,721</u>	<u>\$ 41</u>	<u>\$ 106,569</u>	<u>\$ 30,898</u>	<u>\$ 8,576,892</u>
成 本								
104 年 1 月 1 日 餘額	\$ 1,624,900	\$ 8,102,338	\$ 12,582	\$ 213,507	\$ 53,588	\$ 181,639	\$ 30,898	\$ 10,219,452
增 添	-	5,007	-	45,762	261	5,001	-	56,031
處 分	-	(17,679)	(968)	(7,580)	(261)	(2,362)	-	(28,850)
淨兌換差額	-	-	-	(12)	-	-	-	(12)
重分類至存貨	(5,305)	(4,500)	-	-	-	-	-	(9,805)
重分類至營業費用	-	-	-	-	-	(3,515)	-	(3,515)
104 年 12 月 31 日 餘額	<u>\$ 1,619,595</u>	<u>\$ 8,085,166</u>	<u>\$ 11,614</u>	<u>\$ 251,677</u>	<u>\$ 53,588</u>	<u>\$ 180,763</u>	<u>\$ 30,898</u>	<u>\$ 10,233,301</u>
累計折舊及減損								
104 年 1 月 1 日 餘額	\$ 7,045	\$ 1,387,846	\$ 5,266	\$ 113,786	\$ 53,547	\$ 75,070	\$ -	\$ 1,642,560
折舊費用	-	309,955	1,867	26,543	191	17,437	-	355,993
處 分	-	(17,679)	(384)	(7,219)	(150)	(2,301)	-	(27,733)
淨兌換差額	-	-	-	(11)	-	-	-	(11)
重分類至存貨	-	(403)	-	-	-	-	-	(403)
104 年 12 月 31 日 餘額	<u>\$ 7,045</u>	<u>\$ 1,679,719</u>	<u>\$ 6,749</u>	<u>\$ 133,099</u>	<u>\$ 53,588</u>	<u>\$ 90,206</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,970,406</u>
104 年 12 月 31 日 淨額	<u>\$ 1,612,550</u>	<u>\$ 6,405,447</u>	<u>\$ 4,865</u>	<u>\$ 118,578</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 90,557</u>	<u>\$ 30,898</u>	<u>\$ 8,262,895</u>

(一) 104 年及 103 年 12 月 31 日，不動產、廠房及設備以淨公允價值作可回收金額評估結果累計減損皆為 7,045 仟元。合併公司之百貨應報導部門於 103 年度由於可回收金額回升，對不動產、廠房及設備認列之減損迴轉利益為 5,500 仟元。

(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	2-6 年
辦公設備	2-16 年
出租資產	3-10 年
其他設備	1-13 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，請參閱附註三三。

(五) 104 年及 103 年 12 月 31 日，合併公司為向金融機構融資，而將房地辦理信託，關於交九案及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 108 年 7 月 31 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、融資貸款償還及因信託關係所產生之必要費用與支出等。

十七、投資性不動產

成 本	已 完 工 投資性不動產	建造中投資性 不 動 產	合 計
103 年 1 月 1 日餘額	\$ 3,117,984	\$ 3,459,721	\$ 6,577,705
增 添	2,780	1,637,401	1,640,181
103 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 3,120,764</u>	<u>\$ 5,097,122</u>	<u>\$ 8,217,886</u>

(接次頁)

(承前頁)

	已完工 投資性不動產	建造中投資性 不動產	合計
<u>累計折舊及減損</u>			
103年1月1日餘額	\$ 562,883	\$ -	\$ 562,883
折舊費用	<u>60,649</u>	<u>-</u>	<u>60,649</u>
103年12月31日餘額	<u>\$ 623,532</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 623,532</u>
103年12月31日淨額	<u>\$ 2,497,232</u>	<u>\$ 5,097,122</u>	<u>\$ 7,594,354</u>
<u>成本</u>			
104年1月1日餘額	\$ 3,120,764	\$ 5,097,122	\$ 8,217,886
轉出至在建房地	-	(751,446)	(751,446)
增添	14,774	1,145,579	1,160,353
建造中投資性不動產完工	556,244	(556,244)	-
自待售房地轉入	<u>159,347</u>	<u>-</u>	<u>159,347</u>
104年12月31日餘額	<u>\$ 3,851,129</u>	<u>\$ 4,935,011</u>	<u>\$ 8,786,140</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
104年1月1日餘額	\$ 623,532	\$ -	\$ 623,532
折舊費用	<u>80,050</u>	<u>-</u>	<u>80,050</u>
104年12月31日餘額	<u>\$ 703,582</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 703,582</u>
104年12月31日淨額	<u>\$ 3,147,547</u>	<u>\$ 4,935,011</u>	<u>\$ 8,082,558</u>

- (一) 合併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 6,222,836 仟元及 4,500,918 仟元，該公允價值係以非關係人之獨立評價師張世賢、遲維新、紀亮安及王士鳴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) 上述投資性不動產（重大組成部分主要有結構體及裝修工程等）係以直線法按 3-50 年之耐用年限計提折舊。
- (三) 合併公司設定質押之投資性不動產金額，請參閱附註三三。
- (四) 104 年及 103 年 12 月 31 日，合併公司為向金融機構融資暨使未完工程能順利興建，而將建造中之投資性不動產辦理信託，關於浮洲案及青年住宅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 250,821 仟元。

(六) 截至 104 年及 103 年 12 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十六(五)，關於交九案之信託登記情形請參閱附註十一(三)。

十八、無形資產

	特 許 權	電 腦 軟 體	其 他	合 計
<u>成 本</u>				
103 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,734,511	\$ 53,724	\$ -	\$ 2,788,235
本期新增	-	15,302	8,638	23,940
由企業合併所取得	-	-	26,782	26,782
103 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 2,734,511</u>	<u>\$ 69,026</u>	<u>\$ 35,420</u>	<u>\$ 2,838,957</u>
<u>累計攤銷及減損</u>				
103 年 1 月 1 日餘額	\$ 275,983	\$ 32,387	\$ -	\$ 308,370
攤銷費用	62,675	10,882	229	73,786
由企業合併所取得	-	-	11,116	11,116
103 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 338,658</u>	<u>\$ 43,269</u>	<u>\$ 11,345</u>	<u>\$ 393,272</u>
103 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 2,395,853</u>	<u>\$ 25,757</u>	<u>\$ 24,075</u>	<u>\$ 2,445,685</u>
<u>成 本</u>				
104 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,734,511	\$ 69,026	\$ 35,420	\$ 2,838,957
本期新增	-	6,040	22,271	28,311
104 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 2,734,511</u>	<u>\$ 75,066</u>	<u>\$ 57,691</u>	<u>\$ 2,867,268</u>
<u>累計攤銷及減損</u>				
104 年 1 月 1 日餘額	\$ 338,658	\$ 43,269	\$ 11,345	\$ 393,272
攤銷費用	62,675	12,700	484	75,859
累計減損	-	-	12,460	12,460
104 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 401,333</u>	<u>\$ 55,969</u>	<u>\$ 24,289</u>	<u>\$ 481,591</u>
104 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 2,333,178</u>	<u>\$ 19,097</u>	<u>\$ 33,402</u>	<u>\$ 2,385,677</u>

上述有限耐用年限無形資產係以直線基礎按下列耐用年數計提攤銷費用：

特許權	10-44 年
電腦軟體	1-10 年
專利權	5-10 年
商標權	10 年

合併公司設定質押作為借款擔保之無形資產金額，請參閱附註三三。

十九、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，104 年及 103 年 12 月 31 日餘額均為 36,288 仟元。

二十、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	\$ 6,999,800	\$ 3,004,168
<u>無擔保借款</u>		
一銀行借款	<u>1,272,000</u>	<u>900,300</u>
	<u>\$ 8,271,800</u>	<u>\$ 3,904,468</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，請參閱附註三三。

(二) 應付短期票券

	104年12月31日	103年12月31日
應付商業本票	\$ 2,630,000	\$ 2,320,000
減：應付短期票券折價	(<u>859</u>)	(<u>1,024</u>)
	<u>\$ 2,629,141</u>	<u>\$ 2,318,976</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%-2.57% 及 0.65%-2.57%。應付短期票券提供抵押擔保情形，請參閱附註三三。

(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
合作金庫聯貸案	2,227,300	2,599,100
兆豐聯貸案一	1,922,000	985,000

(接次頁)

(承前頁)

	104年12月31日	103年12月31日
兆豐聯貸案二	\$ 734,456	\$ -
大橋案聯貸案	92,280	59,000
其他銀行借款	5,780,969	4,449,000
無擔保借款		
安泰商業銀行(忠孝分行)	-	475,000
其他銀行借款	375,000	705,000
銀行長期借款減項－主辦費	(51,731)	(86,713)
減：列為一營業週期內到期		
長期借款	(20,811,053)	(22,881,837)
加：列為一營業週期內到期		
長期借款減項－主辦費	19,097	60,192
長期借款	<u>\$ 10,006,512</u>	<u>\$ 6,567,742</u>

104 年及 103 年 12 月 31 日之長期借款利率區間分別為 2.71%-3.68% 及 2.07%-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。

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%，若本公司未達前述規範，安泰商業銀行(忠孝分行)借款之利率將調升 0.25%。

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%。

兆豐聯貸案一包括兆豐國際商業銀行等 7 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%。

兆豐聯貸案二包括兆豐國際商業銀行等 7 家銀行，日翔公司承諾於授信案存續期間內，流動比率不得低於 100%，負債比率不得高於 250%。

上述借款提供抵押擔保情形，請參閱附註三三。

二一、一營業週期內到期長期負債

	104年12月31日	103年12月31日
一營業週期內到期長期借款	\$ 20,811,053	\$ 22,881,837
一營業週期內到期長期借款減		
項一主辦費	(19,097)	(60,192)
無擔保可轉換公司債	312,388	871,162
	<u>\$ 21,104,344</u>	<u>\$ 23,692,807</u>

(一) 一營業週期內到期長期借款請詳附註二十(三)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

	104年12月31日	103年12月31日
<u>應付公司債</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
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>

二二、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：

	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－流動	<u>\$ 3,699,025</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,699,025</u>
應收票據及帳款	<u>\$ 27,858</u>	<u>\$ 202,753</u>	<u>\$ 230,611</u>
待售房地	<u>\$ 414,650</u>	<u>\$ 3,250,108</u>	<u>\$ 3,664,758</u>
開發中不動產	<u>\$ 30,947,279</u>	<u>\$ 772,390</u>	<u>\$ 31,719,669</u>
其他流動資產	<u>\$ 1,483,577</u>	<u>\$ 76,400</u>	<u>\$ 1,559,977</u>
存出保證金－流動	<u>\$ 2,245,615</u>	<u>\$ 133,924</u>	<u>\$ 2,379,539</u>

（接次頁）

(承前頁)

		104年12月31日							
		1	年	內	1	年	後	合	計
負	債								
	短期借款	\$	1,506,000		\$	72,800		\$	1,578,800
	應付短期票券	\$	319,904		\$	-		\$	319,904
	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）	\$	1,037,632		\$	-		\$	1,037,632
	工程保固準備（帳列 其他流動負債）	\$	4,880		\$	15,651		\$	20,531
		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—流動	\$	1,419,025		\$	-		\$	1,419,025
	應收票據及帳款	\$	560,243		\$	108,093		\$	668,336
	待售房地	\$	521,955		\$	-		\$	521,955
	開發中不動產	\$	-		\$	29,993,893		\$	29,993,893
	其他流動資產	\$	5,243,977		\$	76,000		\$	5,319,977
	存出保證金—流動	\$	2,039,794		\$	87,109		\$	2,126,903
負	債								
	短期借款	\$	1,000,900		\$	-		\$	1,000,900
	應付短期票券	\$	369,785		\$	-		\$	369,785
	預收房地款	\$	10,538,662		\$	-		\$	10,538,662
	一營業週期內借款	\$	20,150,875		\$	1,400,000		\$	21,550,875
	存入保證金（帳列其 他流動負債）	\$	1,150,016		\$	-		\$	1,150,016
	工程保固準備（帳列 其他流動負債）	\$	4,880		\$	14,316		\$	19,196

二三、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

合併公司所適用「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

合併公司中之本公司及泰誠公司所適用我國「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定福利退休計畫。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。該等公司按員工每月薪資總額 2% 提撥員工退休基金，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，合併公司並無影響投資管理策略之權利。

列入合併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之現值	\$ 36,763	\$ 34,965
計畫資產公允價值	(11,858)	(11,042)
提撥短絀	24,905	23,923
淨確定福利負債	<u>\$ 24,905</u>	<u>\$ 23,923</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>\$ 32,728</u>	<u>(\$ 10,279)</u>	<u>\$ 22,449</u>
服務成本			
當期服務成本	114	-	114
利息費用（收入）	<u>608</u>	<u>(177)</u>	<u>431</u>
認列於損益	<u>722</u>	<u>(177)</u>	<u>545</u>
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於 淨利息之金額外）	-	(65)	(65)
精算損失—人口統計假 設變動	693	-	693
精算損失—財務假設變 動	305	-	305
精算損失—經驗調整	<u>517</u>	<u>-</u>	<u>517</u>
認列於其他綜合損益	<u>1,515</u>	<u>(65)</u>	<u>1,450</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(521)</u>	<u>(521)</u>
103 年 12 月 31 日	34,965	(11,042)	23,923

