

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108及107年第2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		-
六、合併權益變動表	7		-
七、合併現金流量表	8~9		-
八、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	10		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	10		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10~14		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	14~20		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	20		五
(六) 重要會計項目之說明	20~47		六~三一
(七) 關係人交易	48~50		三二
(八) 質押之資產	51		三三
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	51~55		三四
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	55~60		三五~三六
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	61, 63~75		三七
2. 轉投資事業相關資訊	61, 63~75		三七
3. 大陸投資資訊	61, 76		三七
(十四) 部門資訊	61~62		三八

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 108 年及 107 年 6 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日，以及民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併綜合損益表、民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併權益變動表與合併現金流量表，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十三所述，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 108 年及 107 年 6 月 30 日之資產總額分別為新台幣 13,808,297 仟元及新台幣 11,163,807 仟元，分別占合併資產總額之 25.32%及 16.65%；負債總額分別為新台幣 7,847,801 仟元及新台幣 5,984,590 仟元，分別占合併負債總額之 18.31%及 10.55%；其民國 108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損失總額分別為新台幣 68,396 仟元及

新台幣 82,584 仟元，分別占合併綜合（損）益總額之 45.10% 及 (8.30)%；民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損失總額分別為新台幣 82,023 仟元及新台幣 120,397 仟元，分別占合併綜合（損）益總額之 68.56% 及 (9.95)%。

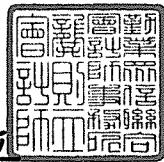
保留結論

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 108 年及 107 年 6 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日之合併財務績效，以及民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 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

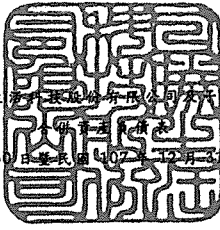
劉 水 恩



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 108 年 8 月 13 日



日勝生 聯合會計師事務所

民國 108 年 6 月 30 日 及 6 月 30 日

單位：新台幣千元

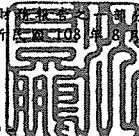
Financial statement table with columns for codes, assets/liabilities, and percentages for 108年6月30日, 107年12月31日, and 107年6月30日.

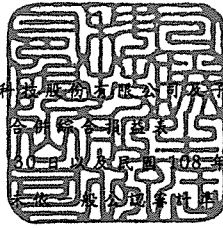
後附之附註係本合併... (請參閱勤業眾信聯合會計師事務所... 13日核閱報告)

董事長：林榮顯

經理人：沈景鵬

會計主管：劉瑞榮





日勝生活科技股份有限公司

民國 108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日及民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

(僅經核閱，並未對本報告內容進行查核)

單位：新台幣仟元，惟每股
(虧損) 盈餘為元

代 碼	108年4月1日至6月30日		107年4月1日至6月30日		108年1月1日至6月30日		107年1月1日至6月30日	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	\$ 1,293,778	100	\$ 8,593,141	100	\$ 2,691,347	100	\$ 12,457,958	100
5000	(795,047)	(62)	(6,632,159)	(77)	(1,584,064)	(59)	(9,443,864)	(76)
5900	498,731	38	1,960,982	23	1,107,283	41	3,014,094	24
	營業費用 (附註二九及三二)							
6100	(158,237)	(12)	(418,030)	(5)	(291,726)	(11)	(772,250)	(6)
6200	(366,964)	(29)	(304,465)	(3)	(705,061)	(26)	(607,642)	(5)
6300	(2,690)	-	(698)	-	(3,443)	-	(1,365)	-
6450	(2,525)	-	-	-	(2,525)	-	-	-
6000	(530,416)	(41)	(723,193)	(8)	(1,002,755)	(37)	(1,381,257)	(11)
6900	(31,685)	(3)	1,237,789	15	104,528	4	1,632,837	13
	營業外收入及支出 (附註二九)							
7010	151,967	12	116,705	1	289,652	11	237,316	2
7020	(18,127)	(1)	(3,369)	-	(17,230)	-	(4,159)	-
7050	(189,637)	(15)	(292,254)	(3)	(367,697)	(14)	(532,154)	(4)
7060	1,110	-	359	-	2,099	-	646	-
7000	(54,687)	(4)	(178,559)	(2)	(93,176)	(3)	(298,351)	(2)
7900	(86,372)	(7)	1,059,230	13	11,352	1	1,334,486	11
7950	(65,564)	(5)	(64,508)	(1)	(131,546)	(5)	(124,575)	(1)
8200	(151,936)	(12)	994,722	12	(120,194)	(4)	1,209,911	10
	其他綜合損益							
	不重分類至損益之項目							
8316	391	-	-	-	391	-	-	-
8310	391	-	-	-	391	-	-	-
8360	後續可能重分類至損益之項目							
8361	(94)	-	(119)	-	158	-	98	-
8300	297	-	(119)	-	549	-	98	-
8500	<u>(\$ 151,639)</u>	<u>(12)</u>	<u>\$ 994,603</u>	<u>12</u>	<u>(\$ 119,645)</u>	<u>(4)</u>	<u>\$ 1,210,009</u>	<u>10</u>
	淨利 (損) 歸屬於							
8610	(\$ 163,868)	(13)	\$ 976,647	12	(\$ 150,655)	(5)	\$ 1,166,914	10
8620	11,932	1	18,075	-	30,461	1	42,997	-
8600	<u>(\$ 151,936)</u>	<u>(12)</u>	<u>\$ 994,722</u>	<u>12</u>	<u>(\$ 120,194)</u>	<u>(4)</u>	<u>\$ 1,209,911</u>	<u>10</u>
	綜合損益總額歸屬於							
8710	(\$ 163,816)	(13)	\$ 976,528	12	(\$ 150,351)	(5)	\$ 1,167,012	10
8720	12,177	1	18,075	-	30,706	1	42,997	-
8700	<u>(\$ 151,639)</u>	<u>(12)</u>	<u>\$ 994,603</u>	<u>12</u>	<u>(\$ 119,645)</u>	<u>(4)</u>	<u>\$ 1,210,009</u>	<u>10</u>
	每股 (虧損) 盈餘 (附註三一)							
9750	<u>(\$ 0.18)</u>		<u>\$ 1.09</u>		<u>(\$ 0.17)</u>		<u>\$ 1.30</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 108 年 8 月 13 日核閱報告)

董事長：林榮顯

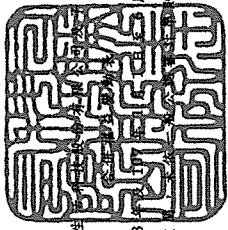


經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠



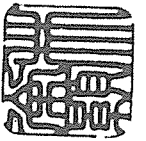


日勝生
民國 108 年 6 月 30 日
(僅供核對)

單位：新台幣千元

代碼	歸屬於母公司的權益										
	普通股	特別股	待分配股利	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	盈餘	未分配盈餘(特種盈餘)	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	其他權益	總計
A1	8,944,192	-	-	3,293,407	-	-	-	3,622,604	1,097	-	8,613,898
A3	-	-	-	-	-	-	258	-	-	-	-
A5	8,944,192	-	-	3,293,407	-	-	(3,622,346)	(1,097)	-	652,352	9,266,250
CI1	-	-	-	(2,053,028)	-	-	2,053,028	-	-	-	-
D1	-	-	-	-	-	-	1,166,914	-	-	42,997	1,209,911
D3	-	-	-	-	-	-	-	98	-	-	98
D5	-	-	-	-	-	-	1,166,914	98	-	42,997	1,210,009
M5	-	-	-	56,056	-	-	-	-	-	-	56,056
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(189,648)	(189,648)
Z1	8,944,192	-	-	1,296,433	-	-	(402,404)	999	-	506,701	10,343,667
A1	8,944,192	-	-	1,299,578	-	-	1,799,863	1,291	-	544,062	12,583,335
A3	-	-	-	-	-	-	4,198	-	-	-	4,198
A5	8,944,192	-	-	1,299,578	-	-	1,804,061	1,291	-	544,067	12,587,538
B1	-	-	-	-	179,986	-	(179,986)	-	-	-	-
B3	-	-	-	-	-	4,360	(4,360)	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	-	-	(715,535)	-	-	-	(715,535)
B9	-	-	178,884	-	-	-	(178,884)	-	-	-	-
D1	-	-	-	-	-	-	(150,655)	-	-	30,461	(120,194)
D3	-	-	-	-	-	-	-	158	-	245	549
D5	-	-	-	-	-	-	(150,655)	158	-	30,706	(119,645)
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(58,820)	(58,820)
Z1	8,944,192	-	-	1,299,578	179,986	-	574,641	1,433	-	515,953	11,693,538

(請參閱本報附註後之本財務報告之一部分)



董事長：林榮顯

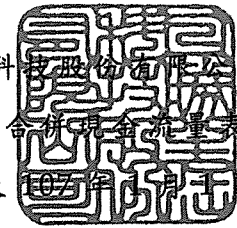


經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞榮

日勝生活科技股份有限公司及子公司



民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 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		108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 11,352	\$ 1,334,486
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	456,749	343,922
A20200	攤銷費用	65,194	58,023
A20300	預期信用減損損失	2,525	-
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資 產及負債之淨損益	(722)	(90)
A20900	利息費用	367,697	532,154
A21200	利息收入	(205,761)	(177,826)
A22300	採用權益法認列之關聯企業及合 資損益份額	(2,099)	(646)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備 損失	669	-
A23100	處分投資利益	(381)	-
A23800	非金融資產減損迴轉利益	(143)	-
A29900	其他項目	5,194	986
A30000	與營業活動相關之資產／負債變動數		
A31115	強制透過損益按公允價值衡量之 金融資產	8,464	-
A31125	合約資產	(865,465)	(571,184)
A31130	應收票據	(1,499)	(30,296)
A31150	應收帳款	363,800	251,570
A31180	其他應收款	7,091	118,517
A31200	存 貨	397,815	7,400,803
A31230	預付款項	(6,201)	479,149
A31240	其他流動資產	65,731	(320,219)
A31270	取得合約之增額成本	18,365	199,993
A31990	其他營業資產	(97,610)	(119,706)
A32125	合約負債	(295,379)	636,286
A32130	應付票據	(24,271)	66,257
A32150	應付帳款	(807,641)	(456,401)
A32180	其他應付款	(59,404)	(44,077)
A32230	其他流動負債	(21,696)	(170,493)
A32990	其他營業負債	(3,821)	155,257

