

日勝生活科技股份有限公司
及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告
民國107及106年第1季

地址：台北市大同區市民大道1段209號14樓

電話：(02)77338888

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師核閱報告	3~4		-
四、合併資產負債表	5		-
五、合併綜合損益表	6~7		-
六、合併權益變動表	8		-
七、合併現金流量表	9~10		-
八、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	11		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	11		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	11~19		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	19~32		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	32		五
(六) 重要會計項目之說明	32~57		六~三四
(七) 關係人交易	57~59		三五
(八) 質押之資產	59		三六
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	59~63		三七
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	63~68		三八~三九
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	69, 71~82		四十
2. 轉投資事業相關資訊	69, 71~82		四十
3. 大陸投資資訊	69, 83		四十
(十四) 部門資訊	69~70		四一

會計師核閱報告

日勝生活科技股份有限公司 公鑒：

前 言

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 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範 圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第 65 號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報表附註十五所述，列入上開合併財務報表之部分非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，其民國 107 年及 106 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣 11,375,605 仟元及新台幣 8,917,607 仟元，分別占合併資產總額之 15.56% 及 11.32%；負債總額分別為新台幣 5,864,469 仟元及新台幣 5,984,867 仟元，分別占合併負債總額之 9.21% 及 8.54%；其民國 107 年及

106年1月1日至3月31日之綜合損失總額分別為新台幣37,813仟元及新台幣12,876仟元，分別占合併綜合（損）益總額之(17.55)%及1.79%。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述部分非重要子公司之財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製，致無法允當表達日勝生集團民國107年及106年3月31日之合併財務狀況，暨民國107年及106年1月1日至3月31日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

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

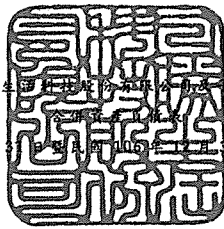
劉 水 恩



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 1 0 7 年 5 月 9 日



日勝生計師事務所有限公司

民國 107 年 3 月 31 日及 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資	107年3月31日 (經核閱)			106年12月31日 (經查核)			106年3月31日 (經核閱)		
		金	額	%	金	額	%	金	額	%
	流動資產									
1100	現金及約當現金 (附註四及六)	\$	1,560,298	2	\$	1,913,218	2	\$	2,106,220	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註四、七及三六)		17,915	-		17,922	-		1,951,833	2
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、九、二六及三六)		5,280,334	7		-	-		-	-
1140	合約資產—流動 (附註三、二六及二九)		270,039	-		-	-		-	-
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		661,698	1
1150	應收票據淨額 (附註四、十三及二六)		8,139	-		5,854	-		83,464	-
1170	應收帳款淨額 (附註四、十三及二六)		493,563	1		778,083	1		591,703	1
1200	其他應收款 (附註四)		449,692	1		279,290	-		279,888	-
1220	本期所得稅資產 (附註四)		9,506	-		8,563	-		9,870	-
130X	存貨 (附註四、十四、二六及三六)		29,845,760	41		31,235,224	42		39,592,640	50
1410	預付款項 (附註三六)		1,047,751	1		1,212,171	2		1,528,380	2
1478	存出保證金—流動 (附註二六)		1,335,165	2		1,915,597	3		2,255,357	3
1479	其他流動資產 (附註十六、二六及三六)		336,993	-		3,098,690	4		3,166,636	4
1480	取得合約之增額成本—流動 (附註三及二九)		513,538	1		-	-		-	-
11XX	流動資產總計		41,168,693	56		42,312,037	57		52,227,689	66
	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)		58,991	-		-	-		-	-
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動 (附註三、九及三六)		743,853	1		-	-		-	-
1543	以成本衡量之金融資產—非流動 (附註四及十一)		-	-		58,991	-		59,750	-
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	-		129,664	-
1550	採用權益法之投資 (附註四及十七)		1,196	-		909	-		847	-
1560	合約資產—非流動 (附註三及二九)		216,217	-		-	-		-	-
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十九及三六)		8,451,491	12		8,109,982	11		8,155,032	11
1760	投資性不動產淨額 (附註四、二十及三六)		12,818,167	18		13,215,073	18		9,511,368	12
1780	無形資產 (附註四、二一及三六)		2,546,017	4		2,565,067	4		2,359,814	3
1805	商譽 (附註四及二二)		36,288	-		36,288	-		36,288	-
1840	遞延所得稅資產 (附註四及三一)		208,407	-		176,903	-		179,725	-
1920	存出保證金—非流動		321,426	-		318,211	-		370,588	1
1995	其他非流動資產—其他 (附註四、十六及三六)		6,555,882	9		7,227,495	10		5,772,362	7
15XX	非流動資產總計		31,957,935	44		31,800,468	43		26,575,438	34
1XXX	資 產 總 計		\$ 73,126,628	100		\$ 74,112,505	100		\$ 78,803,127	100
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款 (附註二三及二六)	\$	4,693,774	6	\$	4,482,220	6	\$	7,379,570	9
2110	應付短期票券 (附註二三及二六)		1,798,735	3		1,866,517	2		2,697,603	3
2130	合約負債—流動 (附註三、二六、二九及三五)		8,939,683	12		-	-		-	-
2150	應付票據		85,457	-		4,458	-		1,153,696	2
2170	應付帳款 (附註十三)		4,370,354	6		4,724,692	6		3,811,943	5
2230	本期所得稅負債 (附註四)		135,827	-		97,092	-		100,482	-
2200	其他應付款		2,161,709	3		1,929,894	3		1,377,131	2
2312	預收房地款 (附註二六及三五)		-	-		8,835,932	12		10,803,840	14
2320	一年或一營業週期內到期長期負債 (附註二三及二六)		23,712,499	32		25,028,398	34		26,193,940	33
2399	其他流動負債 (附註二六)		1,213,830	2		1,305,402	2		1,103,355	1
21XX	流動負債總計		47,111,868	64		48,274,605	65		54,621,560	69
	非流動負債									
2530	應付公司債 (附註四、二四及三五)		1,600,000	2		1,600,000	2		100,000	-
2540	長期借款 (附註二三)		14,139,199	20		14,364,388	20		14,915,534	19
2550	負債準備—非流動 (附註四及二五)		336,422	1		159,744	-		49,185	-
2571	遞延所得稅負債—土地增值稅		18,937	-		18,937	-		18,937	-
2572	遞延所得稅負債—所得稅 (附註四及三一)		227,095	-		176,141	-		121,344	-
2640	淨確定福利負債—非流動 (附註四及二七)		20,231	-		20,278	-		23,690	-
2645	存入保證金		226,165	-		221,921	1		199,543	1
2670	其他非流動負債—其他		9,777	-		10,241	-		5,277	-
25XX	非流動負債總計		16,577,826	23		16,571,650	23		15,433,510	20
2XXX	負債總計		63,689,694	87		64,846,255	88		70,055,070	89
	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	12		8,944,192	12		8,944,192	12
3200	資本公積		3,346,099	5		3,293,407	4		4,676,046	6
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積		-	-		-	-		423,601	-
3350	待彌補虧損		(3,432,079)	(5)		(3,622,604)	(5)		(5,697,909)	(7)
3300	保留盈餘總計		(3,432,079)	(5)		(3,622,604)	(5)		(5,274,308)	(7)
3400	其他權益		(1,138)	-		(1,097)	-		(1,611)	-
31XX	本公司業主權益總計		8,857,074	12		8,613,898	11		8,344,319	11
36XX	非控制權益		579,860	1		652,352	1		403,738	-
3XXX	權益總計		9,436,934	13		9,266,250	12		8,748,057	11
	負債與權益總計		\$ 73,126,628	100		\$ 74,112,505	100		\$ 78,803,127	100

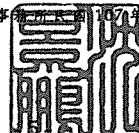
後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所 107 年 5 月 9 日核閱報告)

董事長：林榮顯



經理人：沈景騰



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 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元，惟每股
盈餘（虧損）為元