（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>610</u>	<u>(201)</u>	<u>409</u>
認列於損益	<u>736</u>	<u>(201)</u>	<u>535</u>
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於 淨利息之金額外）	-	(94)	(94)
精算損失—人口統計假 設變動	130	-	130
精算損失—財務假設變 動	2,324	-	2,324
精算利益—經驗調整	<u>(1,392)</u>	<u>-</u>	<u>(1,392)</u>
認列於其他綜合損益	<u>1,062</u>	<u>(94)</u>	<u>968</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(521)</u>	<u>(521)</u>
104 年 12 月 31 日	<u>\$ 36,763</u>	<u>(\$ 11,858)</u>	<u>\$ 24,905</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	1.00%-1.25%	1.50%-2.00%
薪資預期增加率	3.00%	3.00%
離 職 率	0.80%-0.91%	0.84%-0.95%

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%	(\$ 916)
減少 0.25%	\$ 952
薪資預期增加率	
增加 0.25%	\$ 933
減少 0.25%	(\$ 902)
離職率	
增加 110%	(\$ 42)
減少 90%	\$ 42

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	\$ 521	\$ 438
確定福利義務平均到期期間	9.5年	11年

二四、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(請參閱附註二一(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，參閱附註二六之(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) 非控制權益

	104年度	103年度
年初餘額	\$394,309	\$261,544
所享有本年度淨利之份額	10,418	13,883
母公司員工分紅或現增予子公司	-	70
取得子公司所增加之非控制權益	-	130,286
子公司現金股利	(16,201)	(11,474)
購買非控制權益	(7)	-
年底餘額	<u>\$388,519</u>	<u>\$394,309</u>

(五) 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。

二五、收 入

	104年度	103年度
營建收入	\$ 1,441,633	\$ 1,789,816
百貨收入	1,049,583	1,027,260
飯店服務收入	307,416	320,588
營業租賃收入	558,099	463,291
其 他	<u>229,482</u>	<u>184,466</u>
	<u>\$ 3,586,213</u>	<u>\$ 3,785,421</u>

合併公司之營業租賃收入係包含或有租金收入，於 104 年度及 103 年度或有租金收入分別為 169,415 仟元及 165,508 仟元。

二六、繼續營業單位淨利

(一) 其他收入

	104年度	103年度
利息收入	\$153,038	\$ 67,336
其他收入	<u>113,646</u>	<u>100,610</u>
	<u>\$266,684</u>	<u>\$167,946</u>

(二) 其他利益及損失

	104年度	103年度
淨外幣兌換利益（損失）	\$ 3,147	(\$ 1,079)
處分投資（損失）利益	(180)	1,217
處分不動產、廠房及設備損失	(513)	(725)
透過損益按公允價值衡量之		
金融資產淨損失	(474)	(467)
透過損益按公允價值衡量之		
金融負債淨利益	313	141
金融資產減損損失	(286)	(95)
其他資產減損損失	(12,460)	-
減損迴轉利益	-	5,500
採用權益法認列之關聯企業		
及合資損失之份額	(1,997)	(2,276)
其他支出	(<u>69,703</u>)	(<u>30,144</u>)
	<u>(\$ 82,153)</u>	<u>(\$ 27,928)</u>

(三) 財務成本

	104年度	103年度
銀行借款利息	\$ 1,185,548	\$ 972,320
其 他	11,808	16,375
減：列入符合要件資產成本之		
金額	(<u>715,753</u>)	(<u>612,718</u>)
	<u>\$ 481,603</u>	<u>\$ 375,977</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	\$715,753	\$612,718
利息資本化利率	3.42%	3.43%

(四) 折舊及攤銷

	104年度	103年度
不動產、廠房及設備	\$355,993	\$358,892
投資性不動產	80,050	60,649
無形資產	75,859	73,786
其他資產	35,592	9,828
合 計	<u>\$547,494</u>	<u>\$503,155</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 80,514	\$ 61,941
營業費用	<u>355,529</u>	<u>357,600</u>
	<u>\$436,043</u>	<u>\$419,541</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 32,029	\$ 5,089
營業費用	<u>79,422</u>	<u>78,525</u>
	<u>\$111,451</u>	<u>\$ 83,614</u>

(五) 員工福利費用

	104年度	103年度
退職後福利（附註二三）		
確定提撥計畫	\$ 27,379	\$ 26,457
確定福利計畫	535	545
其他員工福利	<u>691,729</u>	<u>683,306</u>
員工福利費用合計	<u>\$719,643</u>	<u>\$710,308</u>
功能別彙總		
營業成本	\$186,914	\$208,797
營業費用	<u>532,729</u>	<u>501,511</u>
	<u>\$719,643</u>	<u>\$710,308</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 年度及 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 年度及 102 年度合併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。

二七、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	\$139,639	\$149,110
以前年度之調整	(2,465)	441
遞延所得稅		
本年度產生者	(9,080)	35,443
認列於損益之所得稅費用	<u>\$128,094</u>	<u>\$184,994</u>

合併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>(\$1,237,197)</u>	<u>(\$ 226,430)</u>
稅前淨損按法定稅率計算之		
所得稅費用 (17%)	(\$ 210,324)	(\$ 38,493)
決定課稅所得時不可減除之		
費損	4,863	17,578
免稅所得	(291,600)	(86,385)
暫時性差異	316,465	3,060
不得留抵之虧損扣抵	142,304	49,732
未認列之虧損扣抵	184,570	234,368
當期抵用之投資抵減	(14,463)	-
當期抵用之虧損扣抵	(4,941)	-

(接次頁)

(承前頁)

	104年度	103年度
未分配盈餘加徵	\$ 159	\$ 18
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	(2,465)	441
土地增值稅	3,526	4,675
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 128,094</u>	<u>\$ 184,994</u>

由於 104 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 104 年度未分配盈餘加徵 10% 所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

104 年度

	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
<u>遞 延 所 得 稅 資 產</u>			
暫時性差異			
未實現營業毛利	\$ 28,845	(\$ 737)	\$ 28,108
工程保固準備	2,878	329	3,207
其 他	8,129	(3,664)	4,465
虧損扣抵	50,711	34,551	85,262
投資抵減	13,848	(11,780)	2,068
	<u>\$ 104,411</u>	<u>\$ 18,699</u>	<u>\$ 123,110</u>
<u>遞延所得稅資產負債</u>			
暫時性差異	<u>\$ 27,640</u>	<u>\$ 9,619</u>	<u>\$ 37,259</u>

103 年度

	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	企 業 合 併 所 取 得	年 底 餘 額
<u>遞 延 所 得 稅 資 產</u>				
暫時性差異				
未實現營業毛利	\$ 29,583	(\$ 738)	\$ -	\$ 28,845
工程保固準備	2,483	395	-	2,878
其 他	6,466	1,663	-	8,129
虧損扣抵	47,385	1,826	1,500	50,711
投資抵減	27,190	(13,342)	-	13,848
	<u>\$ 113,107</u>	<u>(\$ 10,196)</u>	<u>\$ 1,500</u>	<u>\$ 104,411</u>
<u>遞延所得稅資產負債</u>				
暫時性差異	<u>\$ 2,393</u>	<u>\$ 25,247</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 27,640</u>

(三) 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>\$ 5,466,601</u>	<u>\$ 5,421,933</u>
投資抵減		
重大公共建設	<u>\$ 403,469</u>	<u>\$ 406,152</u>
可減除暫時性差異	<u>\$ 702,693</u>	<u>\$ 640,147</u>

(四) 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 31 日止，投資抵減相關資訊如下：

公 司 名 稱	法 令 依 據	抵 減 項 目	尚未抵減餘額	最後抵減年度
本公司	促進產業升級條例	重大公共建設投資	<u>\$ 45,000</u>	105年度
本公司		重大公共建設投資	<u>\$ 311,000</u>	106年度
泰誠公司		重大公共建設投資	<u>\$ 15,537</u>	105年度
泰誠公司		重大公共建設投資	<u>\$ 34,000</u>	106年度

截至 104 年 12 月 31 日止，虧損扣抵相關資訊如下：

尚未扣抵餘額	最後抵減年度
\$ 146,160	105
66,146	106
58,158	107
44,517	108
204,655	109
392,515	110
612,166	111
3,829,326	112
215,596	113
<u>398,904</u>	114
<u>\$ 5,968,143</u>	

(五) 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（待彌補虧損）		
87 年度以後未分配盈餘	<u>(\$ 784,071)</u>	<u>\$ 592,606</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 384,221</u>	<u>\$ 217,934</u>
盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>104年度（預計）</u> -	<u>103年度</u> 33.87%

合併公司分配屬於 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。

(六) 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。

二八、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	(\$ 1.54)	(\$ 0.48)

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
歸屬於本公司業主之淨損	(\$ 1,375,709)	(\$ 425,307)

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	894,419	894,942

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>

二九、營業租賃協議

合併公司為承租人

(一) 營業租賃係承租土地等，租賃期間為 5 至 70 年。於租賃期間終止時，合併公司對租賃土地等並無優惠承購權。

(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	\$ 101,342	\$ 88,417
超過 1 年但不超過 5 年	385,644	370,353
超過 5 年	<u>3,281,896</u>	<u>3,279,712</u>
	<u>\$ 3,768,882</u>	<u>\$ 3,738,482</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 年至 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 1 至 20 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) 不可取消營業租賃應收款

	104年12月31日	103年12月31日
1 年 內	\$ 305,855	\$ 204,745
超過 1 年但不超過 5 年	1,113,248	771,551
超過 5 年	<u>2,576,503</u>	<u>1,955,625</u>
	<u>\$ 3,995,606</u>	<u>\$ 2,931,921</u>

除上述最低租賃給付應收款外，合併公司之不動產出租合約亦包含或有租金條款，約定承租人應按其每月銷售總額之特定百分比給付或有租金。

三十、企業合併

(一) 收購子公司

	主要營運活動	收 購 日	具表決權之 所有權權益／ 收購比例(%)	移 轉 對 價
普力德公司	生物科技及化 粧品製造	103 年 8 月 18 日	37.31%	<u>\$ 90,000</u>

合併公司收購普力德公司係看好普力德公司在生技產業方面，具有利基性優勢。

(二) 移轉對價

現 金	<u>普 力 德 公 司</u> <u>\$ 90,000</u>
-----	--------------------------------------

(三) 收購日取得之資產及承擔之負債

	<u>普 力 德 公 司</u>
流動資產	
現金及約當現金	\$184,363
無活絡市場之債務工具	
投資－流動	6,000
應收帳款及其他應收款	768
存 貨	3,885
其他流動資產	302
非流動資產	
廠房及設備	3,264
以成本衡量金融資產－	
非流動	7,711
其他非流動資產	5,726
流動負債	
應付帳款及其他應付款	(3,436)
其他流動負債	(704)
非流動負債	
存入保證金	(<u>53</u>)
	<u>\$207,826</u>

(四) 取得子公司之淨現金流入

	<u>103年8月18日</u>
現金支付之對價	\$ 90,000
減：取得之現金及約當現金	
餘額	(<u>184,363</u>)
	<u>(\$ 94,363)</u>

(五) 企業合併對經營成果之影響

自收購日起，來自被收購公司之經營成果如下：

	103年8月18日 至12月31日
營業收入	
— 普力德公司	<u>\$ 4,900</u>
本期淨損	
— 普力德公司	<u>(\$ 6,675)</u>

倘該等企業合併係發生於收購日所屬之會計年度開始日，103年度之合併公司擬制營業收入及淨損分別為 3,790,210 仟元及 (416,062) 仟元。該等金額無法反映若企業合併於收購當年度開始日完成時，合併公司實際可產生之收入及營運結果，亦不應作為預測未來營運結果之用。

三一、非現金交易

合併公司於 104 年度及 103 年度進行下列非現金之投資及籌資活動：

合併公司於 104 年度及 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分別為 0 仟元及 40,209 仟元。

三二、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，並未揭露於本附註。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 104 年及 103 年 12 月 31 日，出售給實質關係人等人之房地合約總價（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。

2. 營業費用

關聯企業於 104 年度及 103 年度提供合併公司物業管理服務之金額分別為 20,007 仟元及 26,734 仟元。

合併公司於 104 年度及 103 年度因建案捐贈實質關係人金額分別為 5,100 仟元及 0 仟元。

3. 其 他

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

關 係 人 名 稱	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

(2) 合併公司向銀行申請融資借款及保證，係由實質關係人擔任連帶保證人。

(二) 主要管理階層之獎酬

	104年度	103年度
短期員工福利	\$ 38,788	\$ 37,026
退職後福利	742	652
合 計	<u>\$ 39,530</u>	<u>\$ 37,678</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。