(接次頁)

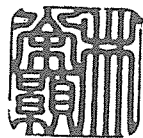
(承前頁)

代 碼		108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
A33000	營運產生之現金流(出)入	(\$ 621,447)	\$ 9,686,465
A33100	收取之利息	5,260	8,068
A33300	支付之利息	(356,212)	(525,802)
A33500	支付之所得稅	(125,444)	(99,411)
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	(1,097,843)	9,069,320
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	(63,962)	(1,063,740)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(48,562)	(31,853)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	101	89
B03800	存出保證金減少	151	527,912
B04500	取得無形資產	(4,860)	(164)
B05400	取得投資性不動產	(1,948,567)	(83,432)
B06100	長期應收租賃款減少	6,624	-
B07100	預付設備款增加	(129)	(8,929)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(2,059,204)	(660,117)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	1,060,644	941,206
C00500	應付短期票券增加	443,227	-
C00600	應付短期票券減少	-	(67,573)
C01600	舉借長期借款	954,152	-
C01700	償還長期借款	-	(9,274,694)
C03000	存入保證金增加	12,887	17,473
C04020	租賃本金償還	(116,625)	-
C05500	處分子公司股權(未喪失控制力)	-	49,885
C05800	非控制權益變動	(58,820)	(182,477)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	2,295,465	(8,516,180)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	158	97
EEEE	本期現金及約當現金減少數	(861,424)	(106,880)
E00100	期初現金及約當現金餘額	4,465,929	1,913,218
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 3,604,505	\$ 1,806,338

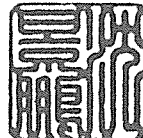
後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國108年8月13日核閱報告)

董事長：林榮顯



經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠



日勝生活科技股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 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十三之說明。

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 8 月 13 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. 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。相關會計政策請參閱附註四。

租賃定義

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，先前已依 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

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，其他租賃係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係列報為投資性不動產。合併綜合損益表係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，支付利息部分則列為營業活動。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。

先前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量係以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，全部使用權資產係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。除適用下述權宜作法(2)者外，所認列之使用權資產均適用 IAS 36 評估減損。

合併公司亦適用下列權宜作法：

- (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) 將 107 年底認列之虧損性租賃合約負債準備調整 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使用後見之明。

對於先前依 IAS 17 分類為融資租賃之租賃，係以 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。

合併公司於 108 年 1 月 1 日認列租賃負債所適用之增額借款利率加權平均數為 2.665%，該租賃負債金額與 107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額之差異說明如下：

107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額	\$ 4,658,215
減：適用豁免之短期租賃	(<u>16,574</u>)
108 年 1 月 1 日未折現總額	<u>\$ 4,641,641</u>
按 108 年 1 月 1 日增額借款利率折現後之現值	<u>\$ 2,692,603</u>
108 年 1 月 1 日租賃負債餘額	<u>\$ 2,692,603</u>

合併公司為出租人

除轉租外，於過渡時對出租人之租賃不作任何調整，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，該轉租於先前適用 IAS 17 判斷係分類為營業租賃。合併公司於 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，並視為於 108 年 1 月 1 日簽訂之新融資租賃處理。

首次適用 IFRS 16 對 108 年 1 月 1 日各資產、負債及權益項目調整如下：

	108年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	108年1月1日 重編後金額
應收融資租賃款—非流動	\$ -	\$ 75,681	\$ 75,681
辦公設備	73,434	(574)	72,860
使用權資產	-	999,623	999,623
投資性不動產—使用權資產	-	1,631,327	1,631,327
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	\$ 1,799,863	\$ 4,198	\$ 1,804,061
非控制權益	544,062	5	544,067
權益影響	<u>\$ 2,343,925</u>	<u>\$ 4,203</u>	<u>\$ 2,348,128</u>

2. IFRIC 23 「所得稅之不確定性之處理」

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 IFRIC23 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 「企業合併」、IFRS 11 「聯合協議」、IAS 12 「所得稅」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。首次適用前述修正後，該借款負擔之借款成本係納入108年以後之一般借款資本化利率計算。

(二) 109年適用之金管會認可之 IFRSs

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

註 1：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 2：2020 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。

(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 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

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。

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，參閱附註十三及附表九、十。

(四) 其他重大會計政策說明

除租賃相關會計政策及下列說明外，請參閱 107 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

1. 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。107年度不動產、廠房及設備尚包含融資租賃所持有之資產。

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。

除自有土地不提列折舊外，其餘不動產、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。107年度以融資租賃持有之資產，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。

2. 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(108年係包含符合投資性不動產定義而處於建造過程中之不動產及使用權資產。107年係包含符合投資性不動產定義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。

自有之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。

108年起，租賃取得之投資性不動產原始按成本(包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付、原始直接成本及復原標的資產之估計成本，減除收取之租賃誘因)衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。

所有投資性不動產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折舊。

投資性不動產係以擬出售而停止出租時之帳面金額轉列存貨。

帳列存貨之不動產係以成立營業租賃出租時之帳面金額轉列投資性不動產。

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。

3. 租 賃

108 年

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

(1) 合併公司為出租人

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。

合併公司於轉租使用權資產時，係以使用權資產（而非標的資產）判斷轉租之分類。惟若主租賃係合併公司適用認列豁免之短期租賃時，該轉租分類為營業租賃。

融資租賃下，租賃給付包含固定給付、實質固定給付、取決於指數或費率之變動租賃給付、保證殘值、合理確信將行使之購買選擇權之行使價格，及已反映於租賃期間之租賃終止罰款，減除應支付之租賃誘因。租賃投資淨額係按應收租賃給付及未保證殘值兩者之現值總和加計原始直接成本衡量並表達為應收融資租賃款。融資收益係分攤至各會計期間，以反映合併公司未到期之租賃投資淨額於各期間可獲得之固定報酬率。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因取得營業租賃所發生

之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

租賃協議中非取決於指數或費率之變動租金於發生當期認列為收益。

(2) 合併公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。除符合投資性不動產定義者，使用權資產係單獨表達於合併資產負債表。符合投資性不動產定義之使用權資產之認列與衡量，參閱（四）2 投資性不動產會計政策。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付、實質固定給付、取決於指數或費率之變動租賃給付、殘值保證下承租人預期支付之金額、合理確信將行使之購買選擇權之行使價格，及已反映於租賃期間之租賃終止罰款，減除收取之租賃誘因）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間、殘值保證下預期支付金額、標的資產購買選擇權之評估或用於決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動，合併公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若

使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於合併資產負債表。

107年

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 IFRIC4「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，係加計至出租資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

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

租賃協議之或有租金於發生當期認列為收益。

(2) 合併公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

4. 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。

5. 所得稅

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

6. 政府補助

政府補助僅於可合理確信合併公司將遵循政府補助所附加之條件，且將可收到該項補助時，始予以認列。

若政府補助係用於補償已發生之費用或損失，或係以給與合併公司立即財務支援為目的且無未來相關成本，則於其可收取之期間認列於損益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

請參閱 107 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>108年6月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年6月30日</u>
現金	\$ 22,022	\$ 37,344	\$ 20,585
支票及活期存款	3,570,927	4,416,645	1,770,925
外幣存款	<u>11,556</u>	<u>11,940</u>	<u>14,828</u>
	<u>\$ 3,604,505</u>	<u>\$ 4,465,929</u>	<u>\$ 1,806,338</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	<u>108年6月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年6月30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	<u>\$ 10,025</u>	<u>\$ 17,386</u>	<u>\$ 18,012</u>

透過損益按公允價值衡量之金融工具產生之淨（損）益請參閱附註二九（二）。

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

	<u>108年6月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年6月30日</u>
<u>非流動</u>			
國內未上市（櫃）普通股	<u>\$ 55,207</u>	<u>\$ 54,816</u>	<u>\$ 58,991</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。

九、按攤銷後成本衡量之金融資產

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
<u>流 動</u>			
國內投資			
附買回債券及票券投資	\$ 445,000	\$ 636,302	\$ 1,219,302
原始到期日超過 3 個月			
之定期存款	510,115	211,193	828,296
其他金融資產(一)	370,839	460,903	3,178,692
	<u>\$ 1,325,954</u>	<u>\$ 1,308,398</u>	<u>\$ 5,226,290</u>
<u>非 流 動</u>			
原始到期日超過 3 個月			
之定期存款	\$ 115,940	\$ 105,903	\$ 92,128
其他金融資產(一)	840,217	803,848	651,786
	<u>\$ 956,157</u>	<u>\$ 909,751</u>	<u>\$ 743,914</u>

(一) 其他金融資產係銀行存款備償戶、信託戶等受限制資產。

(二) 按攤銷後成本衡量之金融資產質押之資訊，參閱附註三三。

十、應收票據及應收帳款

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
<u>應收票據</u>			
按攤銷後成本衡量			
總帳面金額	\$ 3,738	\$ 2,239	\$ 36,150
減：備抵損失	-	-	-
	<u>3,738</u>	<u>2,239</u>	<u>36,150</u>
<u>應收帳款</u>			
按攤銷後成本衡量			
總帳面金額	502,133	642,861	472,468
減：備抵損失	(2,182)	(31)	(21)
	<u>499,951</u>	<u>642,830</u>	<u>472,447</u>
合 計	<u>\$ 503,689</u>	<u>\$ 645,069</u>	<u>\$ 508,597</u>

於決定應收帳款可回收性時，合併公司考量應收帳款自原始授信日至呈現於資產負債表時，此段期間信用品質之變化。由於歷史經驗顯示，除非交易相對人為公家機關、信用卡及保全公司因其信用品質

良好而評估無須提列備抵呆帳外，原則上合併公司採用個別評估及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，不同客戶之損失型態有顯著差異，因此以個別客戶應收帳款計算預期信用損失率。