代 碼		107年1月1日至3月31日		106年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二九）	\$3,864,817	100	\$1,012,069	100
5000	營業成本（附註四及三十）	(2,811,705)	(73)	(396,349)	(39)
5900	營業毛利	<u>1,053,112</u>	<u>27</u>	<u>615,720</u>	<u>61</u>
	營業費用（附註三十及三五）				
6100	推銷費用	(354,220)	(9)	(882,124)	(88)
6200	管理費用	(303,177)	(8)	(325,120)	(32)
6300	研究發展費用	(667)	-	(931)	-
6000	營業費用合計	(658,064)	(17)	(1,208,175)	(120)
6900	營業利益（損失）	<u>395,048</u>	<u>10</u>	(592,455)	(59)
	營業外收入及支出（附註三十）				
7010	其他收入	120,611	3	79,664	8
7020	其他利益及損失	(503)	-	(1,075)	-
7050	財務成本	(239,900)	(6)	(141,320)	(14)
7000	營業外收入及支出 合計	(119,792)	(3)	(62,731)	(6)
7900	稅前淨利（損）	275,256	7	(655,186)	(65)
7950	所得稅費用（附註四及三一）	(60,067)	(1)	(62,530)	(6)
8200	本期淨利（損）	<u>215,189</u>	<u>6</u>	(717,716)	(71)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		107年1月1日至3月31日		106年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合損益				
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	\$ 217	-	(\$ 771)	-
8300	其他綜合損益合計	<u>217</u>	-	<u>(771)</u>	-
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 215,406</u>	<u>6</u>	<u>(\$ 718,487)</u>	<u>(71)</u>
	淨利(損)歸屬於				
8610	本公司業主	\$ 190,267	5	(\$ 729,761)	(72)
8620	非控制權益	<u>24,922</u>	<u>1</u>	<u>12,045</u>	<u>1</u>
8600		<u>\$ 215,189</u>	<u>6</u>	<u>(\$ 717,716)</u>	<u>(71)</u>
	綜合損益總額歸屬於				
8710	本公司業主	\$ 190,484	5	(\$ 730,532)	(72)
8720	非控制權益	<u>24,922</u>	<u>1</u>	<u>12,045</u>	<u>1</u>
8700		<u>\$ 215,406</u>	<u>6</u>	<u>(\$ 718,487)</u>	<u>(71)</u>
	每股盈餘(虧損)(附註三三)				
9750	基 本	<u>\$ 0.21</u>		<u>(\$ 0.82)</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國107年5月9日核閱報告)

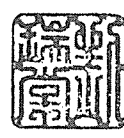
董事長：林榮顯



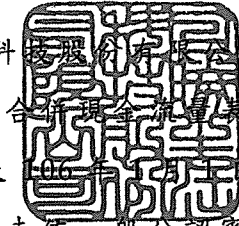
經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠



日勝生活科技股份有限公司及子公司



民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利(損)	\$ 275,256	(\$ 655,186)
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	163,592	95,256
A20200	攤銷費用	28,746	26,858
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資 產及負債之淨損益	7	(173)
A20900	利息費用	239,900	141,320
A21200	利息收入	(87,786)	(66,892)
A22300	採用權益法認列之之關聯企業及 合資損益份額	(287)	396
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備 損失	8	14
A23100	處分投資損失	-	158
A29900	其他項目	619	665
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	-	(380,158)
A31125	合約資產	(214,458)	-
A31130	應收票據	(2,285)	(79,774)
A31150	應收帳款	230,454	316,654
A31180	其他應收款	(173,445)	2,900
A31200	存 貨	1,488,908	(1,142,719)
A31230	預付款項	164,337	(305,678)
A31240	其他流動資產	(149,812)	323,279
A31270	取得合約之增額成本	51,742	-
A31990	其他營業資產	(180,031)	(717,005)
A32125	合約負債	103,648	-
A32130	應付票據	80,999	305,030
A32150	應付帳款	(354,338)	(39,709)
A32180	其他應付款	228,852	31,618
A32210	預收款項	-	(148,428)
A32230	其他流動負債	(94,895)	76,621
A32990	其他營業負債	176,214	(55)
A33000	營運產生之現金流入(出)	1,975,945	(2,215,008)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
A33100	收取之利息	\$ 4,253	\$ 3,002
A33300	支付之利息	(235,619)	(139,211)
A33500	支付之所得稅	(1,882)	(1,590)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>1,742,697</u>	<u>(2,352,807)</u>
	投資活動之現金流量		
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(1,117,723)	-
B00600	取得無活絡市場之債務工具投資	-	(430,000)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(27,473)	(7,766)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	81	-
B03800	存出保證金減少	577,217	4,381
B04500	取得無形資產	(13)	(22,991)
B05400	取得投資性不動產	(83,421)	(297,103)
B07100	預付設備款增加	(8,816)	(957)
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(660,148)</u>	<u>(754,436)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	211,554	-
C00200	短期借款減少	-	(310,484)
C00500	應付短期票券增加	-	378,345
C00600	應付短期票券減少	(67,782)	-
C01600	舉借長期借款	-	3,163,960
C01700	償還長期借款	(1,542,406)	-
C03000	存入保證金增加	7,670	5,652
C05500	處分子公司股權(未喪失控制力)	84,018	-
C05800	非控制權益變動	(128,740)	-
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	<u>(1,435,686)</u>	<u>3,237,473</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>217</u>	<u>(768)</u>
EEEE	本期現金及約當現金(減少)增加數	(352,920)	129,462
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>1,913,218</u>	<u>1,976,758</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,560,298</u>	<u>\$ 2,106,220</u>

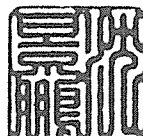
後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國107年5月9日核閱報告)

董事長：林榮顯



經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠



日勝生活科技股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另予註明者外，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 月起在臺灣證券交易所上市買賣。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 107 年 5 月 9 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)	
原始到期日超過 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)	
	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	\$ -						
一權益工具							
加：自備供出售金融資 產 (IAS 39) 重分類	-	\$ 58,991	\$ -	\$ 58,991	\$ 258	(\$ 258)	(3)
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)
合 計	\$ -	\$ 4,965,455	\$ -	\$ 4,965,455	\$ 258	(\$ 258)	

(1) 現金及約當現金、應收票據、應收帳款及其他應收款原依 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>

107年若仍繼續適用 IAS 11 及 IAS 18 會計處理，其與採 IFRS 15 會計處理之差異說明如下：

	107年3月31日
存貨增加	\$ 2
待退回產品權利減少	(2)
應收帳款增加	270,039
合約資產—流動減少	(270,039)
其他流動資產增加	513,538
取得合約之增額成本—流動減少	(513,538)
無形資產增加	82,625
其他非流動資產—其他增加	133,592
合約資產—非流動減少	(216,217)
資產增加(減少)	<u>\$ -</u>
預收房地款增加	\$ 8,783,469
其他流動負債增加	156,214
合約負債—流動減少	(8,939,683)
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。

首次適用上述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 之影響彙總如下：

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
持有至到期日金融資產—流動	\$ 1,217,302	(\$ 1,217,302)	\$ -
無活絡市場之債務工具投資—流動	630,123	(630,123)	-
應收帳款淨額	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
存貨	\$31,235,224	(\$ 2)	\$31,235,222
其他流動資產	3,098,690	(2,911,509)	187,181
以成本衡量之金融資產－非 流動	58,991	(58,991)	-
無活絡市場之債務工具投資 －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－流動	-	4,193,654	4,193,654
按攤銷後成本衡量之金融資 產－非流動	-	712,810	712,810
待退回產品權利	-	2	2
合約資產－流動	-	277,138	277,138
取得合約之增額成本－流動	-	565,280	565,280
合約資產－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－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) 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)
「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 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

(接次頁)

(承前頁)

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB發布之生效日(註1)</u>
IFRS 16「租賃」	2019年1月1日(註3)
IFRS 17「保險合約」	2021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4)
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「所得稅之不確定性之處理」	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：金管會於106年12月19日宣布我國企業應自108年1月1日適用IFRS 16。

註4：2019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係規範租賃之會計處理，該準則將取代IAS 17「租賃」及相關解釋。

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

對於合併公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

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

2. IFRIC 23 「所得稅之不確定性之處理」

IFRIC 23 釐清當所得稅處理存在不確定性時，合併公司須假設稅務主管機關將可取具所有相關資料進行審查，若判斷其申報之所得稅處理很有可能被稅務主管機關接受，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所得稅處理一致。若稅務主管機關並非很有可能接受申報之所得稅處理，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。

合併公司得在不使用後見之明之前提下追溯適用 IFRIC 23 並重編比較期間資訊，或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

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，該借款應納入一般借款之資本化利率計算。前述修正將推延適用。

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

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

(二) 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絡市場之報價（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) 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。

(四) 其他重大會計政策說明

除金融工具及收入認列相關會計政策及下列說明外，請參閱 106 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

1. 合約成本相關資產

不動產銷售員工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。

2. 有形及無形資產之減損

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。

3. 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帳款）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。

應收帳款及應收租賃款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。

4. 收入認列

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

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，而係予以遞延於收取時認列合約負債，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) 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。