三三、質抵押資產

下列資產已提供作為履約保證金、銀行借款、應付短期票券及禮券發行之擔保品：

	104年12月31日	103年12月31日
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	\$ 1,621,302	\$ 1,460,000
預付款項	567,814	23,778
待售房地	3,335,464	455,826
待開發不動產	428,294	337,764
開發中不動產	30,988,043	28,939,546
存出保證金－流動	1,886,533	1,835,708
存出保證金－非流動	12,938	12,929

(接次頁)

(承前頁)

	104年12月31日	103年12月31日
無活絡市場之債務工具投資－ 流動	\$ 3,767,723	\$ 1,419,025
無活絡市場之債務工具投資－ 非流動	152,511	152,072
其他流動資產	238,430	321,679
其他非流動資產－其他	1,249,427	1,726,036
無形資產	2,333,178	2,395,853
投資性不動產	8,065,493	7,068,612
不動產廠房及設備	7,826,638	8,021,011
	<u>\$ 62,473,788</u>	<u>\$ 54,169,839</u>

三四、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 104 年及 103 年 12 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，合約總價及已依支付價款列示如下：

	104年12月31日	103年12月31日
合約總價	\$ 26,571,663	\$ 23,987,984
已支付價款（註）	21,416,331	16,370,403

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 104 年及 103 年 12 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 1,002,375 仟元及 975,652 仟元。
- (三) 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。

- (四) 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。

- (五) 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。

- (六) 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。

- (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，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。

(八) 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。

(九) 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。

(十) 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 104 年及 103 年 12 月 31 日，泰誠公司、均安公司及集順公司已依聯合開發投資契約書規定繳交履約保證金合計均為 18,823 仟元。台北市政府針對上述台北都會區大眾捷運系統木柵站聯合開發案，主張均安公司之

權益分配比例不適當，而提起民事訴訟，均安公司已延請律師代理訴訟，截至目前尚難預估勝敗訴之可能性。

- (十一) 集順公司於 103 年 4 月與呂學文等人，雙方就「中壢市青昇段土地合建案」，約定由呂學文等地主提供土地，由集順公司出資興建房屋，集順公司與各地主依約定之方式進行權益分配。

另集順公司截至 104 年及 103 年 12 月 31 日已依約支付履約保證金 250,000 仟元予地主。

- (十二) 加賀屋公司於 93 年 6 月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，期間自簽訂日起算共計 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. 加盟保證金計日幣 100,000 仟元。
2. 加盟權利金計日幣 100,000 仟元。
3. 商標(專利)使用費為總營業額之 3%，按月支付。
4. 飯店之設計監理酬勞金計日幣 178,000 仟元。
5. 營運企劃費顧問費計日幣 50,000 仟元。

上列各款項已依經銷權契約書支付。

- (十三) 萬達通公司於 93 年 12 月與台北市政府、交通部台灣鐵路管理局及台北市政府捷運工程局，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」開發經營臺北車站特定專用區交九用地有關事宜。

萬達通公司另於 94 年 1 月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)，地上權存續期間為 50 年，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。

上述兩項契約規定萬達通公司自 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 15%。

- (十四) 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 102,877 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，目前尚難預估勝敗訴之可能性。
- (十五) 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。截至 104 年及 103 年 12 月 31 日，依約之信託專戶存款餘額分別為 70,936 仟元及 70,926 仟元。
- (十六) 日耀公司於 99 年 10 月與台北市政府簽訂「台北市復興段二小段市有土地設定地上權契約書」（以下稱設定地上權契約），地上權存續期限為地上權設定登記完成日起 50 年，截至 104 年及 103 年 12 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金額皆為 50,000 仟元，另約訂日耀公司應依「台北市政府警察局大安分局敦化南路派出所新建工程」需求計畫完成興建。
- 依據設定地上權契約之規定，日耀公司應於 102 年 10 月 25 日以前取得建物使用執照，惟日耀公司未依規定期限內取得，故依設定地上權契約之規定估列或有損失 23,834 仟元，截至 104 年 12 月 31 日，已清償 18,535 仟元。
- (十七) 兆曜公司於 100 年 1 月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」，地上權存續期間為簽約日起 50 年。
- (十八) 日鼎公司於 101 年 10 月與桃園市政府簽訂「促進民間參與桃園市桃園地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉計畫」投資契約（以下簡稱「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。計畫許可年限自簽訂本投資契約之翌日起算共計 35 年。

另日鼎公司於 101 年 10 月與桃園市政府簽訂「促進民間參與桃園市桃園地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉計畫設定地上權契約」（以下簡稱「設定地上權契約」），地上權存續期間為自地上權設定完成日起至投資契約許可年限屆滿日止，惟投資契約終止日時，設定地上權契約之效力隨同終止。

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。完成污水處理廠第一期工程且完成 2,723 戶以上之接管，並取得營運污水處理廠相關證照，於報經桃園市政府書面同意後即為營運期。

日鼎公司截至 104 年及 103 年 12 月 31 日，由兆豐國際商業銀行開具履約保證書作為履約保證金金額皆為 380,000 仟元。

(十九) 日翔公司於 102 年 5 月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「興建營運契約」），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，本興建營運契約期間為簽訂日起算 70 年。

另日翔公司於 102 年 5 月與新北市政府城鄉發展局簽訂「新北市青年住宅興建營運移轉案設定地上權契約」，地上權存續期間為自地上權設定完成日起至興建營運契約終止日止。

日翔公司截至 104 年及 103 年 12 月 31 日，由兆豐國際商業銀行開具履約保證函作為履約保證金金額皆為 200,000 仟元。

本興建營運契約規定日翔公司負責新北市青年住宅興建營運移轉案用地之規劃、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。及規定建物容積總樓地板面積至少 70% 作為出租住宅單元。

三五、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週期所需之營運資金、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。

三六、金融工具

(一) 公允價值資訊－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。

(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

104 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				
基金受益憑證	\$ 12,569	\$ -	\$ -	\$ 12,569
附買回債券及票券投資	-	1,621,302	-	1,621,302
合 計	<u>\$ 12,569</u>	<u>\$ 1,621,302</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,633,871</u>

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資產				
基金受益憑證	\$ 5,369	\$ -	\$ -	\$ 5,369
附買回債券及票券投資	-	1,460,000	-	1,460,000
合 計	<u>\$ 5,369</u>	<u>\$ 1,460,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,465,369</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	\$ -	\$ -	\$ 443	\$ 443

104 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 2 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

金融工具類別	評價技術及輸入值
附買回債券及票券投資	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 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>		
透過損益按公允價值衡量	\$ 1,633,871	\$ 1,465,369
放款及應收款（註 1）	9,618,390	6,366,925
備供出售金融資產（註 2）	59,883	13,665
存出保證金	2,695,692	2,442,363
其他金融資產－流動	1,855,971	5,595,162
其他金融資產－非流動	133,015	732,274
<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）	1,181,854	1,308,752
以攤銷後成本衡量（註 4）	46,864,236	41,335,181

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、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。

(四) 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工具投資、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：

	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	\$ 5,934,831	\$ 4,035,778
金融負債	2,941,529	3,190,138
<u>具現金流量利率風險</u>		
金融資產	5,647,742	9,524,190
金融負債	39,070,268	33,293,855

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 104 年度及 103 年度之稅前淨利將分別減少 334,225 仟元及 237,697 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上升，主因為變動利率債務工具增加。

2. 信用風險

合併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。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 104 年及 103 年 12 月 31 日止，合併公司未動用之融資額度（含專案融資）分別為 20,692,640 仟元及 26,457,685 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合併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，合併公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表最早之期間內，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	\$ 1,059,150	\$ 1,897,094	\$ 2,570,469	\$ 123,531	\$ 108,646
浮動利率工具	71,042	1,802,929	27,059,802	6,317,381	3,870,845
固定利率工具	<u>2,510,000</u>	<u>313,300</u>	<u>120,000</u>	-	-
	<u>\$ 3,640,192</u>	<u>\$ 4,013,323</u>	<u>\$29,750,271</u>	<u>\$ 6,440,912</u>	<u>\$ 3,979,491</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	\$ 1,823,972	\$ 1,682,339	\$ 2,202,709	\$ 95,443	\$ 79,497
浮動利率工具	211,518	1,685,296	23,142,691	4,575,429	3,765,634
固定利率工具	<u>2,070,000</u>	<u>250,000</u>	<u>441,400</u>	<u>442,500</u>	-
	<u>\$ 4,105,490</u>	<u>\$ 3,617,635</u>	<u>\$25,786,800</u>	<u>\$ 5,113,372</u>	<u>\$ 3,845,131</u>

三七、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：附表四。
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：附表五。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額百 20% 以上：附表六。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：附表七。
11. 被投資公司資訊：附表八。

(三) 大陸投資資訊

- 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：附表九。
- 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。

三八、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 104 年度及 103 年度，合併公司之應報導部門為：

營建－委託營造廠商興建大樓出售業務或土木建築工程業務。

租賃－住宅及大樓開發租賃。

百貨－經營百貨業務。

污水處理－經營污水處理業務。

其他－轉運站業務、旅館業務、投資業務及生物科技、化妝品等業務。

(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：

	104年度							
	營	建	租	貨	百	貨	污 水 處 理	其 他
來自公司以外客戶收入	\$ 134,094		\$ 397,043		\$ 1,339,709		\$ 1,307,541	\$ 407,826
來自公司以內之收入	3,760,036		627,595		2,406		-	20,292
部門收入	<u>\$ 3,894,130</u>		<u>\$ 1,024,638</u>		<u>\$ 1,342,115</u>		<u>\$ 1,307,541</u>	<u>\$ 428,118</u>
部門損益	(\$ 881,219)		\$ 409,295		\$ 210,433		(\$ 35,891)	(\$ 128,227)
利息費用								(\$ 230,356)
一般收支淨額								(\$ 655,965)
稅前淨利								(\$ 1,237,197)

	103年度							
	營	建	租	貨	百	貨	污 水 處 理	其 他
來自公司以外客戶收入	\$ 365,521		\$ 305,797		\$ 1,277,121		\$ 1,424,296	\$ 412,686
來自公司以內之收入	6,007,054		616,841		6,878		-	20,368
部門收入	<u>\$ 6,372,575</u>		<u>\$ 922,638</u>		<u>\$ 1,283,999</u>		<u>\$ 1,424,296</u>	<u>\$ 433,054</u>
部門損益	<u>\$ 199,161</u>		<u>\$ 386,661</u>		<u>\$ 193,223</u>		<u>\$ 99,099</u>	<u>(\$ 158,084)</u>
利息費用								(\$ 572,359)
一般收支淨額								(141,511)
稅前淨利								(\$ 226,430)

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) 地區別資訊

合併公司國外營運部門未屬重大。

(三) 重要客戶資訊：無。

日勝生活科技股份有限公司及子公司
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	提示帳列金額	擔保名稱	品值	對個別對象資金貸與限額(註1)	資金總額(註1)	與資金限額(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	\$ 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	立體開發股份有限公司	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
0	日勝生活科技股份有限公司	日曜開發股份有限公司	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
1	萬達通實業股份有限公司	立體開發股份有限公司	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
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
1	萬達通實業股份有限公司	日輝租賃股份有限公司	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	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
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
2	泰誠發展營造股份有限公司	立體開發股份有限公司	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
2	泰誠發展營造股份有限公司	日曜開發股份有限公司	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
3	集順生活科技股份有限公司	日曜開發股份有限公司	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
3	集順生活科技股份有限公司	立體開發股份有限公司	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
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
3	集順實業股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款－關係人	是	60,000	30,000	30,000	0.5769%-3.4274%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	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
3	集順生活科技股份有限公司	日輝租賃股份有限公司	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
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
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
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
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
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

(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	利率區間	資金性質	與業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列帳項	擔保名稱	對個別對象		資金貸與總額(註1)	資金貸與總額(註1)
														價值	金額		
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	3.109%-3.1145%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	20,244	20,244	
8	立騰開發股份有限公司	兆隆實業股份有限公司	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	日翔租賃實業股份有限公司	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。