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。

合併公司衡量應收票據及應收帳款之備抵損失如下：

108年6月30日

	未逾期	逾期1~90天	逾期91~180天	逾期超過180天	交易對象已有 違約跡象	合計
預期信用損失率	0%	1%	-	-	100%	-
總帳面金額	\$ 502,471	\$ 1,226	\$ -	\$ -	\$ 2,174	\$ 505,871
備抵損失(存續期間 預期信用損失)	-	(8)	-	-	(2,174)	(2,182)
攤銷後成本	<u>\$ 502,471</u>	<u>\$ 1,218</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 503,689</u>

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	交易對象已有 違約跡象	合計
預期信用損失率	0%	1%	-	-	100%	-
總帳面金額	\$ 644,100	\$ 973	\$ -	\$ 6	\$ 21	\$ 645,100
備抵損失(存續期間 預期信用損失)	-	(10)	-	-	(21)	(31)
攤銷後成本	<u>\$ 644,100</u>	<u>\$ 963</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 645,069</u>

107年6月30日

	未逾期	逾期1~90天	逾期91~180天	逾期超過180天	交易對象已有 違約跡象	合計
預期信用損失率	0%	1%	-	-	100%	-
總帳面金額	\$ 508,560	\$ 37	\$ -	\$ -	\$ 21	\$ 508,618
備抵損失(存續期間 預期信用損失)	-	-	-	-	(21)	(21)
攤銷後成本	<u>\$ 508,560</u>	<u>\$ 37</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 508,597</u>

應收帳款備抵損失之變動資訊如下：

	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
期初餘額	\$ 31	\$ 21
加：本期提列減損損失	<u>2,151</u>	<u>-</u>
期末餘額	<u>\$ 2,182</u>	<u>\$ 21</u>

十一、應收融資租賃款

108年應收融資租賃款組成如下：

	108年6月30日
未折現之租賃給付	
第1年	\$ 17,358
第2年	17,003
第3年	16,522
第4年	15,164
第5年	6,061
超過5年	<u>21,417</u>
	93,525
減：未賺得融資收益	(<u>7,077</u>)
應收租賃給付	<u>86,448</u>
租賃投資淨額（表達為應收融資租賃款）	<u>\$ 86,448</u>

合併公司於以前年度將所承租之房屋轉租他人，因附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬已移轉，故分類為融資租賃。該轉租原依 IAS 17 係分類為營業租賃，請參閱附註三及附註十八。

租賃期間之租約隱含利率於合約日決定後不再變動，截至 108 年 6 月 30 日止，融資租賃隱含利率為年利率 2.40%~2.72%。

合併公司按存續期間預期信用損失衡量應收融資租賃款之備抵損失。截至資產負債表日止，並無逾期未收回之應收融資租賃款，且同時考量交易對手過去之違約紀錄、租賃標的相關產業之未來發展及擔保品價值，合併公司認為上述應收融資租賃款並無減損。

十二、存 貨

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
開發中不動產	\$ 3,054,417	\$ 3,086,850	\$ 2,756,847
待開發不動產	558,471	377,248	404,389
待售房地	5,284,961	5,725,261	20,257,123
商品存貨	25,996	25,435	23,877
預付土地款	117,300	-	-
其 他	22,045	17,620	14,133
	<u>\$ 9,063,190</u>	<u>\$ 9,232,414</u>	<u>\$ 23,456,369</u>

開發中不動產

項 目 名 稱	預 計 完工年度	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
大 橋	108	\$ 2,764,410	\$ 2,866,717	\$ 2,602,962
青 埔	109	<u>290,007</u>	<u>220,133</u>	<u>153,885</u>
		<u>\$ 3,054,417</u>	<u>\$ 3,086,850</u>	<u>\$ 2,756,847</u>

待開發不動產

項 目	公 司	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
北投區		\$ 336,638	\$ 336,638	\$ 363,779
三芝區		181,223	-	-
旗山區		<u>40,610</u>	<u>40,610</u>	<u>40,610</u>
		<u>\$ 558,471</u>	<u>\$ 377,248</u>	<u>\$ 404,389</u>

待售房地

項 目	公 司	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
浮洲案		\$ 4,926,266	\$ 5,361,865	\$ 19,490,753
青住案(註(四))		31,375	69,080	421,548
八堵案		109,797	147,227	196,657
新店案		140,333	69,899	69,899
其 他		<u>77,190</u>	<u>77,190</u>	<u>78,266</u>
		<u>\$ 5,284,961</u>	<u>\$ 5,725,261</u>	<u>\$ 20,257,123</u>

(一) 截至 108 年 6 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 848,478 仟元、597,381 仟元及 3,161,236 仟元。

(二) 存貨設定質押之資訊，請參閱附註三三。

(三) 合併公司為期營建個案及工程能順利興建、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。
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，請參閱附註十九。

(五) 108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日營業成本包括存貨（回升利益）跌價損失（31）仟元、0 仟元、（143）仟元及 0 仟元，108 年 4 月 1 日至 6 月 30 日及 1 月 1 日至 6 月 30 日存貨淨變現價值回升係因該存貨於市場之銷售價格上揚所致。

十三、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		
			108年 6月30日	107年 12月31日	107年 6月30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%
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	100.00%	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	61.06%	61.06%	61.06%
本公司	日翔租賃興業股份有限公司(以下稱日翔公司)	住宅及大樓開發租售	100.00%	100.00%	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%
本公司	鼎勝綠能科技股份有限公司(以下稱鼎勝公司)	能源技術服務業	100.00%	-	-
本公司	萬通數位科技股份有限公司(以下稱萬通數位公司)	零售業	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%	75.00%	75.00%
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%
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 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 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。108 年及 107 年 6 月 30 日未經核閱之資產總額為新台幣 13,808,297 仟元及 11,163,807 仟元，占合併資產總額之 25.32%及 16.65%；其負債總額為新台幣 7,847,801 仟元及 5,984,590 仟元，佔合併負債總額之 18.31%及 10.55%；108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損失總額分別為 68,396 仟元及 82,584 仟元，分別占合併綜合（損）益總額之 45.10%及 (8.30)%。108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損失總額分別為新台幣 82,023 仟元及 120,397 仟元，分別占合併綜合（損）益總額之 68.56%及 (9.95)%。
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. 鼎勝公司於 108 年 1 月 4 日設立，業經台北市政府核准設立登記在案。
4. 萬通公司於 108 年 5 月 23 日設立，業經台北市政府核准設立登記在案。
5. 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。

十四、其他資產

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
長期應收款	\$ 6,293,210	\$ 6,209,991	\$ 5,310,978
長期預付租金	1,095,941	1,109,499	1,123,057
其他	470,733	541,641	649,404
	<u>\$ 7,859,884</u>	<u>\$ 7,861,131</u>	<u>\$ 7,083,439</u>
流動	\$ 339,591	\$ 405,322	\$ 507,400
非流動	7,520,293	7,455,809	6,576,039
	<u>\$ 7,859,884</u>	<u>\$ 7,861,131</u>	<u>\$ 7,083,439</u>

合併公司設定質押之資訊，請參閱附註三三。

十五、採用權益法之投資

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30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	\$ 4,376	\$ 2,277	\$ 1,555

上述採用權益法之投資及合併公司 108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日對其所享有之關聯企業利益分別為 1,110 仟元、359 仟元、2,099 仟元及 646 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。

十六、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108年6月30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：

	<u>108年6月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年6月30日</u>
流動資產	<u>\$ 472,244</u>	<u>\$ 504,280</u>	<u>\$ 6,517,933</u>
非流動資產	<u>\$ -</u>	<u>\$ 32</u>	<u>\$ 59</u>
流動負債	<u>\$ 242,511</u>	<u>\$ 274,619</u>	<u>\$ 6,278,426</u>

	<u>108年4月1日 至6月30日</u>	<u>107年4月1日 至6月30日</u>	<u>108年1月1日 至6月30日</u>	<u>107年1月1日 至6月30日</u>
營業收入	\$ -	\$ 10,487	\$ -	\$ 25,337
營業成本	-	(10,282)	-	(24,657)
營業毛利	<u>\$ -</u>	<u>\$ 205</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 680</u>
其他利益及損失	<u>\$ 3</u>	<u>\$ 2</u>	<u>\$ 39</u>	<u>\$ 5</u>

十七、不動產、廠房及設備

	<u>108年6月30日</u>
<u>自 用</u>	
土 地	\$ 1,740,851
房屋及建築物	6,098,330
運輸設備	717
辦公設備	64,564
其他設備	102,163
未完工程	<u>27,215</u>
	<u>8,033,840</u>
<u>營業租賃出租</u>	
機器設備	<u>112,074</u>
	<u>112,074</u>
	<u>\$ 8,145,914</u>

	107年12月31日	107年6月30日
土地	\$ 1,777,719	\$ 1,790,600
房屋及建築物	6,413,316	6,292,946
運輸設備	1,084	1,559
辦公設備	73,434	79,489
出租資產	115,090	118,105
其他設備	105,755	77,096
未完工程	2,000	24,470
	<u>\$ 8,488,398</u>	<u>\$ 8,384,265</u>

- (一) 除認列折舊費用外，合併公司之不動產、廠房及設備於 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 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：

	108年		107年
	自	用 營業租賃出租	
房屋及建築物	5-50 年	-	5-50 年
運輸設備	2-6 年	-	2-6 年
辦公設備	2-16 年	-	2-16 年
機器設備	-	20 年	-
其他設備	1-15 年	-	1-15 年
出租資產	-	-	20 年

- (三) 合併公司建築物之重大組成部分主要有地上結構及內外裝修等，並分別按其耐用年限 8-50 年予以計提折舊。
- (四) 合併公司設定質押之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註三三。
- (五) 108 年 6 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 6 月 30 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十二(三)，其餘之信託登記情形如下：

工 程 名 稱	受 託 人	受 託 期 間
忠孝東路四段房地 及相關收益	京城銀行	自 98 年 7 月 27 日至 108 年 7 月 31 日止

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

十八、租賃協議

(一) 使用權資產－108年

	<u>108年6月30日</u>	
使用權資產帳面金額		
土地		\$ 921,975
建築物		53,585
機器設備		665
辦公設備		1,764
運輸設備		6,375
其他資產		403
		<u>\$ 984,767</u>
	<u>108年4月1日 至6月30日</u>	<u>108年1月1日 至6月30日</u>
使用權資產之增添		<u>\$ 5,052</u>
使用權資產之折舊費用		
土地	\$ 6,457	\$ 12,844
建築物	2,170	4,295
機器設備	90	180
辦公設備	100	200
運輸設備	776	1,428
其他資產	52	104
	<u>\$ 9,645</u>	<u>\$ 19,051</u>