5. 確定福利退職後福利

期中期間之退休金成本係採用前一年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對本期之

重大市場波動，及重大計畫修正、清償或其他重大一次性事項加以調整。

6. 所得稅

所得稅費用係本期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。期中期間因稅法修正發生之稅率變動影響係與產生租稅後果之交易本身會計處理原則一致，於發生當期一次認列於損益、其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

請參閱 106 年度合併財務報告之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源說明。

六、現金及約當現金

	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
現金	\$ 12,836	\$ 29,265	\$ 13,192
支票及活期存款	1,531,814	1,867,700	2,039,048
外幣存款	15,648	16,253	17,980
約當現金（原始到期日在 3 個月以內之投資）			
定期存款	-	-	36,000
	<u>\$ 1,560,298</u>	<u>\$ 1,913,218</u>	<u>\$ 2,106,220</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
<u>金融資產—流動</u>			
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	\$ 17,915	\$ 17,922	\$ 10,531
附買回債券及票券			
投資	-	-	1,941,302
	<u>\$ 17,915</u>	<u>\$ 17,922</u>	<u>\$ 1,951,833</u>

透過損益按公允價值衡量之金融工具產生之淨利益（損失）請參閱附註三十(二)。

合併公司設定質押之資訊，請參閱附註三六。

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3月31日

非流動

國內未上市（櫃）普通股

\$ 58,991

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3月31日

流動

國內投資

附買回債券及票券投資(一)

\$ 1,169,302

原始到期日超過3個月之定期存款(二)

661,278

其他金融資產(三)

3,449,754

\$ 5,280,334

非流動

原始到期日超過3個月之定期存款(二)

\$ 92,128

其他金融資產(三)

651,725

\$ 743,853

- (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

	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
<u>流動</u>		
國內投資		
附買回債券及票券投資	<u>\$ 1,217,302</u>	<u>\$ -</u>

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

	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
<u>非流動</u>		
國內未上市（櫃）普通股	<u>\$ 58,991</u>	<u>\$ 59,750</u>

合併公司所持有之上述未上市（櫃）股票投資，依金融資產衡量種類分類為備供出售金融資產。於資產負債表日係按成本減除減損損失衡量。

十二、無活絡市場之債務工具投資－106年

	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
原始到期日超過3個月之定期存款	<u>\$721,672</u>	<u>\$791,362</u>
流動	\$630,123	\$661,698
非流動	<u>91,549</u>	<u>129,664</u>
	<u>\$721,672</u>	<u>\$791,362</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

	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
應收票據	<u>\$ 8,139</u>	<u>\$ 5,854</u>	<u>\$ 83,464</u>
應收帳款			
按攤銷後成本衡量			
總帳面金額	\$ 493,584	\$ 778,104	\$ 591,770
減：備抵損失	<u>(21)</u>	<u>(21)</u>	<u>(67)</u>
	<u>\$ 493,563</u>	<u>\$ 778,083</u>	<u>\$ 591,703</u>

應收帳款

107年1月1日至3月31日

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3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	\$ 493,563	\$ 19	\$ -	\$ 2	\$ 493,584
備抵損失(存續期間預期信用損失)	-	-	-	(2)	(2)
小計	493,563	19	-	-	493,582
個別評估	-	(19)	-	-	(19)
攤銷後成本	\$ 493,563	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 493,563

應收帳款備抵損失之變動資訊如下：

	107年1月1日 至3月31日
期初餘額 (IAS 39)	\$ 21
追溯適用 IFRS 9 調整數	<u>-</u>
期初餘額 (IFRS 9)	<u>21</u>
期末餘額	<u>\$ 21</u>

106年1月1日至3月31日

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	106年3月31日
未逾期帳款	\$778,102	\$591,703
已逾期帳款		
0~90天	-	-
91~180天	-	-
181天以上	<u>2</u>	<u>67</u>
合 計	<u>\$778,104</u>	<u>\$591,770</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 評 估	群 組 評 估	
	減 損 損 失	減 損 損 失	合 計
106年1月1日餘額	\$ 67	\$ -	\$ 67
106年3月31日餘額	<u>\$ 67</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 67</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3月31日	106年12月31日	106年3月31日
應收工程保留款	\$ -	\$ 264,326	\$ 248,439
應付工程保留款	\$ 1,514,043	\$ 1,512,222	\$ 1,504,631

十四、存 貨

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
開發中不動產	\$ 2,563,382	\$ 23,078,985	\$ 35,465,446
待開發不動產	404,389	404,389	421,336
待售房地	26,820,611	7,714,388	3,656,731
商品存貨	43,345	22,796	40,926
其 他	14,033	14,666	8,201
	<u>\$ 29,845,760</u>	<u>\$ 31,235,224</u>	<u>\$ 39,592,640</u>

開發中不動產

項 目 名 稱	預 計 完 工 年 度	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
浮洲一	106	\$ -	\$ -	\$ 13,523,005
浮洲二	107	-	20,677,298	19,511,701
青年住宅	106	-	-	727,520
大 橋	107	2,456,188	2,331,814	1,656,388
青 埔	109	107,194	69,873	46,832
		<u>\$ 2,563,382</u>	<u>\$ 23,078,985</u>	<u>\$ 35,465,446</u>

待開發不動產

項 目	公 司	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
北投區		\$ 363,779	\$ 363,779	\$ 363,779
旗山區		40,610	40,610	40,610
其 他		-	-	16,947
		<u>\$ 404,389</u>	<u>\$ 404,389</u>	<u>\$ 421,336</u>

待售房地

項 目	公 司	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
浮洲案		\$25,576,334	\$ 6,461,208	\$ -
青住案		899,455	898,665	31,468
八堵案		196,657	199,904	215,040
新店案		69,899	76,345	76,345
其 他		78,266	78,266	84,499
大安案(註(四))		-	-	3,249,379
		<u>\$26,820,611</u>	<u>\$ 7,714,388</u>	<u>\$ 3,656,731</u>

(一) 截至 107 年 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 511,583 仟元、474,262 仟元及 5,373,935 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
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。
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。
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。

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 3月31日	106年 12月31日	106年 3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%	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 3月31日	106年 12月31日	106年 3月31日
本公司	立疆開發股份有限公司(以下稱立疆公司)	台北都會區大眾捷運系統 聯合開發案之投資興建	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	日耀開發股份有限公司(以下稱日耀公司)	住宅及大樓開發租售	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	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%	99.93%
本公司	泰誠發展營造股份有限公司(以下稱泰誠公司)	土木工程	100.00%	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%	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%	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%	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%	100.00%
本公司	新秀閣大飯店股份有限公司(以下稱新秀閣公司)	一般旅館業	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	日鼎水務企業股份有限公司(以下稱日鼎公司)	投資興建營運公共建設	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	京站投資控股企業股份有限公司(以下稱京站投資公司)	一般投資業	60.31%	58.06%	58.06%
本公司	日翔租賃興業股份有限公司(以下稱日翔公司)	住宅及大樓開發租售	100.00%	100.00%	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%	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%	36.80%
集順公司	集盛資產開發股份有限公司(以下稱集盛公司)	住宅及大樓開發租售	100.00%	100.00%	100.00%
京站投資公司	京站實業股份有限公司(以下稱京站實業公司)	百貨業	75.00%	78.00%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	100.00%	100.00%
銳華公司	萬達通商務諮詢(廈門)有限公司(以下稱萬達通(廈門)公司)	商務及企業管理諮詢業	100.00%	100.00%	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%	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%	37.31%

註：1. 列入合併財務報表之子公司中，除萬達通公司、京站投資公司、京站實業公司、泰誠公司及日鼎公司之107年及106年1月1日至3月31日財務報表經會計師核閱外，其餘非重要子公司之財務報表均未經會計師核閱。107年及106年3月31日未經核閱之資產總額為新台幣11,375,605仟元及8,917,607仟元，占合併資

產總額之 15.56%及 11.32%；其負債總額為新台幣 5,864,469 仟元及 5,984,867 仟元，佔合併負債總額之 9.21%及 8.54%；107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損失分別為新台幣 37,813 仟元及 12,876 仟元，分別占合併綜合（損）益總額之(17.55)%及 1.79%。

2. 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。

3. 開創公司於 106 年 8 月 9 日設立於英屬開曼群島。

4. 日勝（馬來西亞）公司於 106 年 10 月 20 日設立於馬來西亞。

十六、其他資產

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
其他金融資產	\$ 612	\$ 2,969,471	\$ 2,613,972
遞延推銷費用	-	565,280	656,777
長期應收款	5,281,113	5,232,658	4,351,032
長期預付租金	1,129,836	1,136,615	1,156,952
其他	481,314	422,161	160,265
	<u>\$ 6,892,875</u>	<u>\$ 10,326,185</u>	<u>\$ 8,938,998</u>
流動	\$ 336,993	\$ 3,098,690	\$ 3,166,636
非流動	6,555,882	7,227,495	5,772,362
	<u>\$ 6,892,875</u>	<u>\$ 10,326,185</u>	<u>\$ 8,938,998</u>