註2：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子公司
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：除另註明外，
為新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被公司	背書名稱	保編	證關	對象	單一企業背書保證之限額 (註 1)	本期最高背書保證餘額	本期保額	本證保額	書餘額	實動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額 佔最近期財務報表淨 值之比率(%)	背書保限額 (註 3)	屬母子公司對母子公司背書保證	屬斜大陸地區 公司背書保證
0	日勝生活科技股份有限公司	新泰閣大飯店股份有限公司	新泰閣大飯店股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	\$ 42,133,620	\$ 118,000	\$	\$	96,391	\$	-	-	\$ 84,267,240	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	萬達通實業股份有限公司		綜合持股大於 50% 之子公司	綜合持股大於 50% 之子公司	42,133,620	3,036,100			2,289,300		-	18.95%	84,267,240	N	N
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	泰誠發展營造股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	42,133,620	892,000			842,000		752,208	6.35%	84,267,240	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	立健開發股份有限公司	立健開發股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	42,133,620	10,826,752			581,376		76,000	75.88%	84,267,240	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	京站實業股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	42,133,620	660,000			10,000		-	0.71%	84,267,240	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日順租賃股份有限公司	日順租賃股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	42,133,620	2,900,000			934,456		-	20.65%	84,267,240	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝生加買集團國際溫泉飯店股份有限公司	日勝生加買集團國際溫泉飯店股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	42,133,620	330,000			30,000		-	0.64%	84,267,240	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日耀開發股份有限公司	日耀開發股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	42,133,620	1,320,000			1,198,000		-	9.40%	84,267,240	N	N
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	日鼎水務企業股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	42,133,620	3,880,000			2,302,000		-	27.63%	84,267,240	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	集盛資產開發股份有限公司	集盛資產開發股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	42,133,620	160,000			-		-	1.14%	84,267,240	N	N
1	集順生活科技股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	集順生活科技股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	1,788,887	294,000			-		84,075	49.30%	3,577,774	N	N
1	集順生活科技股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	集順生活科技股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	1,788,887	240,000			120,000		120,000	40.25%	3,577,774	N	N
2	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		同一最終母公司之聯屬公司	同一最終母公司之聯屬公司	2,569,641	600,000			-		-	-	513,928	N	N
2	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		持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	2,569,641	1,150,000			1,050,000		1,050,000	134.26%	5,139,282	N	N
3	新泰閣大飯店股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	151,828	170,000			120,000		1,198	276.63%	303,657	N	N
4	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		持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	4,894,627	1,660,000			1,300,000		1,300,000	101.74%	9,789,253	N	N
5	日勝生加買集團國際溫泉飯店股份有限公司	日勝生加買集團國際溫泉飯店股份有限公司	日勝生加買集團國際溫泉飯店股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	338,458	50,000			-		-	44.32%	676,915	N	N
6	京站投資控股企業股份有限公司	京站實業股份有限公司	京站實業股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	15,842,536	500,000			500,000		500,000	9.47%	31,685,071	N	N
6	京站投資控股企業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司		同一最終母公司之聯屬公司	同一最終母公司之聯屬公司	1,404,454 (註 2)	128,000			128,000		125,020	2.42%	31,685,071	N	N
6	京站投資控股企業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	15,842,536	1,600,000			1,600,000		1,600,000	30.30%	31,685,071	N	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% 以上之子公司間，得為背書保證，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子公司

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，
為新台幣仟元

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 桑緹亞股份有限公司	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)
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	(註 3)

(接 次 頁)

(承前頁)

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	未 備 註
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，請參閱附表八。

日勝生活科技股份有限公司及子公司

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

民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：除另註明外，
為新台幣千元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期股	初買		入額	賣股	售價	帳面成本	處分損益	出		他額	期末額
						數	金額						數	金額		
泰誠發展營造股份有限公司	票券 國際票券—票券 RP	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	無	無	無	-	\$ 750,000	\$2,630,000	-	\$2,880,000	\$2,880,000	-	-	\$	-	\$ 500,000
京站實業股份有限公司	票券 國際票券—票券 RP	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	無	無	無	-	450,000	1,051,871	-	520,569	520,569	-	-	-	-	981,302
集順生活科技股份有限公司	票券 國際票券—票券 RP	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	無	無	無	-	240,000	600,000	-	720,000	720,000	-	-	-	-	120,000
日勝生活科技股份有限公司	票券 國際票券—票券 RP	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	無	無	無	-	-	600,000	-	600,000	600,000	-	-	-	-	-

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

日勝生活科技股份有限公司及子公司
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			條件與一般交易及不同原因			應收（付）票據、帳款		註
			進（銷）貨	金額	佔總進（銷）貨之比率	授信期間	單	價	授信期	除	
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	(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	
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	
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	
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	
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)	(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)	
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)	
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)	

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。

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子公司
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

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係人	應收款項餘額	週轉率	逾期應收金額		應收項式收	應收項回金	係關期金	人後額	提呆	列帳	備金	抵額	備	註
					逾	期										
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	\$ 531,071	3.96	\$ -	-	-	\$ 554	-	-	\$ -	-	-	-	係截至 105.01.29	(註 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	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	聯屬公司	126,737	4.96	-	-	-	51,711	-	-	-	-	-	-	係截至 105.01.29	(註 1)
泰誠發展營造股份有限公司	日鼎租賃興業股份有限公司	聯屬公司	186,092	5.71	-	-	-	116,410	-	-	-	-	-	-	係截至 105.01.29	(註 1)
泰誠發展營造股份有限公司	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	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	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	聯屬公司	135,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至 105.01.29	(註 1)

註 1：係其他應收款。

註 2：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子公司
 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 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附表七

編號 (註 1)	交易人	名稱	稱交	交易往來對象	與交易人之關係 (註 2)	交易		往來金額	來往交易條件	情形	
						科目	易			佔合併總資產之比率 (註 3)	或收或付率 (註 3)
104 年度											
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	泰誠發展營造股份有限公司	1	房屋及建築淨額	\$ 94,949	一般交易條件	一般交易條件	0.13%		
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	泰誠發展營造股份有限公司	1	應付帳款－關係人	531,071	一般交易條件	一般交易條件	0.71%		
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	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	一般交易條件	0.57%		
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	泰誠發展營造股份有限公司	1	在建房地	4,768,793	一般交易條件	一般交易條件	6.37%		
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	泰誠發展營造股份有限公司	1	建造中之投資性不動產	620,579	一般交易條件	一般交易條件	0.83%		
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	泰誠發展營造股份有限公司	1	其他應付款項－關係人	425,031	一般交易條件	一般交易條件	0.57%		
0	日勝生活科技股份有限公司	立疆開發股份有限公司	立疆開發股份有限公司	1	其他非流動負債－其他	126,360	一般交易條件	一般交易條件	0.17%		
0	日勝生活科技股份有限公司	京站實業股份有限公司	京站實業股份有限公司	1	其他應付款項－關係人	195,012	一般交易條件	一般交易條件	0.26%		
0	日勝生活科技股份有限公司	日耀開發股份有限公司	日耀開發股份有限公司	1	其他應付款項－關係人	80,000	一般交易條件	一般交易條件	0.11%		
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	集順生活科技股份有限公司	1	其他應付款項－關係人	120,000	一般交易條件	一般交易條件	0.16%		
0	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	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	1	租賃收入	92,400	一般交易條件	一般交易條件	2.58%		
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	日勝生活科技股份有限公司	2	營業收入	2,172,056	一般交易條件	一般交易條件	60.57%		
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	日勝生活科技股份有限公司	2	營業成本	1,892,251	一般交易條件	一般交易條件	52.76%		
1	泰誠發展營造股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	3	其他應收款－關係人	50,000	一般交易條件	一般交易條件	0.07%		
1	泰誠發展營造股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	3	應收帳款－關係人	55,453	一般交易條件	一般交易條件	0.07%		
1	泰誠發展營造股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	3	營業收入	126,116	一般交易條件	一般交易條件	3.52%		
1	泰誠發展營造股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	3	營業成本	119,630	一般交易條件	一般交易條件	3.34%		
1	泰誠發展營造股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	3	營業收入	822,462	一般交易條件	一般交易條件	22.93%		
1	泰誠發展營造股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	3	營業成本	788,182	一般交易條件	一般交易條件	21.98%		
1	泰誠發展營造股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	3	應收帳款－關係人	186,092	一般交易條件	一般交易條件	0.25%		
1	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	3	營業收入	89,870	一般交易條件	一般交易條件	2.51%		
1	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	3	營業成本	80,180	一般交易條件	一般交易條件	2.24%		
1	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	3	其他應收款－關係人	120,000	一般交易條件	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	日鼎水務企業股份有限公司	3	應收帳款－關係人	126,737	一般交易條件	一般交易條件	0.17%		
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	3	營業收入	547,957	一般交易條件	一般交易條件	15.28%		
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	3	營業成本	536,063	一般交易條件	一般交易條件	14.95%		

(接次頁)

(承前頁)

編號 (註1)	交易人	名稱	交易往來對象	與交易人之間 (註2)	交易		往來		來情	
					科目	金額	交易條件	佔合併總資產之比率 (註3)	或	
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	\$ 143,782	一般交易條件	0.19%		
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	125,826	一般交易條件	0.17%		
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	524,362	一般交易條件	14.62%		
3	兆曜實業股份有限公司		泰誠發展營造股份有限公司	3	應付帳款－關係人	55,453	一般交易條件	0.07%		
3	兆曜實業股份有限公司		京站實業股份有限公司	3	其他應付款項－關係人	135,000	一般交易條件	0.18%		
3	兆曜實業股份有限公司		立疆開發股份有限公司	3	其他應付款項－關係人	80,000	一般交易條件	0.11%		
4	集順生活科技股份有限公司		日翔租賃興業股份有限公司	3	其他應收款－關係人	60,000	一般交易條件	0.08%		
5	日翔租賃興業股份有限公司		泰誠發展營造股份有限公司	3	建造中之投資性不動產	964,141	一般交易條件	1.29%		
5	日翔租賃興業股份有限公司		泰誠發展營造股份有限公司	3	在建房地	363,133	一般交易條件	0.48%		
5	日翔租賃興業股份有限公司		日耀開發股份有限公司	3	其他應付款項－關係人	50,000	一般交易條件	0.07%		

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：與交易人之間關係有以下三種，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子公司
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

附表八

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 本 期 末 期 末	資 金 年 年 末 末	額 期 底 股 數 (仟 股)	末 比 率 (%)	持 帳 面 金 額	有 被 投 資 公 司 本 期 (損 益)	本 期 認 列 之 投 資 利 益 (損 失)	備 註
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	\$ 15,000	46,000	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	260,000	66,000	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	600,000	80,000	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	1,063,455	38,773	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	665,650	89,700	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	1,248,666	148,000	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	703,363	19,999	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	1,000,000	130,700	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	USD 2,005	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	401,500	105	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	900,000	136,000	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	2,886,339	87,090	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	600,000	60,000	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	1,832,017	55,195	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	87,000	8,700	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 本期末	投資 去年末	金額 年底	股數(仟股)	末 比率(%)	持 帳面金額	有 被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損失)	備註
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	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	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	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九。

註3：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子公司
大陸投資資訊

民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表九

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

大陸公司	被投資名稱	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	本公司直接或間接持股比例	本期投資損益(註2)	期末面帳	投資價值已匯回投資收益	截止
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	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	-	-

本期期末大陸赴台累積投資金額	本期期末自台灣匯出經核准投資金額	審計金額	審計金額	審計金額	審計金額	審計金額	審計金額	審計金額	審計金額	審計金額	審計金額	審計金額	審計金額
\$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 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，截至本期止投資金額並未超限。

註 5：係本公司股權淨值之 60%。

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

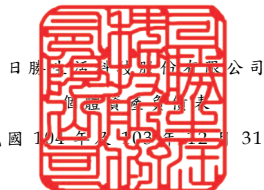
蔡宏祥



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



日勝天隆科技股份有限公司

自強不息

民國 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	104年12月31日		103年12月31日	
		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）	<u>2,286,187</u>	<u>4</u>	<u>5,833,104</u>	<u>10</u>
11XX	流動資產總計	<u>42,722,110</u>	<u>69</u>	<u>39,856,399</u>	<u>67</u>
	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）	<u>41</u>	<u>-</u>	<u>624</u>	<u>-</u>
15XX	非流動資產總計	<u>19,401,342</u>	<u>31</u>	<u>19,198,900</u>	<u>33</u>
1XXX	資產總計	<u>\$ 62,123,452</u>	<u>100</u>	<u>\$ 59,055,299</u>	<u>100</u>
代碼	負債及權益				
	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）	<u>1,701,210</u>	<u>3</u>	<u>1,826,467</u>	<u>3</u>
21XX	流動負債總計	<u>45,652,291</u>	<u>73</u>	<u>40,929,846</u>	<u>69</u>
	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）	<u>164,396</u>	<u>-</u>	<u>231,096</u>	<u>-</u>
25XX	非流動負債總計	<u>2,426,621</u>	<u>4</u>	<u>1,819,519</u>	<u>3</u>
2XXX	負債總計	<u>48,078,912</u>	<u>77</u>	<u>42,749,365</u>	<u>72</u>
	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	<u>423,601</u>	<u>1</u>	<u>1,800,278</u>	<u>3</u>
3400	其他權益	<u>701</u>	<u>-</u>	<u>1,243</u>	<u>-</u>
3500	庫藏股票	-	-	(19,062)	-
3XXX	權益總計	<u>14,044,540</u>	<u>23</u>	<u>16,305,934</u>	<u>28</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 62,123,452</u>	<u>100</u>	<u>\$ 59,055,299</u>	<u>100</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	77,325	33	159,796	33
	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	30,656	13	117,687	25
7000	營業外收入及支出合計	(93,950)	(40)	11,730	3
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

