

日勝生活科技股份有限公司
及子公司

合併財務報告暨會計師查核報告
民國107及106年度

地址：台北市大同區市民大道1段209號14樓

電話：(02)77338888

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	關係企業合併財務報告聲明書	3		-
四、	會計師查核報告	4~8		-
五、	合併資產負債表	9		-
六、	合併綜合損益表	10~11		-
七、	合併權益變動表	12		-
八、	合併現金流量表	13~15		-
九、	合併財務報表附註			
	(一) 公司沿革	16		一
	(二) 通過財務報告之日期及程序	16		二
	(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	16~26		三
	(四) 重大會計政策之彙總說明	26~48		四
	(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	49		五
	(六) 重要會計項目之說明	49~81		六~三四
	(七) 關係人交易	81~83		三五
	(八) 質押之資產	84		三六
	(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	84~88		三七
	(十) 重大之災害損失	-		-
	(十一) 重大之期後事項	-		-
	(十二) 其 他	88~93		三八~三九
	(十三) 附註揭露事項			
	1. 重大交易事項相關資訊	93, 96~107		四十
	2. 轉投資事業相關資訊	93, 96~107		四十
	3. 大陸投資資訊	94, 108		四十
	(十四) 部門資訊	94~95		四一

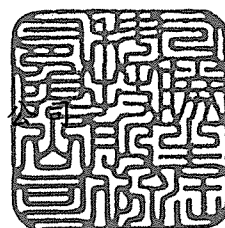
關係企業合併財務報告聲明書

本公司 107 年度（自 107 年 1 月 1 日至 107 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 108 年 3 月 26 日

會計師查核報告

日勝生活科技股份有限公司 公鑒：

查核意見

日勝生活科技股份有限公司及其子公司（日勝生集團）民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達日勝生集團民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與日勝生集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對日勝生集團民國 107 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對日勝生集團民國 107 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

浮洲合宜住宅案收入認列之時點

日勝生集團主要經營項目為不動產之興建及出售，依日勝生集團之會計政策（請參閱合併財務報告附註四），正常營業範圍內之不動產銷售係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列，如合併財務報告附註二九所示，107 年度之營建收入為 29,240,054 仟元，較去年顯著增加，主係浮洲合宜住宅案收入 27,924,814 仟元，由於不動產銷售收入須符合前述條件後始得認列，故本會計師將浮洲合宜住宅案銷售收入確認時點列為關鍵查核事項。

本會計師除了檢視日勝生集團對浮洲合宜住宅案銷售收入認列時點之相關內部控制作業程序並測試是否有效執行外，本會計師自本年度浮洲合宜住宅案銷售交易選取樣本並執行以下查核程序：

1. 檢視買賣契約書，以確認相關合約條件。
2. 核對經買方簽收之交屋結算清單，以確認交屋日期。
3. 核對帳列預收房地款中屬於該建案交屋前所收取保證金及分期付款款項是否於完成交屋程序並取具買方簽收交屋結算清單之日期始轉列不動產銷售收入。
4. 確認所選取交易樣本之帳列不動產銷售收入係完成交屋程序後計入，即該項收入已適當認列於正確會計期間。

不動產存貨評價

如合併財務報告附註十四所示，於 107 年 12 月 31 日合併資產負債表之存貨類別屬於不動產部分（含開發中不動產、待開發之不動產及待售房地）計 9,189,359 仟元，佔合併總資產 18% 係屬重大，因相關不動產之存貨備抵跌價損失涉及管理階層對會計估計等重大判斷，相關說明如合併財務報告附註五所述，故本會計師列為關鍵查核事項。

本會計師針對不動產存貨評價所執行之查核程序包括：

1. 帳列開發中不動產金額為 3,086,850 仟元，其中計有 2,866,717 仟元，係屬於已接近完工之不動產，其佔開發中不動產達 93%，佔存貨總額約 31%，本會計師取得該開發中不動產預計尚需投入成本之相關資料，抽樣檢視其預估來源依據；自實價登錄網站取得開發中不動產附近之近期成

交價格計算預期總收入，與帳列之開發中不動產及預計尚需投入成本之合計數做比較。

2. 帳列待開發之不動產及待售房地部分為 6,102,509 仟元，其佔存貨總額約 66%，本會計師取得日勝生集團針對上述不動產存貨所計算之淨變現價值及減損評估資料並覆核其評估結果是否合理。

其他事項

日勝生活科技股份有限公司業已編製民國 107 及 106 年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

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

日勝生集團之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對日勝生集團內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使日勝生集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致日勝生集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

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

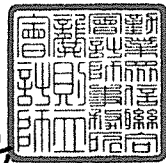
本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對日勝生集團民國 107 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 龔 則 立

龔 則 立



會計師 劉 水 恩

劉 水 恩



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1000028068 號

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 108 年 3 月 26 日

		107年12月31日		106年12月31日	
代 碼	資 產	金 額	%	金 額	%
流動資產					
1100	現金及約當現金（附註四及六）	\$ 4,465,929	9	\$ 1,913,218	2
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動（附註四及七）	17,386	-	17,922	-
1130	持有至到期日金融資產—流動（附註四、十及三六）	-	-	1,217,302	2
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動（附註三、四、九、二六及三六）	1,308,398	3	-	-
1140	合約資產—流動（附註三、四、二六及二九）	267,339	-	-	-
1147	無活絡市場之債務工具投資—流動（附註四、十二、二六及三六）	-	-	630,123	1
1150	應收票據淨額（附註四、十三及二六）	2,239	-	5,854	-
1170	應收帳款淨額（附註四、十三、二六及二九）	642,830	1	778,083	1
1200	其他應收款（附註四）	29,011	-	279,290	-
1220	本期所得稅資產	8,373	-	8,563	-
130X	存貨（附註四、十四、二六及三六）	9,232,414	18	31,235,224	42
1410	預付款項（附註三六）	571,113	1	1,212,171	2
1478	存出保證金—流動（附註二六）	361,617	1	1,915,597	3
1479	其他流動資產（附註十六、二六及三六）	405,322	1	3,098,690	4
1480	取得合約之增額成本—流動（附註三及二九）	80,999	-	-	-
11XX	流動資產總計	17,392,970	34	42,312,037	57
非流動資產					
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動（附註三及八）	54,816	-	-	-
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動（附註三、四、九及三六）	909,751	2	-	-
1543	以成本衡量之金融資產—非流動（附註四及十一）	-	-	58,991	-
1546	無活絡市場之債務工具投資—非流動（附註四、十二及三六）	-	-	91,549	-
1550	採用權益法之投資（附註四及十七）	2,277	-	909	-
1560	合約資產—非流動（附註三及二九）	170,346	-	-	-
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十九及三六）	8,488,398	17	8,109,982	11
1760	投資性不動產淨額（附註四、二十及三六）	13,018,501	26	13,215,073	18
1780	無形資產（附註四、二一及三六）	2,765,330	5	2,565,067	4
1805	商譽（附註四及二二）	36,288	-	36,288	-
1840	遞延所得稅資產（附註四、五及三一）	207,336	-	176,903	-
1920	存出保證金—非流動	328,694	1	318,211	-
1995	其他非流動資產—其他（附註四、十六及三六）	7,455,809	15	7,227,495	10
15XX	非流動資產總計	33,437,546	66	31,800,468	43
1XXX	資 產 總 計	\$ 50,830,516	100	\$ 74,112,505	100
負債及權益					
代 碼	負 債				
流動負債					
2100	短期借款（附註二三及二六）	\$ 2,224,092	4	\$ 4,482,220	6
2110	應付短期票券（附註二三及二六）	1,622,505	3	1,866,517	2
2130	合約負債—流動（附註三、二六、二九及三五）	1,359,992	3	-	-
2150	應付票據	657,713	1	4,458	-
2170	應付帳款（附註十三）	3,862,199	8	4,724,692	6
2230	本期所得稅負債	122,017	-	97,092	-
2200	其他應付款	2,109,045	4	1,929,894	3
2312	預收房地款（附註二六及三五）	-	-	8,835,932	12
2320	一年或一營業週期內到期長期負債（附註二三及二六）	5,962,430	12	25,028,398	34
2399	其他流動負債（附註二六）	273,794	1	1,305,402	2
21XX	流動負債總計	18,193,787	36	48,274,605	65
非流動負債					
2530	應付公司債（附註四、二四及三五）	1,500,000	3	1,600,000	2
2540	長期借款（附註二三）	17,634,373	35	14,364,388	20
2550	負債準備—非流動（附註四及二五）	312,491	-	159,744	-
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（附註四及三一）	318,244	1	176,141	-
2610	長期應付票據及款項	1,882	-	-	-
2640	淨確定福利負債—非流動（附註四及二七）	19,229	-	20,278	-
2645	存入保證金	243,238	-	221,921	1
2670	其他非流動負債—其他	5,000	-	10,241	-
25XX	非流動負債總計	20,053,394	39	16,571,650	23
2XXX	負債總計	38,247,181	75	64,846,255	88
歸屬於母公司業主之權益（附註二八及三二）					
股 本					
3110	普 通 股	8,944,192	18	8,944,192	12
3200	資本公積	1,299,578	3	3,293,407	4
保留盈餘					
3350	未分配盈餘（待彌補虧損）	1,799,863	3	(3,622,604)	(5)
3400	其他權益	(4,360)	-	(1,097)	-
31XX	本公司業主權益總計	12,039,273	24	8,613,898	11
36XX	非控制權益	544,062	1	652,352	1
3XXX	權益總計	12,583,335	25	9,266,250	12
負債與權益總計		\$ 50,830,516	100	\$ 74,112,505	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 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟每股
盈餘（虧損）為元

代 碼		107年度		106年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二九）	\$ 31,947,334	100	\$ 14,212,716	100
5000	營業成本（附註十四、二七及三十）	(24,715,128)	(77)	(10,141,526)	(71)
5900	營業毛利	<u>7,232,206</u>	<u>23</u>	<u>4,071,190</u>	<u>29</u>
	營業費用（附註二七、三十及三五）				
6100	推銷費用	(1,240,129)	(4)	(2,915,853)	(21)
6200	管理費用	(1,690,414)	(5)	(1,280,042)	(9)
6300	研究發展費用	(13,831)	-	(3,712)	-
6450	預期信用減損迴轉利益	<u>48</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
6000	營業費用合計	(2,944,326)	(9)	(4,199,607)	(30)
6900	營業利益（損失）	<u>4,287,880</u>	<u>14</u>	(128,417)	(1)
	營業外收入及支出（附註三十）				
7010	其他收入	549,755	2	444,943	3
7020	其他利益及損失	(177,707)	(1)	(35,769)	-
7050	財務成本（附註三五）	(907,813)	(3)	(749,322)	(5)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額（附註十七）	<u>1,368</u>	<u>-</u>	(334)	-
7000	營業外收入及支出合計	(534,397)	(2)	(340,482)	(2)
7900	稅前淨利（損）	3,753,483	12	(468,899)	(3)
7950	所得稅費用（附註四及三一）	(307,454)	(1)	(240,348)	(2)
8200	本年度淨利（損）	<u>3,446,029</u>	<u>11</u>	(709,247)	(5)

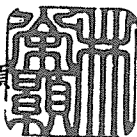
（接次頁）

(承前頁)

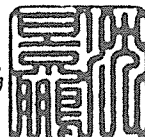
代 碼		107年度		106年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合損益				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再 衡量數	\$ 863	-	\$ 3,327	-
8316	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之權益工具投資 未實現評價損益	(3,064)	-	-	-
8360	後續可能重分類至損益 之項目				
8361	國外營運機構財務 報表換算之兌換 差額	(194)	-	(257)	-
8300	其他綜合損益合計	(2,395)	-	3,070	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 3,443,634</u>	<u>11</u>	<u>(\$ 706,177)</u>	<u>(5)</u>
	淨利(損)歸屬於				
8610	本公司業主	\$ 3,368,318	11	(\$ 758,152)	(5)
8620	非控制權益	<u>77,711</u>	-	<u>48,905</u>	-
8600		<u>\$ 3,446,029</u>	<u>11</u>	<u>(\$ 709,247)</u>	<u>(5)</u>
	綜合損益總額歸屬於				
8710	本公司業主	\$ 3,366,176	11	(\$ 755,082)	(5)
8720	非控制權益	<u>77,458</u>	-	<u>48,905</u>	-
8700		<u>\$ 3,443,634</u>	<u>11</u>	<u>(\$ 706,177)</u>	<u>(5)</u>
	每股盈餘(虧損)(附註三三)				
9750	基 本	<u>\$ 3.77</u>		<u>(\$ 0.85)</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 3.76</u>			

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林榮顯

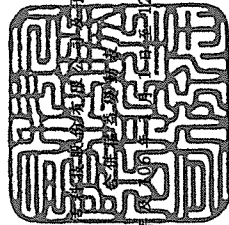


經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠



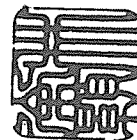


日勝生

民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸屬	於	母	公	司	其他主權之項目				總計	非控制權益	權益總額
						保	留	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	透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現損益		
A1	普通股	\$ 8,944,192	\$ 4,676,046	\$ 423,601	\$ 4,968,148						\$ 391,693	\$ 9,466,544
B13	106 年 1 月 1 日餘額	-	-	(423,601)	423,601						-	-
C11	法定盈餘公積補虧損	-	(1,676,768)	-	1,676,768						-	-
D1	資本公積補虧損	-	-	-	-						-	-
D3	106 年度淨損	-	-	-	(758,152)						48,905	(709,247)
D5	106 年度其他綜合損益	-	-	-	3,327						-	3,070
D5	106 年度綜合損益總額	-	-	-	(754,825)						48,905	(706,177)
M5	取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	262,334	-	-						-	262,334
N1	取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	31,795	-	-						2,893	34,688
O1	非控制權益	-	-	-	-						208,861	208,861
Z1	106 年 12 月 31 日餘額	8,944,192	3,293,407	-	(3,622,604)						652,352	9,266,250
A3	追溯適用之影響數	-	-	-	258						-	-
A5	107 年 1 月 1 日重編後餘額	8,944,192	3,293,407	-	(3,622,346)						652,352	9,266,250
C11	資本公積補虧損	-	(2,053,028)	-	2,053,028						-	-
D1	107 年度淨利	-	-	-	3,368,318						77,711	3,446,029
D3	107 年度其他綜合損益	-	-	-	863						(253)	(2,395)
D5	107 年度綜合損益總額	-	-	-	3,369,181						77,458	3,446,639
M5	取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	59,199	-	-						-	59,199
O1	非控制權益	-	-	-	-						(185,748)	(185,748)
Z1	107 年 12 月 31 日餘額	\$ 8,944,192	\$ 1,299,578	\$ -	\$ 1,799,863						\$ 544,062	\$ 12,583,335