其他金融資產係銀行存款備償戶、信託戶等受限制資產。合併公司設定質押之資訊，請參閱附註三六。

十七、採用權益法之投資

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
個別不重大之關聯企業—非上市（櫃）公司			
京陽公寓大廈管理維護股份有限公司	\$ 1,196	\$ 909	\$ 847

上述採用權益法之投資及合併公司 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日對其所享有之關聯企業利益（損失）分別為 287 仟元及(396)仟元，係按被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報告計算；惟合併公司管理階層認為上述被投資公司財務報告未經會計師核閱，尚不致產生重大影響。

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 3 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 19,966,729 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3月31日	106年12月31日	106年3月31日
流動資產	<u>\$ 6,558,021</u>	<u>\$ 6,436,905</u>	<u>\$ 6,334,637</u>
非流動資產	<u>\$ 68</u>	<u>\$ 154</u>	<u>\$ 419</u>
流動負債	<u>\$ 6,318,729</u>	<u>\$ 6,203,588</u>	<u>\$ 6,127,068</u>

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
營業收入	<u>\$ 14,850</u>	<u>\$ 318,707</u>
營業成本	<u>(14,375)</u>	<u>(305,820)</u>
營業毛(損)利	<u>\$ 475</u>	<u>\$ 12,887</u>
其他利益及損失	<u>\$ 3</u>	<u>\$ 457</u>

十九、不動產、廠房及設備

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
土地	\$ 1,790,600	\$ 1,683,563	\$ 1,662,471
房屋及建築物	6,352,816	6,230,822	6,288,849
運輸設備	1,877	2,173	2,983
辦公設備	83,636	88,386	84,773
出租資產	126,303	6,993	7,065
其他設備	71,789	73,575	77,993
未完工程	24,470	24,470	30,898
	<u>\$ 8,451,491</u>	<u>\$ 8,109,982</u>	<u>\$ 8,155,032</u>

- (一) 除認列折舊費用外，合併公司之不動產、廠房及設備於 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日並未發生重大增添、處分情形。

(二) 合併公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物	5-50年
運輸設備	3-6年
辦公設備	2-16年
出租資產	3-20年
其他設備	1-11年

(三) 合併公司建築物之重大組成部分主要有地上結構及內外裝修等，並分別按其耐用年限 8-50 年予以計提折舊。

(四) 合併公司設定質押之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註三六。

(五) 107 年 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 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

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
已完工投資性不動產	\$ 12,818,167	\$ 10,533,471	\$ 3,800,189
建造中投資性不動產	-	2,681,602	5,711,179
	<u>\$ 12,818,167</u>	<u>\$ 13,215,073</u>	<u>\$ 9,511,368</u>

(一) 合併公司之投資性不動產於 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日除認列折舊費用以及持續建造投資性不動產 83,383 仟元及 297,103 仟元外，餘並未發生重大增添、處分及減損情形。

(二) 部分建造中投資性不動產於 107 年完工並重分類至已完工投資性不動產 2,393,245 仟元，其公允價值係由獨立評價師遲維新及張世賢於完工日評價。該評價係以比較法、收益法及成本法進行，評價所得公允價值為 3,056,677 仟元。

- (三) 除上所述，其餘已完工之投資性不動產於 106 年及 105 年 12 月 31 日之公允價值分別為 14,454,414 仟元及 6,743,356 仟元。經合併公司管理階層評估，相較於 106 年及 105 年 12 月 31 日，107 年及 106 年 3 月 31 日之公允價值並無重大變動。
- (四) 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。
- (五) 合併公司設定質押之投資性不動產金額，請參閱附註三六。
- (六) 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，合併公司為向金融機構融資暨使未完工程順利興建，而將建造中之投資性不動產辦理信託，關於浮洲案之信託登記情形請參閱附註十四(三)。
- (七) 截至 107 年 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，投資性不動產以淨公允價值作可回收金額評估結果累計減損皆為 200,821 仟元。
- (八) 截至 107 年 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，合併公司為向金融機構融資，而將投資性不動產及投資性不動產之租金債權辦理信託，關於忠孝東路四段房地之信託登記情形請參閱附註十九(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

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
特許權	\$ 2,537,688	\$ 2,468,265	\$ 2,274,722
電腦軟體	8,216	9,964	9,758
其他	113	86,838	75,334
	<u>\$ 2,546,017</u>	<u>\$ 2,565,067</u>	<u>\$ 2,359,814</u>

除認列攤銷費用外，合併公司之無形資產於 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日並未發生重大增添、處分及減損情形。攤銷費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

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 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日餘額均為 36,288 仟元。

二三、借款

(一) 短期借款

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
<u>擔保借款</u>			
一銀行借款	\$ 3,783,774	\$ 3,672,220	\$ 6,349,570
<u>無擔保借款</u>			
一銀行借款	910,000	810,000	1,030,000
	<u>\$ 4,693,774</u>	<u>\$ 4,482,220</u>	<u>\$ 7,379,570</u>

107 年 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日之短期借款利率區間均為 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

<u>保證或承兌機構</u>	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
國際票券	\$ 1,500,000	\$ 1,568,000	\$ 2,450,000
合庫票券	240,000	240,000	190,000
大中票券	60,000	60,000	60,000
減：應付短期票券折價	(1,265)	(1,483)	(2,397)
	<u>\$ 1,798,735</u>	<u>\$ 1,866,517</u>	<u>\$ 2,697,603</u>

107 年 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日之應付短期票券利率區間分別為 0.44%-2.40%、0.44%-2.40%及 0.46%-2.47%。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3月31日	106年12月31日	106年3月31日
<u>擔保借款</u>			
台灣銀行聯貸案	\$ 13,906,190	\$ 15,888,654	\$ 22,199,520
合作金庫聯貸案	1,398,020	1,480,220	1,774,250
兆豐聯貸案一	3,301,100	3,400,550	2,926,000
兆豐聯貸案二	2,097,119	2,097,119	1,951,861
中國信託聯貸案	1,363,890	1,232,850	768,030
其他銀行借款	15,809,625	15,318,957	11,446,330
<u>無擔保借款</u>			
其他銀行借款	-	-	73,000
銀行長期借款減項－主 辦費	(24,246)	(25,564)	(29,517)
減：列為一營業週期內 到期長期借款	(23,717,331)	(25,031,385)	(26,197,490)
加：列為一營業週期內 到期長期借款減項 －主辦費	4,832	2,987	3,550
長期借款	<u>\$ 14,139,199</u>	<u>\$ 14,364,388</u>	<u>\$ 14,915,534</u>

107年3月31日暨106年12月31日及3月31日之長期借款利率區間均為2.21%-4.61%。

台灣銀行聯貸案係本公司浮洲聯貸案，包括台灣銀行等24家銀行。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。

合作金庫之借款係萬達通公司交九聯貸銀行共同承貸金額，包括合作金庫銀行等15家銀行，萬達通公司承諾於授信案存續期間內，股東權益佔總資產比例不得低於30%，利息保障倍數100年度以後，每年之會計年度均不得低於300%。

兆豐聯貸案一包括兆豐國際商業銀行等7家銀行，日鼎公司承諾於授信續存期間各年底內，負債比率自102年至108年不得超過230%，109年至112年不得超過200%，113年至116年不得超過150%；償債比率105年至116年不得低於120%。

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

上述借款提供抵押擔保情形，請參閱附註三六。

二四、應付公司債

	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
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	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
	<u>\$ 1,600,000</u>	<u>\$ 1,600,000</u>	<u>\$ 100,000</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

	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
<u>非流動</u>			
保固(一)	\$ 286,507	\$ 109,329	\$ -
服務特許權復原之合約義務			
(二)	<u>49,915</u>	<u>50,415</u>	<u>49,185</u>
	<u>\$ 336,422</u>	<u>\$ 159,744</u>	<u>\$ 49,185</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3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—流動	\$ 3,127,669	\$ 400	\$ 3,128,069
應收票據及帳款	\$ 103,931	\$ -	\$ 103,931
合約資產—流動	\$ 270,039	\$ -	\$ 270,039
待售房地	\$ 26,820,611	\$ -	\$ 26,820,611
開發中不動產	\$ 2,456,188	\$ 107,194	\$ 2,563,382
待開發不動產	\$ -	\$ 404,389	\$ 404,389
存出保證金—流動	\$ 1,330,165	\$ -	\$ 1,330,165
其他流動資產	\$ 612	\$ -	\$ 612
負 債			
短期借款	\$ 585,764	\$ -	\$ 585,764
應付短期票券	\$ 119,763	\$ -	\$ 119,763
合約負債-流動	\$ 8,783,469	\$ -	\$ 8,783,469
一營業週期內借款	\$ 15,329,767	\$ -	\$ 15,329,767
存入保證金（帳列其他流動負債）	\$ 664,585	\$ 2,740	\$ 667,325
工程保固準備（帳列其他流動負債）	\$ 4,880	\$ 15,635	\$ 20,515