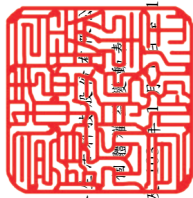


經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠





日勝洋行有限公司

民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	103 年 1 月 1 日餘額	普 通 股 股 本	債 券 換 股 權 利 證 書	資 本 公 積 金	保 留 盈 餘	未 分 配 盈 餘	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	\$ 8,476,278	\$ 6,761,591	\$ 113,591	\$ 1,094,884	\$ 4,281	\$ 1,127,870	\$ 283	\$ -	\$ 17,578,778
B1	-	-	-	112,788	-	(112,788)	-	-	-
B17	-	-	-	-	(4,281)	4,281	-	-	-
C13	172,145	(172,145)	-	-	-	-	-	-	-
C15	-	(860,727)	-	-	-	-	-	-	(860,727)
D1	-	-	-	-	-	(425,307)	-	-	(425,307)
D3	-	-	-	-	-	(1,450)	960	-	(490)
D5	-	-	-	-	-	(426,757)	960	-	(425,797)
I1	17,402	22,807	-	-	-	-	-	-	40,209
I3	113,591	-	(113,591)	-	-	-	-	-	-
L1	-	-	-	-	-	-	-	(19,062)	(19,062)
T1	-	(7,467)	-	-	-	-	-	-	(7,467)
Z1	8,779,416	5,744,059	-	1,207,672	-	592,606	1,243	(19,062)	16,305,934
C13	175,376	(175,376)	-	-	-	-	-	-	-
C15	-	(876,882)	-	-	-	-	-	-	(876,882)
D1	-	-	-	-	-	(1,375,709)	-	-	(1,375,709)
D3	-	-	-	-	-	(968)	(542)	-	(1,510)
D5	-	-	-	-	-	(1,376,677)	(542)	-	(1,377,219)
L3	(10,600)	(8,462)	-	-	-	-	-	19,062	-
M7	-	7	-	-	-	-	-	-	7
T1	-	(7,300)	-	-	-	-	-	-	(7,300)
Z1	\$ 8,944,192	\$ 4,676,046	\$ -	\$ 1,207,672	\$ -	(\$ 784,071)	\$ 701	\$ -	\$ 14,044,540

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：劉瑞榮



日勝生活科技股份有限公司

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 發布但尚未經金管會認可之 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具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具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	\$ 3,699,025	\$ 1,419,025

(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	\$ 6,505	\$ 2,250
應收帳款	\$ 1,909	\$ 1,914
減：備抵呆帳	-	-
	\$ 1,909	\$ 1,914

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	50	50
	\$ 33,240,079	\$ 28,171,875

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	(<u>138,493</u>)	(<u>138,493</u>)
	<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	312,388	871,162
	<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	\$ -	(\$ 443)

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	\$ 17,702	\$ 47,204

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—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—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—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—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	\$ 10,729	\$ 10,871

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	\$ 17,392	(\$ 7,074)	\$ 10,318
服務成本			
當期服務成本	114	-	114
利息費用（收入）	347	(126)	221
認列於損益	461	(126)	335
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	220	-	220
認列於其他綜合損益	709	(41)	668
雇主提撥	-	(450)	(450)
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	<u>(\$784,071)</u>	<u>\$592,606</u>
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>
<u>股 數</u>		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：

	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	\$ -	\$340,000
關 係 人 類 別	104年度	103年度
<u>利息收入</u>		
子 公 司	\$ 17,157	\$ 1,548

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	741	652
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

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
<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同條款之遵循。

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	實際動支金額	利率區間	資金性質	與營業往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列帳項	抵擔名稱	保價	品對價值 (註 1)	對象金額 (註 1)	資金總額 (註 1)	貸與金額 (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	\$ 500,000	\$ 300,000	\$ -	3.5%-3.75%	短期融資	\$ -	營運週轉	\$ -	無	\$ -	-	\$ 5,617,816	\$ 5,617,816	
0	日勝生活科技股份有限公司	立體開發股份有限公司	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	
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	
1	萬達通實業股份有限公司	立體開發股份有限公司	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	
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	
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	45,000	45,000	45,000	2.71%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	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	
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	
2	泰誠發展營造股份有限公司	立體開發股份有限公司	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	
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	
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	
3	集順生活科技股份有限公司	立體開發股份有限公司	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	
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	
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	
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	
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	60,000	60,000	60,000	3.038%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	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	
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	
5	日勝生活科技股份有限公司	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	
5	日勝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	120,000	-	-	3.388%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	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	提列備抵金額	擔保		對個別對象資金貸與總額(註1)	資金貸與總額(註1)
													名稱	價值		
5	日勝瑞東股份有限公司	日勝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	新泰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	立禮開發股份有限公司	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	被背書公司名稱	保 證 關 係	對 象	單 一 公 業 背 書 保 證 之 限 額 (註 1)	本 期 最 高 背 書 保 證 餘 額	期 保	未 背 書 保 證 餘 額	實 際 動 支 金 額	以 財 產 擔 保 之 背 書 保 證 金 額	累計背書保證金額 佔最近財務報表淨 值之比率 (%)	背 書 保 限 額 (註 3)	屬 子 公 司 母 公 司 對 子 公 司 背 書 保 證	屬 子 公 司 母 公 司 對 子 公 司 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	新秀園大飯店股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	新秀園大飯店股份有限公司	\$ 42,133,620	\$ 118,000	\$	118,000	\$ 96,391	\$ -	0.84%	\$ 84,267,240	Y	N	N
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	萬達通實業股份有限公司	42,133,620	3,036,100		2,661,100	2,289,300	-	18.95%	84,267,240	Y	N	N
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	持股大於 50% 之子公司	泰誠發展營造股份有限公司	42,133,620	892,000		892,000	842,000	752,208	6.35%	84,267,240	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	立騰開發股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	立騰開發股份有限公司	42,133,620	10,656,752		10,656,752	581,376	76,000	75.88%	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	持股大於 50% 之子公司	京站實業股份有限公司	42,133,620	660,000		100,000	10,000	-	0.71%	84,267,240	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日桐租賃股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	日桐租賃股份有限公司	42,133,620	2,900,000		2,900,000	954,456	-	20.65%	84,267,240	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝生加賀屋國際溫泉股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	日勝生加賀屋國際溫泉股份有限公司	42,133,620	330,000		90,000	30,000	-	0.64%	84,267,240	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日權開發股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	日權開發股份有限公司	42,133,620	1,320,000		1,320,000	1,198,000	-	9.40%	84,267,240	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日鼎永裕企業股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	日鼎永裕企業股份有限公司	42,133,620	3,880,000		3,880,000	2,302,000	-	27.63%	84,267,240	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	集盛實業開發股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	集盛實業開發股份有限公司	42,133,620	160,000		160,000	-	-	1.14%	84,267,240	Y	N	N
1	集團生活科技股份有限公司	集盛資產開發股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	集盛資產開發股份有限公司	1,788,887	294,000		294,000	120,000	84,075	49.30%	3,577,774	N	N	N
1	集團生活科技股份有限公司	集盛資產開發股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	集盛資產開發股份有限公司	1,788,887	250,000		240,000	-	120,000	40.25%	3,577,774	N	N	N
2	京站實業股份有限公司	兆耀實業股份有限公司	同一最終母公司之聯屬公司	兆耀實業股份有限公司	2,569,641	600,000		-	-	-	-	5,139,282	N	N	N
3	新秀園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% 之子公司	日勝生活科技股份有限公司	2,569,641	1,150,000		1,150,000	1,050,000	1,050,000	134.26%	5,139,282	Y	Y	N
4	泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	日勝生活科技股份有限公司	151,828	170,000		140,000	120,000	1,198	276.63%	303,657	Y	Y	N
5	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	日勝生活科技股份有限公司	4,894,627	1,660,000		1,660,000	1,300,000	1,300,000	101.74%	9,789,253	N	Y	N
6	京站投資控股企業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	日勝生活科技股份有限公司	338,458	50,000		50,000	-	-	44.52%	676,915	N	Y	N
6	京站投資控股企業股份有限公司	京站實業股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	京站實業股份有限公司	15,842,536	500,000		500,000	500,000	500,000	9.47%	31,685,071	N	N	N
6	京站投資控股企業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	同一最終母公司之聯屬公司	泰誠發展營造股份有限公司	1,404,454 (註 2)	128,000		128,000	128,000	125,020	2.42%	31,685,071	N	N	N
6	京站投資控股企業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	日勝生活科技股份有限公司	15,842,536	1,600,000		1,600,000	1,600,000	1,600,000	30.30%	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% 以上之子公司間，得為背書保證，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	未 備 註		
					面 金 額	持 股 比 率 %	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 桑堤亞股份有限公司	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	票 券 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	票 券 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	票 券 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 與有價證券發行人之關係	帳 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躍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
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
民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期股	初買		入額	賣		處分	出損益		其他期	末
						數	金		數	金		股	金		
泰誠發展營造股份有限公司	國際票券—票券 RP	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	無	無	-	\$ 750,000	-	\$ 2,630,000	\$ 2,880,000	-	\$	-	-	-	\$ 500,000
		透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	無	無	-	450,000	-	1,051,871	520,569	-	-	-	-	-	981,302
集順生活科技股份有限公司	國際票券—票券 RP	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	無	無	-	240,000	-	600,000	720,000	-	-	-	-	-	120,000
		透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	無	無	-	-	-	600,000	600,000	-	-	-	-	-	-

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

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			條件與一般交易不同原因			應收（付）票據、帳款		備註
			進（銷）貨	金額	額	佔總進（銷）貨之比率	授 信 期	單 間	價 格	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
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 本 期 期 末	資 金 額 年 末 底	股數(仟股)	持 有		被投資公司 本期(損益)	本期認列之 投資利益(損失)	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	\$ 15,000	46,000	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	260,000	66,000	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	600,000	80,000	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	1,063,455	38,773	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	665,650	89,700	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	1,248,666	148,000	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	703,363	19,999	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	1,000,000	130,700	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	USD 2,005	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	401,500	105	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	900,000	136,000	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	2,886,339	87,090	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	600,000	60,000	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	1,832,017	55,195	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	87,000	8,700	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 本 期 期 末	資 金 額 年 末	股 數 (仟 股)	比 率 (%)	持 帳 面 金 額	有 被 投 資 公 司 投 資 公 司 損 益 (損 失)	本 期 認 列 之 投 資 利 益 (損 失)	備 註
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%	\$ 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	60,000	100.00%	856,547	175,273	175,273	孫公司(註1)
京站實業股份有限公司	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	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	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	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	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	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，
為新台幣仟元

大 公 司 名 稱	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 損 益	本 公 司 直 接 投 資 比 例	本 期 認 損 益 (註 2)	期 末 面 值	資 值 已 匯 回 投 資 收 益	止 本 期 止
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)	\$ -	\$ - (140 仟美元)	\$ 1	100%	\$ 1 (2) B	\$ 296	\$ -	-
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)	-	- (1,700 仟美元)	(3,570)	100%	(3,570) (2) B	21,688	-	-

本 期 期 末 累 計 自 台 灣 匯 出 經 濟 部 投 資 額 核 對 金 額	本 期 期 末 累 計 自 台 灣 匯 出 經 濟 部 投 資 額 核 對 金 額	本 期 期 末 累 計 自 台 灣 匯 出 經 濟 部 投 資 額 核 對 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 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，截至本期止投資金額並未超限。

註 5：係本公司股權淨值之 60%。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

財務狀況比較分析表：

單位：新台幣仟元

項 目	103 年度	104 年度	差 異		說明
			金額	百分比	
流動資產	47,858,730	51,267,173	3,408,443	7.12%	
不動產、廠房及設備	8,576,892	8,262,895	(313,997)	(3.66)%	
無形資產	2,445,685	2,385,677	(60,008)	(2.45)%	
其他資產	11,685,579	12,996,856	1,311,277	11.22%	註 1
資產總額	70,566,886	74,912,601	4,345,715	6.16%	
流動負債	47,018,485	50,196,234	3,177,749	6.76%	
非流動負債	6,848,158	10,283,308	3,435,150	50.16%	註 2
負債總額	53,866,643	60,479,542	6,612,899	12.28%	
股本	8,779,416	8,944,192	164,776	1.88%	
資本公積	5,744,059	4,676,046	(1,068,013)	(18.59)%	註 3
保留盈餘	1,800,278	423,601	(1,376,677)	(76.47)%	註 4
其他權益	1,243	701	(542)	(43.60)%	
庫藏股票	(19,062)	-	19,062	(100.00)%	
非控制權益	394,309	388,519	(5,790)	(1.47)%	
權益總額	16,700,243	14,433,059	(2,267,184)	(13.58)%	
說明：(若兩年度變動達 10%以上，且金額達 104 年度資產總額 1%者，將予以分析說明)					
註 1：其他資產增加 1,311,277 仟元，主要係子公司日鼎水務所投資興建之桃園污水下水道 BOT 案，隨污水廠及污水下水道工程持續進行，依進度認列可收取之長期應收款(係指桃園市政府就日鼎水務所投入污水廠及污水下水道之興建成本，未來所需攤還的委建款項)較 103 年度增加所致；加以子公司日翔租賃青年住宅案隨工程持續進行，屬於全案量體 70%不予出售之出租住宅係帳列投資性不動產，以致金額較 103 年度增加。					
註 2：非流動負債增加 3,435,150 仟元，主要係因應本公司及子公司營運所需與隨建案工程持續進行而增加金融機構貸款之動撥金額，導致長期借款較前期增加。					
註 3：資本公積減少 1,068,013 仟元，主要係本公司 104 年度以資本公積配發股東紅利，導致資本公積較 103 年度下降。					
註 4：保留盈餘減少 1,376,677 仟元，主要係 104 年度產生稅後淨損所致。					