合併公司所承租之地上權及建築物，以營業租賃方式轉租他人，相關使用權資產列報為投資性不動產，請參閱附註十九。上述使用權資產相關金額，未包含符合投資性不動產定義之使用權資產。

(二) 租賃負債－108年

	<u>108年6月30日</u>
租賃負債帳面金額	
流動	<u>\$ 179,252</u>
非流動	<u>\$ 2,408,815</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	<u>108年6月30日</u>
土地	2.490%~2.970%
建築物	2.360%~3.000%
機器設備	2.321%~4.826%
辦公設備	2.622%~3.000%
運輸設備	2.321%~3.080%
其他資產	2.622%

(三) 重要承租活動及條款

合併公司承租若干設備，租賃期間為 1.2~6 年。該等租賃協議並無續租或承購權之條款。

合併公司亦承租若干土地及建築物做為廠房、辦公室及商場使用，租賃期間為 1.5~64 年。位於本國之土地租賃約定每年依公告地價調整租賃給付。於租賃期間終止時，合併公司對所租賃之土地及建築物並無優惠承購權。

(四) 轉 租

除已於附註十一及附註十九說明外，合併公司尚有下列轉租交易。

107 年營業租賃承租協議之轉租

截至 107 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，合併公司因不可取消之轉租合約預期將收到之未來最低轉租給付總額分別為 84,450 仟元及 57,192 仟元。

(五) 其他租賃資訊

合併公司以營業租賃出租自有不動產、廠房及設備與投資性不動產之協議請分別參閱附註十七及附註十九；以融資租賃出租資產之協議請參閱附註十一。

108 年

	108年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日
短期租賃費用	<u>\$ 4,797</u>	<u>\$ 8,940</u>
租賃之現金（流出）總額		<u>(\$160,196)</u>

合併公司選擇對符合短期租賃之辦公設備及符合低價值資產租賃之若干設備租賃適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

107 年

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	107年6月30日
不超過1年	\$ 250,938	\$ 168,699
1~5年	861,810	607,571
超過5年	<u>3,545,467</u>	<u>3,602,880</u>
	<u>\$ 4,658,215</u>	<u>\$ 4,379,150</u>

十九、投資性不動產

成 本	已完工投資性 不 動 產	建造中投資性 不 動 產	使用權資產	合 計
108年1月1日餘額	\$14,508,436	\$ -	\$ -	\$14,508,436
追溯適用IFRS 16之影響數	-	-	1,631,327	1,631,327
108年1月1日餘額(重編後)	14,508,436	-	1,631,327	16,139,763
增 添	1,948,567	-	7,349	1,955,916
重分類至應收融資租賃款	-	-	(22,431)	(22,431)
重分類至待開發不動產	(293,550)	-	-	(293,550)
自待售房地轉入	37,704	-	-	37,704
自固定資產轉入	163,055	-	-	163,055
自使用權資產轉入	-	-	546	546
108年6月30日餘額	<u>\$16,364,212</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,616,791</u>	<u>\$17,981,003</u>
累計折舊及減損				
108年1月1日餘額	\$ 1,489,935	\$ -	\$ -	\$ 1,489,935
追溯適用IFRS 16之影響數	-	-	-	-
108年1月1日餘額(重編後)	1,489,935	-	-	1,489,935
折舊費用	219,798	-	69,593	289,391
重分類至應收融資租賃款	-	-	(1,712)	(1,712)
重分類至待開發不動產	(112,327)	-	-	(112,327)
自固定資產轉入	7,543	-	-	7,543
自使用權資產轉入	-	-	3	3
108年6月30日餘額	<u>\$ 1,604,949</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 67,884</u>	<u>\$ 1,672,833</u>
108年6月30日淨額	<u>\$14,759,263</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,548,907</u>	<u>\$16,308,170</u>
107年12月31日淨額	<u>\$13,018,501</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$13,018,501</u>

(接次頁)

(承前頁)

成 本	已完工投資性 不 動 產	建造中投資性 不 動 產	使用權資產	合 計
107年1月1日餘額	\$11,523,049	\$ 2,681,602	\$ -	\$14,204,651
增 添	37	83,395	-	83,432
建造中投資性不動產完工	2,393,257	(2,393,257)	-	-
自待售房地轉入	477,776	-	-	477,776
重分類至待售房地	(15,003)	(371,740)	-	(386,743)
107年6月30日餘額	<u>\$14,379,116</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$14,379,116</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	203,035	-	-	203,035
重分類至待售房地	(309)	-	-	(309)
107年6月30日餘額	<u>\$ 1,192,304</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,192,304</u>
107年6月30日淨額	<u>\$13,186,812</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$13,186,812</u>

- (一) 投資性不動產中之使用權資產係合併公司將所承租之地上權及房屋以營業租賃方式轉租他人。
- (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 2,393,257 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 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。經合併公司管理階層評估，相較於 107 年及 106 年 12 月 31 日，108 年及 107 年 6 月 30 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，請參閱附註三三。
- (六) 截至 108 年 6 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 6 月 30 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 171,242 仟元、283,569 仟元及 200,821 仟元。
- (七) 截至 108 年 6 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 6 月 30 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十七(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十二(三)。

- (八) 投資性不動產出租之租賃期間為 2~20 年，承租人於行使續租權時，約定依市場租金行情調整租金。承租人於租賃期間結束時不具有投資性不動產之優惠承購權。除固定租賃給付外，該出租合約亦約定承租人應按其營業額之特定百分比給付變動租賃給付。
- (九) 108 年以營業租賃出租投資性不動產未來將收取之租賃給付總額如下：

	108年6月30日
第 1 年	\$ 591,856
第 2 年	538,142
第 3 年	523,816
第 4 年	496,713
第 5 年	423,566
超過 5 年	<u>2,481,729</u>
	<u>\$ 5,055,822</u>

107 年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	107年6月30日
不超過 1 年	\$ 606,011	\$ 613,431
1~5 年	1,976,294	1,862,945
超過 5 年	<u>2,684,442</u>	<u>2,841,442</u>
	<u>\$ 5,266,747</u>	<u>\$ 5,317,818</u>

二十、無形資產

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
特許權	\$ 3,024,944	\$ 2,757,817	\$ 2,599,453
電腦軟體	8,657	7,396	6,632
其他	109	117	125
	<u>\$ 3,033,710</u>	<u>\$ 2,765,330</u>	<u>\$ 2,606,210</u>

除認列攤銷費用外，合併公司之無形資產於108年及107年4月1日至6月30日與108年及107年1月1日至6月30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，請參閱附註三三。

二一、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，108年6月30日暨107年12月31日及6月30日餘額均為36,288仟元。

二二、借款

(一) 短期借款

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
<u>擔保借款</u>			
一銀行借款	\$ 2,922,590	\$ 1,990,800	\$ 4,457,095
<u>無擔保借款</u>			
一銀行借款	362,146	233,292	966,331
	<u>\$ 3,284,736</u>	<u>\$ 2,224,092</u>	<u>\$ 5,423,426</u>

108年6月30日暨107年12月31日及6月30日之短期借款利率區間分別為1.36%~3.57%、1.33%~3.57%及1.33%~4.13%。上述借款提供抵押擔保情形，請參閱附註三三。

(二) 應付短期票券

保證或承兌機構	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
國際票券	\$ 804,400	\$ 682,000	\$ 1,500,000
合庫票券	752,600	883,000	240,000
安泰票券	450,000	-	-
大中票券	60,000	60,000	60,000
減：應付短期票券折價	(<u>1,268</u>)	(<u>2,495</u>)	(<u>1,056</u>)
	<u>\$ 2,065,732</u>	<u>\$ 1,622,505</u>	<u>\$ 1,798,944</u>

108年6月30日暨107年12月31日及6月30日之應付短期票券利率區間分別為0.50%~2.12%、0.70%~2.40%及0.45%~2.40%。應付短期票券提供抵押擔保情形，請參閱附註三三。

(三) 長期借款

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
<u>擔保借款</u>			
台灣銀行聯貸案一	\$ 2,500,000	\$ 2,500,000	\$ -
台灣銀行聯貸案二	-	-	6,080,647
合作金庫聯貸案	965,560	1,126,420	1,315,820
兆豐聯貸案一	4,357,350	3,637,530	3,301,100
兆豐聯貸案二	2,033,338	2,146,301	2,204,280
中國信託聯貸案	1,769,940	1,661,390	1,518,130
其他銀行借款	12,958,517	12,558,288	15,723,679
<u>無擔保借款</u>			
其他銀行借款	16,376	17,000	-
銀行長期借款減項—主 辦費	(45,571)	(50,126)	(22,929)
減：列為一營業週期內到 期長期借款	(6,360,049)	(5,968,539)	(16,590,046)
加：列為一營業週期內到 期長期借款減項— 主辦費	6,109	6,109	4,644
長期借款	<u>\$ 18,201,570</u>	<u>\$ 17,634,373</u>	<u>\$ 13,535,325</u>

108年6月30日暨107年12月31日及6月30日之長期借款利率區間分別為1.50%~3.25%、1.50%~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，請參閱附註三三。

二三、應付公司債

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
國內有擔保普通公司債	\$ 1,500,000	\$ 1,500,000	\$ 1,500,000
國內無擔保普通公司債	-	-	100,000
	<u>\$ 1,500,000</u>	<u>\$ 1,500,000</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，請參閱附註三二。

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。

二四、負債準備

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
非流動			
保固(一)	\$ 258,782	\$ 261,328	\$ 266,513
服務特許權復原之合約義務			
(二)	<u>50,663</u>	<u>51,163</u>	<u>49,915</u>
	<u>\$ 309,445</u>	<u>\$ 312,491</u>	<u>\$ 316,428</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。