		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								
	具投資一流動	\$	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	\$	23,009,112		\$	69,873		\$	23,078,985
	待開發不動產	\$	-		\$	404,389		\$	404,389
	存出保證金一流動	\$	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

		106年3月31日							
		1	年	內	1	年	後	合	計
資	產								
	無活絡市場之債務工								
	具投資一流動	\$	430,000		\$	-		\$	430,000
	應收票據及帳款	\$	51,411		\$	249,081		\$	300,492
	待售房地	\$	407,352		\$	3,249,379		\$	3,656,731
	開發中不動產	\$	33,762,226		\$	1,703,220		\$	35,465,446
	待開發不動產	\$	-		\$	421,336		\$	421,336
	存出保證金一流動	\$	2,114,984		\$	135,373		\$	2,250,357
	其他流動資產	\$	1,592,923		\$	156,408		\$	1,749,331
負	債								
	短期借款	\$	994,800		\$	-		\$	994,800
	應付短期票券	\$	319,863		\$	-		\$	319,863
	預收房地款	\$	10,803,840		\$	-		\$	10,803,840
	一營業週期內借款	\$	22,658,520		\$	766,965		\$	23,425,485
	存入保證金(帳列其								
	他流動負債)	\$	645,116		\$	-		\$	645,116
	工程保固準備(帳列								
	其他流動負債)	\$	4,880		\$	16,115		\$	20,995

二七、退職後福利計畫

107年及106年1月1日至3月31日認列之確定福利計畫相關退休金費用係以106年及105年12月31日精算決定之退休金成本率計算。

在各期間分別認列於下列項目：

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
營業成本	<u>\$ 5</u>	<u>\$ 5</u>
管理費用	<u>\$ 56</u>	<u>\$ 78</u>

二八、權益

(一) 股本

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
額定股數(仟股)	<u>950,000</u>	<u>950,000</u>	<u>950,000</u>
額定股本	<u>\$ 9,500,000</u>	<u>\$ 9,500,000</u>	<u>\$ 9,500,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>894,419</u>	<u>894,419</u>	<u>894,419</u>
已發行股本	<u>\$ 8,944,192</u>	<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3月31日	106年12月31日	106年3月31日
股票發行溢價(1)	<u>\$ 2,440,379</u>	<u>\$ 2,440,379</u>	<u>\$ 2,723,885</u>
公司債轉換溢價(1)	-	-	1,676,768
庫藏股票交易(1)	225,514	225,514	225,514
實際取得或處分子公司 股權價格與帳面價值 差額(1)	24,786	9,388	9,388
認列對子公司所有權權 益變動數(2)	410,460	373,166	587
其他(3)	<u>244,960</u>	<u>244,960</u>	<u>39,904</u>
	<u>\$ 3,346,099</u>	<u>\$ 3,293,407</u>	<u>\$ 4,676,046</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，由資本公積一認股權轉列，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。

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

本公司於 107 年 3 月 27 日舉行董事會及 106 年 6 月 22 日舉行股東常會，分別擬議及決議通過 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

有關 106 年度之虧損撥補案尚待預計於 107 年 6 月 26 日召開之股東常會決議。

二九、收 入

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
客戶合約收入		
營建收入	\$ 3,211,028	\$ 446,133
百貨收入	236,886	241,750
飯店服務收入	97,659	95,946
其他營業收入	<u>136,787</u>	<u>102,763</u>
	<u>3,682,360</u>	<u>886,592</u>
租賃收入		
營業租賃收入	<u>182,457</u>	<u>125,477</u>
	<u>\$ 3,864,817</u>	<u>\$ 1,012,069</u>

合併公司之營業租賃收入係包含或有租金收入，於 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日或有租金收入分別為 16,163 仟元及 17,787 仟元。

(一) 合約餘額

	107年3月31日
應收帳款（附註十三）	<u>\$ 493,563</u>
合約資產	
不動產建造	\$ 264,665
不動產銷售	<u>5,374</u>
合約資產—流動	<u>270,039</u>

（接次頁）

(承前頁)

	107年3月31日
服務特許權	\$ 216,217
合約資產—非流動	<u>216,217</u>
	<u>\$ 486,256</u>
合約負債	
不動產銷售	\$ 8,783,469
商品銷貨	139,534
客戶忠誠計畫	<u>16,680</u>
合約負債—流動	<u>\$ 8,939,683</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3月31日
<u>流動</u>	
取得合約之增額成本	<u>\$513,538</u>

(三) 客戶合約收入之細分

107年1月1日至3月31日

商品或勞務之類型	應 報 導 部 門					
	營	建	百	貨	污 水 處 理	其 他
營建收入	\$ 2,993,915	\$ -		\$ 217,113	\$ -	\$ 3,211,028
百貨收入	-	236,886		-	-	236,886
飯店服務收入	-	-		-	97,659	97,659
其 他	-	51,045		44,281	41,461	136,787
	<u>\$ 2,993,915</u>	<u>\$ 287,931</u>		<u>\$ 261,394</u>	<u>\$ 139,120</u>	<u>\$ 3,682,360</u>

三十、淨 利

(一) 其他收入

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
利息收入	\$ 87,786	\$ 66,892
其他收入	<u>32,825</u>	<u>12,772</u>
	<u>\$ 120,611</u>	<u>\$ 79,664</u>

(二) 其他利益及損失

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
淨外幣兌換利益(損失)	\$ 1,028	(\$ 517)
處分投資損失	-	(158)
處分不動產、廠房及設備損失	(8)	(14)
透過損益按公允價值衡量之 金融資產淨(損失)利益	(7)	173
採用權益法認列之關聯企業 及合資利益(損失)之份額	287	(396)
其他支出	(<u>1,803</u>)	(<u>163</u>)
	<u>(\$ 503)</u>	<u>(\$ 1,075)</u>

(三) 財務成本

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
銀行借款利息	\$ 326,446	\$ 349,365
其他	5,349	1,826
減：列入符合要件資產成本之金額	(<u>91,895</u>)	(<u>209,871</u>)
	<u>\$ 239,900</u>	<u>\$ 141,320</u>

利息資本化相關資訊如下：

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
利息資本化金額	\$ 91,895	\$ 209,871
利息資本化利率	2.81%	2.96%

(四) 折舊及攤銷

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
不動產、廠房及設備	\$ 69,699	\$ 66,654
投資性不動產	93,893	28,602
無形資產	19,959	18,073
其他資產	<u>8,787</u>	<u>8,785</u>
合計	<u>\$ 192,338</u>	<u>\$ 122,114</u>

(接次頁)

(承前頁)

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 94,561	\$ 29,052
營業費用	<u>69,031</u>	<u>66,204</u>
	<u>\$ 163,592</u>	<u>\$ 95,256</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 10,490	\$ 8,080
營業費用	<u>18,256</u>	<u>18,778</u>
	<u>\$ 28,746</u>	<u>\$ 26,858</u>

(五) 員工福利費用

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
退職後福利(附註二七)		
確定提撥計畫	\$ 7,463	\$ 7,653
確定福利計畫	61	83
其他員工福利	<u>177,660</u>	<u>158,191</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 185,184</u>	<u>\$ 165,927</u>
功能別彙總		
營業成本	\$ 56,136	\$ 60,162
營業費用	<u>129,048</u>	<u>105,765</u>
	<u>\$ 185,184</u>	<u>\$ 165,927</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。

本公司 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日獲利係因彌補以往年度累積虧損，以及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日為稅前淨損，故估列員工酬勞及董監事酬勞皆為 0 仟元。

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1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
本期所得稅		
本年度產生者	\$ 40,617	\$ 31,673
遞延所得稅		
本年度產生者	19,584	30,857
稅率變動	(<u>134</u>)	<u>-</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 60,067</u>	<u>\$ 62,530</u>

我國於 107 年修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17% 調整為 20%，因稅率變動應認列於損益之遞延所得稅利益已於稅率變動當期全數認列。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10% 調降為 5%。

(二) 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1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
基本每股盈餘（虧損）	<u>\$ 0.21</u>	<u>(\$ 0.82)</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1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
歸屬於本公司業主之淨利（損）	<u>\$ 190,267</u>	<u>(\$ 729,761)</u>