董事長：林榮顯

經理人：沈景鵬

後併財務報告之一部分。

會計主管：劉瑞棠



日勝生活科技股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		107年度	106年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利（損）	\$ 3,753,483	(\$ 468,899)
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	708,507	521,503
A20200	攤銷費用	118,764	108,044
A20300	預期信用減損（利益）數／呆帳費用提列	(48)	91
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損（益）	714	(288)
A20900	利息費用	907,813	749,322
A21200	利息收入	(356,530)	(274,580)
A21900	股份基礎給付酬勞成本	-	34,688
A22300	採用權益法認列之之關聯企業及合資損益份額	(1,368)	334
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損失	1,678	1,585
A23100	處分投資利益	(351)	(173)
A23500	金融資產減損損失	-	60
A23700	非金融資產減損損失	487,945	-
A29900	其他項目	2,404	33,932
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	-	1,554,199
A31115	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	173	-
A31125	合約資產	(457,693)	-
A31130	應收票據	3,615	(2,164)
A31150	應收帳款	81,177	130,255
A31180	其他應收款	246,572	4,735
A31200	存 貨	21,087,824	3,891,200
A31230	預付款項	640,700	(50,692)
A31240	其他流動資產	(218,141)	391,225
A31270	取得合約之增額成本	484,281	-
A31990	其他營業資產	(836,059)	(1,889,455)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		107年度	106年度
A32125	合約負債	(\$ 7,476,043)	\$ -
A32130	應付票據	653,255	(844,208)
A32150	應付帳款	(862,493)	873,040
A32180	其他應付款	194,041	579,984
A32210	預收款項	-	(2,116,553)
A32230	其他流動負債	(419,840)	259,979
A32990	其他營業負債	149,388	115,468
A33000	營運產生之現金流入	18,893,768	3,602,632
A33100	收取之利息	17,952	15,964
A33300	支付之利息	(947,264)	(738,863)
A33500	支付之所得稅	(170,859)	(125,179)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>17,793,597</u>	<u>2,754,554</u>
投資活動之現金流量			
B00030	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	1,110	-
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(196,941)	-
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	2,885,256	-
B00600	取得無活絡市場之債務工具投資	-	(360,310)
B00900	取得持有至到期日金融資產	-	(1,217,302)
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	-	699
B02700	取得不動產、廠房及設備	(69,309)	(83,161)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	108	279
B03800	存出保證金減少	1,543,497	396,518
B04500	取得無形資產	(4,229)	(316,566)
B05400	取得投資性不動產	(310,059)	(957,100)
B07100	預付設備款增加	-	(81,770)
B07200	預付設備款減少	333	-
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>3,849,766</u>	<u>(2,618,713)</u>
籌資活動之現金流量			
C00200	短期借款減少	(2,258,128)	(3,207,834)
C00600	應付短期票券減少	(244,012)	(452,741)
C01200	發行公司債	-	1,500,000
C01300	償還公司債	(100,000)	-
C01600	舉借長期借款	-	1,443,319
C01700	償還長期借款	(15,771,422)	-
C03000	存入保證金增加	-	46,936

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		107年度	106年度
C03100	存入保證金減少	(\$ 590,348)	\$ -
C04600	現金增資	2,900	-
C05500	處分子公司股權(未喪失控制力)	53,029	491,459
C05800	非控制權益變動	(182,477)	(20,264)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(19,090,458)	(199,125)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(194)	(256)
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)數	2,552,711	(63,540)
E00100	期初現金及約當現金餘額	1,913,218	1,976,758
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 4,465,929	\$ 1,913,218

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 107 年及 106 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十五之說明。

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 108 年 3 月 26 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (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融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRSs」）

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金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

1. 2014-2016 週期之年度改善

2014-2016 週期之年度改善修正 IFRS 12「對其他個體之權益之揭露」及 IAS 28「投資關聯企業及合資」等準則。

2. IFRS 9「金融工具」及相關修正

IFRS 9「金融工具」取代 IAS 39「金融工具：認列與衡量」，並配套修正 IFRS 7「金融工具：揭露」等其他準則。IFRS 9 之新規定涵蓋金融資產之分類、衡量與減損及一般避險會計，相關會計政策請參閱附註四。

金融資產之分類、衡量與減損

合併公司依據 107 年 1 月 1 日所存在之事實及情況，於該日評估已存在金融資產之分類予以追溯調整，並選擇不予重編比較期間。於 107 年 1 月 1 日，各類別金融資產依 IAS 39 及 IFRS 9 所決定之衡量種類及帳面金額及其變動情形彙總如下：

金融資產類別	衡 量 種 類		帳 面 金 額		說 明
	IAS 39	IFRS 9	IAS 39	IFRS 9	
現金及約當現金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	\$ 1,913,218	\$ 1,913,218	(1)
股票投資	備供出售金融資產	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資	58,991	58,991	(3)
基金受益憑證	持有供交易金融資產	強制透過損益按公允價值衡量	17,922	17,922	(4)
債券投資	持有至到期日之投資	按攤銷後成本衡量	1,217,302	1,217,302	(5)
原始到期日起過 3 個月之定期存款	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	721,672	721,672	(2)
應收票據、應收帳款及其他應收款	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	1,063,227	786,089	(1)
其他金融資產	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	2,969,471	2,967,490	(2)
存出保證金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	2,233,808	2,233,808	(1)

	107年1月1日 帳面金額 (IAS 39)	重 分 類	再 衡 量	107年1月1日 帳面金額 (IFRS 9)	107年1月1日 保留盈餘 影響數	107年1月1日 其他權益 影響數	說 明
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—權益工具	\$ -						
加：自備供出售金融資產 (IAS 39) 重分類	-	\$ 58,991	\$ -				(3)
	-	58,991	-	\$ 58,991	\$ 258	(\$ 258)	
按攤銷後成本衡量之金融資產	-	-	-				
加：自持有至到期日之投資 (IAS 39) 重分類	-	1,217,302	-				(5)
加：自放款及應收款 (IAS 39) 重分類	-	3,689,162	-				(2)
	-	4,906,464	-	4,906,464	-	-	
合 計	\$ -	\$ 4,965,455	\$ -	\$ 4,965,455	\$ 258	(\$ 258)	

(1) 現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款及存出保證金原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 修改衡量種類為按攤銷後成本衡量，並評估預期信用損失。

(2) 無活絡市場之債務工具投資及其他金融資產原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 修改衡量種類為按攤銷後成

本衡量，並評估預期信用損失。另依 IFRS 9 重分類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

- (3) 原依 IAS 39 以成本衡量之未上市（櫃）股票投資，依 IFRS 9 分類為指定透過其他綜合損益按公允價值衡量，並應按公允價值再衡量。另依 IFRS 9 重分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

合併公司原依 IAS 39 已認列以成本衡量之股票投資減損損失並累積於保留盈餘。因該等股票依 IFRS 9 指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量而不再評估減損，因而 107 年 1 月 1 日之其他權益－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益之帳面金額調整減少 258 仟元，保留盈餘調整增加 258 仟元。

- (4) 基金受益憑證原依 IAS 39 分類為持有供交易金融資產。因其現金流量並非完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，且非屬權益工具，故依 IFRS 9 強制分類為透過損益按公允價值衡量。

- (5) 原依 IAS 39 分類為持有至到期日金融資產並按攤銷後成本衡量之債券投資，其原始認列時之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，且依 107 年 1 月 1 日所存在之事實及情況評估經營模式係收取合約現金流量，依 IFRS 9 修改衡量種類為按攤銷後成本衡量，並評估預期信用損失。另依 IFRS 9 重分類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

3. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

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。相關會計政策請參閱附註四。

依合約條款由客戶扣留之工程保留款旨在確保承包商完成所有合約義務，依 IFRS 15 判斷該付款之安排不具重大財務組成部分，該款項於完成合約義務前係認列於合約資產。適用 IFRS

15 前，應收工程保留款依 IAS 39 之規定認列為應收款並予以折現以反映貨幣時間價值。

因取得合約而發生之增額成本，在預期可回收之範圍內係資本化為取得合約之增額成本，後續按與收入認列一致之方式予以攤銷。適用 IFRS 15 前，相關支出係認列為遞延推銷費用，後續按與收入認列一致之方式予以攤銷。

收入認列金額、已收及應收金額之淨結果係認列為合約資產（負債）。適用 IFRS 15 前，建造合約之工程進度請款、已認列成本與利潤（損失）之淨結果依 IAS 11 係認列為應收（付）建造合約款。依 IAS 18 處理之合約係於認列收入時認列應收款或預收收入之減少及相關遞延收入。

若有虧損性客戶合約，合併公司係依規定認列存貨減損或認列虧損性合約負債準備。適用 IFRS 15 前，建造合約之預期損失係依 IAS 11 衡量並調整應收（付）建造合約款。

附退貨權之銷售於認列收入時係同時認列退款負債（其他負債）及待退回產品權利（其他資產）。適用 IFRS 15 前，認列收入時係同時認列退貨負債準備及存貨—應收待退。

合併公司選擇僅對 107 年 1 月 1 日尚未完成之合約追溯適用 IFRS 15，相關累積影響數調整於該日保留盈餘。

106 年 12 月 31 日以前之所有合約修改，合併公司不予逐次重編該合約之處理，而以能反映所有修改彙總影響之方式辨認履約義務、決定交易價格及分攤交易價格。此將降低追溯適用之複雜度及成本，且不致影響應有之財務資訊。

資產、負債及權益項目之本期影響

	107年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	107年1月1日 重編後金額
存 貨	\$31,235,224	(\$ 2)	\$31,235,222
待退回產品權利	-	2	2
應收帳款	778,083	(277,138)	500,945

（接次頁）

(承前頁)

	107年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	107年1月1日 重編後金額
合約資產—流動	\$ -	\$ 277,138	\$ 277,138
其他流動資產	3,098,690	(565,280)	2,533,410
取得合約之增額成本— 流動	-	565,280	565,280
無形資產	2,565,067	(86,721)	2,478,346
合約資產—非流動	-	86,721	86,721
資產影響	<u>\$37,677,064</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$37,677,064</u>
預收房地款	\$ 8,835,932	(\$ 8,835,932)	\$ -
其他流動負債	1,305,402	(155,402)	1,150,000
合約負債—流動	-	8,991,334	8,991,334
負債影響	<u>\$10,141,334</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$10,141,334</u>

合併公司於 107 年若依 IFRS 15 下應有之單行項目及餘額調整改按 IAS 11 及 IAS 18 處理之影響數如下：

資產、負債及權益項目之 107 年影響

	107年12月31日
存貨增加	\$ 3
待退回產品權利減少	(3)
應收帳款增加	267,339
合約資產—流動減少	(267,339)
其他流動資產增加	80,999
取得合約之增額成本—流動減少	(80,999)
無形資產增加	170,346
合約資產—非流動減少	(170,346)
資產增加(減少)	<u>\$ -</u>
預收房地款增加	\$ 1,205,820
其他流動負債增加	154,172
合約負債—流動減少	(1,359,992)
負債增加(減少)	<u>\$ -</u>

4. 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。

於評估遞延所得稅資產時，合併公司原係以帳面金額作為資產回收金額以估計未來課稅所得，107 年追溯適用上述修正並無重大影響。

5. IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」

該修正釐清，合併公司僅當不動產符合（或不再符合）投資性不動產定義，且有用途改變證據時，始應將不動產轉入或轉出投資性不動產。僅因管理階層對不動產使用意圖之改變不能作為用途改變之證據。此外，該修正釐清用途改變之證據不限於 IAS 40 所列之情形。

合併公司係依 107 年 1 月 1 日存在之情況，按前述修正將不動產作必要之重分類。

合併公司選擇將首次適用 IFRS 9 及 IFRS 15 之累積影響數調整 107 年 1 月 1 日之資產、負債及權益項目，相關調整彙總如下：

	107年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	107年1月1日 重編後金額
持有至到期日金融資產			
一流動	\$ 1,217,302	(\$ 1,217,302)	\$ -
無活絡市場之債務工具投資			
一流動	630,123	(630,123)	-
應收帳款淨額	778,083	(277,138)	500,945
存 貨	31,235,224	(2)	31,235,222

（接次頁）

(承前頁)

	107年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	107年1月1日 重編後金額
其他流動資產	\$ 3,098,690	(\$ 2,911,509)	\$ 187,181
以成本衡量之金融資產			
一非流動	58,991	(58,991)	-
無活絡市場之債務工具投資			
一非流動	91,549	(91,549)	-
無形資產	2,565,067	(86,721)	2,478,346
其他非流動資產	7,227,495	(621,261)	6,606,234
透過其他綜合損益按公允			
價值衡量之金融資產	-	58,991	58,991
按攤銷後成本衡量之金融			
資產一流動	-	4,193,654	4,193,654
按攤銷後成本衡量之金融			
資產一非流動	-	712,810	712,810
待退回產品權利	-	2	2
合約資產一流動	-	277,138	277,138
取得合約之增額成本一流動	-	565,280	565,280
合約資產一非流動	-	86,721	86,721
資產影響	<u>\$ 46,902,524</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 46,902,524</u>
預收房地款	\$ 8,835,932	(\$ 8,835,932)	\$ -
其他流動負債	1,305,402	(155,402)	1,150,000
合約負債一流動	-	8,991,334	8,991,334
負債影響	<u>\$ 10,141,334</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,141,334</u>
保留盈餘	(\$ 3,622,604)	\$ 258	(\$ 3,622,346)
其他權益	(1,097)	(258)	(1,355)
權益影響	<u>(\$ 3,623,701)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 3,623,701)</u>

(二) 108 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日(註1)
「2015-2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日 (註 3)
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅務處理之不確定性」	2019 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：金管會允許合併公司得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：2019 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

1. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。

租賃定義

首次適用 IFRS 16 時，合併公司將選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂（或變動）之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包含）租賃，目前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約將不予重新評估並將依 IFRS 16 之過渡規定處理。

合併公司為承租人

首次適用 IFRS 16 時，除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃將於合併資產負債表認列使用權資產及租賃負債，惟符合投資性不動產定義之使用權資產將列報為投資性不動產。合併綜合損益表將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。於合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額將表達為籌資活動，支付利息部分將列為營業活動。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約（包含符合投資性不動產定義之不動產權益）係按直線基礎認列費用，為取得本國土地使用權預付之租賃給付係認列於預付租賃款，因租金平穩化所產生與支付金額之差額係認列為應付費用／預付租賃款。營業租賃現金流量於合併現金流量表係表達於營業活動。分類為融資租賃之合約係於合併資產負債表認列租賃資產及應付租賃款。

合併公司預計選擇將追溯適用 IFRS 16 之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日保留盈餘，不重編比較資訊。

目前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量將以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，全部使用權資產將以該日之租賃負債金額（並調整先前已認列之預付或應付租賃給付金額）衡量。除預計適用下述權宜作法(2)者外，所認列之使用權資產均將適用 IAS 36 評估減損。