二五、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：

	108年6月30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	<u>\$ 565,668</u>	<u>\$ 400</u>	<u>\$ 566,068</u>
應收票據及帳款	<u>\$ 95,381</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 95,381</u>
合約資產—流動	<u>\$ 267,358</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 267,358</u>
待售房地	<u>\$ 5,284,961</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,284,961</u>
開發中不動產	<u>\$ 2,764,410</u>	<u>\$ 290,007</u>	<u>\$ 3,054,417</u>
待開發不動產	<u>\$ -</u>	<u>\$ 558,471</u>	<u>\$ 558,471</u>
存出保證金—流動	<u>\$ 308,885</u>	<u>\$ 32,038</u>	<u>\$ 340,923</u>
其他流動資產	<u>\$ 340</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 340</u>
負 債			
短期借款	<u>\$ 2,054,946</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,054,946</u>
應付短期票券	<u>\$ 119,590</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 119,590</u>
合約負債—流動	<u>\$ 884,702</u>	<u>\$ 22,119</u>	<u>\$ 906,821</u>

(接次頁)

(承前頁)

		108年6月30日							
		1	年	內	1	年	後	合	計
	一營業週期內借款	\$	1,829,940		\$	-		\$	1,829,940
	存入保證金(帳列其他流動負債)	\$	50,393		\$	10,442		\$	60,835
	工程保固準備(帳列其他流動負債)	\$	23,448		\$	58,600		\$	82,048
		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
		107年6月30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	\$	2,996,152		\$	400		\$	2,996,552
	應收票據及帳款	\$	127,510		\$	-		\$	127,510
	合約資產一流動	\$	267,975		\$	-		\$	267,975

(接次頁)

(承前頁)

	107年6月30日		
	1 年 內	1 年 後	合 計
待售房地	\$ 20,257,123	\$ -	\$ 20,257,123
開發中不動產	\$ -	\$ 2,756,847	\$ 2,756,847
待開發不動產	\$ -	\$ 404,389	\$ 404,389
存出保證金—流動	\$ 1,327,586	\$ -	\$ 1,327,586
其他流動資產	\$ 6,760	\$ -	\$ 6,760
負 債			
短期借款	\$ 1,115,416	\$ -	\$ 1,115,416
應付短期票券	\$ 119,916	\$ -	\$ 119,916
合約負債—流動	\$ 9,321,163	\$ -	\$ 9,321,163
一營業週期內借款	\$ 7,658,652	\$ -	\$ 7,658,652
存入保證金(帳列 其他流動負債)	\$ 668,904	\$ 3,924	\$ 672,828
工程保固準備(帳列 其他流動負債)	\$ 4,880	\$ 15,635	\$ 20,515

二六、退職後福利計畫

108年及107年4月1日至6月30日與108年及107年1月1日至6月30日認列之確定福利計畫相關退休金費用係以107年及106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：

	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
營業成本	\$ 4	\$ 4	\$ 9	\$ 9
管理費用	\$ 53	\$ 57	\$ 108	\$ 113

二七、權 益

(一) 股 本

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
額定股數(仟股)	950,000	950,000	950,000
額定股本	\$ 9,500,000	\$ 9,500,000	\$ 9,500,000
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	894,419	894,419	894,419
已發行股本	\$ 8,944,192	\$ 8,944,192	\$ 8,944,192

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

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
股票發行溢價(1)	\$ 1,240,379	\$ 1,240,379	\$ 1,240,379
實際取得或處分子公司 股權價格與帳面價值 差額(1)	59,199	59,199	18,762
認列對子公司所有權權 益變動數(2)	-	-	37,294
	<u>\$ 1,299,578</u>	<u>\$ 1,299,578</u>	<u>\$ 1,296,435</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。

(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，參閱附註二九

(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 108 年 6 月 24 日及 107 年 6 月 26 日舉行股東常會，分別決議通過 107 年度盈餘分配案及 106 年度虧損撥補案如下：

	盈餘分配（虧損撥補）案		每股股利（元）
	107年度	106年度	107年度
法定盈餘公積	\$ 179,986	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	4,360	-	-
資本公積	-	(2,053,028)	-
現金股利	715,535	-	0.8
股票股利	178,884	-	0.2

二八、收入

	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
客戶合約收入				
營建收入	\$ 641,503	\$ 7,984,968	\$ 1,342,116	\$11,195,996
百貨收入	245,751	258,762	473,762	495,648
飯店服務收入	56,303	49,600	153,243	147,259
其他營業收入	<u>147,913</u>	<u>102,511</u>	<u>294,477</u>	<u>239,298</u>
	<u>1,091,470</u>	<u>8,395,841</u>	<u>2,263,598</u>	<u>12,078,201</u>
租賃收入				
投資性不動產（附註十九）	170,291	156,912	337,673	301,969
其他營業租賃				
非取決於指數或費率之變動及或有租金	23,928	19,262	73,891	35,425
其他租金	<u>8,089</u>	<u>21,126</u>	<u>16,185</u>	<u>42,363</u>
	<u>202,308</u>	<u>197,300</u>	<u>427,749</u>	<u>379,757</u>
	<u>\$ 1,293,778</u>	<u>\$ 8,593,141</u>	<u>\$ 2,691,347</u>	<u>\$12,457,958</u>

(一) 合約餘額

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
應收帳款(附註十)	<u>\$ 499,951</u>	<u>\$ 642,830</u>	<u>\$ 472,447</u>
長期應收款(附註十四)	<u>\$ 6,293,210</u>	<u>\$ 6,209,991</u>	<u>\$ 5,310,978</u>
合約資產			
不動產建造	\$ 266,042	\$ 265,364	\$ 264,956
不動產銷售	<u>1,316</u>	<u>1,975</u>	<u>3,019</u>
合約資產—流動	<u>267,358</u>	<u>267,339</u>	<u>267,975</u>
服務特許權	<u>716,613</u>	<u>170,346</u>	<u>490,954</u>
合約資產—非流動	<u>716,613</u>	<u>170,346</u>	<u>490,954</u>
	<u>\$ 983,971</u>	<u>\$ 437,685</u>	<u>\$ 758,929</u>
合約負債			
不動產建造	\$ 22,119	\$ -	\$ -
不動產銷售	884,702	1,205,820	9,321,163
商品銷貨	143,397	146,870	140,153
客戶忠誠計畫	<u>14,395</u>	<u>7,302</u>	<u>11,005</u>
合約負債—流動	<u>\$ 1,064,613</u>	<u>\$ 1,359,992</u>	<u>\$ 9,472,321</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。

(二) 合約成本相關資產

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
流動			
取得合約之增額成本	<u>\$ 62,634</u>	<u>\$ 80,999</u>	<u>\$ 365,287</u>

(三) 客戶合約收入之細分

108年1月1日至6月30日

商品或勞務之類型	應 報		導 部		門 計
	營	建 百	貨	污 水 處 理 其 他 合	
營建收入	\$ 600,107	\$ -	\$ 742,009	\$ -	\$ 1,342,116
百貨收入	-	473,762	-	-	473,762
飯店服務收入	-	-	-	153,243	153,243
其 他	-	125,211	73,782	95,484	294,477
	<u>\$ 600,107</u>	<u>\$ 598,973</u>	<u>\$ 815,791</u>	<u>\$ 248,727</u>	<u>\$ 2,263,598</u>

107年1月1日至6月30日

商品或勞務之類型	應 報 導 部 門				合 計
	營 建	百 貨	污 水 處 理	其 他	
營建收入	\$10,623,626	\$ -	\$ 572,370	\$ -	\$11,195,996
百貨收入	-	495,648	-	-	495,648
飯店服務收入	-	-	-	147,259	147,259
其 他	-	91,771	67,194	80,333	239,298
	<u>\$10,623,626</u>	<u>\$ 587,419</u>	<u>\$ 639,564</u>	<u>\$ 227,592</u>	<u>\$12,078,201</u>

二九、淨 利

(一) 其他收入

	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
利息收入	\$ 104,549	\$ 90,040	\$ 205,761	\$ 177,826
其他收入	47,418	26,665	83,891	59,490
	<u>\$ 151,967</u>	<u>\$ 116,705</u>	<u>\$ 289,652</u>	<u>\$ 237,316</u>

(二) 其他利益及損失

	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
淨外幣兌換利益	\$ 1,244	\$ 566	\$ 1,424	\$ 1,594
處分投資利益	87	-	381	-
處分不動產、廠房及設 備(損失)利益	(693)	8	(669)	-
透過損益按公允價值衡 量之金融資產淨利 益	80	97	722	90
其他支出	(18,845)	(4,040)	(19,088)	(5,843)
	<u>(\$ 18,127)</u>	<u>(\$ 3,369)</u>	<u>(\$ 17,230)</u>	<u>(\$ 4,159)</u>

(三) 財務成本

	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
銀行借款利息	\$ 187,705	\$ 305,682	\$ 363,473	\$ 632,128
租賃負債之利息	17,233	-	34,631	-
其 他	3,889	5,051	7,668	10,400
減：列入符合要件資產 成本之金額	(19,190)	(18,479)	(38,075)	(110,374)
	<u>\$ 189,637</u>	<u>\$ 292,254</u>	<u>\$ 367,697</u>	<u>\$ 532,154</u>

利息資本化相關資訊如下：

	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
利息資本化金額	\$ 19,190	\$ 18,479	\$ 38,075	\$ 110,374
利息資本化利率	2.58%	2.74%	2.57%	2.80%

(四) 折舊及攤銷

	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
不動產、廠房及設備	\$ 74,466	\$ 71,188	\$ 148,304	\$ 140,887
投資性不動產	144,538	109,142	289,394	203,035
使用權資產	9,645	-	19,051	-
無形資產	24,805	20,479	47,439	40,438
其他資產	8,751	8,798	17,755	17,585
合計	<u>\$ 262,205</u>	<u>\$ 209,607</u>	<u>\$ 521,943</u>	<u>\$ 401,945</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 138,638	\$ 109,948	\$ 260,476	\$ 204,509
營業費用	90,011	70,382	196,273	139,413
	<u>\$ 228,649</u>	<u>\$ 180,330</u>	<u>\$ 456,749</u>	<u>\$ 343,922</u>
攤銷費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 15,147	\$ 11,051	\$ 28,423	\$ 21,541
營業費用	18,409	18,226	36,771	36,482
	<u>\$ 33,556</u>	<u>\$ 29,277</u>	<u>\$ 65,194</u>	<u>\$ 58,023</u>