股 數

	單位：仟股	
	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
用以計算基本每股盈餘（虧損） 之普通股加權平均股數	<u>894,419</u>	<u>894,419</u>

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3月31日	106年12月31日	106年3月31日
1年內	\$ 149,108	\$ 138,160	\$ 125,395
超過1年但不超過5年	530,185	501,545	453,198
超過5年	<u>3,674,215</u>	<u>3,798,067</u>	<u>3,836,590</u>
	<u>\$ 4,353,508</u>	<u>\$ 4,437,772</u>	<u>\$ 4,415,183</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3月31日	106年12月31日	106年3月31日
1 年內	\$ 582,765	\$ 564,674	\$ 345,856
超過 1 年但不超過 5 年	1,698,480	1,616,548	1,182,644
超過 5 年	<u>2,868,919</u>	<u>2,931,281</u>	<u>2,231,079</u>
	<u>\$ 5,150,164</u>	<u>\$ 5,112,503</u>	<u>\$ 3,759,579</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
林榮煥	實質關係人
金頁企業股份有限公司	實質關係人
日竣投資股份有限公司	實質關係人
游婉英	實質關係人

(二) 其他關係人交易

1. 預收房地款

截至 107 年 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 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 3 月 31 日之合約負債暨 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日之預收房地款（未稅）皆為 11,323 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）。

合併公司於 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日因發行上述公司債而支付予實質關係人之利息費用皆為 740 仟元。

3. 營業費用

關聯企業於 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日提供合併公司物業管理服務之金額分別為 9,229 仟元及 877 仟元。

合併公司於 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日因建案捐贈實質關係人金額分別為 900 仟元及 300 仟元。

4. 其他

- (1) 截至 107 年 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，關係人提供下列資產，作為合併公司借款及保證之擔保品：

關係人類別／名稱	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
實質關係人	新北市三芝區	新北市三芝區	新北市三芝區
林榮顯等	房地、有價證券及附買回票券	房地、有價證券及附買回票券	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1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 9,666	\$ 7,389
退職後福利	192	205
合計	<u>\$ 9,858</u>	<u>\$ 7,594</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。

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3月31日	106年12月31日	106年3月31日
透過損益按公允價值衡量之			
金融資產—流動	\$ -	\$ -	\$ 1,941,302
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	2,432,918	-	-
按攤銷後成本衡量之金融資			
產—非流動	638,061	-	-
預付款項	27,116	27,116	27,116
待售房地	26,745,123	7,638,899	3,581,243
待開發不動產	378,374	378,374	378,374
開發中不動產	2,456,188	23,009,112	35,418,614
無活絡市場之債務工具投資			
—流動	-	628,723	648,698
無活絡市場之債務工具投資			
—非流動	-	91,549	129,664
其他流動資產	-	710,571	788,885
其他非流動資產	1,129,836	1,770,780	1,251,943
無形資產	2,192,157	2,207,827	2,254,833
投資性不動產	12,406,066	12,802,961	9,099,500
不動產、廠房及設備	8,119,714	7,765,200	7,792,233
	<u>\$ 56,525,553</u>	<u>\$ 58,248,414</u>	<u>\$ 63,312,405</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 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，合併公司為興建房屋，與若干廠商訂立工程材料採購合約，合約總價及已依支付價款列示如下：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
合約總價	\$ 20,721,399	\$ 29,089,224	\$ 33,268,053
已支付價款(註)	15,836,691	23,734,584	27,402,928

註：帳列開發中不動產、未完工程、建造中之投資性不動產及預付款項科目。

- (二) 截至 107 年 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日合併公司為承包工程等所開立之保證票據皆為 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 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 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 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，以定存單繳納之履約保證金金額分別為 42,671 仟元、42,671 仟元及 85,343 仟元。
- (五) 本公司於 100 年 9 月取得「新北市板橋合宜住宅招商投資興建計畫：第一區暨第二區土地標售案」，截至 107 年 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，本公司以定存單繳納之保證金金額分別為 573,777 仟元、1,197,604 仟元及 1,493,863 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。

另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，另其中二件訴訟於一審法院審理本公司敗訴，本公司認為應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，本公司已分別於 106 年 12 月 15 日及 106 年 2 月 10 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 3 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 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 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) 交九案部分使用權人主張萬達通公司交付住辦資產坪數短少，向台北地方法院請求萬達通公司賠償 24,044 仟元。萬達通公司認為該等使用權人所提之主張不合理，已延請律師代理訴訟，目前尚難預估勝敗訴之可能性。
- (十) 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 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，依約之信託專戶存款餘額分別為 70,792 仟元、70,863 仟元及 70,835 仟元。
- (十一) 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 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 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。
- (十二) 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。
- (十三) 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3月31日暨106年12月31日及3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皆為304,000仟元。

(十四) 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3月31日暨106年12月31日及3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分別為62,350仟元、62,350仟元及200,000仟元。

(十五) 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3月31日

	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 17,915	\$ -	\$ -	\$ 17,915
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	\$ -	\$ -	\$ 58,991	\$ 58,991

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

106年3月31日

	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 10,531	\$ -	\$ -	\$ 10,531
附買回債券及票券投資	-	1,941,302	-	1,941,302
合 計	\$ 10,531	\$ 1,941,302	\$ -	\$ 1,951,833

107年3月31日暨106年12月31日及3月31日無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 第2等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

金融工具類別	評價技術及輸入值
附買回債券及票券投資	以屬於該資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）可觀察之輸入值推導公允價值。

3. 第3等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

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3月31日	106年12月31日	106年3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	\$ 1,951,833
強制透過損益按公允價值衡量	17,915	-	-
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	8,203,669
備供出售金融資產（註2）	-	58,991	59,750
按攤銷後成本衡量之金融資產（註3）	13,816,992	-	-
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	58,991	-	-
存出保證金	1,656,591	2,233,808	2,625,945
其他金融資產－流動	612	2,348,210	2,443,646
其他金融資產－非流動	-	621,261	170,326
<u>金融負債</u>			
存入保證金（註4）	894,180	886,510	845,225
按攤銷後成本衡量（註5）	52,566,504	54,006,308	57,630,194

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、其他應收款及長期應收款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3月31日	106年12月31日	106年3月31日
<u>具公允價值利率風險</u>			
金融資產	\$ 2,130,656	\$ 2,197,516	\$ 3,154,007
金融負債	3,398,735	3,466,517	2,797,603
<u>具現金流量利率風險</u>			
金融資產	6,234,636	5,968,439	5,978,617
金融負債	42,545,472	43,875,006	48,489,044

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 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之稅前淨利將分別減少 90,777 仟元及 106,276 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 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，合併公司未動用之融資額度（含專案融資）分別為 2,711,164 仟元、2,674,204 仟元及 4,335,529 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 3 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	\$ 2,542,439	\$ 693,387	\$ 3,625,941	\$ 374,656	\$ 153,614
浮動利率工具	175,000	2,480,447	25,750,831	10,067,832	4,095,608
固定利率工具	802,000	998,000	-	1,600,000	-
	<u>\$ 3,519,439</u>	<u>\$ 4,171,834</u>	<u>\$ 29,376,772</u>	<u>\$ 12,042,488</u>	<u>\$ 4,249,222</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>

106 年 3 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	\$ 1,389,775	\$ 635,239	\$ 3,547,008	\$ 806,106	\$ 157,668
浮動利率工具	86,000	924,500	31,665,730	10,394,209	5,448,122
固定利率工具	1,150,000	1,550,000	-	100,000	-
	<u>\$ 2,625,775</u>	<u>\$ 3,109,739</u>	<u>\$ 35,212,738</u>	<u>\$ 11,300,315</u>	<u>\$ 5,605,790</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 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日，合併公司之應報導部門為：

營建－委託營造廠商興建大樓出售業務或土木建築工程業務。
租賃－住宅及大樓開發租賃。

百貨－經營百貨業務。

污水處理－經營污水處理業務。

其他－轉運站業務、旅館業務、投資業務、能源技術服務及生物科技、化妝品等業務。

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1月1日至3月31日							合計		
	營	建	租	貨	百	貨	污 水 處 理			
來自公司以外客戶收入	\$ 2,993,915		\$ 140,010		\$ 327,058		\$ 261,394	\$ 142,440	\$ -	\$ 3,864,817
來自公司以內之收入	508,978		150,472		711		-	4,459	(664,620)	-
部門收入	<u>\$ 3,502,893</u>		<u>\$ 290,482</u>		<u>\$ 327,769</u>		<u>\$ 261,394</u>	<u>\$ 146,899</u>	<u>(\$ 664,620)</u>	<u>\$ 3,864,817</u>
部門損益	<u>\$ 200,656</u>		<u>\$ 1,825</u>		<u>\$ 105,887</u>		<u>\$ 95,989</u>	<u>(\$ 10,582)</u>	<u>\$ 74,334</u>	\$ 468,109
利息費用										(87,580)
一般收支淨額										(105,273)
稅前淨利										<u>\$ 275,256</u>