合併公司預計將適用下列權宜作法：

- (1) 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
- (2) 107 年底認列之虧損性租賃合約負債準備將調整 108 年 1 月 1 日使用權資產，而不依 IAS 36 評估減損。
- (3) 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃將依短期租賃處理。
- (4) 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。
- (5) 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定將使用後見之明。

對於依 IAS 17 分類為融資租賃之租賃，將以 107 年 12 月 31 日租賃資產及租賃負債之帳面金額作為使用權資產及租賃負債於 108 年 1 月 1 日之帳面金額。

合併公司為出租人

除轉租外，於過渡時對出租人之租賃將不作任何調整，且自 108 年 1 月 1 日起始適用 IFRS 16。

合併公司於 107 年將所承租之房屋轉租他人，該轉租依 IAS 17 判斷係分類為營業租賃。合併公司將於 108 年 1 月 1 日根據主租及轉租之剩餘合約條款及條件評估該轉租係分類為融資租賃，並視為將於 108 年 1 月 1 日簽訂之新融資租賃處理。

108 年 1 月 1 日 資產、負債及權益之預計影響

	107年12月31 日帳面金額	首次適用 之調整	108年1月1日 調整後 帳面金額
應收租賃款	\$ -	\$ 75,681	\$ 75,681
辦公設備	73,434	(574)	72,860
使用權資產	-	2,630,950	2,630,950
預付租賃款	45,863	(9,858)	36,005
資產影響	<u>\$ 119,297</u>	<u>\$ 2,696,199</u>	<u>\$ 2,815,496</u>
應付設備款	\$ 9,898	(\$ 235)	\$ 9,663
長期應付款	1,882	(372)	1,510
租賃負債	-	2,692,603	2,692,603
負債影響	<u>\$ 11,780</u>	<u>\$ 2,691,996</u>	<u>\$ 2,703,776</u>
保留盈餘	<u>\$ 1,799,863</u>	<u>\$ 4,203</u>	<u>\$ 1,804,066</u>
權益影響	<u>\$ 1,799,863</u>	<u>\$ 4,203</u>	<u>\$ 1,804,066</u>

2. IFRIC 23 「所得稅務處理之不確定性」

IFRIC 23 釐清當存有所得稅務處理之不確定性時，合併公司須假設稅務機關將可取具所有相關資料進行審查，若判斷其申報之稅務處理很有可能被稅務機關接受，合併公司對於課稅所得、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用課稅抵減及稅率之決定必須與申報所得稅時所採用之稅務處理一致。若稅務機關並非很有可能接受申報之稅務處理，合併公司須採最可能金額或預期值（應採兩者中較能預測不確定性最終結果之方法）評估。若事實及情況改變，合併公司須重評估其判斷與估計。

首次適用 IFRIC 23 時，合併公司預計無重大影響。

3. 2015-2017 週期之年度改善

2015-2017 週期之年度改善修正 IFRS 3、IFRS 11、IAS 12 及 IAS 23 「借款成本」。其中 IAS 23 之修正係釐清，若特地舉借之借款於相關資產達到預定使用或出售狀態後仍流通在外，該借款負擔之借款成本應納入一般借款之資本化利率計算。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日(註2)
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 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日(註3)

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：收購日在年度報導期間開始於 2020 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

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並發布生效之 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具及按確定福利義務現值減除計畫資產公允價值認列之淨確定福利負債外，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業務部分，其營業週期長於一年，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，參閱附註十五及附表八、九。

(五) 外 幣

各個體公司編製財務報告時，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，並累計於權益項下之國外營運機構財務報表換算之兌換差額，並適當地分配予非控制權益。

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。

(六) 存 貨

存貨包括開發中不動產、待開發不動產、待售房地、商品存貨、原物料、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。

(七) 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一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。

（八）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。

自 106 年起，當合併公司取得符合業務定義之聯合營運權益時，應按企業合併會計政策處理，惟分享聯合控制之各方於聯合營運權益取得前後均由同一最終控制者共同控制且該控制並非暫時之情況除外。

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。

(九) 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) 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。

(十一) 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。

(十二) 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. 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。

(十三) 合約成本相關資產

不動產銷售之銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。惟預計於一年內攤銷之取得合約增額成本，合併公司選擇不予資本化。

(十四) 有形、無形資產（商譽除外）及合約成本相關資產之減損

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。

適用 IFRS 15 之客戶合約，因客戶合約所認列之存貨、不動產、廠房及設備及無形資產先依存貨減損規定及上述規定認列減損，次依合約成本相關資產之帳面金額超過提供相關商品或勞務預期可收取之對價剩餘金額扣除直接相關成本後之金額認列為減損損失，續將合約成本相關資產之帳面金額計入所屬現金產生單位，以進行現金產生單位之減損評估。

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產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、現金產生單位或合約成本相關資產，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

107 年

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、按攤銷後成本衡量之金融資產與透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

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強制透過損益按公允價值衡量及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括合併公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

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三九。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

合併公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收票據、應收帳款及其他應收款與存出保證金）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，利息收入係以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

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。

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有對價之權益工具投資，指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

106 年

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、持有至到期日投資、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包含該金融資產所產生之任何股利或利息係認列於損益，公允價值之決定方式請參閱附註三九。

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. 持有至到期日金融資產

合併公司投資附買回債券及票券，且合併公司有積極意圖及能力持有至到期日，即分類為持有至到期日金融資產。

持有至到期日金融資產於原始認列後，係以有效利息法減除任何減損損失之攤銷後成本衡量。

C. 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。

D. 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

107 年

合併公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、應收租賃款及合約資產之減損損失。

應收帳款、應收租賃款及合約資產均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

106 年

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 106 年（含）以前，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。自 107 年起，於一按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資整體除列時，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。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

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

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(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。

(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

107 年

合併公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

若幾乎同時與同一客戶（或客戶之關係人）簽訂數個合約，因該等合約係為單一商業目的以包裹議定／其中一合約之對價取決於其他合約之價格或履約結果／該等合約承諾之商品或勞務係為單一履約義務，合併公司係以單一合約處理。

移轉商品或勞務與收取對價之時間間隔在 1 年以內之合約，其重大財務組成部分不予調整交易價格。

(1) 營建收入

於正常營業範圍內之不動產銷售係分期收取固定交易價格並認列合約負債，於考量重大財務組成部分後，於各該筆不動產完工且交付予買方時認列收入。

於建造過程中不動產即受客戶控制之不動產建造合約，合併公司係隨時間逐步認列收入。由於建造所投入之成本與履約義務之完成程度直接相關，合併公司係以實際投入成本佔預期總成本比例衡量完成進度。合併公司於建造過程逐步認列合約資產，於開立帳單時將其轉列為應收帳款。若已收取之工程款

超過認列收入之金額，差額係認列為合約負債。依合約條款由客戶扣留之工程保留款旨在確保合併公司完成所有合約義務，於合併公司履約完成前係認列為合約資產。

履約義務之結果若無法可靠衡量，僅在滿足履約義務之已發生成本預期可回收之範圍內認列工程收入。

臺北車站特定專用區交九用地營運特許權協議約定由合併公司建造並營運臺北車站特定專用區交九用地之公共建設，由於興建過程中臺北車站特定專用區交九用地即受臺北市政府控制，合併公司係參考所提供之建造服務單獨售價，隨時間逐步認列建造服務收入及合約資產，於興建完成轉列無形資產－特許權。於營運階段，合併公司於大眾使用臺北車站特定專用區交九用地之公共建設並獲益時認列收入（帳列其他營業收入）。

桃園地區污水下水道系統營運特許權協議約定由合併公司建造並營運桃園地區污水下水道系統之公共建設，由於興建過程中桃園地區污水下水道系統即受桃園市政府控制，合併公司係參考所提供之建造服務單獨售價，隨時間逐步認列建造服務收入及合約資產，於興建完成轉列無形資產－特許權及長期應收款。於營運階段，合併公司於大眾使用桃園地區污水下水道系統並獲益時認列收入（帳列其他營業收入）。

(2) 百貨收入

當另一方參與提供商品或勞務予客戶，若合併公司於移轉所承諾之商品或勞務予客戶前控制該商品或勞務，為主理人；反之則為代理人。作為主理人時，以移轉商品或勞務以換得之預期有權取得之對價總額認列為收入；作為代理人時，則以為另一方安排提供商品或勞務換得之預期有權取得之任何收費或佣金之金額，認列為收入。合併公司之收費或佣金可能為對價之淨額，該淨額係合併公司以商品或勞務換得之對價於支付予另一方後所保留之金額。

客戶忠誠計畫係於客戶透過購買商品時給予未來購買商品之獎勵積分，該獎勵積分提供重要權利，分攤至獎勵積分之交易價格於收取時認列合約負債，並於獎勵積分兌換或失效時轉列收入。

(3) 商品銷貨收入（帳列其他營業收入）

商品銷貨收入來自自營商店之銷售。自營商店銷售之自營商品係於客戶購買商品時認列收入。

106 年－IAS 18

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：

- A. 合併公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- B. 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；
- C. 收入金額能可靠衡量；
- D. 與交易有關之經濟效益很有可能流入合併公司；及
- E. 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。

106 年－IAS 11

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。

(十八) 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。

合併公司因簽訂購售電合約而適用 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」，係分類為營業租賃。

1. 合併公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線或向承租人收取款項之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。

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。

(十九) 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。

(二十) 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。

(二十一) 股份基礎給付協議

給與員工之權益交割股份基礎給付協議係按給與日權益工具之公允價值及預期既得之最佳估計數量，於既得期間內以直線基礎認列費用，並同時調整資本公積—其他。若其於給與日立即既得，係於給與日全數認列費用。

(二二) 所得稅

所得稅費用係本期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

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. 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－106 年

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、重大會計判斷、估計及假設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。

存貨之減損

存貨淨變現價值之計算依據存貨性質包含正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額估計，以及參考委外不動產鑑價師之分析結果，該等估計係依目前市場狀況及歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

所得稅

截至 107 年及 106 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 207,336 仟元及 176,903 仟元。由於未來獲利之不可預測性，合併公司於 107 年及 106 年 12 月 31 日止分別尚有 3,533,357 仟元及 2,168,172 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

	107年12月31日	106年12月31日
現金	\$ 37,344	\$ 29,265
支票及活期存款	4,416,645	1,867,700
外幣存款	11,940	16,253
	<u>\$ 4,465,929</u>	<u>\$ 1,913,218</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	107年12月31日	106年12月31日
<u>金融資產－流動</u>		
持有供交易		
非衍生性金融資產		
基金受益憑證	\$ -	\$ 17,922
強制透過損益按公允價值衡量		
非衍生性金融資產		
基金受益憑證	17,386	-
	<u>\$ 17,386</u>	<u>\$ 17,922</u>

透過損益按公允價值衡量之金融工具產生之淨損益請參閱附註三十(二)。

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－107年

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

	107年12月31日
<u>非流動</u>	
國內未上市(櫃)普通股	<u>\$ 54,816</u>

合併公司依中長期策略目的投資上述未上市(櫃)股票投資，並預期透過長期投資獲利。合併公司管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入損益，與前述長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。該等投資原依 IAS 39 係分類為備供出售金融資產，其重分類及 106 年資訊，請參閱附註三及十一。

九、按攤銷後成本衡量之金融資產－107年

	107年12月31日
<u>流動</u>	
國內投資	
附買回債券及票券投資(一)	\$ 636,302
原始到期日超過3個月之定期存款(二)	211,193
其他金融資產(三)	460,903
	<u>\$ 1,308,398</u>

(接次頁)

(承前頁)

107年12月31日

非流動

原始到期日超過3個月之定期存款(二)

\$ 105,903

其他金融資產(三)

803,848

\$ 909,751

- (一) 附買回債券及票券投資原依 IAS 39 分類為持有至到期日金融資產，其重分類及 106 年資訊，請參閱附註三及十。
- (二) 原始到期日超過 3 個月之定期存款原依 IAS 39 分類為無活絡市場之債務工具投資，其重分類及 106 年資訊，請參閱附註三及十二。
- (三) 其他金融資產係銀行存款備償戶、信託戶等受限制資產，原依 IAS 39 分類為其他資產，其重分類及 106 年資訊，請參閱附註三及十六。
- (四) 按攤銷後成本衡量之金融資產質押之資訊，參閱附註三六。

十、持有至到期日金融資產－106 年

106年12月31日

流動

國內投資

附買回債券及票券投資

\$1,217,302

持有至到期日金融資產設定質押之資訊，請參閱附註三六。

十一、以成本衡量之金融資產－106 年

106年12月31日

非流動

國內未上市（櫃）普通股

\$ 58,991

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。

十二、無活絡市場之債務工具投資－106 年

	106年12月31日
原始到期日超過3個月之定期存款	<u>\$ 721,672</u>
流動	\$ 630,123
非流動	<u>91,549</u>
	<u>\$ 721,672</u>

無活絡市場之債務工具投資質押之資訊，參閱附註三六。

十三、應收票據及應收帳款

	107年12月31日	106年12月31日
<u>應收票據</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 2,239	\$ 5,854
減：備抵損失	(<u> </u>)	(<u> </u>)
	<u>\$ 2,239</u>	<u>\$ 5,854</u>
<u>應收帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 642,861	\$ 778,104
減：備抵損失	(<u> 31 </u>)	(<u> 21 </u>)
	<u>\$ 642,830</u>	<u>\$ 778,083</u>

應收帳款

107 年度

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及各銀行信用卡中心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。

合併公司採用 IFRS 9 之簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係考量客戶過去違約紀錄

與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量產業展望。因合併公司之信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因此僅以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且合併公司無法合理預期可回收金額，例如交易對方正進行清算等，合併公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

合併公司衡量應收帳款之備抵損失如下：

107 年 12 月 31 日

	未逾期	逾期1~90天	逾期91~180天	逾期超過180天	合計
預期信用損失率	0%	1%	30%	100%	-
總帳面金額	\$ 641,861	\$ 973	\$ -	\$ 27	\$ 642,861
備抵損失（存續期間 預期信用損失）	-	(10)	-	(21)	(31)
攤銷後成本	<u>\$ 641,861</u>	<u>\$ 963</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6</u>	<u>\$ 642,830</u>

應收帳款備抵損失之變動資訊如下：

	107年度
年初餘額（IAS 39）	\$ 21
追溯適用 IFRS 9 調整數	-
年初餘額（IFRS 9）	21
加：本年度提列減損損失	10
年底餘額	<u>\$ 31</u>

106 年度

合併公司於 106 年之授信政策與前述 107 年授信政策相同。

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：

	106年12月31日
未逾期帳款	\$ 778,102
已逾期帳款	
0~90 天	-
91~180 天	-
181 天以上	2
合計	<u>\$ 778,104</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。