二、財務績效

(一)財務績效比較分析表：

單位：新台幣仟元

項 目	103 年度	104 年度	差 異		說明
			金額	百分比	
營業收入	3,785,421	3,586,213	(199,208)	(5.26)%	註 1
營業淨利	9,529	(940,125)	(949,654)	(9,965.94)%	
稅前純益	(226,430)	(1,237,197)	(1,010,767)	(446.39)%	

註 1：本公司 104 年度並無大型建案完工交屋達認列標準，惟本期因發生浮洲案地下室局部位置裂縫情形，在支付浮洲案結構安全鑑定費用及相關管銷費用下，導致 104 年度產生營業淨損，另因尚須支付利息成本，因此，稅前淨損達 1,237,197 仟元，且虧損較 103 年度增加。

(二)預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

本公司係根據集團內個案之開發時程、銷售、工程進度及營運事業體之營運假設而予以推估 105 年度之營收、獲利目標，為避免營建事業之收益受景氣起伏影響，本公司近年來持續深耕營運事業，包括百貨公司業、資產管理業、飯店業等業種，以作為與營建事業互補的最佳後盾，藉由營運事業穩定之現金流量及固定收益，為本集團未來年度帶來一定之收益。

三、現金流量

(一)現金流量變動之分析說明：

項 目 \ 年度	103 年度	104 年度	增減比例(%)
現金流量比率(%)	—	—	—
現金流量允當比率(%)	54.60	45.94	(15.86)%
現金再投資比率(%)	(3.82)	(3.64)	4.71%

增減比例變動分析說明：

最近兩年度因無大型建案完工交屋達認列標準，故兩期營業活動皆產生淨現金流出情形。104 年度因在建個案、投資性不動產工程持續投入及配發現金股利等因素，以致現金流量允當比率較 103 年度下降；此外，104 年度尚因子公司所投資興建之污水廠及污水下水道工程持續進行，長期應收款(帳列其他非流動資產—其他項下)金額較 103 年度為高，故現金再投資比率之絕對值較 103 年度下降。

註：各年度營業活動淨現金流量若為負值，將以 0 元計算。

(二)流動性不足之改善計畫：

茲將本公司 104 年度合併報表現金流量分析如下：

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額(1)	全年來自營業活動 淨現金流量 (2)	全年來自投資及籌資 活動淨現金流量(3)	匯率變動對現金及約 當現金之影響(4)	期末現金餘額 (1)+(2)+(3)+(4)
2,398,960	(725,897)	508,540	(542)	2,181,061

本公司及各子公司 104 年度並無流動性不足之情形。

(三)未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額 (1)	預計全年來自營業 活動淨現金流量 (2)	預計全年來自投資 活動及籌資活動淨 現金流量(3)	預計現金剩餘 (不足) 數 額 (1)+(2)+(3)	預計現金不足額之補 救措施	
				投資計畫	理財計畫
2,181,061	(8,314,008)	6,814,545	681,598	—	—

本公司及各子公司 105 年度之營業活動現金流量，主要為支應建案工程款所需而產生淨現金流出，投資活動主要為投資性不動產之投入數，惟在搭配銀行專案融資下，本公司及各子公司未來一年尚無流動性不足的狀況。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

(一)重大資本支出之運用情形及資金來源

單位：新台幣仟元

公司	計畫項目	實際之資金 來源	實際或預期 完工日期	所需 資金總額	實際資金運用情形		
					103 年度 (含)前	104 年度	105 年度 (含)後
日勝生	板橋浮洲合宜住宅案-保留 10 年不予出售之出租住宅	100 年現增及 CB、自有資金及銀行專案借款	浮一區：不晚於 106 年第一季 浮二區：不晚於 106 年第二季	4,695,879	3,759,608	503,507	432,764
子公司-日耀開發	敦南派出所設定地上權案	自有資金及銀行專案借款	104 年度	1,843,544	1,820,351	23,193	0
子公司-日翔租賃	新北市青年住宅案-70%出租住宅	自有資金及銀行專案借款	105~106 年度	2,836,377	339,690	730,021	1,766,666

(二)對財務業務之影響

1.日勝公司：板橋浮洲合宜住宅案-保留 10 年不予出售之出租住宅(下稱出租住宅)

根據本公司與內政部營建署所簽署之契約書規定，本公司應提供合宜住宅總戶數 10%作為出租住宅使用，出租期間至少 10 年，並得於出租期滿後予以出售，故有關上述出租住宅係帳列投資性不動產項下，相關之興建工程款係以 100 年度辦理之現增、CB 款項、自有資金及銀行專案融資予以支應，預計不晚於 106 年第二季完工。上述出租住宅於出租期間將可挹注本公司穩定之租金收益，待 10 年期滿後，將可依屆時之區域行情予以出售，挹注本公司不動產處分收益。

2.子公司日耀開發：敦南派出所設定地上權案

子公司日耀開發所負責開發興建之敦南派出所設定地上權案，係規劃作為精緻型之商務旅館出租使用，相關興建工程款係以銀行專案融資及自有資金予以支應。該案已於 104 年度完工，並出租予旅館業者—逸寬股份有限公司(Home Hotel)營運管理，該商務旅館已於 104 年 7 月開始營運，日耀開發係採包底抽成方式收取租金收入，並可挹注本集團穩定之現金流量與固定收益。

3.子公司日翔租賃：新北市青年住宅案-70%出租住宅

子公司日翔租賃所負責開發興建之新北市青年住宅案，係以全案量體70%作為青年出租住宅使用(只租不售)，預計105~106年度完工，相關興建工程款係以銀行專案融資及自有資金予以支應。預期該案進入營運期後，來自出租住宅之租金收益，將可為本集團挹注穩定的現金流量及固定收益。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫

(一)本公司目前轉投資事業之營運概況如下：

- 1、萬達通實業股份有限公司係配合市府交九BOT案招標規定而成立之專案公司，由其負責交九BOT案轉運站及其附屬事業之開發興建及經營管理，該公司自98年進入BOT事業之營運期以來，營運狀況穩定良好，主要來自各出租物業之租金收益，本公司104年度透過直接及間接持股共計認列萬達通公司轉投資利益300,553仟元。
- 2、泰誠發展營造股份有限公司係為強化本集團營建個案品質控管及掌握工程進度而轉投資之子公司，該公司104年度主要承攬集團內建案包括板橋浮洲合宜住宅案、桃園污水下水道案、青年住宅案等，本公司104年度認列泰誠發展營造之轉投資損失為83,095仟元(不含泰誠公司所認列之轉投資收益，以及因合併報表下建案利潤尚未實現而未全額認列)。
- 3、京站實業股份有限公司主要負責「京站時尚廣場」商場的營運管理，自98年底開幕以來，受惠於優越之立地條件、櫃位持續調整及行銷策略奏效下，近年來營運規模持續成長，本公司104年度透過間接持股認列京站實業之轉投資利益為166,258仟元。
- 4、集順生活科技股份有限公司係為開發興建木柵線木柵站捷運聯合開發案而轉投資之專案公司，木柵案已於100年完工交屋。目前該公司除為本集團提供設計、行銷、客服、物管等規劃服務外，主要致力於都更開發業務。該公司104年度因仍就開發個案整合中，並未有開發收益產生，故本公司104年度認列集順公司之轉投資損失為23,995仟元。
- 5、本公司為引進蟬連逾30年日本「百選溫泉」第一名之加賀屋品牌，由本公司與日本加賀屋合資設立日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司，以負責北投溫泉飯店之營運管理，該飯店自99年底開幕以來，持續致力於營運上的調整，藉由強化行銷策略及與現有銷售通路合作等規劃，藉以提升營運績效，例如增加淡季促銷活動與淡旺季房價、專案之調配等，以提升住房率及營業收入，本公司104年度認列該公司之轉投資損失為43,693仟元。
- 6、新秀閣大飯店股份有限公司係本公司於100年7月購入之子公司，與日勝生加賀屋國際溫泉飯店(股)公司同屬溫泉飯店之經營業者，因營運不如預期，自104年4月起調整為預約制之營運型態，本公司104年度認列轉投資損失12,438仟元。
- 7、本公司101年底基於專業分工考量進行集團組織調整，以子公司京站實業100%股份轉換方式成立新設公司「京站投資控股企業股份有限公司」，爾後，本公司及泰誠發展營造於102年初再以所持有之萬達通實業股份作為參與認購京站投控發行新股之對價，故京站投控目前已透過集團組織調整方式下轄京站實業及萬達通實業兩家公司，且分別對兩家公司持有100%及71.65%的股份，並作為本集團發展觀光百貨營運事業之投資主體，本公司則透過京站投控間接持有京站實業及萬達通實業。

- 8、日鼎水務企業股份有限公司係本公司為執行「桃園縣桃園地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉計畫案」而成立之專案公司，該公司於 101 年 9 月設立，其中污水廠已於 104 年度完工，完成 3,000 餘戶之用戶接管，並於 105 年 1 月 28 日開始通水營運，且命名為「桃園北區水資源回收中心」。該公司 104 年度因管網工程(污水下水道工程)實際施作進度不如預期，導致毛利率大幅下滑，且業外之財務成本亦隨聯貸動撥金額增加而提高，故本公司 104 年度認列日鼎水務公司之轉投資損失為 33,269 仟元。
 - 9、日翔租賃興業股份有限公司係本公司為執行「新北市青年住宅興建營運移轉案」而成立之專案公司，該公司於 102 年 5 月新設立，104 年度仍在興建階段，因未有營運收入而產生虧損，本公司認列之轉投資損失為 16,639 仟元。
 - 10、日耀開發股份有限公司係本公司為開發敦南派出所設定地上權案而成立之專案公司，該案已於 103 年底取具使用執照，係規劃作為精緻型之商務旅館出租使用，並由承租業者逸寬股份有限公司(Home Hotel)負責營運管理。該商務旅館已於 104 年 7 月開始營運，日耀公司雖已於 104 年度產生租金收入，惟在不足以支應建案折舊、相關管銷費用及利息成本下，當年度仍為虧損，故本公司認列之轉投資損失為 32,133 仟元。
 - 11、兆曜實業股份有限公司係本公司為開發興建臺北市大安區復興段二小段 63 地號地上權案而設立之專案公司，該案已於 103 年底竣工且取具使用執照，係以建物使用權之轉讓或出租作為產品規劃型態；該案雖已於 104 年度對外銷售，但由於房市景氣出現反轉，再加上該案採高單價之豪宅設計，以致銷售情形未若預期，惟兆曜公司已將停車場地先予以出租利用，但因租金收入仍不足以支應管銷費用及財務成本下，104 年度產生虧損，本公司認列之轉投資損失為 103,476 仟元。
 - 12、普力德生物科技股份有限公司係本公司看好未來生技產業發展，於 103 年 8 月透過子公司日勝遠東轉投資該公司。普力德公司 104 年度因積極建構品牌行銷、開發新產品與銷售通路，因此，公司產品在企業團購、ODM 客戶及電商平台銷售上，均較前一年度大幅成長；惟因各項開發及行銷佈建須前置規劃及執行之作業時間，再加上新產品及電商平台之銷售係於第四季始上市貢獻營收，尚無法立即回收品牌建構、新品開發及行銷企劃佈建之相關開發成本及費用，以致 104 年產生虧損，本公司透過間接持股認列普力德之轉投資損失為 5,565 仟元。
 - 13、此外，轉投資立疆開發股份有限公司係因應市政府要求，作為開發興建南港機廠聯合開發案之專案公司；轉投資 Clever Base Investments Limited、Sharp China Investments Limited 及日鼎投資有限公司等係作為間接對大陸地區投資之控股公司；此外，尚包括日勝遠東、集盛資產、京站數位廣場及京陽公寓大廈等公司，本公司 104 年度合計認列上述轉投資公司之損失為 81,852 仟元。
- (二)本公司從事投資時，皆以審慎態度為之，並時時檢閱被投資公司之財務狀況及營運情形，以期即時掌握轉投資事業之最新經營現況，作為本公司對轉投資公司之控管及效益評估依據。
- (三)本公司未來將視子公司營運需求適時對其辦理增資，以支應其相關之開發或營運計畫，或審慎評估具穩健獲利之相關行業作為投資標的。

六、風險事項

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

1.最近年度及截至年報刊印日止利率變動情形對公司損益之影響及未來因應措施：

根據中央銀行 105 年 3 月 24 日理監事聯席會議決議，考量全球經濟存在下行風險，國內景氣雖可望改善，惟復甦力道尚緩，加以近期主要國家多採取擴大寬鬆貨幣政策，國際利率走低，在國內通膨預期溫和及負的產出缺口擴大下，當日會議決議調降貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率各半碼(0.125%)，利率調降對本公司所屬之營建產業相對有利。