	106年1月1日至3月31日							合計		
	營	建	租	貨	百	貨	污 水 處 理			
來自公司以外客戶收入	\$ 9,691		\$ 86,643		\$ 318,590		\$ 443,672	\$ 153,473	\$ -	\$ 1,012,069
來自公司以內之收入	1,676,300		153,687		455		-	3,818	(1,834,260)	-
部門收入	<u>\$ 1,685,991</u>		<u>\$ 240,330</u>		<u>\$ 319,045</u>		<u>\$ 443,672</u>	<u>\$ 157,291</u>	<u>(\$ 1,834,260)</u>	<u>\$ 1,012,069</u>
部門損益	<u>(\$ 876,877)</u>		<u>\$ 78,430</u>		<u>\$ 101,335</u>		<u>\$ 206,259</u>	<u>\$ 1,346</u>	<u>\$ 1,862</u>	(\$ 487,645)
利息費用										(68,471)
一般收支淨額										(99,070)
稅前淨損										<u>(\$ 655,186)</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。

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 3 月 31 日

附表一

單位：除另註明外，
為新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金性質	與質押	業務往來金額	有短期融通資金必要原因	提列備抵金額	擔保名稱	保價		對個別對象資金貸與限額(註1)	資金總額(註1)	資金限額(註1)
															價值	稱			
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	\$ 100,000	\$ 5,000	3.605%	短期融資		\$ -	營運週轉	\$ -	無	\$ -		\$ 3,542,830	\$ 3,542,830	\$ 3,542,830
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	875,000	725,000	710,000	3.605%~4.3658%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-		3,542,830	3,542,830	3,542,830
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	100,000	65,000	3.605%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-		3,542,830	3,542,830	3,542,830
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	120,000	40,000	3.605%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-		3,542,830	3,542,830	3,542,830
0	日勝生活科技股份有限公司	日鼎水務企業有限公司	其他應收款-關係人	是	370,000	370,000	-	3.605%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-		3,542,830	3,542,830	3,542,830
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	30,000	14,000	3.605%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-		3,542,830	3,542,830	3,542,830
0	日勝生活科技股份有限公司	日銷謙能科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	10,000	10,000	3.605%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-		3,542,830	3,542,830	3,542,830
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	15,000	2.5105%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-		2,483,137	2,483,137	2,483,137
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	-	-	2.5109%~2.5403%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-		2,483,137	2,483,137	2,483,137
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	50,000	35,000	2.5224%~2.5526%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-		2,483,137	2,483,137	2,483,137
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	110,000	110,000	110,000	2.4113%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-		209,537	209,537	209,537
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	33,000	33,000	2.4113%~2.788%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-		209,537	209,537	209,537
2	集順生活科技股份有限公司	日銷謙能科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	18,000	18,000	8,000	2.4113%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-		209,537	209,537	209,537
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	105,000	105,000	4.133%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-		400,770	400,770	400,770
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	155,000	155,000	4.133%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-		400,770	400,770	400,770
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-關係人	是	165,000	165,000	-	2.838%~2.86%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-		654,163	654,163	654,163
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-關係人	是	137,000	137,000	57,000	2.838%~2.86%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-		654,163	654,163	654,163

(接次頁)

(承前頁)

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率	匯率	資金性質	與質押	業務往來金額	有短期融資金額之原因	提呆帳	列帳金額	抵額	擔保名稱	品值	對個別對象資金貸與總額(註1)	資金限額(註1)
4	泰誠發展營造股份有限公司	日輝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	2.838%~2.86%		短期融資		\$ -	營運週轉	\$ -	-	-	無	-	\$ 654,163	\$ 654,163
4	泰誠發展營造股份有限公司	日輝開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	60,000	60,000	40,000	2.838%~2.86%		短期融資		-	營運週轉	-	-	-	無	-	654,163	654,163
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-關係人	是	130,000	130,000	-	2.838%~2.86%		短期融資		-	營運週轉	-	-	-	無	-	654,163	654,163
5	日勝遠東股份有限公司	日輝開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	10,000	10,000	3.288%		短期融資		10,000	營運週轉	-	-	-	無	-	186,862	186,862
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-關係人	是	10,000	10,000	10,000	3.288%		短期融資		10,000	營運週轉	-	-	-	無	-	186,862	186,862
5	日勝遠東股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	40,000	-	-	3.288%		短期融資		-	營運週轉	-	-	-	無	-	186,862	186,862
6	新秀閣大飯店股份有限公司	日輝開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	14,000	14,000	12,000	2.82%		短期融資		12,000	營運週轉	-	-	-	無	-	18,546	18,546
7	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-關係人	是	600,000	600,000	595,000	1.035%		短期融資		595,000	營運週轉	-	-	-	無	-	2,292,262	2,292,262
8	集盛資產開發股份有限公司	日輝實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	10,000	10,000	0.3462%~0.3573%		短期融資		10,000	營運週轉	-	-	-	無	-	33,188	33,188
9	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-關係人	是	40,000	40,000	-	3.0021%		短期融資		-	營運週轉	-	-	-	無	-	904,376	904,376
10	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-關係人	是	60,000	60,000	50,000	1.035%		短期融資		50,000	營運週轉	-	-	-	無	-	86,509	86,509

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或核閱之財務報表淨值40%為限。

註2：上述交易於編製合併財務報表時，業已依規定沖銷。

日勝生活科技股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表二

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書公司名稱	保證對象		對單一企業背書保證之金額 (註 1)	本期最高背書餘額	期末背書餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率(%)	背書最高額 (註 3)	證額對子公司背書保證	屬子公司對背書保證	屬大地區背書保證
			保	對										
0	日勝生活科技股份有限公司	新秀閣大飯店股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	係	\$ 26,571,222	\$ 88,000	\$ 88,000	\$ -	\$ -	0.99%	\$ 53,142,444	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	兆豐實業股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	係	26,571,222	300,000	300,000	-	-	3.39%	53,142,444	Y	N	N
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	持股大於 50% 之子公司	係	26,571,222	982,000	982,000	250,000	-	11.09%	53,142,444	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	係	26,571,222	1,020,000	900,000	791,881	722,788	10.16%	53,142,444	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日輝開發股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	係	26,571,222	1,320,000	1,320,000	1,010,500	-	14.90%	53,142,444	Y	N	N
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	持股大於 50% 之子公司	係	26,571,222	2,900,000	2,900,000	2,097,119	-	32.74%	53,142,444	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	係	26,571,222	3,804,000	3,804,000	3,301,100	-	42.95%	53,142,444	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	綜合持股大於 50% 之子公司	係	26,571,222	1,920,700	1,542,220	1,398,020	-	17.41%	53,142,444	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	京站實業股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	係	26,571,222	880,000	380,000	380,000	-	4.29%	53,142,444	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日輝祥能科技股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	係	26,571,222	85,000	85,000	68,957	-	0.96%	53,142,444	Y	N	N
1	集順實業股份有限公司	集盛資產開發股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	係	1,571,528	134,000	134,000	-	82,969	25.58%	3,143,057	N	N	N
2	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	係	1,571,528	240,000	240,000	120,000	120,000	22.91%	3,143,057	N	Y	N
2	京站實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	係	3,005,775	2,229,000	1,293,000	1,293,000	1,293,000	129.05%	6,011,550	N	Y	N
3	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	係	139,093	120,000	120,000	120,000	827	258.82%	278,186	N	Y	N
4	泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	係	4,906,219	2,710,000	1,842,000	1,569,000	1,592,000	112.63%	9,812,439	N	Y	N
5	京站投資控股股份有限公司	京站實業股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	係	17,191,968	855,000	655,000	635,000	500,000	11.43%	34,383,936	N	Y	N
5	京站投資控股股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	同一母公司之聯屬公司	係	885,707 (註 2)	125,000	125,000	116,084	125,000	2.18%	34,383,936	N	Y	N
5	京站投資控股股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	係	17,191,968	1,600,000	1,600,000	1,548,000	1,600,000	27.92%	34,383,936	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或核閱之財務報表淨值之 3 倍為限。