應收帳款之備抵呆帳變動資訊如下：

	個 別 減 損	評 估 損 失	群 組 減 損	評 估 損 失	合 計
106年1月1日餘額	\$	67	\$	-	\$ 67
加：本年度提列減損損失		19		-	19
減：本年度實際沖銷	(	65)		-	(65)
106年12月31日餘額	\$	<u>21</u>	\$	<u>-</u>	\$ <u>21</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二六。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：

	107年12月31日	106年12月31日
應收工程保留款	\$ <u>-</u>	\$ <u>264,326</u>
應付工程保留款	\$ <u>1,379,957</u>	\$ <u>1,512,222</u>

十四、存 貨

	107年12月31日	106年12月31日
開發中不動產	\$ 3,086,850	\$ 23,078,985
待開發不動產	377,248	404,389
待售房地	5,725,261	7,714,388
商品存貨	25,435	22,796
其 他	17,620	14,666
	\$ <u>9,232,414</u>	\$ <u>31,235,224</u>

開發中不動產

項 目 名 稱	預計完工年度	107年12月31日	106年12月31日
浮洲二	107	\$ -	\$ 20,677,298
大 橋	108	2,866,717	2,331,814
青 埔	109	<u>220,133</u>	<u>69,873</u>
		\$ <u>3,086,850</u>	\$ <u>23,078,985</u>

待開發不動產

項 目 名 稱	107年12月31日	106年12月31日
北 投 區	\$ 336,638	\$ 363,779
旗 山 區	<u>40,610</u>	<u>40,610</u>
	<u>\$ 377,248</u>	<u>\$ 404,389</u>

待售房地

項 目 名 稱	107年12月31日	106年12月31日
浮 洲 案	\$ 5,361,865	\$ 6,461,208
青 住 案 (註(四))	69,080	898,665
八 堵 案	147,227	199,904
新 店 案	69,899	76,345
其 他	<u>77,190</u>	<u>78,266</u>
	<u>\$ 5,725,261</u>	<u>\$ 7,714,388</u>

(一) 截至 107 年及 106 年 12 月 31 日止，預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 597,381 仟元及 2,806,076 仟元。

(二) 存貨設定質押之資訊，請參閱附註三六。

(三) 合併公司為期營建個案及工程能順利興建、交屋及履行開發經營契約，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
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。因合併公司全數受償對聯合授信銀行團、管理銀行及主辦銀行依聯合授信合約對合併公司之債權，故解除信託契約。
浮 洲 案	合眾建築經理股份有限公司	自 107 年 10 月 24 日起至本專案二樓以上合宜住宅達成順利銷售並將產權移轉登記予承購戶之日止。
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。

(接次頁)

(承前頁)

工 程 名 稱	受 託 人	受 託 期 間
大 橋 案	中國信託商業銀行	自 103 年 8 月 8 日起至本案全部建物完工及取得使用執照並完成建物所有權第一次登記，並辦理抵押權設定予授信銀行團登記完成、或債務全數清償之日止。
青年住宅案	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。

(四) 存貨因用途變更轉入至投資性不動產之資訊，請參閱附註二十。

(五) 107 及 106 年度營業成本包括存貨跌價損失 316,091 仟元及存貨評價回升利益 189 仟元。

十五、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	
			107年 12月31日	106年 12月31日
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	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	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%	99.93%
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	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	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	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	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	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%

(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	
			107年 12月31日	106年 12月31日
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	61.06%	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%
本 公 司	日鑽綠能科技股份有限公司(以下稱日鑽公司)	能源技術服務業	90.00%	90.00%
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	75.00%	78.00%
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%
智基公司	開創國際有限公司(以下稱開創公司)	投資及管理顧問業	100.00%	100.00%
開創公司	日勝生活科技(馬來西亞)有限公司(以下稱日勝(馬來西亞)公司)	投資及大樓開發業	-	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	立疆企業管理諮詢(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. 合併公司對普力德公司之持股為 37.31%，因合併公司之董事佔普力德公司董事會過半數之成員，具主導其攸關活動之實質能力，故將其列為子公司。

2. 開創公司於 106 年 8 月 9 日設立於英屬開曼群島。

3. 日勝(馬來西亞)公司於 106 年 10 月 20 日設立於馬來西亞，於 107 年 10 月 22 日完成解散清算程序。

十六、其他資產

	107年12月31日	106年12月31日
其他金融資產	\$ 400	\$ 2,969,471
遞延推銷費用	-	565,280
長期應收款	6,209,991	5,232,658
長期預付租金	1,109,499	1,136,615
其 他	541,241	422,161
	<u>\$ 7,861,131</u>	<u>\$ 10,326,185</u>
流 動	\$ 405,322	\$ 3,098,690
非 流 動	<u>7,455,809</u>	<u>7,227,495</u>
	<u>\$ 7,861,131</u>	<u>\$ 10,326,185</u>

其他金融資產係銀行存款備償戶、信託戶等受限制資產，依 IFRS 9 重分類為按攤銷後成本衡量之金融資產，其重分類資訊，請參閱附註三及九。合併公司設定質押之資訊，請參閱附註三六。

十七、採用權益法之投資

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
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>\$ 2,277</u>	<u>\$ 909</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：

<u>公 司 名 稱</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
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：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
合併公司享有之份額		
繼續營業單位本年度淨利（損）	<u>\$ 1,368</u>	<u>(\$ 334)</u>
綜合損益總額	<u>\$ 1,368</u>	<u>(\$ 334)</u>

107 及 106 年度採用權益法之關聯企業之損益及其他綜合損失份額，係依據關聯企業同期間經會計師查核之財務報告認列。

十八、聯合營運

(一) 泰誠公司部分工程係屬共同承攬，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 107 年 12 月 31 日止其共同承攬人如下：

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 19,979,557 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。

(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：

	107年12月31日	106年12月31日
流動資產	\$ 504,280	\$6,436,905
非流動資產	\$ 32	\$ 154
流動負債	\$ 274,619	\$6,203,588
	107年度	106年度
營業收入	\$ 44,825	\$ 492,326
營業成本	(43,301)	(472,378)
營業毛利	\$ 1,524	\$ 19,948
其他利益及損失	(\$ 10,712)	\$ 14,019

十九、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								
106年1月1日餘額	\$ 1,669,516	\$ 8,257,256	\$ 11,384	\$ 260,037	\$ 54,096	\$ 185,336	\$ 31,231	\$10,468,856
增 添	-	24,347	457	21,246	7,516	5,125	24,470	83,161
處 分	-	(480,867)	(446)	(1,599)	-	(5,178)	-	(488,090)
淨兌換差額	-	-	-	(7)	-	-	-	(7)
未完工程轉至房屋及建築	-	333	-	-	-	-	(333)	-
自存貨轉入	21,092	199,889	-	-	-	-	-	220,981
重分類至存貨	-	(107,115)	-	-	-	-	-	(107,115)
自投資性不動產轉入	-	1,280	-	-	-	-	-	1,280
重分類至營業費用	-	-	-	-	-	(2,796)	-	(2,796)
轉列費損	-	-	-	-	-	-	(30,898)	(30,898)
106年12月31日餘額	\$ 1,690,608	\$ 7,895,123	\$ 11,395	\$ 279,677	\$ 61,612	\$ 182,487	\$ 24,470	\$10,145,372
累計折舊及減損								
106年1月1日餘額	\$ 7,045	\$ 1,909,434	\$ 8,042	\$ 170,894	\$ 53,637	\$ 105,167	\$ -	\$ 2,254,219
折舊費用	-	240,095	1,467	21,911	982	7,311	-	271,766
處 分	-	(480,867)	(287)	(1,508)	-	(3,564)	-	(486,226)
重分類至存貨	-	(4,392)	-	-	-	-	-	(4,392)
自投資性不動產轉入	-	31	-	-	-	-	-	31
重分類至營業費用	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)
淨兌換差額	-	-	-	(6)	-	-	-	(6)
106年12月31日餘額	\$ 7,045	\$ 1,664,301	\$ 9,222	\$ 191,291	\$ 54,619	\$ 108,912	\$ -	\$ 2,035,390
106年12月31日淨額	\$ 1,683,563	\$ 6,230,822	\$ 2,173	\$ 88,386	\$ 6,993	\$ 73,575	\$ 24,470	\$ 8,109,982
成 本								
107年1月1日餘額	\$ 1,690,608	\$ 7,895,123	\$ 11,395	\$ 279,677	\$ 61,612	\$ 182,487	\$ 24,470	\$10,145,372
增 添	-	14,578	285	7,663	32,633	6,060	8,090	69,309
處 分	-	(9,833)	(266)	(2,377)	(1,846)	(940)	-	(15,262)
淨兌換差額	-	-	-	(13)	-	-	-	(13)
自存貨轉入	107,038	497,590	-	-	-	-	-	604,628
未完工程重分類	-	-	-	-	-	30,254	(30,560)	(306)
自預付設備款轉入	-	-	-	-	88,267	-	-	88,267
重分類至營業費用	-	-	-	-	-	(2,593)	-	(2,593)
107年12月31日餘額	\$ 1,797,646	\$ 8,397,458	\$ 11,414	\$ 284,950	\$ 180,666	\$ 215,268	\$ 2,000	\$10,889,402
累計折舊及減損								
107年1月1日餘額	\$ 7,045	\$ 1,664,301	\$ 9,222	\$ 191,291	\$ 54,619	\$ 108,912	\$ -	\$ 2,035,390
折舊費用	-	251,791	1,297	22,590	6,747	7,574	-	289,999
減損損失	12,882	76,224	-	-	-	-	-	89,106
處 分	-	(8,174)	(189)	(2,353)	(1,846)	(914)	-	(13,476)
重分類至營業費用	-	-	-	-	-	(3)	-	(3)
淨兌換差額	-	-	-	(12)	-	-	-	(12)
107年12月31日餘額	\$ 19,927	\$ 1,984,142	\$ 10,330	\$ 211,516	\$ 59,520	\$ 115,569	\$ -	\$ 2,401,004
107年12月31日淨額	\$ 1,777,719	\$ 6,413,316	\$ 1,084	\$ 73,434	\$ 121,146	\$ 99,699	\$ 2,000	\$ 8,488,398

(一) 截至 107 年及 106 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分別為 110,022 仟元及 20,916 仟元。合併公司於 107 年度依據鑑價報告之結果，預計可回收金額小於帳面金額，對不動產、廠房及設備認列之減損損失為 89,106 仟元，帳列其他利益及損失項下。合併公司係以公允價值減處分成本決定不動產、廠房及設備之可回收金額，相關公允價值係以比較法決定，主要假設包含估計出售價值，屬於第 2 等級公允價值衡量。

(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	5-50 年
運輸設備	2-6 年
辦公設備	2-16 年
出租資產	3-20 年
其他設備	1-15 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，請參閱附註三六。

(五) 107 年及 106 年 12 月 31 日，合併公司為向金融機構融資及履行經營契約，而將房地辦理信託，關於交九案、浮洲案及青年住宅案之信託登記情形請參閱附註十四(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。

二十、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>			
106年1月1日餘額	\$ 4,568,910	\$ 5,413,836	\$ 9,982,746
增 添	507	956,593	957,100
建造中投資性不動產完工	3,688,827	(3,688,827)	-
自待售房地轉入	3,266,973	-	3,266,973
重分類至固定資產	(1,280)	-	(1,280)
重分類至待售房地	(888)	-	(888)
106年12月31日餘額	<u>\$ 11,523,049</u>	<u>\$ 2,681,602</u>	<u>\$ 14,204,651</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
106年1月1日餘額	\$ 739,879	\$ -	\$ 739,879
折舊費用	249,737	-	249,737
重分類至固定資產	(\$ 31)	\$ -	(\$ 31)
重分類至待售房地	(7)	-	(7)
106年12月31日餘額	<u>\$ 989,578</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 989,578</u>
106年12月31日淨額	<u>\$ 10,533,471</u>	<u>\$ 2,681,602</u>	<u>\$ 13,215,073</u>
<u>成本</u>			
107年1月1日餘額	\$ 11,523,049	\$ 2,681,602	\$ 14,204,651
增 添	120,326	189,733	310,059
建造中投資性不動產完工	2,499,595	(2,499,595)	-
自待售房地轉入	396,548	-	396,548
重分類至待售房地	(31,082)	(371,740)	(402,822)
107年12月31日餘額	<u>\$ 14,508,436</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,508,436</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
107年1月1日餘額	\$ 989,578	\$ -	\$ 989,578
折舊費用	418,508	-	418,508
減損損失	82,748	-	82,748
重分類至待售房地	(899)	-	(899)
107年12月31日餘額	<u>\$ 1,489,935</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,489,935</u>
107年12月31日淨額	<u>\$ 13,018,501</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,018,501</u>

(一) 合併公司已完工之投資性不動產於 107 年及 106 年 12 月 31 日之公允價值分別為 21,384,556 仟元及 14,454,414 仟元，該公允價值係以非關係人之獨立評價師遲維新、紀亮安、張世賢及蔡文哲於該等日

期進行之評價為基礎，前述評價係以比較法、收益法及土地開發分析法進行。

(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，請參閱附註三六。

(四) 106 年 12 月 31 日，合併公司為向金融機構融資暨使未完工程順利興建，而將建造中之投資性不動產辦理信託，關於浮洲案之信託登記情形請參閱附註十四(三)。

(五) 合併公司於 107 年度依據鑑價報告之結果，預期已完工投資性不動產使用價值之可回收金額小於帳面金額，並於 107 年度認列減損損失 82,748 仟元，帳列其他利益及損失項下。截至 107 年及 106 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分別為 283,569 仟元及 200,821 仟元。合併公司係以公允價值減處分成本決定已完工投資性不動產之可回收金額，相關公允價值係以比較法決定，主要假設包含估計出售價值，屬於第 2 等級公允價值衡量。

(七) 107 年及 106 年 12 月 31 日，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十九(五)，關於交九案、浮洲案及青年住宅案之信託登記情形請參閱附註十四(三)。

二一、無形資產

成 本	特 許 權	電 腦 軟 體	其 他	合 計
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,744,667	\$ 78,699	\$ 100,651	\$ 2,924,017
本期新增	-	6,546	310,020	316,566
本期重分類	<u>252,116</u>	-	(299,164)	(47,048)
106 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 2,996,783</u>	<u>\$ 85,245</u>	<u>\$ 111,507</u>	<u>\$ 3,193,535</u>

(接次頁)

(承前頁)

