

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110及109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	11~13		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	13~14		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	14		五
(六) 重要會計項目之說明	15~42		六~三一
(七) 關係人交易	42~44		三二
(八) 質押之資產	44		三三
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	44~49		三四
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	49~54		三五~三六
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	55, 57~66		三七
2. 轉投資事業相關資訊	55, 57~66		三七
3. 大陸投資資訊	55, 67		三七
4. 主要股東資訊	55, 68		三七
(十四) 部門資訊	55~56		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 110 年及 109 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 110 年及 109 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

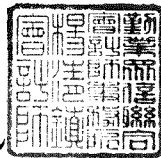
如合併財務報表附註十三所述，列入上開合併財務報表之部分非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，其民國 110 年及 109 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣 13,538,938 仟元及新台幣 13,581,165 仟元，皆占合併資產總額之 24%；負債總額分別為新台幣 8,302,522 仟元及新台幣 7,803,561 仟元，分別占合併負債總額之 19%及 18%；其民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損失總額分別為新台幣 58,660 仟元及新台幣 47,921 仟元，分別占合併綜合（損）益總額之(692)%及 320%。

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 110 年及 109 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 110 年及 109 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 楊 清 鎮



楊清鎮

會計師 方 涵 妮



方涵妮

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1090347472 號

中 華 民 國 110 年 5 月 11 日

民國 110 年 3 月 31 日及 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	110年3月31日(經核閱)			109年12月31日(經查核)			109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(附註六)	\$ 2,815,950	5		\$ 3,565,410	6		\$ 2,932,179	5	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註七)	18,779	-		12,940	-		9,620	-	
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動(附註九、二五及三三)	406,694	1		399,316	1		1,464,956	2	
1140	合約資產—流動(附註二五及二八)	76,630	-		58,346	-		2,755	-	
1150	應收票據淨額(附註十及二五)	24,918	-		19,833	-		17,766	-	
1170	應收帳款淨額(附註十、二五及二八)	426,722	1		440,680	1		500,224	1	
1197	應收融資租賃款淨額(附註十一)	26,835	-		26,469	-		23,411	-	
1200	其他應收款	56,036	-		30,365	-		28,371	-	
1220	本期所得稅資產	7,656	-		7,839	-		9,517	-	
130X	存貨(附註十二、二五及三三)	8,627,150	15		8,607,636	15		9,392,362	17	
1410	預付款項	576,955	1		622,714	1		549,537	1	
1478	存出保證金—流動(附註二五)	240,349	-		249,095	1		372,371	1	
1479	其他流動資產(附註十四及二五)	247,798	1		238,493	-		353,849	1	
1480	取得合約之增額成本—流動(附註二八)	47,022	-		47,022	-		-	-	
11XX	流動資產總計	13,599,494	24		14,326,158	25		15,656,918	28	
	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(附註八)	58,795	-		58,795	-		56,213	-	
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動(附註九及三三)	2,488,357	4		2,629,129	5		1,416,100	2	
1550	採用權益法之投資(附註十五)	10,773	-		10,003	-		7,460	-	
1560	合約資產—非流動(附註二八)	472,995	1		964,115	2		1,486,544	3	
1600	不動產、廠房及設備(附註十七及三三)	9,313,645	17		9,383,154	16		9,465,584	17	
1755	使用權資產(附註十八及三三)	932,311	2		940,592	2		966,359	2	
1760	投資性不動產淨額(附註十九及三三)	15,005,743	27		15,148,759	27		15,710,671	28	
1780	無形資產(附註二十及三三)	3,500,897	6		3,433,187	6		3,345,295	6	
1805	商譽(附註二一)	36,288	-		36,288	-		36,288	-	
1840	遞延所得稅資產(附註四及三十)	247,820	-		242,488	-		251,853	-	
1920	存出保證金—非流動	346,539	1		350,179	1		338,946	1	
194D	長期應收融資租賃款淨額(附註十一)	69,358	-		76,944	-		87,324	-	
1995	其他非流動資產—其他(附註十四)	9,927,201	18		9,194,005	16		7,216,866	13	
15XX	非流動資產總計	42,410,722	76		42,467,638	75		40,385,503	72	
1XXX	資 產 總 計	\$ 56,010,216	100		\$ 56,793,796	100		\$ 56,042,421	100	
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款(附註二二及二五)	\$ 3,658,383	6		\$ 4,334,782	8		\$ 3,805,427	7	
2110	應付短期票券(附註二二及二五)	898,186	2		259,324	-		2,982,554	5	
2130	合約負債—流動(附註二五、二八及三二)	559,994	1		410,273	1		292,627	-	
2150	應付票據	62,079	-		8,341	-		2,880	-	
2170	應付帳款	1,762,709	3		2,231,271	4		2,018,747	4	
2200	其他應付款	1,855,057	3		1,980,007	3		2,554,816	5	
2230	本期所得稅負債	72,419	-		42,970	-		115,774	-	
2280	租賃負債—流動(附註十八及三二)	146,015	-		198,659	-		160,092	-	
2320	一年或一營業週期內到期長期負債(附註二二及二五)	2,157,017	4		2,196,987	4		3,210,755	6	
2399	其他流動負債(附註二五)	298,632	1		286,842	1		297,219	-	
21XX	流動負債總計	11,470,491	20		11,949,456	21		15,440,891	27	
	非流動負債									
2530	應付公司債(附註二三)	5,500,000	10		5,500,000	10		2,500,000	4	
2540	長期借款(附註二二)	23,289,467	42		23,615,129	42		22,454,064	40	
2550	負債準備—非流動(附註二四)	308,977	1		309,956	-		310,667	1	
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(附註四及三十)	761,386	1		712,161	1		558,463	1	
2580	租賃負債—非流動(附註十八及三二)	2,155,767	4		2,191,691	4		2,298,089	4	
2640	淨確定福利負債—非流動(附註四及二六)	15,373	-		15,512	-		15,693	-	
2645	存入保證金	237,260	-		237,379	-		258,656	1	
2670	其他非流動負債—其他	6,500	-		6,000	-		6,000	-	
25XX	非流動負債總計	32,293,667	58		32,606,765	57		28,420,569	51	
2XXX	負債總計	43,764,158	78		44,556,221	78		43,861,460	78	
	歸屬於母公司業主之權益(附註二七)									
	股 本									
3110	普 通 股	9,000,946	16		9,000,946	16		9,123,076	16	
3200	資本公積	1,307,843	2		1,307,843	2		1,299,873	2	
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	220,659	1		220,659	1		179,986	1	
3320	特別盈餘公積	3,334	-		3,334	-		4,360	-	
3350	未分配盈餘	1,166,127	2		1,170,269	2		1,115,881	2	
3300	保留盈餘總計	1,390,120	3		1,394,262	3		1,300,227	3	
3400	其他權益	129	-		86	-		(3,413)	-	
3500	庫藏股票	-	-		-	-		(34,922)	-	
31XX	本公司業主權益總計	11,699,038	21		11,703,137	21		11,684,841	21	
36XX	非控制權益	547,020	1		534,438	1		496,120	1	
3XXX	權益總計	12,246,058	22		12,237,575	22		12,180,961	22	
	負債與權益總計	\$ 56,010,216	100		\$ 56,793,796	100		\$ 56,042,421	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 110 年 5 月 11 日核閱報告)