註 2：本公司直接及間接持有表決權股份 90% 以上之公司間，符為背書保證，其金額不得超過本公司最近期經會計師核閱查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或核閱之財務報表淨值之 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 3 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)	帳面金額	持股比例%	公允價值	備註
日勝生活科技股份有限公司	股票 林口育樂事業股份有限公司	無	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 桑緹亞股份有限公司	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	662	0.07%	662	
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	432	2.50%	432	
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	280	2,797	3.70%	2,797	
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	50,000	3.94%	50,000	
泰誠發展營造股份有限公司	債券 國際票券—票券 RP	無	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動	-	312,000	-	-	(註 2)
京站實業股份有限公司	債券 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	與 有 價 證 券 發 行 人 之 關 係	帳 列	目 的	期 股 數 或 單 位 數 (仟)	帳 面 金 額	持 股 比 率 %	公 允 價 值	未 備 註
京 站 實 業 股 份 有 限 公 司	票 券 國 際 票 券 一 票 券 RP	無	按 攤 銷 後 成 本 衡 量 之 金 融 資 產 一 流 動	融 資	-	\$ 717,302	-	\$ -	(註 2)
集 順 生 活 科 技 股 份 有 限 公 司	票 券 國 際 票 券 一 票 券 RP	無	按 攤 銷 後 成 本 衡 量 之 金 融 資 產 一 流 動	融 資	-	120,000	-	-	(註 2)
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 一 流 動	融 資	500	4,815	-	4,815	
京 站 實 業 股 份 有 限 公 司	基 金 臺 企 中 國 信 託 智 能 運 動 基 金	無	透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 一 流 動	融 資	300	3,090	-	3,090	
京 站 實 業 股 份 有 限 公 司	基 金 華 頓 平 安 貨 幣 市 場 基 金	無	透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 一 流 動	融 資	870	10,010	-	10,010	
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 一 非 流 動	融 資	203	203,000	-	-	(註 3)
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 一 非 流 動	融 資	100	100,000	-	-	(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 一 非 流 動	融 資	97	97,000	-	-	(註 3)
泰 誠 發 展 營 造 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	母 公 司	按 攤 銷 後 成 本 衡 量 之 金 融 資 產 一 非 流 動	融 資	300	300,000	-	-	(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 3 月 31 日

單位：除另註明外，
為新台幣千元

附表四

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		本額	
						數	金額	數	金額	數	金額	數	金額	數	金額		
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	-	\$ 312,000	-	\$ 360,000	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ 312,000

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3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		授信期間	條件與一般交易之情形	應收(付)票據、帳款		註備
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信			原	餘	
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	34.21%	依合約規定	\$ -	—	(\$ 788,736)	(40.52%)	
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	(302,946)	(59.52%)	依合約規定	-	—	159,728	35.76%	
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	(152,739)	(30.01%)	依合約規定	-	—	172,231	38.56%	
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	(124,554)	(62.36%)	依合約規定	-	—	45	23.89%	
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	179,523	95.60%	依合約規定	-	—	(304,731)	(77.79%)	

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：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

附表六

單位：除另註明外，
為新台幣千元

民國107年3月31日

帳列應收公司之	交易對象名稱	關係	應收項餘額	週轉率	逾期金額	應收		應收項回金	人提損額	列失	備抵額	備註
						金額	處					
日勝生活科技股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	子公司	\$ 715,192	-	\$	-	-	\$	-	\$	-	係截至107.04.20(註1)
泰誠發展股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	子公司	172,231	3.60	-	-	-	-	-	-	-	係截至107.04.20
泰誠發展股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	聯屬公司	159,728	5.20	-	-	-	-	-	-	-	係截至107.04.20
集順生活科技股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	聯屬公司	110,681	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至107.04.20(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	158,527	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至107.04.20(註1)
京站實業股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	聯屬公司	106,070	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至107.04.20(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	子公司	596,357	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至107.04.20(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。

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. 子公司依公司依阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註 2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

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

註 4：母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 3 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 金 額 度 數 (仟 股)	未 持 有 帳 面 金 額	被 投 資 公 司 本 期 (損 益)	本 期 認 列 之 資 利 益 (損 失)	備 註
日勝生活科技股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 13 樓	住宅及大樓開發 租賃業	\$ 15,000	\$ 517,702	\$ 4,987	\$ 4,975	子公司(註 1)
日勝生活科技股份有限公司	立穩開發股份有限公司	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	262,237	20	20	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	656,760	534	534	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	休閒活動場所 租賃業	1,113,455	650,605	887	887	子公司(註 1、註 3)
日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	台北市忠孝東路四段 270 號 5 樓之 2	土木建築工程業	665,650	587,687	42,734	116,527	子公司(註 2)
日勝生活科技股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 13 樓	住宅及大樓開發 租賃業	1,248,666	1,775,328	54,338	15,405	子公司(註 2、註 4)
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	99,539	2,068	2,068	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 2 樓~14 樓	住宅及大樓開發 租賃業	1,307,000	763,894	37,331	37,331	子公司(註 1)
日勝生活科技股份有限公司	CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	Vistra Corporate Services Centre, Ground Floor NPF Building, Beach Road, Asia, Samoa	一般投資業	USD 2,015	12,147	1,122	1,122	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	327,177	585	712	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	1,700,000	3,252,329	51,390	51,390	子公司(註 2)
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	3,001,089	3,539,354	99,242	58,994	子公司(註 2)
日勝生活科技股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 14 樓	住宅及大樓開發 租賃業	1,490,000	1,297,936	20,185	20,185	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	14,400	11,411	1,974	1,777	子公司(註 1)
泰誠發展股份有限公司	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	2,159,645	99,242	36,521	子公司(註 2)

(接 次 頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原始投資		資金額		持本		被投資公司本期末額	被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	備註
				本期末	去末	本年底	去年底	比率(%)	帳面金額				
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	8,700	\$ 82,902	100.00%	\$	(\$ 68)	(\$ 68)	孫公司(註1)	
集順生活科技股份有限公司	京陽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 公館大廈管理服務業	9,800	9,800	980	1,196	49.00%		586	287	(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	45,001	815,202	75.00%		85,012	65,027	孫公司(註2)	
京站投資控股企業股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	住宅及大樓開發	4,295,288	4,295,288	374,015	4,486,852	71.65%		54,338	38,993	子公司(註2)	
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 零售業	35,000	35,000	1,300	8,973	100.00%		1,098	1,098	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 1,975	USD 1,975	1,975	12,376	100.00%		1,020	1,020	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	30	508	100.00%		21	21	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 10	USD 10	10	129	100.00%		100	100	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 JSMAIL 60000 KUALA LUMPUR W.P. KUALA LUMPUR MALAYSIA	一般投資及大樓開發業	MYR -	MYR -	-	-	100.00%		-	-	孫公司(註1)	
日勝遠東股份有限公司	普力德生物科技股份有限公司	苗栗縣竹南鎮公義路462巷50號三樓之1	生物科技及化妝品製造業	90,000	90,000	9,000	81,493	37.31%		2,150	802	孫公司(註1)	

註1：係依被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表及本公司持股比例計算。

註2：係依被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表及本公司持股比例計算。

註3：帳面金額尚未扣除以前年度提列之累積減損88,493仟元。

註4：帳面金額尚未扣除聯屬公司間未實現利益177,623仟元。

註5：大陸被投資公司相關資訊請參閱附表九。

註6：除京陽公館大廈管理維護股份有限公司外，上述持有之有價證券於編製合併財務報表時，業已依規定沖銷。

日勝生活科技股份有限公司及子公司
大陸投資資訊

民國 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表九

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

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	本公司直接或間接投資之持股比例	本期投資損益(註2)	期末帳面價值	截至本期末已匯回投資收益
萬達通商務諮詢(廈門)有限公司	商務及企業管理諮詢業務	\$ 4,560 (140 仟美元)	註 1(2)	\$ 4,560 (140 仟美元)	\$ -	\$ 4,560 (140 仟美元)	-	100%	-	274	-
立隴企業管理諮詢(上海)有限公司	商務及企業管理諮詢業務	52,288 (1,700 仟美元)	註 1(2)	52,288 (1,700 仟美元)	-	52,288 (1,700 仟美元)	998	100%	(2)C 998	11,162	-

本期期末累計自大陸地區投資金額	經濟部核准投資金額	經濟部投資審議會依陸地投資審會規定金額
\$56,848 (1,840 仟美元)	\$53,844 (1,850 仟美元)(註 4)	\$5,314,244 (註 5)

註 1：投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

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

註 2：本期認列投資損益欄中：

- (1) 若屬準備中，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 3 月 31 日台灣銀行即期買入/賣出平均匯率。另投審會係以外幣為核准限額，截至本期末投資金額並未超限。

註 5：係本公司股權淨值之 60%。