	特 許 權	電 腦 軟 體	其 他	合 計
<u>累計攤銷及減損</u>				
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 464,257	\$ 66,689	\$ 24,654	\$ 555,600
攤銷費用	<u>64,261</u>	<u>8,592</u>	<u>15</u>	<u>72,868</u>
106 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 528,518</u>	<u>\$ 75,281</u>	<u>\$ 24,669</u>	<u>\$ 628,468</u>
106 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 2,468,265</u>	<u>\$ 9,964</u>	<u>\$ 86,838</u>	<u>\$ 2,565,067</u>
<u>成 本</u>				
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,996,783	\$ 85,245	\$ 111,507	\$ 3,193,535
本期新增	-	4,211	18	4,229
本期重分類	<u>366,309</u>	<u>-</u>	<u>(86,721)</u>	<u>279,588</u>
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 3,363,092</u>	<u>\$ 89,456</u>	<u>\$ 24,804</u>	<u>\$ 3,477,352</u>
<u>累計攤銷及減損</u>				
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 528,518	\$ 75,281	\$ 24,669	\$ 628,468
攤銷費用	<u>76,757</u>	<u>6,779</u>	<u>18</u>	<u>83,554</u>
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 605,275</u>	<u>\$ 82,060</u>	<u>\$ 24,687</u>	<u>\$ 712,022</u>
107 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 2,757,817</u>	<u>\$ 7,396</u>	<u>\$ 117</u>	<u>\$ 2,765,330</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
商 標 權	9-10年

合併公司設定質押作為借款擔保之無形資產金額，請參閱附註三六。

二二、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，107 年及 106 年 12 月 31 日餘額均為 36,288 仟元。

二 三 、 借 款

(一) 短期借款

	107年12月31日	106年12月31日
<u>擔保借款</u>		
－銀行借款	\$ 1,990,800	\$ 3,672,220
<u>無擔保借款</u>		
－銀行借款	<u>233,292</u>	<u>810,000</u>
	<u>\$ 2,224,092</u>	<u>\$ 4,482,220</u>

107 年及 106 年 12 月 31 日之短期借款利率區間分別為 1.33%～3.57% 及 1.33%～4.13%。上述借款提供抵押擔保情形，請參閱附註三六。

(二) 應付短期票券

保 證 或 承 兌 機 構	107年12月31日	106年12月31日
國際票券	\$ 682,000	\$ 1,568,000
合庫票券	883,000	240,000
大中票券	60,000	60,000
減：應付短期票券折價	(<u>2,495</u>)	(<u>1,483</u>)
	<u>\$ 1,622,505</u>	<u>\$ 1,866,517</u>

107 年及 106 年 12 月 31 日之應付短期票券利率區間分別為 0.70%～2.40% 及 0.44%～2.40%。應付短期票券提供抵押擔保情形，請參閱附註三六。

(三) 長期借款

	107年12月31日	106年12月31日
<u>擔保借款</u>		
台灣銀行聯貸案一	\$ 2,500,000	\$ -
台灣銀行聯貸案二	-	15,888,654
中國信託聯貸案	1,661,390	1,232,850
合作金庫聯貸案	1,126,420	1,480,220
兆豐聯貸案一	3,637,530	3,400,550
兆豐聯貸案二	2,146,301	2,097,119
其他銀行借款	12,558,288	15,318,957

(接次頁)

(承前頁)

	107年12月31日	106年12月31日
無擔保借款		
其他銀行借款	\$ 17,000	\$ -
銀行長期借款減項－主辦費	(50,126)	(25,564)
減：列為一營業週期內到期 長期借款	(5,968,539)	(25,031,385)
加：列為一營業週期內到期 長期借款減項－主辦費	6,109	2,987
長期借款	<u>\$17,634,373</u>	<u>\$14,364,388</u>

107 年及 106 年 12 月 31 日之長期借款利率區間分別為 1.5%～3.27% 及 2.21%～4.61%。

台灣銀行聯貸案一及聯貸案二係本公司浮洲案聯貸案；台灣銀行聯貸案一包括台灣銀行等 5 家銀行；台灣銀行聯貸案二包括台灣銀行等 24 家銀行已於 107 年度清償完畢；中國信託聯貸案係本公司大橋案聯貸案，包括中國信託等 3 家銀行。

合作金庫聯貸案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 12 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 107 年至 108 年不得超過 200%，109 年至 112 年不得超過 160%，113 年至 116 年不得超過 130%；償債比率 107 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，請參閱附註三六。

二四、應付公司債

	107年12月31日	106年12月31日
國內有擔保普通公司債	\$ 1,500,000	\$ 1,500,000
國內無擔保普通公司債	-	100,000
	<u>\$ 1,500,000</u>	<u>\$ 1,600,000</u>

合併公司於 105 年 7 月 15 日第二次私募發行國內無擔保普通公司債，請參閱附註三五。

合併公司於 106 年 9 月 14 日第一次發行國內有擔保普通公司債，主要發行條件如下：

- (一) 發行總額：1,000,000 仟元。
- (二) 價格：依票面金額十足發行，每張面額 1,000 仟元。
- (三) 票面利率及還本付息方式：年利率 1.02%，到期一次還本。
- (四) 發行期間：5 年（106 年 9 月 14 日至 111 年 9 月 14 日）。
- (五) 擔保方式：委由合作金庫商業銀行股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。

合併公司於 106 年 11 月 23 日第二次發行國內有擔保普通公司債，主要發行條件如下：

- (一) 發行總額：500,000 仟元。
- (二) 價格：依票面金額十足發行，每張面額 1,000 仟元。
- (三) 票面利率及還本付息方式：年利率 1.02%，到期一次還本。
- (四) 發行期間：5 年（106 年 11 月 23 日至 111 年 11 月 23 日）。
- (五) 擔保方式：委由臺灣中小企業銀行股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。

二五、負債準備

	107年12月31日	106年12月31日
<u>非流動</u>		
保固(一)	\$ 261,328	\$ 109,329
服務特許權復原之合約義務(二)	<u>51,163</u>	<u>50,415</u>
	<u>\$ 312,491</u>	<u>\$ 159,744</u>

- (一) 保固負債準備係依銷售商品合約約定，合併公司管理階層對於因保固義務所導致未來經濟效益流出最佳估計數之現值。該估計係以歷

史保固經驗為基礎，並考量新原料、製程變動或其他影響產品品質等因素調整。

- (二) 服務特許權復原之合約義務係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及政府依法徵收之各類款項，而為資產負債表日清償義務所需支出之最佳估計。

二六、資產負債之到期分析

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：

		107年12月31日		
		1 年 內	1 年 後	合 計
資	產			
	按攤銷後成本衡量之			
	金融資產一流動	\$ 200,365	\$ 400	\$ 200,765
	應收票據及帳款	\$ 112,443	\$ -	\$ 112,443
	合約資產一流動	\$ 267,339	\$ -	\$ 267,339
	待售房地	\$ 5,725,261	\$ -	\$ 5,725,261
	開發中不動產	\$ 2,866,717	\$ 220,133	\$ 3,086,850
	待開發不動產	\$ -	\$ 377,248	\$ 377,248
	存出保證金一流動	\$ 327,402	\$ 25,868	\$ 353,270
	其他流動資產	\$ 400	\$ -	\$ 400
負	債			
	短期借款	\$ 729,092	\$ -	\$ 729,092
	應付短期票券	\$ 119,921	\$ -	\$ 119,921
	合約負債一流動	\$ 1,205,820	\$ -	\$ 1,205,820
	一營業週期內借款	\$ 1,721,390	\$ -	\$ 1,721,390
	存入保證金（帳列 其他流動負債）	\$ 47,733	\$ 4,501	\$ 52,234
	工程保固準備（帳列 其他流動負債）	\$ 20,515	\$ 61,532	\$ 82,047

106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	\$ 410,025	\$ -	\$ 410,025
應收票據及帳款	\$ 147,469	\$ 163,441	\$ 310,910
待售房地	\$ 7,714,388	\$ -	\$ 7,714,388
開發中不動產	\$ 20,677,298	\$ 2,401,687	\$ 23,078,985
待開發不動產	\$ -	\$ 404,389	\$ 404,389
存出保證金—流動	\$ 1,910,597	\$ -	\$ 1,910,597
其他流動資產	\$ 1,615,411	\$ 400	\$ 1,615,811
負 債			
短期借款	\$ 625,120	\$ -	\$ 625,120
應付短期票券	\$ 119,916	\$ -	\$ 119,916
預收房地款	\$ 8,835,932	\$ -	\$ 8,835,932
一營業週期內借款	\$ 17,181,003	\$ -	\$ 17,181,003
存入保證金（帳列			
其他流動負債）	\$ 643,309	\$ 20,713	\$ 664,022
工程保固準備（帳列			
其他流動負債）	\$ 4,880	\$ 15,635	\$ 20,515

二七、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。該等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，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：

	107年12月31日	106年12月31日
已提撥確定福利義務之現值	\$ 33,220	\$ 33,317
計畫資產公允價值	(13,991)	(13,039)
提撥短絀	19,229	20,278
淨確定福利負債	<u>\$ 19,229</u>	<u>\$ 20,278</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
106 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 36,189	(\$ 12,464)	\$ 23,725
服務成本			
當期服務成本	69	-	69
利息費用（收入）	407	(145)	262
認列於損益	476	(145)	331
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於 淨利息之金額外）	-	21	21
精算損失—人口統計假 設變動	24	-	24
精算損失—財務假設變 動	786	-	786
精算利益—經驗調整	(4,158)	-	(4,158)
認列於其他綜合損益	(3,348)	21	(3,327)
雇主提撥	-	(451)	(451)
106 年 12 月 31 日	33,317	(13,039)	20,278
服務成本			
當期服務成本	68	-	68
利息費用（收入）	294	(118)	176
認列於損益	362	(118)	244
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於 淨利息之金額外）	-	(404)	(404)
精算損失—人口統計假 設變動	42	-	42
精算損失—財務假設變 動	-	-	-
精算利益—經驗調整	(501)	-	(501)
認列於其他綜合損益	(459)	(404)	(863)
雇主提撥	-	(430)	(430)
107 年 12 月 31 日	<u>\$ 33,220</u>	<u>(\$ 13,991)</u>	<u>\$ 19,229</u>

合併公司因「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，惟合併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。

合併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：

	107年12月31日	106年12月31日
折現率	0.75%-1.00%	0.75%-1.00%
薪資預期增加率	3.00%	3.00%
離職率	0.51%-0.82%	0.67%-0.79%

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：

	107年12月31日	106年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(\$ 732)	(\$ 787)
減少 0.25%	\$ 758	\$ 816
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ 741	\$ 797
減少 0.25%	(\$ 720)	(\$ 773)
離職率		
增加 110%	(\$ 7)	(\$ 16)
減少 90%	\$ 7	\$ 16

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。

	107年12月31日	106年12月31日
預期 1 年內提撥金額	\$ 623	\$ 425
確定福利義務平均到期期間	8.0年	8.5年

二八、權益

(一) 股本

	107年12月31日	106年12月31日
額定股數(仟股)	<u>950,000</u>	<u>950,000</u>
額定股本	<u>\$ 9,500,000</u>	<u>\$ 9,500,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>894,419</u>	<u>894,419</u>
已發行股本	<u>\$ 8,944,192</u>	<u>\$ 8,944,192</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	107年12月31日	106年12月31日
股票發行溢價(1)	\$ 1,240,379	\$ 2,440,379
庫藏股票交易(1)	-	225,514
實際取得或處分子公司股權 價格與帳面價值差額(1)	59,199	9,388
認列對子公司所有權 權益變動數(2)	-	373,166
其他(3)	-	244,960
	<u>\$ 1,299,578</u>	<u>\$ 3,293,407</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。該資本公積之產生若無現金流入，則僅得用以彌補虧損。
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，該資本公積僅得用以彌補虧損。
3. 此類資本公積係員工認股權失效時，由資本公積－認股權轉列，以及給與員工之權益交割股份基礎給付協議所產生，該資本公積僅得用以彌補虧損。

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，本公司每年度決算如有盈餘，依下列順序分派之：

1. 提繳稅款。
2. 彌補以往年度虧損。
3. 提列 10% 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。
4. 必要時依法提列或迴轉特別盈餘公積。
5. 扣除前 1~4 項規定之數額後，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。

本公司章程規定之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註三十
(六)員工酬勞及董監事酬勞。

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。

本公司依金管證發字第 1010012865 號函、金管證發字第 1010047490 號函及「採用國際財務報導準則（IFRSs）後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定提列及迴轉特別盈餘公積。

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。

本公司於 107 年 6 月 26 日及 106 年 6 月 22 日舉行股東常會，分別決議通過 106 及 105 年度虧損撥補案如下：

	虧 損	撥 補 案
	106年度	105年度
法定盈餘公積彌補虧損	\$ -	\$ 423,601
資本公積彌補虧損	2,053,028	1,676,768

二九、收 入

	107年度	106年度
客戶合約收入		
營建收入	\$ 29,240,054	\$ 11,739,284
百貨收入	1,053,964	1,060,476
飯店服務收入	282,289	286,665
其他營業收入	<u>471,980</u>	<u>420,985</u>
	<u>31,048,287</u>	<u>13,507,410</u>
租賃收入		
營業租賃收入	<u>899,047</u>	<u>705,306</u>
	<u>\$ 31,947,334</u>	<u>\$ 14,212,716</u>

合併公司之營業租賃收入係包含或有租金收入，於 107 及 106 年度或有租金收入分別為 174,972 仟元及 158,692 仟元。

(一) 合約餘額

	107年12月31日
應收帳款（附註十三）	<u>\$ 642,830</u>
合約資產	
不動產建造	\$ 265,364
不動產銷售	<u>1,975</u>
合約資產－流動	<u>267,339</u>
服務特許權	<u>170,346</u>
合約資產－非流動	<u>170,346</u>
	<u>\$ 437,685</u>
合約負債	
不動產銷售	\$ 1,205,820
商品銷貨	146,870
客戶忠誠計畫	<u>7,302</u>
合約負債－流動	<u>\$ 1,359,992</u>

合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

來自年初合約負債於當年度認列為收入之金額如下：

	107年度
<u>來自年初合約負債</u>	
不動產銷售	\$ 7,487,354
商品銷貨	97,477
客戶忠誠計畫	<u>8,855</u>
	<u>\$ 7,593,686</u>

合併公司所採用之合約資產信用風險管理與應收帳款相同，請參閱附註十三。

(二) 合約成本相關資產

	107年12月31日
流動	
取得合約之增額成本	<u>\$ 80,999</u>

(三) 客戶合約收入之細分

107 年度

商品或勞務之類型	應營	報建	導百	部貨	其污	他水	合處	門理	計
營建收入	\$27,974,024	\$	-	\$ 1,266,030	\$	-	\$29,240,054		
百貨收入	-		1,053,964	-		-	1,053,964		
飯店服務收入	-		-	-		282,289	282,289		
其他	-		196,646	120,454		154,880	471,980		
	<u>\$27,974,024</u>		<u>\$ 1,250,610</u>	<u>\$ 1,386,484</u>		<u>\$ 437,169</u>	<u>\$31,048,287</u>		