(五) 員工福利費用

	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
退職後福利(附註二六)				
確定提撥計畫	\$ 6,837	\$ 7,305	\$ 13,637	\$ 14,768
確定福利計畫	57	61	117	122
其他員工福利	165,932	174,904	333,179	352,564
員工福利費用合計	<u>\$ 172,826</u>	<u>\$ 182,270</u>	<u>\$ 346,933</u>	<u>\$ 367,454</u>
功能別彙總				
營業成本	\$ 39,908	\$ 53,768	\$ 81,975	\$ 109,904
營業費用	132,918	128,502	264,958	257,550
	<u>\$ 172,826</u>	<u>\$ 182,270</u>	<u>\$ 346,933</u>	<u>\$ 367,454</u>

(六) 員工酬勞及董監事酬勞

本公司年度如有獲利，應提撥不低於千分之一為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於百分之一為董事酬勞。員工酬勞及董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事酬勞。本公司執行庫藏股轉讓予員工、員工認股權憑證、員工酬勞、員工承購新股及限制員工權利新股等給付對

象得包含符合一定條件之控制或從屬公司員工，該一定條件由董事會訂定之。

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 108 年 4 月 22 日及 107 年 3 月 27 日舉行董事會，分別決議通過 107 及 106 年度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	\$	9,100	\$	-
董監事酬勞		7,500		-

108 年 4 月 22 日及 107 年 3 月 27 日之董事會決議配發之員工酬勞，以及財務報表認列之金額如下：

	107 年度		106 年度	
	員工酬勞	董監事酬勞	員工酬勞	董監事酬勞
董事會決議配發金額	\$ 9,100	\$ 7,500	\$ -	\$ -
年度財務報告認列金額	\$ 7,925	\$ 7,500	\$ -	\$ -

上述差異分別調整為 108 及 107 年度之損益。

有關本公司 108 及 107 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。

三十、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
本期所得稅				
本年度產生者	\$ 52,885	\$ 45,668	\$ 97,483	\$ 86,285
遞延所得稅				
本年度產生者	12,679	18,840	34,063	38,424
稅率變動	-	-	-	(134)
認列於損益之所得稅費用	\$ 65,564	\$ 64,508	\$ 131,546	\$ 124,575

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 106 年。

三一、每股（虧損）盈餘

	單位：每股元			
	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
基本每股虧損盈餘	<u>(\$ 0.18)</u>	<u>\$ 1.09</u>	<u>(\$ 0.17)</u>	<u>\$ 1.30</u>
無償配股基準日（108 年 8 月 14 日）在通過財務報告日後之擬制追溯調整每股盈餘	<u>(\$ 0.15)</u>	<u>\$ 0.91</u>	<u>(\$ 0.14)</u>	<u>\$ 1.09</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（虧損）盈餘

	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
歸屬於本公司業主之淨（損）利	<u>(\$ 163,868)</u>	<u>\$ 976,647</u>	<u>(\$ 150,655)</u>	<u>\$ 1,166,914</u>

股 數

	單位：仟股			
	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>894,419</u>	<u>894,419</u>	<u>894,419</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。前述情形於 108 年度因具反稀釋作用，故未納入稀釋每股盈餘之計算。

三二、關係人交易

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

(一) 關係人名稱及其關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 合 併 公 司 之 關 係</u>
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
周 康 記	實質關係人

(二) 其他關係人交易

1. 合約負債

截至 108 年 6 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 6 月 30 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 108 年 6 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 6 月 30 日之合約負債分別為 0 仟元、0 仟元及 11,788 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 108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日因發行上述公司債而支付予實質關係人之利息費用分別為 0 仟元、748 仟元、0 仟元及 1,488 仟元。

3. 承租協議

取得投資性不動產－使用權資產

關係人類別／名稱	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
取得投資性不動產				
－使用權資產				
實質關係人	\$ -	\$ -	\$ 6,370	\$ -

帳列項目	關係人類別 ／名稱	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
租賃負債	實質關係人	\$ 5,102	\$ -	\$ -

關係人類別／名稱	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
利息費用				
實質關係人	\$ 37	\$ -	\$ 78	\$ -

4. 出租協議

營業租賃出租

合併公司以營業租賃出租不動產予實質關係人，與一般非關係人交易相較，並無重大差異。截至 108 年 6 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，未來將收取之租賃給付總額分別為 210 仟元、0 仟元及 210 仟元。108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日認列之租賃收入分別為 215 仟元、215 仟元、429 仟元及 429 仟元。

5. 營業費用

關聯企業於 108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日提供合併公司物業管理服務之金額分別為 10,091 仟元、8,122 仟元、21,205 仟元及 17,351 仟元。

合併公司於 108 年及 107 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日因建案捐贈實質關係人金額分別為 900 仟元、900 仟元、1,500 仟元及 1,800 仟元，主係實際參與社會公益活動，以及贊助合併公司各項建案之社區總體營造。

6. 其他

(1) 截至 108 年 6 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 6 月 30 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	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30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。

(3) 截至 108 年 6 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 6 月 30 日，合併公司向實質關係人林榮顯購買土地合約總價（含稅）分別為 782,000 仟元、0 仟元及 0 仟元。於 108 年 6 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 6 月 30 日之預付土地款分別為 117,300 仟元、0 仟元及 0 仟元。

(三) 主要管理階層之獎酬

	108年4月1日 至6月30日	107年4月1日 至6月30日	108年1月1日 至6月30日	107年1月1日 至6月30日
短期員工福利	\$ 14,874	\$ 9,806	\$ 26,684	\$ 19,472
退職後福利	299	207	619	399
合計	<u>\$ 15,173</u>	<u>\$ 10,013</u>	<u>\$ 27,303</u>	<u>\$ 19,871</u>

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

三三、質抵押資產

下列資產已提供作為履約保證金、銀行借款、應付短期票券及禮券發行之擔保品：

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
按攤銷後成本衡量之金融資產—流動	\$ 1,005,149	\$ 957,370	2,633,601
按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動	832,288	776,636	638,100
預付款項	27,116	27,116	27,116
待售房地	1,589,290	1,625,755	20,181,635
待開發不動產	353,479	353,479	378,374
開發中不動產	2,764,410	2,866,717	2,602,962
其他非流動資產	1,095,941	1,109,499	1,123,057
使用權資產—土地成本	921,640	-	-
投資性不動產—使用權資產	1,145,170	-	-
無形資產	2,113,814	2,145,152	2,176,489
投資性不動產	12,740,671	12,608,952	12,774,761
不動產、廠房及設備	<u>7,821,548</u>	<u>8,177,783</u>	<u>8,065,309</u>
	<u>\$ 32,410,516</u>	<u>\$ 30,648,459</u>	<u>\$ 50,601,404</u>

三四、重大承諾及或有事項

除其他附註外，合併公司於資產負債表日之重大承諾及或有事項如下：

- (一) 截至 108 年 6 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 6 月 30 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：

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
合約總價	\$ 8,251,233	\$ 8,718,017	\$ 21,650,384
已支付價款(註)	5,136,710	5,143,849	16,436,212

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 108 年 6 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 6 月 30 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、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。108 年 6 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 6 月 30 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 108 年 6 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 6 月 30 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設計畫：第一區暨第二區土地標售案」，截至 108 年 6 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 6 月 30 日，本公司以定存單繳納之保證金金額分別為 29,877 仟元、29,877 仟元及 573,777 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 2 月 10 日、106 年 12 月 15 日及 108 年 1 月 16 日提起上訴，目前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，其中有四件訴訟已經做成一審判決，其中兩件一審判決本公司勝訴，另有兩件訴訟於一審法院判決本公司敗訴，針對敗訴判決部分，其中一件本公司已於 107 年 12 月 28

日提起上訴，另一件亦於 108 年 4 月 22 日提起上訴，目前均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 108 年 6 月 30 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。

108 年 6 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 6 月 30 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。108 年 6 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 6 月 30 日，依約之信託專戶存款餘額分別為 70,764 仟元、70,821 仟元及 70,806 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。108 年 6 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 6 月 30 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。

108年6月30日暨107年12月31日及6月30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、321,000仟元及304,000仟元，另以定存單繳納之履約保證金金額皆為3,344仟元。

(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。

108年6月30日暨107年12月31日及6月30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均為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。

三五、資本管理

合併公司須維持大量資本，以支應新增建案等相關工程所需，因此本集團之資本管理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。

三六、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

(二) 公允價值資訊－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

108年6月30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	\$ 10,025	\$ -	\$ -	\$ 10,025
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	\$ -	\$ -	\$ 55,207	\$ 55,207

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

107年6月30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	\$ 18,012	\$ -	\$ -	\$ 18,012
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

108年6月30日暨107年12月31日及6月30日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

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡量			
強制透過損益按公允價值衡量	\$ 10,025	\$ 17,386	\$ 18,012
按攤銷後成本衡量之金融資產(註1)	13,398,673	14,258,460	15,461,994
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	55,207	54,816	58,991
其他金融資產—流動	380	400	6,760
<u>金融負債</u>			
存入保證金(註2)	309,049	296,163	903,983
按攤銷後成本衡量(註3)	37,866,084	35,574,239	45,175,451

註 1：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 2：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 3：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：

	108年6月30日	107年12月31日	107年6月30日
<u>具公允價值利率風險</u>			
金融資產	\$ 1,386,376	\$ 1,258,771	\$ 2,347,965
金融負債	6,948,232	5,119,260	3,398,944
<u>具現金流量利率風險</u>			
金融資產	4,746,783	5,568,847	6,175,107
金融負債	24,457,746	23,824,140	35,544,153

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 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之稅前淨利將分別減少 98,555 仟元及 146,845 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 108 年 6 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，合併公司未動用之融資額度（含專案融資）分別為 5,157,170 仟元、7,256,617 仟元及 9,721,070 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。