本公司及各子公司除與往來銀行保持密切聯繫，隨時注意利率走勢外，近年來所佈局之營運事業群亦逐步展現經營成效，其營運所產生穩定之現金流量將可作為本集團營建開發之有力後盾，提升自有資金比重，降低對銀行之依存度。

2.最近年度及截至年報刊印日止匯率變動情形對公司損益之影響及未來因應措施：

本公司及各子公司皆屬內需型產業，匯率變動情形對公司損益並無重大影響。

3.最近年度及截至年報刊印日止通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

本公司及各子公司之損益表現較不易受通貨膨脹之影響。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

1.本公司及各子公司皆專注本業經營，並未從事高風險、高槓桿投資。

2.本公司及各子公司皆屬內需型產業，並無從事衍生性商品交易情形；另於從事資金貸與他人或為他人提供背書保證時，皆依據各公司所制定之資金貸與他人作業辦法及背書保證作業辦法規定辦理。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本公司及各子公司所營事業涵蓋建設業、營造業、百貨業、旅館業、資產管理業、污水處理業、化妝品(保養品)製造業等，除生物科技及化妝品製造業外，其餘業種相對無研發概念之適用。針對子公司所從事之生物科技及化妝品製造業，105 年度預計投入之研發經費約為新台幣 5,000 仟元，主要與國內科技大學及國家一級研究單位共同研究適用於皮膚及頭皮保養方面之技術與商品化研究。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司及各子公司平時對於國內外政經情勢發展及法律變動即保持高度注意及妥善因應能力，比方預售屋買賣定型化契約、個資法、房地合一稅制等，以作為業務執行之重要遵循，公司稅負及營運的評估依據，確保公司權益。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司及各子公司所營事業涵蓋建設業、營造業、百貨業、旅館業、資產管理業、污水處理業、化妝品(保養品)製造業等，除了化妝品(保養品)製造業外，科技改變並不致對公司財務業務產生重大影響，在化妝品(保養品)製造業方面，將持續與國內研究單位共同致力於相關技術之研究、提升，以及技術商品化之可行性；在產業變化方面，將持續觀察政府打房措施及利率政策對於不動產市場的影響；在百貨業方面，網購盛行對於實體百貨店面的衝擊，管理階層將擬訂相關策略予以因應，以建立與網購間之差異化價值，並維持商場持續的成長動能。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司從創立以來即秉持誠信經營理念，重視企業形象；但近一年多來板橋浮洲合宜住宅因地下室局部位置龜裂，造成浮洲合宜住宅承購戶、主管機關營建署、新北市政府與社會大眾的疑慮與擔憂，的確對本公司長期以來所建立之企業形象造成傷害。然而，浮洲合宜住宅承購戶之居住安全無虞是本公司高度重視之第一要務，本公司責無旁貸，後續將竭力以台大外審審查會議通過之補強方案據以施工，未來並提供定期之結構監檢測措施，以確保浮洲合宜住宅承購戶之居住安全。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：尚無此規劃。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：不適用。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

1.進貨

本公司及各子公司所營事業涵蓋建設業、營造業、百貨業、旅館業、資產管理業、污水處理業、化妝品(保養品)製造業等。在建設業及污水處理業方面，進貨可分為營建用地取得及工程發包，由於地主皆不相同，故並無進貨集中之風險；在工程發包方面，除由子公司泰誠發展營造負責承攬外，尚經審慎遴選評估程序，視工程性質發包予最適之承攬商，故亦無進貨集中之風險。在營造業方面，主要係因施工需求而再發包予下包承攬商；在百貨、旅館、化妝品(保養品)製造業方面，進貨對象主要為百貨專櫃廠商、食材及旅館備品等之供應商，以及化妝品(保養品)原物料之供應商，進貨對象分散，並無進貨集中之風險。

2.銷貨

本公司及各子公司所營事業涵蓋建設業、營造業、百貨業、旅館業、資產管理業、污水處理業、化妝品(保養品)製造業等，在建設業方面，房屋承購戶眾多且對象分散；在百貨、旅館、化妝品(保養品)製造業方面，銷貨對象皆為一般消費者，客層多元；在資產管理業方面，係指子公司萬達通實業所負責之交九 BOT 案，依物業規劃分別出租予飯店、商場、影城、俱樂部及國道客運業者等，皆無銷貨集中之風險。

(十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：

本公司 104 年度及截至年報刊印日止並無經營權改變之情形。

(十二)訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：

1.本公司基於維護新店美河市案 1,600 餘戶承購戶權益及全體股東利益，前於 102 年 7 月與臺北市政府捷運工程局簽署協議書，並提供新台幣 3,530,000 仟元之擔保金(以銀行「連帶保證書」形式)及新台幣 4,168,554 仟元、新台幣 3,338,418 仟元董事長個人本票，以作為新店美河市案權配爭議未來依仲裁判斷結果或法院判決確定時所衍生權益分配比例差額找補充抵作業之擔保。本公司業於 103 年 6 月 18 日提出仲裁聲請，目前由中華民國仲裁協會審理中。

2. 本公司板橋浮洲合宜住宅部分一樓承購戶以本案地下室發生梁裂縫等瑕疵，依瑕疵擔保等規定向新北地方法院提起訴訟主張解除買賣契約，並請求本公司返還價金及給付違約金，目前由新北地方法院審理中。
 3. 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。
 4. 子公司萬達通實業(股)公司所負責開發興建之交九 BOT 案，部分住辦使用權人主張萬達通公司所交付之住辦資產坪數短少，因此向臺北地方法院請求萬達通公司應賠償 102,877 仟元及 13,146 仟元。萬達通公司認為該等住辦使用權人所提主張不合理，已延請律師代理訴訟，其中 102,877 仟元案已進入一審審理程序中；另 13,146 仟元已由臺灣高等法院於 103 年 2 月判決萬達通公司勝訴(二審勝訴)，原告業已提起上訴，經最高法院發回更審，目前復於臺灣高等法院審理中。
 5. 子公司兆曜實業(股)公司與財政部國有財產署北區分署間就座落於臺北市大安區復興段二小段 63 地號之國有非公用土地，於 100 年 1 月 12 日簽立「國有非公用土地設定地上權契約書」。兆曜公司於簽立系爭契約書後，發現系爭土地之鄰地(臺北市大安區復興段二小段 67 地號)部分未建築土地，依臺北市自治法規視為畸零地，須經調處程序始得申請建造執照；另有地上物拆除疑慮及系爭土地上隱有未經正式行政程序廢止公用之(現有)巷道等事由，影響建造執照之取得及申報開工時程。兆曜公司因上開無法於系爭土地招標文件中得知之既存障礙事由，使兆曜公司就系爭土地之開發時程延宕，並因此受有損害。兆曜公司爰向臺北地方法院請求財政部國有財產署北區分署給付 51,716 仟元。本案一審法院判決兆曜公司敗訴，兆曜公司已提起上訴，並將請求金額縮減為 43,855 仟元，本案目前由高等法院審理中。
 6. 臺北市政府為辦理大眾捷運系統木柵線木柵站交十三基地土地聯合開發，與均安建設開發有限公司於 94 年 7 月 6 日簽訂臺北都會區大眾捷運系統土地聯合開發投資契約書(下稱「系爭投資契約書」)，子公司集順生活科技(股)公司於 94 年 10 月 18 日與均安公司簽署權利義務移轉協議書，概括承受均安公司於系爭投資契約書下之一切權利義務。臺北市政府於 104 年 1 月 27 日以其針對本案權益分配計算錯誤為由，向臺北地方法院請求均安公司返還不當得利 25,141 仟元，本案目前由臺北地方法院審理中。
 7. 子公司立疆開發股份有限公司、日勝遠東股份有限公司於 99 年 1 月以起造人身分向臺北市政府都市發展局(下稱都發局)申請臺北市南港機廠聯開案建造執照，都發局於 104 年 10 月 14 日駁回本案建造執照申請，遂由日遠公司於 104 年 11 月 11 日提起訴願，臺北市政府訴願委員會於 105 年 4 月 14 日駁回本件訴願。日遠公司對訴願決定不服，已準備提起行政訴訟救濟。
- (十三)其他重要風險及因應措施：無。

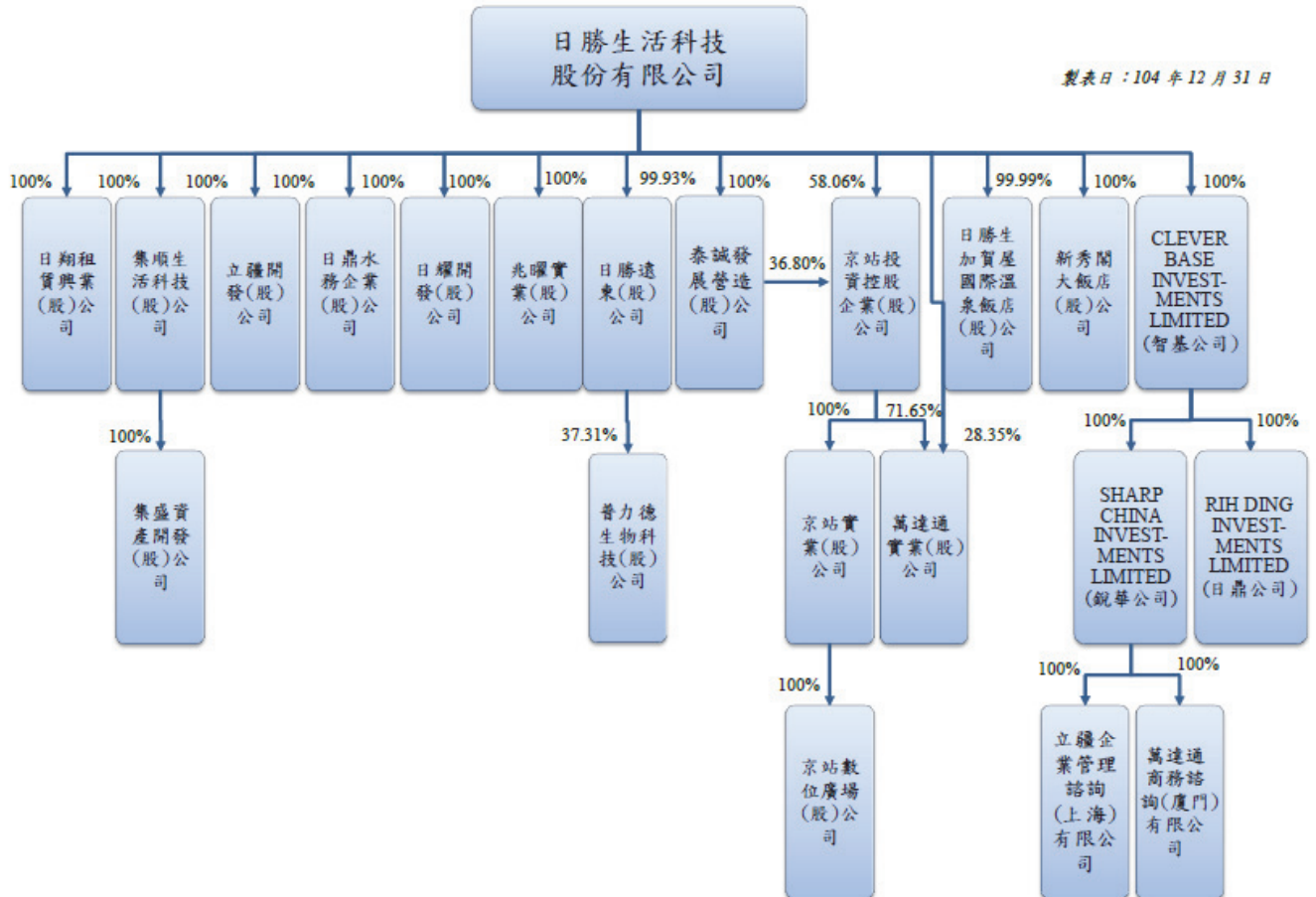
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業概況及營運概況

1.關係企業組織圖



2.各關係企業基本資料

104/12/31；單位：新台幣仟元

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
日翔租賃興業股份有限公司	102.05.01	臺北市市民大道一段209號14樓	600,000	住宅及大樓開發租售業
集順生活科技股份有限公司	94.07.07	臺北市市民大道一段209號13樓	460,000	住宅及大樓開發租售業
立疆開發股份有限公司	97.04.08	臺北市市民大道一段209號13樓	660,000	住宅及大樓開發租售業
日鼎水務企業股份有限公司	101.09.24	桃園市長興路三段229巷61號(註1)	1,360,000	污水處理業
日耀開發股份有限公司	99.09.17	臺北市市民大道一段209號13樓	800,000	住宅及大樓開發租售業
兆曜實業股份有限公司	99.12.07	臺北市市民大道一段209號13樓	1,307,000	住宅及大樓開發租售業
日勝遠東股份有限公司	48.03.03	臺北市忠孝東路四段270號5樓之2	388,000	休閒活動場館業務
泰誠發展營造股份有限公司	80.04.01	臺北市忠孝東路四段270號5樓之2	897,000	綜合營造業