三十、淨利

(一) 其他收入

	107年度	106年度
利息收入	\$ 356,530	\$ 274,580
其他收入	<u>193,225</u>	<u>170,363</u>
	<u>\$ 549,755</u>	<u>\$ 444,943</u>

(二) 其他利益及損失

	107年度	106年度
淨外幣兌換利益（損失）	\$ 2,666	(\$ 1,109)
處分投資利益	351	173
處分不動產、廠房及設備損失	(1,678)	(1,585)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨（損失）利益	(714)	288
金融資產減損損失	-	(60)
非金融資產減損損失	(171,854)	-
其他支出	<u>(6,478)</u>	<u>(33,476)</u>
	<u>(\$ 177,707)</u>	<u>(\$ 35,769)</u>

(三) 財務成本

	107年度	106年度
銀行借款利息	\$ 1,033,787	\$ 1,448,374
其 他	21,806	11,784
減：列入符合要件資產成本之金額	(147,780)	(710,836)
	<u>\$ 907,813</u>	<u>\$ 749,322</u>

利息資本化相關資訊如下：

	107年度	106年度
利息資本化金額	\$ 147,780	\$ 710,836
利息資本化利率	2.75%	2.98%

(四) 折舊及攤銷

	107年度	106年度
不動產、廠房及設備	\$ 289,999	\$ 271,766
投資性不動產	418,508	249,737
無形資產	83,554	72,868
其他資產	35,210	35,176
合 計	<u>\$ 827,271</u>	<u>\$ 629,547</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 421,621	\$ 235,726
營業費用	286,886	285,777
	<u>\$ 708,507</u>	<u>\$ 521,503</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 45,939	\$ 33,442
營業費用	72,825	74,602
	<u>\$ 118,764</u>	<u>\$ 108,044</u>

(五) 員工福利費用

	107年度	106年度
退職後福利（附註二七）		
確定提撥計畫	\$ 31,060	\$ 30,421
確定福利計畫	244	331
股份基礎給付（附註三二）	-	34,688
其他員工福利	829,147	742,539
員工福利費用合計	<u>\$ 860,451</u>	<u>\$ 807,979</u>

（接次頁）

(承前頁)

	107年度	106年度
功能別彙總		
營業成本	\$ 241,146	\$ 258,680
營業費用	<u>619,305</u>	<u>549,299</u>
	<u>\$ 860,451</u>	<u>\$ 807,979</u>

(六) 員工酬勞及董監事酬勞

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。107 及 106 年度估列員工酬勞及董監事酬勞如下：

	107年度		106年度	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$	7,925	\$	-
董監事酬勞		7,500		-

年度合併財務報告通過發布日若金額變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

本公司於 107 年 3 月 27 日及 106 年 3 月 24 日舉行董事會，分別決議通過 106 及 105 年度員工酬勞及董監事酬勞皆為 0 仟元。與 106 及 105 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 107 及 106 年董事會決議之員工及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

三一、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	107年度	106年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 195,731	\$ 151,839
以前年度之調整	53	33
遞延所得稅		
本年度產生者	111,769	72,666
稅率變動	(102)	-
以前年度之調整	3	15,810
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 307,454</u>	<u>\$ 240,348</u>

合併公司會計所得與本期所得稅費用之調節如下：

	107年度	106年度
稅前淨利（損）	<u>\$ 3,753,483</u>	<u>(\$ 468,899)</u>
稅前淨利（損）按法定稅率計		
算之所得稅費用	\$ 750,697	(\$ 79,713)
稅上不可減除之費損	15,260	22,979
免稅所得	(1,575,881)	(590,813)
暫時性差異	(354,569)	165,252
不得留抵之虧損扣抵	180,571	93,329
未認列之虧損扣抵	1,283,031	601,293
當期抵用之投資抵減	-	(4,271)
當期抵用之虧損扣抵	(4,378)	(5,265)
未分配盈餘加徵	9,426	28
基本稅額應納差額	1,519	19,896
土地增值稅	1,717	1,724
稅率變動	(102)	-
合併個體適用不同稅率之影響數	219	-
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	(56)	15,909
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 307,454</u>	<u>\$ 240,348</u>

合併公司適用中華民國所得稅法之個體於 106 年所適用之稅率為 17%。107 年 2 月修正後中華民國所得稅法將營利事業所得稅稅率由 17%調整為 20%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10%調降為 5%。

(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：

107 年度

	<u>年 初 餘 額</u>	<u>認 列 於 損 益</u>	<u>年 底 餘 額</u>
<u>遞 延 所 得 稅 資 產</u>			
暫時性差異			
未實現營業毛利	\$ 26,706	\$ 3,732	\$ 30,438
工程保固準備	3,488	12,922	16,410
其 他	14,442	4,530	18,972
虧損扣抵	<u>132,267</u>	<u>9,249</u>	<u>141,516</u>
	<u>\$ 176,903</u>	<u>\$ 30,433</u>	<u>\$ 207,336</u>

遞 延 所 得 稅 負 債

暫時性差異	<u>\$ 176,141</u>	<u>\$ 142,103</u>	<u>\$ 318,244</u>
-------	-------------------	-------------------	-------------------

106 年度

	<u>年 初 餘 額</u>	<u>認 列 於 損 益</u>	<u>年 底 餘 額</u>
<u>遞 延 所 得 稅 資 產</u>			
暫時性差異			
未實現營業毛利	\$ 27,371	(\$ 665)	\$ 26,706
工程保固準備	3,286	202	3,488
其 他	9,727	4,715	14,442
虧損扣抵	120,939	11,328	132,267
投資抵減	<u>7,930</u>	<u>(7,930)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 169,253</u>	<u>\$ 7,650</u>	<u>\$ 176,903</u>
<u>遞 延 所 得 稅 負 債</u>			
暫時性差異	<u>\$ 80,015</u>	<u>\$ 96,126</u>	<u>\$ 176,141</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

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
虧損扣抵	<u>\$ 13,189,063</u>	<u>\$ 7,882,490</u>
可減除暫時性差異	<u>\$ 1,362,438</u>	<u>\$ 1,223,249</u>
投資抵減		
重大公共建設	<u>\$ 623,057</u>	<u>\$ 620,196</u>

(四) 未使用之投資抵減、虧損扣抵及免稅相關資訊

截至 107 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>\$ 122,800</u>	109年度
日鼎公司		重大公共建設	<u>\$ 362,313</u>	109年度
日鼎公司		重大公共建設	<u>\$ 137,944</u>	110年度

截至 107 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
\$ 44,177	108
203,109	109
388,027	110
607,212	111
3,832,322	112
214,827	113
397,222	114
529,940	115
2,327,771	116
<u>5,353,265</u>	117
<u>\$ 13,897,872</u>	

(五) 所得稅核定情形

本公司歷年營利事業所得稅申報，經稅捐稽徵機關核定至 105 年。

三二、股份基礎給付協議

本公司於 106 年 10 月 3 日經董事會決議通過，將京站投資公司釋出所持有之京站實業公司一部分股份予合併公司之員工認購，合併公司全職員工符合該次認購資格條件，且股份基礎給付協議給予日亦為既得日，依照經金管會認可之 IFRS 2「股份基礎給付」規定，應將股份基礎給付協議給予日之權益商品公平價值與認購價格之差額全數認列為當期費用，並同時調整資本公積－其他。106 年度認列股份基礎給付酬勞成本為 34,688 仟元。

三三、每股盈餘（虧損）

單位：每股元

	107年度	106年度
基本每股盈餘（虧損）	<u>\$ 3.77</u>	<u>(\$ 0.85)</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 3.76</u>	

用以計算每股盈餘（虧損）之盈餘（虧損）及普通股加權平均股數如下：

本期盈餘（虧損）

	107年度	106年度
歸屬於本公司業主之淨利（損）	<u>\$ 3,368,318</u>	<u>(\$ 758,152)</u>

股 數

單位：仟股

	107年度	106年度
用以計算基本每股盈餘（虧損）之普通股加權平均股數	894,419	894,419
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>576</u>	<u>-</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>894,995</u>	<u>894,419</u>

若合併公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

三四、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：

	107年12月31日	106年12月31日
1 年 內	\$ 250,938	\$ 138,160
超過 1 年但不超過 5 年	861,810	501,545
超過 5 年	<u>3,545,467</u>	<u>3,798,067</u>
	<u>\$ 4,658,215</u>	<u>\$ 4,437,772</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

	107年12月31日	106年12月31日
1 年 內	\$ 618,653	\$ 564,674
超過 1 年但不超過 5 年	2,022,907	1,616,548
超過 5 年	<u>2,709,637</u>	<u>2,931,281</u>
	<u>\$ 5,351,197</u>	<u>\$ 5,112,503</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。

三五、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) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
京陽公寓大廈管理維護股份有限公司	關聯企業
財團法人日勝文教基金會	實質關係人
林 榮 顯	實質關係人

(接次頁)

(承前頁)

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
林 榮 煥	實質關係人
金頁企業股份有限公司	實質關係人
日竣投資有限公司	實質關係人
均安建設開發有限公司	實質關係人
昌新投資開發有限公司	實質關係人
李白國際股份有限公司	實質關係人
靖康發展投資有限公司	實質關係人
金創新企業有限公司	實質關係人
鼎盛數位生活有限公司	實質關係人
游 婉 英	實質關係人
林邱潤松	實質關係人

(二) 關係人交易

1. 合約負債（預收房地款）

截至 107 年及 106 年 12 月 31 日，合併公司出售給實質關係人之房地合約總價（含稅）皆為 47,980 仟元。於 107 年之合約負債暨 106 年 12 月 31 日之預收房地款（未稅）分別為 0 仟元及 11,323 仟元。107 年及 106 年 12 月 31 日，認列之相關收入分別為 46,816 仟元及 0 仟元。

2. 應付公司債

合併公司於 105 年 7 月 15 日發行國內第二次私募無擔保普通公司債，係由實質關係人承購金額 100,000 仟元，主要發行條件如下：

- (1) 發行總額：500,000 仟元。
- (2) 價格：依票面金額十足發行，每張面額 1,000 仟元。
- (3) 發行利率：年利率 3%。
- (4) 發行期間：3 年（105 年 7 月 15 日至 108 年 7 月 15 日）。
- (5) 合併公司已於 107 年 11 月提前贖回公司債。

合併公司於 107 及 106 年度因發行上述公司債而支付予實質關係人之利息費用分別皆為 2,671 仟元及 3,000 仟元。

3. 租金收入

合併公司於 107 及 106 年度因出租不動產予實質關係人，認列之租金收入皆為 857 仟元，與一般非關係人交易相較，並無重大差異。

4. 營業費用

關聯企業於 107 及 106 年度提供合併公司物業管理服務之金額分別為 36,857 仟元及 9,700 仟元。

合併公司於 107 及 106 年度因建案捐贈實質關係人金額分別為 3,900 仟元及 3,300 仟元。

合併公司於 107 及 106 年度因向實質關係人承租不動產，認列之租金支出分別為 216 仟元及 0 仟元，與一般非關係人交易相較，並無重大差異。

5. 其 他

(1) 截至 107 年及 106 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：

關係人類別／名稱	107年12月31日	106年12月31日
實質關係人 林榮顯等	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、應付短票及履約保證，係由實質關係人林榮顯等擔任連帶保證人。

(三) 主要管理階層之獎酬

	107年度	106年度
短期員工福利	\$ 58,974	\$ 37,799
退職後福利	955	763
股份基礎給付	-	2,098
合 計	<u>\$ 59,929</u>	<u>\$ 40,660</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。

三六、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：

	107年12月31日	106年12月31日
持有至到期日金融資產	\$ -	\$ 1,217,302
按攤銷後成本衡量之金融資產		
－流動	957,370	-
按攤銷後成本衡量之金融資產		
－非流動	776,636	-
預付款項	27,116	27,116
待售房地	1,625,755	7,638,899
待開發不動產	353,479	378,374
開發中不動產	2,866,717	23,009,112
無活絡市場之債務工具投資－		
流動	-	628,723
無活絡市場之債務工具投資－		
非流動	-	91,549
其他流動資產	-	710,571
其他非流動資產	1,109,499	1,770,780
無形資產	2,145,152	2,207,827
投資性不動產	12,608,952	12,802,961
不動產、廠房及設備	8,177,783	7,765,200
	<u>\$30,648,459</u>	<u>\$58,248,414</u>

三七、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 107 年及 106 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：

	107年12月31日	106年12月31日
合約總價	\$ 8,718,017	\$ 29,089,224
已支付價款（註）	5,143,849	23,734,584

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) 截至 107 年及 106 年 12 月 31 日合併公司為承包工程等所開立之保證票據分別為 1,382,012 仟元及 1,357,012 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，雙方就大眾捷運系統新店線新店機廠基地之聯合開發（美河市案）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住宅、辦公室及商場等。107 年及 106 年 12 月 31 日，本公司以定存單繳納之履約保證金金額皆為 118,703 仟元。
- (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；本公司截至 107 年及 106 年 12 月 31 日，以定存單繳納之履約保證金金額皆為 42,671 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 107 年及 106 年 12 月 31 日，本公司以定存單繳納之保證金金額分別為 29,877 仟元及 1,197,604 仟元。

本公司浮洲合宜住宅在 104 年 4 月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，本公司已依照台大地震工程研究中心結構外審會議之審查結果，完成結構補強修繕作業。

一樓承購戶提起訴訟主張解除買賣契約，部分訴訟尚在一審進行中，另其中三件訴訟於一審法院判決本公司敗訴，本公司認為原判決有明顯錯引數據之情事，且其判決亦有判決不備理由或不詳盡處，已分別於 106 年 2 月 10 日、106 年 12 月 15 日及 108 年 1 月 16 日提起上訴，目前均由臺灣高等法院民事庭審理中。

另部分承購戶提起訴訟主張本公司逾期通知交屋而請求遲延利息，部分訴訟尚在一審進行中，其中有兩件訴訟已經做成一審判決，其中一件一審判決本公司勝訴，另有一件訴訟於一審法院判決本公司敗訴，針對敗訴判決部分本公司已於 107 年 12 月 28 日提起上訴，目前由臺灣高等法院民事庭審理中。

(六) 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 107 年 12 月 31 日均安公司及集順公司已依聯合開發投資契約書規定繳交保固保證金合計為 8,050 仟元。

(七) 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。

107 年及 106 年 12 月 31 日，集順公司已依約支付履約保證金 250,000 仟元予地主。

(八) 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%。

- (九) 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京城銀行之借款仍未清償者，則集盛公司延長該契約至融資清償完竣為止。107 年及 106 年 12 月 31 日，依約之信託專戶存款餘額分別為 70,821 仟元及 70,863 仟元。
- (十) 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。107 年及 106 年 12 月 31 日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。
- (十一) 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。
- (十二) 日鼎公司於 101 年 10 月與桃園市政府簽訂「促進民間參與桃園縣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。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。