108年6月30日

非衍生金融負債	要求即付或				
	短於1個月	1至3個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
無附息負債	\$ 935,894	\$ 2,283,622	\$ 2,649,564	\$ 607,541	\$ 140,866
租賃負債	20,609	41,217	183,523	752,359	2,908,863
浮動利率工具	4,444,140	3,944,054	5,483,081	9,970,665	2,061,376
固定利率工具	1,137,600	929,400	-	3,485,600	-
	<u>\$ 6,538,243</u>	<u>\$ 7,198,293</u>	<u>\$ 8,316,168</u>	<u>\$ 14,816,165</u>	<u>\$ 5,111,105</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

租賃負債	短於1年	1~5年	5~10年	10~15年	15~20年	20年以上
	<u>\$ 245,349</u>	<u>\$ 752,359</u>	<u>\$ 458,614</u>	<u>\$ 427,378</u>	<u>\$ 427,378</u>	<u>\$ 1,595,493</u>

107年12月31日

非衍生金融負債	要求即付或				
	短於1個月	1至3個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
無附息負債	\$ 1,026,360	\$ 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>

107年6月30日

非衍生金融負債	要求即付或				
	短於1個月	1至3個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
無附息負債	\$ 2,448,075	\$ 603,759	\$ 3,570,617	\$ 231,350	\$ 150,402
浮動利率工具	25,000	11,488,476	10,730,370	9,263,628	4,059,608
固定利率工具	1,620,000	180,000	-	1,600,000	-
	<u>\$ 4,093,075</u>	<u>\$ 12,272,235</u>	<u>\$ 14,300,987</u>	<u>\$ 11,094,978</u>	<u>\$ 4,210,010</u>

三七、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：附表五。
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：附表六。
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：附表七。
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：附表八。
11. 被投資公司資訊：附表九。

(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：附表十。
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。

三八、部門資訊

合併公司提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。於 108 年及 107 年 1 月 1 日至 6 月 30 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：

	108年1月1日至6月30日							合計
	營	建租	貨百	貨	污 水 處 理	其 他	調 整 及 沖 銷	
來自公司以外客戶收入	\$ 600,107	\$ 339,756	\$ 650,912	\$ 815,791	\$ 284,781	\$ -	\$ 2,691,347	
來自公司以內之收入	740,506	294,520	1,170	-	9,709	(1,045,905)	-	
部門收入	<u>\$ 1,340,613</u>	<u>\$ 634,276</u>	<u>\$ 652,082</u>	<u>\$ 815,791</u>	<u>\$ 294,490</u>	<u>(\$ 1,045,905)</u>	<u>\$ 2,691,347</u>	
部門損益	<u>\$ 9,181</u>	<u>(\$ 48,335)</u>	<u>\$ 144,026</u>	<u>\$ 274,473</u>	<u>(\$ 22,658)</u>	<u>\$ 39,112</u>	\$ 395,799	
利息費用							(156,523)	
一般收支淨額							(227,924)	
稅前淨利							<u>\$ 11,352</u>	

	107年1月1日至6月30日							合計
	營	建租	貨百	貨	污 水 處 理	其 他	調 整 及 沖 銷	
來自公司以外客戶收入	\$ 10,623,626	\$ 295,049	\$ 665,946	\$ 639,564	\$ 233,773	\$ -	\$ 12,457,958	
來自公司以內之收入	993,883	300,945	756	-	9,184	(1,304,768)	-	
部門收入	<u>\$ 11,617,509</u>	<u>\$ 595,994</u>	<u>\$ 666,702</u>	<u>\$ 639,564</u>	<u>\$ 242,957</u>	<u>(\$ 1,304,768)</u>	<u>\$ 12,457,958</u>	
部門損益	<u>\$ 1,175,851</u>	<u>(\$ 17,971)</u>	<u>\$ 198,414</u>	<u>\$ 227,041</u>	<u>(\$ 51,877)</u>	<u>\$ 224,992</u>	\$ 1,756,450	
利息費用							(209,122)	
一般收支淨額							(212,842)	
稅前淨利							<u>\$ 1,334,486</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其子公司
資金貸與他人

民國 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：除另註明外，
為新台幣千元

附表一

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之原因	呆列備抵呆列金額	擔保名稱	擔保價值	品對個別對象資金貸與限額(註1)	對個別對象資金貸與限額(註1)	資金限額(註1)
0	日勝生活科技股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	\$ 640,000	\$ 195,000	\$	3.5700%~3.6050%	短期融資		\$	營運週轉	\$	無	\$	\$ 4,471,034	\$ 4,471,034	
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	110,000	-	-	3.6050%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-	4,471,034	4,471,034	
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	-	-	3.6050%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-	4,471,034	4,471,034	
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	-	-	3.6050%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-	4,471,034	4,471,034	
1	萬達通實業股份有限公司	日翔租賃實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	150,000	-	-	2.5000%~2.8301%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-	2,423,543	2,423,543	
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	60,000	-	-	2.5000%~2.8301%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-	2,423,543	2,423,543	
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	-	-	2.5000%~2.8301%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-	2,423,543	2,423,543	
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	-	-	2.5000%~2.8301%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-	2,423,543	2,423,543	
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	70,000	70,000	-	2.3428%~2.4343%	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	30,000	30,000	-	2.3214%~2.7880%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-	196,672	196,672	
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	120,000	-	-	2.988%~4.1330%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-	416,602	416,602	
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	-	-	2.988%~4.1330%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-	416,602	416,602	
4	泰誠發展營造股份有限公司	日翔租賃實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	100,000	-	-	2.6%~2.8950%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-	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-關係人	是	60,000	-	-	2.8368%~2.8950%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-	790,708	790,708	
4	泰誠發展營造股份有限公司	日耀開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	110,000	80,000	10,000	2.6%~2.8950%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-	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-關係人	是	207,000	-	-	2.6%~2.8950%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-	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-關係人	是	170,000	170,000	-	2.6%~2.8950%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-	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-關係人	是	50,000	10,000	-	3.008%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-	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-關係人	是	10,000	-	-	3.008%	短期融資		-	營運週轉	-	無	-	177,993	177,993	

(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	資性	與質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提供之保額	抵保名稱	擔保價值	品對細別對象	資金貸與限額	資金總額	與額
5	日勝遠東股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	\$ 40,000	\$ 40,000	\$ 40,000	3.008%		短期融資	短期融資	\$ -	營運週轉	\$ -	無	-	\$ 177,993	\$ 177,993	與額	
5	日勝遠東股份有限公司	日勝生加實屋國際有限公司	其他應收款-關係人	是	20,000	20,000	20,000	3.008%		短期融資	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	177,993	177,993	與額	
6	新秀閣有限公司	飯店股份有限公司	其他應收款-關係人	是	14,000	14,000	14,000	2.8200%		短期融資	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	17,227	17,227	與額	
7	京站投資控股股份有限公司	飯店股份有限公司	其他應收款-關係人	是	250,000	250,000	-	1.0350%		短期融資	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,317,780	2,317,780	與額	
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	425,000	425,000	425,000	1.0350%		短期融資	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,317,780	2,317,780	與額	
7	京站投資控股股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	30,000	30,000	30,000	1.0350%		短期融資	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,317,780	2,317,780	與額	
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	100,000	100,000	-	1.0350%		短期融資	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,317,780	2,317,780	與額	
8	日鼎水務股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	20,000	-	-	3.0021%		短期融資	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	1,434,541	1,434,541	與額	
8	日鼎水務股份有限公司	泰誠發處營造股份有限公司	其他應收款-關係人	是	80,000	-	-	3.0021%		短期融資	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	1,434,541	1,434,541	與額	
8	日鼎水務股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	100,000	-	-	3.0021%		短期融資	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	1,434,541	1,434,541	與額	
9	立騰開發股份有限公司	日勝生加實屋國際有限公司	其他應收款-關係人	是	30,000	-	-	0.4016%		短期融資	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	104,649	104,649	與額	
9	立騰開發股份有限公司	飯店股份有限公司	其他應收款-關係人	是	74,000	-	-	0.3495%		短期融資	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	104,649	104,649	與額	
9	立騰開發股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	100,000	100,000	100,000	2.5000%		短期融資	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	104,649	104,649	與額	
10	日鼎水務股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	90,000	90,000	90,000	2.4343%~2.9072%		短期融資	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	548,831	548,831	與額	
10	日鼎水務股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	260,000	260,000	260,000	2.4343%~2.9072%		短期融資	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	548,831	548,831	與額	
11	集盛資產開發股份有限公司	日曜開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	10,000	10,000	0.4577%		短期融資	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	33,041	33,041	與額	

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 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表二

單位：除另註明外，
為新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書公司名稱	保稱關係	保證對象	對單一企業背書保證之限額(註 1)	本期最高背書保證額	本期背書餘額	實際動支金額	以時產擔保背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率(%)	背書保額(註 2)	屬母子公司對母子公司背書保證	屬子公司對公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
0	日勝生活科技股份有限公司	新秀閣大飯店股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	\$ 33,532,755	\$ 88,000	\$ 88,000	\$ 88,000	\$ -	0.79%	\$ 67,065,510	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	持股大於 50% 之子公司	33,532,755	1,896,000	1,896,000	1,896,000	-	16.96%	67,065,510	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	持股大於 50% 之子公司	33,532,755	1,078,000	1,078,000	1,078,000	-	9.64%	67,065,510	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	持股大於 50% 之子公司	33,532,755	893,500	893,500	893,500	630,000	7.99%	67,065,510	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日耀開發股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	33,532,755	1,320,000	1,320,000	1,320,000	-	11.81%	67,065,510	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日鼎租賃興業股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	33,532,755	2,900,000	2,900,000	2,900,000	-	25.94%	67,065,510	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	持股大於 50% 之子公司	33,532,755	7,310,000	7,310,000	7,310,000	-	65.40%	67,065,510	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	綜合持股大於 50% 之子公司	33,532,755	1,411,243	1,411,243	1,411,243	-	10.63%	67,065,510	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	立權開發股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	33,532,755	85,000	85,000	85,000	-	0.00%	67,065,510	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	33,532,755	100,000	100,000	-	-	0.00%	67,065,510	Y	N	N
1	集順生活科技股份有限公司	集順實產開發股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	1,475,038	134,000	134,000	134,000	82,603	27.25%	2,950,075	N	N	N
1	集順生活科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	1,475,038	310,000	310,000	310,000	290,000	63.05%	2,950,075	N	Y	N
2	集順實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於 50% 之最終母公司	持股大於 50% 之最終母公司	3,124,515	500,000	500,000	-	-	0.00%	6,249,030	N	Y	N
3	新秀閣大飯店股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	129,202	120,000	120,000	120,000	684	278.63%	258,405	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	持股大於 50% 之子公司	5,990,313	1,975,000	1,975,000	1,975,000	1,443,000	99.90%	11,860,627	N	Y	N
5	京站投資控股企業股份有限公司	京站實業股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	17,383,346	500,000	500,000	-	-	0.00%	34,766,692	N	Y	N
5	京站投資控股企業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	17,383,346	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	27.61%	34,766,692	N	Y	N
6	立權開發股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	784,865	150,000	150,000	-	-	0.00%	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或核閱之財務報表淨值之 3 倍為限。