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
京站投資控股企業股份有限公司	101.12.12	臺北市市民大道一段209號13樓	1,500,000	一般投資業
日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	93.05.28	臺北市北投區光明路236號	200,000	一般旅館業
新秀閣大飯店股份有限公司	58.11.25	臺北市北投區光明路238號	105,000	一般旅館業
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED (智基公司)	96.01.08	Offshore Chambers, P.O.Box 217 Apia, Samoa	61,866	一般投資業
集盛資產開發股份有限公司	98.09.29	臺北市市民大道一段209號13樓	87,000	住宅及大樓開發租售業
京站實業股份有限公司	96.09.20	臺北市承德路一段1號	600,000	百貨公司業
萬達通實業股份有限公司	93.10.28	臺北市市民大道一段209號13樓	5,220,150	住宅及大樓之開發與出租出售業務
普力德生物科技股份有限公司	89.02.18	新竹科學工業園區苗栗縣竹南鎮科東三路2號3樓	241,190	生物科技及化妝品製造業
SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED (銳華公司)	96.01.03	Offshore Chambers, P.O.Box 217 Apia, Samoa	60,971	一般投資業
RIH DING INVESTMENTS LIMITED (日鼎投資)	102.12.24	Suites 2302-6,23/F Great Eagle CTR 23 Harbour Rd. Wanchai, Hong Kong	894	一般投資業
京站數位廣場股份有限公司	101.10.26	臺北市承德路一段1號4樓	23,000	食品什貨零售業
萬達通商務諮詢(廈門)有限公司	97.05.13	廈門市思明區廈禾路820號帝豪大廈309D室	4,560	商務及企業管理諮詢業務
立疆企業管理諮詢(上海)有限公司	99.08.26	上海市閘北區靈石路709號49棟102室	52,288	商務及企業管理諮詢業務

註1：日鼎水務業經105年3月19日董事會決議通過遷址至桃園市蘆竹區富華路一段177號，並經經濟部105年4月12日經授商字第10501068800號函核准變更登記在案。

3.推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

4.整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：建設開發業、營造業、百貨公司業、旅館業、資產管理業、污水處理業、一般投資業及生物科技及化妝品製造業等。

5.各關係企業董事、監察人及總經理資料

104/12/31；單位：股

企業名稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	直接及間接持有股份及比例	
			股 數	持股比例
日翔租賃興業股份有限公司	董事長	日勝生活科技股份有限公司	60,000,000	100.00%
	董 事	代表人：林榮顯		
	董事兼總經理	代表人：劉垚凱		
	監察人	代表人：杜明毅 代表人：游婉英		
集順生活科技股份有限公司	董事長	日勝生活科技股份有限公司	46,000,000	100.00%
	董 事	代表人：林榮顯		
	董事兼總經理	代表人：黃森義		
	監察人	代表人：杜明毅 代表人：林榮彰		
立疆開發股份有限公司	董事長	日勝生活科技股份有限公司	66,000,000	100.00%
	董 事	代表人：林榮顯		
	董 事	代表人：黃森義		
	監察人	代表人：吳仁恩 代表人：林榮彰		
日鼎水務企業股份有限公司	董事長	日勝生活科技股份有限公司	136,000,000	100.00%
	副董事長	代表人：林榮顯		
	董 事	代表人：陳慶祥		
	監察人	代表人：沈景鵬 代表人：游婉英		

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	直接及間接持有股份及比例	
			股 數	持股比例
日耀開發股份有限公司	董事長 董事 董事 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：沈景鵬 代表人：黃森義 代表人：游婉英	80,000,000	100.00%
兆曜實業股份有限公司	董事長 董事 董事 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：黃森義 代表人：林華駿 代表人：吳仁恩	130,700,000	100.00%
日勝遠東股份有限公司	董事長 董事 董事 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：劉垚凱 代表人：周惠玉 林榮彰	38,773,373	99.93%
泰誠發展營造股份有限公司	董事長 副董事長 董事 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：蔡玉玲 代表人：林榮煥 代表人：林華駿 代表人：鍾長楨	89,700,000	100.00%
京站投資控股企業股份有限公司	董事長 副董事長 董事兼總經理 董事 董事 監察人 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：黃森義 代表人：陳慶祥 代表人：柯懷吟 代表人：林華駿 游婉英 林榮彰	142,284,894	94.86%
日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	董事長 副董事長 董事 董事 董事 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：沈景鵬 代表人：吳仁恩 代表人：德光重人 代表人：林怡均 株式會社加賀屋(註 1) 代表人：神前裕 林華駿	19,999,996	99.99%
新秀閣大飯店股份有限公司(註 2)	董事長 董事 董事兼總經理 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：沈景鵬 代表人：曾炳榮 代表人：林華駿	105,000	100.00%
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED (智基公司)	董事	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯	2,005,000	100.00%
集盛資產開發股份有限公司	董事長 董事 董事 監察人	京城商業銀行股份有限公司 代表人：林怡均 代表人：林榮顯 代表人：劉垚凱 代表人：林華駿	8,700,000	100.00%
京站實業股份有限公司	董事長 副董事長 董事 監察人	京站投資控股企業股份有限公司 代表人：黃森義 代表人：林怡均 代表人：林榮顯 代表人：林華駿	60,000,000	94.86% (註 3)
萬達通實業股份有限公司	董事長 董事兼總經理 董事 監察人	京站投資控股企業股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：陳慶祥 代表人：林怡均 林華駿	522,015,000	96.31% (註 4)
普力德生物科技股份有限公司	董事長 董事 董事 董事	林榮顯 日勝遠東股份有限公司 代表人：翁仲男 代表人：邱聰智(註 5) 代表人：黃森義 代表人：吳仁恩	9,000,000	37.28% (註 5)

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	直接及間接持有股份及比例	
			股 數	持股比例
	董事 董事 監察人 監察人 監察人	葉瑩 吳紹興 楊平政 林俊宏 林華駿		
SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED (銳華公司)	董 事	CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED 代表人：林榮顯	1,975,000	100.00%
RIH DING INVESTMENTS LIMITED (日鼎投資)	董 事	林榮顯	30,000	100.00%
京站數位廣場股份有限公司	董事長 董 事 董 事 監察人	京站實業股份有限公司 代表人：黃森義 代表人：林怡均 代表人：王大政 代表人：林華駿	2,300,000	94.86% (註 6)
萬達通商務諮詢(廈門)有限公司(註7)	董 事	劉文琦	—	100.00%
立疆企業管理諮詢(上海)有限公司(註7)	董 事	劉文琦	—	100.00%

註 1：日本株式會社加賀屋已於 105 年 4 月 8 日轉讓日勝生加賀屋國際溫泉飯店(股)公司全數持股，依公司法規定其董事身份當然解任，並經台北市政府商業處於 105 年 5 月 2 日核准變更登記在案。

註 2：新秀閣大飯店公司每股股票面額為 1,000 元。

註 3：本公司係透過持股 94.86%之子公司京站投控 100%持有京站實業 60,000 仟股，故本公司對京站實業之綜合持股比例為 94.86%。

註 4：本公司除直接持有萬達通公司 148,000 仟股外，尚透過持股 94.86%之子公司京站投控持有萬達通公司 374,015 仟股，故本公司對萬達通公司之綜合持股比例為 96.31%。

註 5：本公司係透過持股 99.93%之子公司日勝遠東持有普力德生物科技股份 37.31%，故本公司對普力德生物科技之綜合持股比例為 37.28%。另，普力德生物科技法人董事代表人邱聰智先生已於 105 年 4 月 27 日辭任，並由法人股東日勝遠東重新指派代表人為林怡均女士。

註 6：本公司係透過孫公司京站實業 100%持有京站數位廣場 2,300 仟股，故本公司對京站數位廣場之綜合持股比例為 94.86%。

註 7：係有限公司，故無股數。

6.各關係企業 104 年度之財務狀況及經營結果

單位：除每股盈餘為新台幣元外，餘為新台幣仟元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨 值	營業收入	營業 (損)益	本期稅後 (損)益	每股稅後 盈餘
日翔租賃興業股份有限公司	600,000	1,643,011	1,072,398	570,613	0	(16,789)	(16,639)	(0.28)
集順生活科技股份有限公司	460,000	936,415	340,120	596,295	0	(30,773)	(24,020)	(0.52)
立疆開發股份有限公司	660,000	951,184	338,738	612,446	0	(14,509)	(80,749)	(2.34)
日鼎水務企業股份有限公司	1,360,000	3,718,780	2,309,588	1,409,192	1,307,541	(69,885)	(33,269)	(0.32)
日耀開發股份有限公司	800,000	2,030,146	1,348,052	682,094	84,560	16,761	(32,133)	(0.53)
兆曜實業股份有限公司	1,307,000	3,568,635	2,483,242	1,085,393	2,191	(63,621)	(103,476)	(1.02)
日勝遠東股份有限公司	388,000	564,759	85,097	479,662	17,299	(5,210)	10,964	0.29
泰誠發展營造股份有限公司	897,000	4,901,508	3,269,966	1,631,542	3,760,036	270,568	384,561	4.29
京站投資控股企業股份有限公司	1,500,000	5,296,742	15,897	5,280,845	398,855	384,303	384,332	2.56
日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	200,000	368,270	255,451	112,819	312,627	(48,151)	(43,610)	(2.18)
新秀閣大飯店股份有限公司	105,000	164,801	114,192	50,609	4,085	(12,595)	(12,005)	(114.33)
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED(智基公司)	61,866	24,173	808	23,365	0	(62)	(3,850)	(1.92)
集盛資產開發股份有限公司	87,000	83,818	130	83,688	0	(493)	(387)	(0.04)
京站實業股份有限公司	600,000	2,650,420	1,793,873	856,547	1,342,272	178,459	175,273	2.92
萬達通實業股份有限公司	5,220,150	8,639,241	2,502,930	6,136,311	920,196	423,223	312,053	0.60
普力德生物科技股份有限公司	241,190	190,594	4,365	186,229	14,769	(15,409)	(14,923)	(0.62)
SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED (銳華公司)	60,971	23,528	130	23,398	0	(162)	(3,675)	(1.86)
RIH DING INVESTMENTS LIMITED(日鼎投資)	894	805	30	775	0	(135)	(85)	(2.84)
京站數位廣場股份有限公司	23,000	9,724	1,628	8,096	167	(5,204)	(5,165)	(2.25)
立疆企業管理諮詢(上海)有限公司	52,288	21,815	127	21,688	0	(5,040)	(3,570)	— (註 2)
萬達通商務諮詢(廈門)有限公司	4,560	296	0	296	0	0	1	— (註 2)

註 1：上述各子公司除日勝生加賀屋及新秀閣大飯店公司外，其餘皆已自 103 年度財務報表起提前適用新修正之商業會計法，即依國際財務報導準則予以編製，並據以表達各公司 104 年度財務狀況及經營成果。日勝生加賀屋及新秀閣大飯店則仍以法定 ROC 報表予以表達。

註 2：係有限公司，故無每股稅後盈餘之適用。

(二)關係企業合併財務報表及聲明書：請參閱第89 頁至第 186 頁。

(三)關係報告書：不適用。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：

臺北市政府今年初於媒體公開表示，因其正進行「東區門戶計畫」之規劃，故擬終止與本公司南港機廠聯合開發案(以下簡稱南港案)之合作。本公司為配合市府之政策變更，並維護股東之權益，乃於今年3月間發函予臺北市政府捷運工程局，提出雙方「合意終止」合約之建議。

惟臺北市政府卻於今年5月中旬來函通知本公司，以「因本府刻正推動東區門戶計畫，有收回自建已取得大量公務機關、公共住宅之需求。如續採取大眾捷運系統土地聯合開發模式，將致生本府無法取得足夠公共使用之面積。」為由，單方片面終止合約。針對市府此一片面終止之決定，雖其法令適用恐仍有爭議，但本公司仍願配合市府政策之變更，朝與市府「合意終止」合約之大原則，就南港案進行協商。

本公司在市府終止合約前，已投入南港案之成本與相關費用，除已繳交共構歸墊費約3億3仟6佰多萬元及履約保證金約2億元外，另尚包括自簽訂投資契約書以來近十年間，本公司已投入南港案之設計費、前期工程及利息費用等，本公司目前正彙整相關支出單據，願與市府誠意協商，收回已投入南港案之成本與相關費用，以維護本公司股東權益。

日勝生活科技股份有限公司
內部控制制度聲明書



日期：105年3月25日

本公司民國一〇四年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國一〇四年十二月三十一日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國一〇五年三月二十五日董事會通過，出席董事七人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

日勝生活科技股份有限公司

董事長：林榮顯

總經理：沈景鵬



簽章

簽章



日勝生活科技股份有限公司

董事長：林榮顯