董事長：林榮顯

經理人：劉堯凱

會計主管：劉瑞棠

日勝生活科技股份有限公司及子公司

合併損益表

民國 110 年及 109 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
每股虧損為元

代 碼		110年1月1日至3月31日		109年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入 (附註二八)	\$ 1,119,217	100	\$ 1,412,344	100
5000	營業成本 (附註二九)	(570,931)	(51)	(802,036)	(57)
5900	營業毛利	<u>548,286</u>	<u>49</u>	<u>610,308</u>	<u>43</u>
	營業費用 (附註二九及三二)				
6100	推銷費用	(112,125)	(10)	(134,794)	(9)
6200	管理費用	(340,619)	(31)	(377,637)	(27)
6300	研究發展費用	(744)	-	(2,685)	-
6450	預期信用迴轉利益 (減 損損失)	<u>12</u>	<u>-</u>	(<u>25</u>)	<u>-</u>
6000	營業費用合計	(<u>453,476</u>)	(<u>41</u>)	(<u>515,141</u>)	(<u>36</u>)
6900	營業利益	<u>94,810</u>	<u>8</u>	<u>95,167</u>	<u>7</u>
	營業外收入及支出 (附註十 五、二九及三二)				
7100	利息收入	154,150	14	126,740	9
7010	其他收入	22,339	2	62,772	4
7020	其他利益及損失	(6,012)	(1)	(16,995)	(1)
7050	財務成本	(184,263)	(16)	(210,467)	(15)
7060	採用權益法認列之關聯 企業及合資損益之份 額	<u>770</u>	<u>-</u>	<u>1,019</u>	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出 合計	(<u>13,016</u>)	(<u>1</u>)	(<u>36,931</u>)	(<u>3</u>)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼	110年1月1日至3月31日		109年1月1日至3月31日		
	金 額	%	金 額	%	
7900	稅前淨利	\$ 81,794	7	\$ 58,236	4
7950	所得稅費用(附註四及三十)	(73,367)	(6)	(73,067)	(5)
8200	本期淨利(損)	<u>8,427</u>	<u>1</u>	<u>(14,831)</u>	<u>(1)</u>
	其他綜合(損)益				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再 衡量數	13	-	-	-
8316	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之權益工具投資 未實現評價損益	-	-	(84)	-
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	<u>43</u>	<u>-</u>	<u>(48)</u>	<u>-</u>
8300	其他綜合(損)益 合計	<u>56</u>	<u>-</u>	<u>(132)</u>	<u>-</u>
8500	本期綜合(損)益總額	<u>\$ 8,483</u>	<u>1</u>	<u>(\$ 14,963)</u>	<u>(1)</u>
	淨利(損)歸屬於				
8610	母公司業主	(\$ 4,155)	-	(\$ 18,794)	(1)
8620	非控制權益	<u>12,582</u>	<u>1</u>	<u>3,963</u>	<u>-</u>
8600		<u>\$ 8,427</u>	<u>1</u>	<u>(\$ 14,831)</u>	<u>(1)</u>
	綜合(損)益總額歸屬於				
8710	母公司業主	(\$ 4,099)	-	(\$ 18,873)	(1)
8720	非控制權益	<u>12,582</u>	<u>1</u>	<u>3,910</u>	<u>-</u>
8700		<u>\$ 8,483</u>	<u>1</u>	<u>(\$ 14,963)</u>	<u>(1)</u>
	每股虧損(附註三一)				
9750	基 本	<u>\$ -</u>		<u>(\$ 0.02)</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110年5月11日核閱報告)