註 2：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 108 年 6 月 30 日

附表三

單位：除另註明外，
 為新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期股數或單位數(仟)	帳面金額	持股比例%	公允價值	未備	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 桑提亞股份有限公司	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	379	2.50%	379		
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	1,728	3.70%	1,728		
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		
集順生活科技股份有限公司	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	-	100,000	-	-		(註 1)
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	-	345,000	-	-		(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	科目	期股數或單位數(仟帳)	帳面金額	持股比例%	公允價值	未備	註
集順生活科技股份有限公司	基金 兆豐國際參資產擔保債券指數基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	500	\$ 5,030	-	\$ 5,030			
京站實業股份有限公司	基金 壹金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	4,995	-	4,995			
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2)
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2)

註 1：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 2：於編製合併財務報表時，業已依規定沖銷。

註 3：投資子公司及關聯企業，請參閱附表九。

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 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表四

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期股	初買		入賣		出其		他期		未額
						數	金額	數	金額	數	金額	數	金額	
京站實業股份有限公司	國際票券—票券 RP	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動	無	無	-	\$ 431,302	-	\$ 431,302	\$ 431,302	-	-	-	\$ -	-
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	-	185,000	-	1,405,000	1,405,000	-	-	-	-	345,000
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	-	-	-	300,000	300,000	-	-	-	-	100,000

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

取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表五

單位：除另予註明者外，
為新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日期	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			價格之參考依據	取得使用目的及情形	其他約定事項
							所有權人	與發行人之關係	移轉日期			
立疆開發股份有限公司	桃園市觀音區觀塘段 21 地號	108/1/21 (董事會決議日)	\$ 1,764,054	已付清	台灣美光晶圓科技股份有限公司	無	不適用	不適用	不適用	鑑價報告及雙方商議價格	拓展環保事業	無
日勝生活科技股份有限公司	新北市三芝區錫板段海尾小段 22 地號土地	108/4/22 (董事會決議日)	782,000	已預付 117,300 仟元	林榮顯	實質關係人	不適用	無	83/8/31	鑑價報告	活化資產及開發樂齡宅事業	無

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108年1月1日至6月30日

附表六

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		信託期間	條件與一般交易之情形	及授信	交易原	不同原因	應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額						估總進(銷)貨之比率	授信期間	
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	(\$ 681,626)	(92.05%)	依合約規定	\$ -	-	-	\$ 113,464	35.59%	
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	(249,108)	(61.04%)	依合約規定	-	-	-	45	5.41%	
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	567,117	100%	依合約規定	-	-	-	(324,125)	(82.57%)	

註1：上述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

民國 108 年 6 月 30 日

單位：除另註明外，
為新台幣千元

附表七

帳列應收公司之	交易對象名稱	關係	應收關係人應收款	週轉率	逾期應收		應收關係人應收項	應收關係人後額	提呆	列帳	備抵	註
					金額	額						
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	子公司	\$ 244,237	-	\$	-	\$	-	\$	-	-	係截至 108.07.25 (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	子公司	188,108	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至 108.07.25
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	113,464	10.12	-	-	-	-	-	-	-	係截至 108.07.25
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	聯屬公司	147,189	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至 108.07.25 (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	426,336	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至 108.07.25 (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	子公司	209,930	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至 108.07.25 (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	子公司	159,754	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至 108.07.25 (註 1)
立疆開發股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	子公司	100,068	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至 108.07.25 (註 1)
日翔租賃興業股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	子公司	260,647	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至 108.07.25 (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
與各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

民國 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣千元

附表八

編號 (註 1)	交易人	名稱	交易往來對象	與交易對象之關係(註 2)	交易科目	金額	往來	交易條件	情形	佔合併總資產之比率 (註 3)	或收率 %
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	房屋及建築淨額	95,374		一般交易條件		0.17%	
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	已完工之投資性不動產	92,395		一般交易條件		0.17%	
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	待售房地	119,629		一般交易條件		0.22%	
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	應付票據	268,341		一般交易條件		0.49%	
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	一年或一營業週期內到期長期負債	203,000		一般交易條件		0.37%	
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	其他應付款-關係人	244,237		一般交易條件		0.45%	
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	其他應收款-關係人	426,336		一般交易條件		0.78%	
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	一年或一營業週期內到期長期負債	97,000		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	泰誠發展營造股份有限公司	1	其他應付款-關係人	83,070		一般交易條件		0.15%	
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	其他應收款-關係人	100,068		一般交易條件		0.18%	
1	日勝生活加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	2	租賃負債-關係人	276,958		一般交易條件		0.51%	
2	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	2	應收帳款-關係人	188,108		一般交易條件		0.34%	
2	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	2	合約資產-流動	339,542		一般交易條件		0.62%	
2	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	3	合約資產-流動	84,260		一般交易條件		0.15%	
2	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	3	營業收入	681,626		一般交易條件		25.33%	
2	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	3	營業成本	623,606		一般交易條件		23.17%	
2	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	3	應收帳款-關係人	113,464		一般交易條件		0.21%	
2	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	3	合約資產-流動	210,661		一般交易條件		0.39%	
2	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	3	其他應收款-關係人	147,189		一般交易條件		0.27%	
2	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	3	營業收入	58,881		一般交易條件		2.19%	
2	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	3	營業成本	56,711		一般交易條件		2.11%	
3	萬達通實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	2	房屋及建築淨額	130,568		一般交易條件		0.24%	
3	萬達通實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	3	租賃收入	114,262		一般交易條件		0.21%	
3	萬達通實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	3	其他應付款-關係人	249,108		一般交易條件		9.26%	
3	萬達通實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	3	其他應收款-關係人	90,333		一般交易條件		0.17%	
4	日翔租賃興業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	3	已完工之投資性不動產	287,639		一般交易條件		0.53%	
4	日翔租賃興業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	3	其他應收款-關係人	260,647		一般交易條件		0.48%	
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	泰誠發展營造股份有限公司	3	開發中不動產	209,548		一般交易條件		0.38%	
6	集順生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	3	其他應收款-關係人	209,930		一般交易條件		0.38%	
6	集順生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	3	其他應收款-關係人	159,754		一般交易條件		0.29%	
7	集順生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	3	租賃負債-關係人	4,290,553		一般交易條件		7.87%	

註 1：母公司及子公司間之業務往來資訊應分別於編號註明，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，以年底累積金額佔合併總營收之方式計算。

註 4：母子公司間重要交易往來金額達新台幣 5 仟萬元以上者列示於本表。

註 5：上述交易於編製合併財務報表時，業已依規定沖銷。

(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		金額		本期		持有		被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	備註
				本	期	末	年	底	股數(千股)	比	率(%)			
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	\$ 1,832,017	55,195	36.80%	\$ 2,044,993	\$ 162,598	\$ 59,825	子孫公司(註2)			
集順生活科技股份有限公司	集順資產開發股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	住宅及大樓開發 租賃業	87,000	87,000	8,700	100.00%	82,435	(168)	(168)	子孫公司(註1)			
集順生活科技股份有限公司	京陽公寓大廈管理維護股份有限公司	台北市文山區羅斯福路六段106號10樓之1	公寓大廈管理服務業	9,800	9,800	980	49.00%	4,376	4,285	2,099	(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	509,201	45,001	75.00%	781,128	113,935	85,456	子孫公司(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 租賃業	4,295,288	4,295,288	374,015	71.65%	4,341,165	105,748	75,763	子孫公司(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	零售業	50,000	35,000	2,000	100.00%	16,902	(2,891)	(2,891)	子孫公司(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 2,010	2,010	100.00%	8,901	(1,848)	(1,848)	子孫公司(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	100.00%	368	(1)	(1)	子孫公司(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 40	40	100.00%	766	(117)	(117)	子孫公司(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	37.31%	76,119	(5,565)	(2,076)	子孫公司(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：帳面金額尚未扣除累積減損155,686仟元。

註4：帳面金額尚未扣除聯屬公司間未實現利益171,430仟元。

註5：大陸被投資公司相關資訊請參閱附表十。

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 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表十

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	被投資期間損益	本公司直接投資或間接持股比例	本期直接投資損益(註2)	列報損益帳(帳)	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)	\$ -	\$ 4,560 (140 仟美元)	(1)	100%	(2)C	\$	266	-
立穩企業管理諮詢(上海)有限公司	商務及企業管理諮詢業務	52,288 (1,700 仟美元)	註1(2)	52,288 (1,700 仟美元)	-	52,288 (1,700 仟美元)	(1,871)	100%	(2)C	1,871	6,731	-

本期期末大陸地區投資金額	會經經濟部核准投資金額	陸地區投資金額	審定投資金額
\$56,848 (1,840 仟美元)	\$57,461 (1,850 仟美元) (註4)	\$6,706,551 (註5)	

註1：投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

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

(3) 其他方式

註2：本期認列投資損益欄中：

- (1) 若屬籌備中，尚無投資損益者，應予註明。
- (2) 投資損益認列基礎分為下列三種，應予註明。
 - A. 經與中華民國會計師事務所所有合作關係之國際性會計師事務所並核簽證之財務報表。
 - 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 108 年 6 月 30 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，截至本期末止投資金額並未超限。

註5：係本公司股權淨值之 60%。