另日鼎公司於 101 年 10 月與桃園市政府簽訂「促進民間參與桃園縣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。

107 年及 106 年 12 月 31 日，日鼎公司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分別為 321,000 仟元及 304,000 仟元，另以定存單繳納之履約保證金金額分別為 3,344 仟元及 0 仟元。

(十三) 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。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。

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。

107 年及 106 年 12 月 31 日，日翔公司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 62,350 仟元。

(十四) 日鑽公司已與台灣電力公司簽訂購售電合約，合約於發電機組首次併聯日起屆滿 20 年之日終止，日鑽公司除依規定向台灣電力公司申請躉售用途外，不得私自將再生能源系統所產生之電能轉供售他人使用。

三八、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係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，合併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。

三九、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－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

107 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	\$ 17,386	\$ -	\$ -	\$ 17,386
透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金融 資產				
權益工具投資				
－國內未上市（櫃） 股票	\$ -	\$ -	\$ 54,816	\$ 54,816

106 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	\$ 17,922	\$ -	\$ -	\$ 17,922

107 及 106 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

國內未上市（櫃）權益投資係採資產法，經由評估評價標的涵蓋之個別資產及個別負債之總價值，以反映企業或業務之整體價值。重大不可觀察輸入值包含流動性折價等，該等不可觀察輸入值減少時，該等投資公允價值將會增加。

(三) 金融工具之種類

	107年12月31日	106年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量		
持有供交易	\$ -	\$ 17,922
強制透過損益按公允價值衡量	17,386	-
持有至到期日之金融資產	-	1,217,302
放款及應收款（註1）	-	8,930,775
備供出售金融資產（註2）		58,991
按攤銷後成本衡量之金融資產（註3）	14,258,460	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		
權益工具投資	54,816	-
存出保證金	-	2,233,808
其他金融資產－流動	400	2,348,210
其他金融資產－非流動	-	621,261
<u>金融負債</u>		
存入保證金（註4）	296,163	886,510
按攤銷後成本衡量（註5）	35,574,239	54,006,308

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按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：餘額係包含現金及約當現金、債務工具投資、應收票據、應收帳款、其他應收款、長期應收款及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註4：餘額係包含帳列其他流動負債及非流動負債之存入保證金。

註5：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款等按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：

	107年12月31日	106年12月31日
<u>具公允價值利率風險</u>		
金融資產	\$ 1,258,771	\$ 2,197,516
金融負債	5,119,260	3,466,517
<u>具現金流量利率風險</u>		
金融資產	5,568,847	5,968,439
金融負債	23,824,140	43,875,006

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 107 及 106 年度之稅前淨利將分別減少 182,553 仟元及 379,066 仟元，主因為合併公司之變動利率借款。

合併公司於本期對利率之敏感度下降，主因為變動利率債務工具減少。

2. 信用風險

合併公司主要潛在信用風險係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 107 年及 106 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 7,256,617 仟元及 2,674,204 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。

107 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	\$ 1,026,360	\$ 544,976	\$ 4,410,852	\$ 567,335	\$ 175,362
浮動利率工具	26,500	1,723,331	6,426,139	11,176,788	4,521,508
固定利率工具	862,000	643,000	120,000	3,500,000	-
	<u>\$ 1,914,860</u>	<u>\$ 2,911,307</u>	<u>\$ 10,956,991</u>	<u>\$ 15,244,123</u>	<u>\$ 4,696,870</u>

106 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	\$ 2,883,401	\$ 777,780	\$ 3,175,880	\$ 389,942	\$ 150,559
浮動利率工具	1,708,100	1,621,590	26,199,115	10,304,459	4,067,306
固定利率工具	990,000	878,000	-	1,600,000	-
	<u>\$ 5,581,501</u>	<u>\$ 3,277,370</u>	<u>\$ 29,374,995</u>	<u>\$ 12,294,401</u>	<u>\$ 4,217,865</u>

四十、附註揭露事項

(一) 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

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：附表九。
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。

四一、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 107 及 106 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、能源技術服務及生物科技、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：

	107年度						
	營	建	租	貨	污	其	調整及沖銷
	營	建	租	貨	污	其	調整及沖銷
來自公司以外客戶收入	\$27,974,024	\$ 726,482	\$ 1,410,969	\$ 1,386,484	\$ 449,375	\$ -	\$31,947,334
來自公司以內之收入	2,709,296	640,918	1,834	-	15,908	(3,367,956)	-
部門收入	<u>\$30,683,320</u>	<u>\$ 1,367,400</u>	<u>\$ 1,412,803</u>	<u>\$ 1,386,484</u>	<u>\$ 465,283</u>	<u>(\$ 3,367,956)</u>	<u>\$31,947,334</u>
部門損益	<u>\$ 3,498,137</u>	<u>\$ 77,764</u>	<u>\$ 373,021</u>	<u>\$ 513,625</u>	<u>(\$ 159,711)</u>	<u>\$ 392,388</u>	<u>\$ 4,695,224</u>
利息費用							(383,861)
一般收支淨額							(557,880)
稅前淨利							<u>\$ 3,753,483</u>

	106年度						
	營	建	租	貨	污	其	調整及沖銷
	營	建	租	貨	污	其	調整及沖銷
來自公司以外客戶收入	\$10,157,925	\$ 547,329	\$ 1,365,621	\$ 1,620,805	\$ 521,036	\$ -	\$14,212,716
來自公司以內之收入	4,887,198	622,165	(226)	-	16,417	(5,525,554)	-
部門收入	<u>\$15,045,123</u>	<u>\$ 1,169,494</u>	<u>\$ 1,365,395</u>	<u>\$ 1,620,805</u>	<u>\$ 537,453</u>	<u>(\$ 5,525,554)</u>	<u>\$14,212,716</u>
部門損益	<u>(\$ 734,438)</u>	<u>\$ 188,946</u>	<u>\$ 323,235</u>	<u>\$ 489,425</u>	<u>(\$ 89,260)</u>	<u>\$ 135,433</u>	<u>\$ 313,411</u>
利息費用							(303,654)
一般收支淨額							(478,656)
稅前淨損							<u>(\$ 468,899)</u>

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

(二) 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 107 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	業務往來金額	有短期融資資金必要之原因	提列備抵額	擔保		對個別對象資金貸與限額(註1)	資金總額(註1)	貸與限額(註1)
													名稱	價值			
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	其他應收款－關係人	是	\$ 100,000	\$ -	\$ -	3.6050%	短期融資	\$ -	營運週轉	-	無	\$ -	\$ 4,815,709	\$ 4,815,709	
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	1,245,000	640,000	425,000	3.5700%~4.3658%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	4,815,709	4,815,709	
0	日勝生活科技股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	其他應收款－關係人	是	340,000	-	-	3.6050%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	4,815,709	4,815,709	
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	其他應收款－關係人	是	120,000	-	-	3.6050%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	4,815,709	4,815,709	
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	其他應收款－關係人	是	370,000	110,000	-	3.6050%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	4,815,709	4,815,709	
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	其他應收款－關係人	是	30,000	-	-	3.6050%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	4,815,709	4,815,709	
0	日勝生活科技股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	其他應收款－關係人	是	100,000	100,000	-	3.6050%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	4,815,709	4,815,709	
0	日勝生活科技股份有限公司	日鑽綠能科技股份有限公司	其他應收款－關係人	是	10,000	10,000	-	3.6050%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	4,815,709	4,815,709	
1	萬達通實業股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	其他應收款－關係人	是	150,000	150,000	-	2.5000%~2.8301%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,498,440	2,498,440	
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	100,000	60,000	10,000	2.5000%~2.8301%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,498,440	2,498,440	
1	萬達通實業股份有限公司	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	其他應收款－關係人	是	50,000	-	-	2.5000%~2.5326%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,498,440	2,498,440	
1	萬達通實業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	其他應收款－關係人	是	14,000	14,000	-	2.5000%~2.8301%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,498,440	2,498,440	
1	萬達通實業股份有限公司	日耀開發股份有限公司	其他應收款－關係人	是	40,000	40,000	-	2.5000%~2.8301%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,498,440	2,498,440	
2	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	120,000	70,000	70,000	2.3214%~2.4469%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	196,672	196,672	
2	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	33,000	30,000	15,000	2.3214%~2.7880%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	196,672	196,672	
2	集順生活科技股份有限公司	日鑽綠能科技股份有限公司	其他應收款－關係人	是	18,000	-	-	2.3214%~2.4469%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	196,672	196,672	
3	京站實業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	其他應收款－關係人	是	95,000	-	-	4.1330%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	456,228	456,228	
3	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	105,000	-	-	4.1330%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	456,228	456,228	
3	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	230,000	120,000	120,000	4.1330%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	456,228	456,228	
3	京站實業股份有限公司	日鑽綠能科技股份有限公司	其他應收款－關係人	是	10,000	10,000	10,000	4.1330%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	456,228	456,228	
4	泰誠發展營造股份有限公司	日鑽綠能科技股份有限公司	其他應收款－關係人	是	10,000	-	-	2.8368%~2.8600%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	790,708	790,708	

(接次頁)

(承前頁)

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關聯人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率	手 區	資 金 貸 與 性 質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵	擔 保	品 值	對個別對象資金貸與總額(註1)	資金總額(註1)	與 資 金 限 額
4	泰誠發展營造股份有限公司	日翔租賃股份有限公司	其他應收款－關聯人	是	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ -	2.8368%	-2.8950%	短期融資	\$ -	營運週轉	-	無	-	\$ 790,708	\$ 790,708	790,708
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	其他應收款－關聯人	是	60,000	60,000	60,000	2.8368%	-2.8950%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	790,708	790,708	790,708
4	泰誠發展營造股份有限公司	日翔租賃股份有限公司	其他應收款－關聯人	是	100,000	80,000	80,000	2.8368%	-2.8950%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	790,708	790,708	790,708
4	泰誠發展營造股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	其他應收款－關聯人	是	130,000	-	-	2.8368%	-2.8950%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	790,708	790,708	790,708
4	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－關聯人	是	207,000	207,000	202,000	2.8368%	-2.8950%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	790,708	790,708	790,708
4	泰誠發展營造股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	其他應收款－關聯人	是	170,000	170,000	170,000	2.8380%	-2.8950%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	790,708	790,708	790,708
5	日勝遠東股份有限公司	日耀開發股份有限公司	其他應收款－關聯人	是	50,000	50,000	50,000	3.2880%	-	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	177,993	177,993	177,993
5	日勝遠東股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款－關聯人	是	10,000	10,000	10,000	3.2880%	-	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	177,993	177,993	177,993
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－關聯人	是	40,000	-	-	3.2880%	-	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	177,993	177,993	177,993
6	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－關聯人	是	14,000	-	-	2.8200%	-3.0700%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	17,227	17,227	17,227
6	新秀閣大飯店股份有限公司	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	其他應收款－關聯人	是	14,000	14,000	14,000	3.0700%	-	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	17,227	17,227	17,227
7	立穩開發股份有限公司	日翔租賃股份有限公司	其他應收款－關聯人	是	30,000	-	-	0.3495%	-	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	104,649	104,649	104,649
7	立穩開發股份有限公司	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	其他應收款－關聯人	是	30,000	30,000	30,000	0.4016%	-	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	104,649	104,649	104,649
7	立穩開發股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款－關聯人	是	74,000	74,000	74,000	0.3495%	-	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	104,649	104,649	104,649
8	京站投資控股股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款－關聯人	是	250,000	250,000	250,000	1.0350%	-	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,317,780	2,317,780	2,317,780
8	京站投資控股股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款－關聯人	是	600,000	300,000	210,000	1.0350%	-	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,317,780	2,317,780	2,317,780
9	集盛資產開發股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款－關聯人	是	10,000	-	-	0.3462%	-0.4114%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	33,041	33,041	33,041
10	日鼎水務企業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款－關聯人	是	20,000	20,000	-	3.0021%	-	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	1,434,541	1,434,541	1,434,541
10	日鼎水務企業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	其他應收款－關聯人	是	80,000	80,000	-	3.0021%	-	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	1,434,541	1,434,541	1,434,541
10	日鼎水務企業股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款－關聯人	是	140,000	100,000	-	3.0021%	-	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	1,434,541	1,434,541	1,434,541
11	普力德生物科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款－關聯人	是	60,000	-	-	1.0350%	-	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	83,677	83,677	83,677

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其子公司
為他人背書保證

民國 107 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	對單一企業背書保證之金額(註 1)	本期最高背書保證金額	期末背書保證金額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率(%)	背書保證最高額(註 3)	母子公司對背書保證	屬子公司對背書保證	屬大陸地區背書保證
0	日勝生活科技股份有限公司	新秀園大飯店股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	\$ 36,117,819	\$ 88,000	\$ 88,000	\$ 88,000	\$ -	0.72%	\$ 72,235,638	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	建曜實業股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	36,117,819	1,896,000	1,896,000	1,596,000	-	15.75%	72,235,638	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	36,117,819	1,078,000	1,078,000	435,380	-	8.95%	72,235,638	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	泰達發展營造股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	36,117,819	1,383,000	953,000	833,000	833,000	7.92%	72,235,638	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝開發股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	36,117,819	1,320,000	1,320,000	948,000	-	10.96%	72,235,638	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝開發實業股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	36,117,819	2,900,000	2,900,000	2,208,651	-	24.09%	72,235,638	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝水務企業股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	36,117,819	11,314,000	7,510,000	3,941,530	-	62.30%	72,235,638	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	東達通實業股份有限公司		綜合持股大於 50% 之子公司	36,117,819	1,920,700	1,542,220	1,126,420	-	12.81%	72,235,638	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	京瑞實業股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	36,117,819	880,000	380,000	-	-	3.16%	72,235,638	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝綠能科技股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	36,117,819	85,000	85,000	65,213	-	0.71%	72,235,638	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝生加買屋國際溫泉飯店股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	36,117,819	100,000	100,000	100,000	100,000	0.83%	72,235,638	Y	N	N
1	集順生活科技股份有限公司	集順實業股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	1,475,038	134,000	134,000	-	82,969	27.25%	2,950,075	N	N	N
2	京瑞實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	3,421,710	240,000	120,000	-	-	24.41%	6,843,420	N	Y	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	129,202	2,079,000	500,000	500,000	500,000	43.84%	258,405	N	Y	N
4	泰達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	5,930,313	120,000	120,000	120,000	827	278.64%	11,860,627	N	Y	N
5	京瑞投資控股企業股份有限公司	日勝實業股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	17,383,346	855,000	1,912,000	1,018,000	1,065,000	96.72%	34,766,692	N	N	N
5	京瑞投資控股企業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司		同一母公司之附屬公司	1,203,927 (註 2)	125,000	-	-	-	-	34,766,692	N	N	N
5	京瑞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	17,383,346	1,600,000	1,600,000	1,500,000	1,600,000	27.61%	34,766,692	N	Y	N
6	日勝開發股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司		持股大於 50% 之子公司	784,865	150,000	150,000	-	-	57.33%	1,569,729	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子公司

期末持有有價證券情形

民國 107 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 %	未 備		註
							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	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	\$ 5,100	-	\$ 5,100		
泰誠發展營造股份有限公司	股票 綦緹亞股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	55	-	0.07%	-		
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	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	50	413	2.50%	413		
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	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	169	1,303	3.70%	1,303		
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	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	50	-	16.67%	-		
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	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	5,000	48,000	3.94%	48,000		
泰誠發展營造股份有限公司	股票 國際票券－票券 RP	無	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	-	185,000	-	-		(註 2)
京站實業股份有限公司	債權 合作金庫－債券 RP	無	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	-	20,000	-	-		(註 1)

(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 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
京站實業股份有限公司	票 券 國際票券－票券 RP	無	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	-	\$ 431,302	-	\$ -	(註 2)
集順生活科技股份有限公司	基 金 野村全球短期收益基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	491	5,000	-	5,000	
集順生活科技股份有限公司	基 金 臺企路博邁全球高收益債券基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	300	2,901	-	2,901	
京站實業股份有限公司	基 金 臺企銀瀚亞印度策略收益債券基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	500	4,765	-	4,765	
日鼎水務企業股份有限公司	基 金 兆豐宏利特別股息收益基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	500	4,720	-	4,720	
京站實業股份有限公司	公 司 債 日勝生活科技股份有限公司國內第一次私募無擔保普通公司債	最終母公司	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	-	203,000	-	-	(註 3)
普力德生物科技股份有限公司	公 司 債 日勝生活科技股份有限公司國內第一次私募無擔保普通公司債	最終母公司	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	-	97,000	-	-	(註 3)

註 1：京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 2：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 3：於編製合併財務報表時，業已依規定沖銷。

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107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		入賣		出			其他		金額
						數量	金額	數量	金額	處分損益	股數	金額	股數		
集順生活科技股份有限公司	國際票券—票券RP	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動	無	無		-	\$ 120,000	-	\$ 940,000	\$ 1,060,000	-	\$	-	-	\$
泰誠發展營造股份有限公司	國際票券—票券RP	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動	無	無		-	360,000	-	3,565,008	3,740,008	-	-	-	-	185,000

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 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：除另註明外，為新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形			條件與一般交易及原因			應收（付）票據、帳款		註
			進（銷）貨	金額	佔總進（銷）貨之比率	授信期間	單	價授	信期	同	
日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	母子公司	發包工程	\$ 120,382	17.26%	依合約規定	\$	-	-	-	(\$ 614,469) (26.60%)
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	(304,644)	(11.15%)	依合約規定		-	-	-	-
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	(1,088,828)	(39.86%)	依合約規定		-	-	-	155,908 34.22%
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	(1,195,413)	(43.76%)	依合約規定		-	-	-	257,417 56.50% (註2)
泰誠發展營造股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	聯屬公司	銷 貨	(142,675)	(5.22%)	依合約規定		-	-	-	18,341 4.03%
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	(524,708)	(56.18%)	依合約規定		-	-	-	26,538 21.10%
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	270,921	100%	依合約規定		-	-	-	(84,260) (99.98%)
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	851,135	93.23%	依合約規定		-	-	-	(336,796) (83.45%)
集順生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	聯屬公司	發包工程	171,139	100%	依合約規定		-	-	-	(33,024) (100%)

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：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 107 年 12 月 31 日

附表六

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

帳 之 列 應 公 收 款 項 司	交 易 對 象 名 稱	關 係 人	應 收 項 餘 額	週 轉 率	逾期應收		應 收 款 收	係 關 期 回 金 額	人 提 呆 後 額	列 帳	抵 備 金 額	備 註
					逾 期 金	額						
日勝生活科技股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	母子公司	425,000	-	-	-	-	425,000	-	-	-	係截至 108.01.30 (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	257,417	5.63	-	-	-	42,353	-	-	-	係截至 108.01.30
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	60,000	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至 108.01.30 (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	155,908	4.71	-	-	-	31,069	-	-	-	係截至 108.01.30
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	202,000	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至 108.01.30 (註 1)
泰誠發展營造股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	聯屬公司	170,000	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至 108.01.30 (註 1)
京站實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	最終母公司	122,953	-	-	-	-	2,953	-	-	-	係截至 108.01.30 (註 1)
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	母子公司	210,000	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至 108.01.30 (註 1)
京站投資控股企業股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	聯屬公司	250,000	-	-	-	-	250,000	-	-	-	係截至 108.01.30 (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
 母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額
 民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元

編號 (註 1)	交易人	名稱	交易往來對象	與交易人 之關係 (註 2)	交易		往來金額	交易條件	合併總 資產之 比率 (註 3)	或收%
					科目	目				
0	日勝生活科技股份有限公司		泰誠發展營造股份有限公司	1	房屋及建築淨額	\$ 96,655	一般交易條件	0.19%		
0	日勝生活科技股份有限公司		泰誠發展營造股份有限公司	1	已完工之投資性不動產	93,350	一般交易條件	0.18%		
0	日勝生活科技股份有限公司		泰誠發展營造股份有限公司	1	待售房地	130,671	一般交易條件	0.26%		
0	日勝生活科技股份有限公司		泰誠發展營造股份有限公司	1	銷售費用－雜費	320,779	一般交易條件	1.00%		
0	日勝生活科技股份有限公司		泰誠發展營造股份有限公司	1	應付票據	268,341	一般交易條件	0.53%		
0	日勝生活科技股份有限公司		泰誠發展營造股份有限公司	1	其他應付款－關係人	60,000	一般交易條件	0.12%		
0	日勝生活科技股份有限公司		泰誠發展營造股份有限公司	1	其他應付款－關係人	122,953	一般交易條件	0.24%		
0	日勝生活科技股份有限公司		京站實業股份有限公司	1	一年或一營業週期內到期長期負債	203,000	一般交易條件	0.40%		
0	日勝生活科技股份有限公司		兆曜實業股份有限公司	1	其他應收款－關係人	425,000	一般交易條件	0.84%		
0	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	1	其他應付款－關係人	210,000	一般交易條件	0.41%		
0	日勝生活科技股份有限公司		普力德生物科技股份有限公司	1	一年或一營業週期內到期長期負債	97,000	一般交易條件	0.19%		
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	1	租賃收入	92,400	一般交易條件	0.29%		
1	泰誠發展營造股份有限公司		日勝生活科技股份有限公司	2	營業收入	1,195,413	一般交易條件	3.74%		
1	泰誠發展營造股份有限公司		日勝生活科技股份有限公司	2	營業成本	1,215,403	一般交易條件	3.80%		
1	泰誠發展營造股份有限公司		日勝生活科技股份有限公司	2	應收帳款－關係人	257,417	一般交易條件	0.51%		
1	泰誠發展營造股份有限公司		日勝生活科技股份有限公司	2	合約資產－流動	338,619	一般交易條件	0.67%		
1	泰誠發展營造股份有限公司		兆曜實業股份有限公司	3	其他應收款－關係人	202,000	一般交易條件	0.40%		
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	3	營業收入	304,644	一般交易條件	0.95%		
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	3	營業成本	161,526	一般交易條件	0.51%		
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	3	合約資產－流動	84,260	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	3	營業收入	1,066,564	一般交易條件	3.34%		
1	泰誠發展營造股份有限公司		日鼎水務企業股份有限公司	3	營業成本	1,041,457	一般交易條件	3.26%		
1	泰誠發展營造股份有限公司		日鼎水務企業股份有限公司	3	應收帳款－關係人	155,908	一般交易條件	0.31%		

(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 之關係 (註2)	交易		往來		來情	
				科目	金額	目金	件	易條	佔合併總資產 之比率(註3)
1	泰誠發展營造股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	3	合約資產—流動	\$ 180,888		一般交易條件	一般交易條件	0.36%
1	泰誠發展營造股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	3	營業收入	142,675		一般交易條件	一般交易條件	0.45%
1	泰誠發展營造股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	3	營業成本	137,418		一般交易條件	一般交易條件	0.43%
1	泰誠發展營造股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	3	其他應收款—關係人	170,000		一般交易條件	一般交易條件	0.33%
1	泰誠發展營造股份有限公司	日耀開發股份有限公司	3	其他應收款—關係人	80,000		一般交易條件	一般交易條件	0.16%
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	132,456		一般交易條件	一般交易條件	0.26%
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	115,914		一般交易條件	一般交易條件	0.23%
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	524,708		一般交易條件	一般交易條件	1.64%
3	兆曜實業股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	3	其他應付款—關係人	70,000		一般交易條件	一般交易條件	0.14%
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—關係人	74,000		一般交易條件	一般交易條件	0.15%
4	日翔租賃股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	3	已完工之投資性不動產	288,768		一般交易條件	一般交易條件	0.57%
5	集順生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	3	開發中不動產	173,376		一般交易條件	一般交易條件	0.34%
6	日勝遠東股份有限公司	日耀開發股份有限公司	3	其他應收款—關係人	50,000		一般交易條件	一般交易條件	0.10%
7	京站投資控股企業股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	3	其他應收款—關係人	250,000		一般交易條件	一般交易條件	0.49%

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

1. 母公司填 0。

2. 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。

2. 子公司對母公司。

3. 子公司對子公司。

註3：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以年底餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以年度累積金額佔合併總營收之方式計算。

註4：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 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表八

單位：除另註明外，為仟元

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		持 有 金 額	被 投 資 公 司 本 期 (損) 益	本 期 認 列 之 投 資 利 益 (損 失)	備 註
					去 年 底	年 末				
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	\$ 490,543	\$ 32,164	\$ 32,134	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	立隆開發股份有限公司	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	660,000	66,000	261,622	635	635	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	800,000	80,000	652,425	4,869	4,869	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	1,113,455	38,773	629,334	20,022	20,008	子公司 (註 1、註 2)
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	968,650	665,650	120,000	1,261,375	227,086	690,178	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	1,770,770	325,758	92,358	子公司 (註 1、註 3)
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	803,363	803,363	14,999	9,835	87,636	87,636	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	台北市大安區仁愛路四段 27 巷 23 號 3 樓~11 樓、25 號、25 號 3 樓~11 樓、27 號 2 樓~14 樓	住宅及大樓開發 租賃業	1,307,000	1,307,000	130,700	628,412	172,812	172,812	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	Visitra Corporate Services Centre, Ground Floor NPF Building, Beach Road, Asia, Samoa	一般投資業	USD 2,080	USD 2,015	2,080	10,826	4,042	4,042	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	411,500	401,500	115	323,502	3,882	4,388	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	桃園市蘆竹區富華路一段 177 號	污水處理業	2,640,000	1,700,000	306,250	3,586,351	385,412	385,412	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	3,039,339	2,886,339	91,590	3,538,090	444,089	268,757	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	1,650,000	1,490,000	165,000	1,372,078	106,043	106,043	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	日鑽綠能科技股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 14 樓	能源技術服務業	40,500	14,400	4,050	31,175	9,013	8,112	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	2,132,357	444,089	163,410	子公司 (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	原本期	投資期	末	持	有	被投資公司	本期認列之	備註
				本期	末	比率(%)	帳面金額	金額	本期(損)	投資利(損)	
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	\$ 87,000	\$ 87,000	100.00%	\$ 82,603	\$ 82,603	(\$ 366)	(\$ 366)	孫公司(註1)
集順生活科技股份有限公司	京陽公寓大廈管理維護股份有限公司	台北市文山區羅斯福路六段106號10樓之1	租賃業	9,800	9,800	49.00%	2,277	2,277	2,792	1,368	(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	509,201	529,579	75.00%	855,427	855,427	288,645	217,755	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	4,295,288	4,295,288	71.65%	4,475,331	4,475,331	325,758	233,401	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	租賃業	35,000	35,000	100.00%	4,793	4,793	(5,278)	(5,278)	孫公司(註1)
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED	Vistra Corporate Services Centre, Ground Floor NPF Building, Beach Road, Asia, Samoa	一般投資業	USD 2,010	USD 1,975	100.00%	10,606	10,606	(3,477)	(3,477)	孫公司(註1)
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	日鼎投資有限公司	15/F, BOC Group Life Assurance Tower, 136 Des Voeux Road Central, Central, Hong Kong	一般投資業	USD 30	USD 30	100.00%	364	364	(148)	(148)	孫公司(註1)
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	開創國際有限公司	The Grand Pavilion Commercial Centre, Oleander Way, 802 West Bay Road, P.O. Box 32052, Grand Cayman KY1-1208, Cayman Islands	一般投資業	USD 40	USD 10	100.00%	873	873	(284)	(284)	孫公司(註1)
開創國際有限公司	日勝生活科技(馬來西亞)有限公司	LEVEL 10, MENARA LGB 1 JALAN WAN KADIR TAMAN TUN DR ISMAIL 60000 KUALA LUMPUR W.P. KUALA LUMPUR MALAYSIA	一般投資及大樓開發業	MYR -	MYR -	-	-	-	-	-	孫公司(註5)
日勝遠東股份有限公司	普力德生物科技股份有限公司	苗栗縣竹南鎮公義路462巷50號三樓之1	生物科技及化妝品製造業	90,000	90,000	37.31%	78,050	78,050	(6,678)	(2,491)	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：帳面金額尚未扣除累積減損155,686仟元。

註3：帳面金額尚未扣除聯屬公司間未實現利益173,907仟元。

註4：大陸被投資公司相關資訊請參閱附表九。

註5：日勝(馬來西亞)公司已於107年10月22日完成解散清算程序。

註6：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制合併財務報表時，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 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表九

單位：除另註明外，
為新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額	期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接投資比例	本期投資損益	期末投資價值	截至本期末已匯回投資收益
萬達通商務諮詢(廈門)有限公司	商務及企業管理諮詢業務	\$ 4,560 (140 仟美元)	註 1(2)	\$ 4,560 (140 仟美元)	\$ -	\$ -	(\$)	100%	(\$) 1	\$ 263	\$ -
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)	100%	(3,313)	8,462	-

本期期末累計自台灣匯出經核准投資金額	\$56,823 (1,850 仟美元) (註 4)	審委會規定額	\$ 7,223,564 (註 5)
赴大陸地區投資金額	\$56,848 (1,840 仟美元)		

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：本期認列投資損益攤中：

- (1) 若屬蓄備中，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 107 年 12 月 31 日台灣銀行即期買入／賣出平均匯率。另投資會係以外幣為核准限額，截至本期末止投資金額並未超限。

註 5：係本公司股權淨值之 60%。