董事長：林榮顯



經理人：劉焜凱



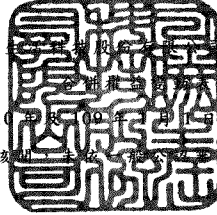
會計主管：劉瑞棠



日勝 及子公司

民國 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，並未依會計準則查核)



單位：新台幣仟元

代碼	歸屬於母公司的業主之權益	普通股股本	資本公積	保 留 盈 餘			其 他 權 益 項 目		庫 藏 股 票	總 計	非 控 制 權 益	權 益 總 額
				法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益				
A1	109年1月1日餘額	\$ 9,123,076	\$ 1,299,873	\$ 179,986	\$ 4,360	\$ 1,134,675	(\$ 1,444)	(\$ 1,890)	\$ -	\$ 11,738,636	\$ 545,155	\$ 12,283,791
D1	109年1月1日至3月31日淨(損)利	-	-	-	-	(18,794)	-	-	-	(18,794)	3,963	(14,831)
D3	109年1月1日至3月31日其他綜合損益	-	-	-	-	-	(48)	(31)	-	(79)	(53)	(132)
D5	109年1月1日至3月31日綜合損益總額	-	-	-	-	(18,794)	(48)	(31)	-	(18,873)	3,910	(14,963)
L1	庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	-	(34,922)	(34,922)	-	(34,922)
O1	非控制權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(52,945)	(52,945)
Z1	109年3月31日餘額	\$ 9,123,076	\$ 1,299,873	\$ 179,986	\$ 4,360	\$ 1,115,881	(\$ 1,492)	(\$ 1,921)	(\$ 34,922)	\$ 11,684,841	\$ 496,120	\$ 12,180,961
A1	110年1月1日餘額	\$ 9,000,946	\$ 1,307,843	\$ 220,659	\$ 3,334	\$ 1,170,269	(\$ 1,389)	\$ 1,475	\$ -	\$ 11,703,137	\$ 534,438	\$ 12,237,575
D1	110年1月1日至3月31日淨(損)利	-	-	-	-	(4,155)	-	-	-	(4,155)	12,582	8,427
D3	110年1月1日至3月31日其他綜合損益	-	-	-	-	13	43	-	-	56	-	56
D5	110年1月1日至3月31日綜合損益總額	-	-	-	-	(4,142)	43	-	-	(4,099)	12,582	8,483
Z1	110年3月31日餘額	\$ 9,000,946	\$ 1,307,843	\$ 220,659	\$ 3,334	\$ 1,166,127	(\$ 1,346)	\$ 1,475	\$ -	\$ 11,699,038	\$ 547,020	\$ 12,246,058

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110年5月11日核閱報告)

董事長：林榮顯



經理人：劉焜凱



會計主管：劉瑞棠



日勝生活科技股份有限公司及子公司
 合併現金流量表
 民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日
 (僅經核閱，未依一般審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
營業活動之現金流量		
A10000	\$ 81,794	\$ 58,236
A20010	收益費損項目	
A20100	228,618	234,591
A20200	33,245	30,767
A20300	(12)	25
A20400	預期信用(迴轉利益)減損損失	
	231	175
A20900	透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	
A20900	184,263	210,467
A21200	(154,150)	(126,740)
A22300	利息費用	
A22300	採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	
A22300	(770)	(1,019)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損失	
A22500	1	3
A23700	非金融資產減損損失	
A23700	-	743
A23800	非金融資產減損迴轉利益	
A23800	(198)	-
A29900	其他項目	
A29900	3,794	16,956
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	
A31115	(6,070)	-
A31125	合約資產	
A31125	(266,548)	(231,718)
A31130	應收票據	
A31130	(5,085)	986
A31150	應收帳款	
A31150	69,996	359,184
A31180	其他應收款	
A31180	(25,392)	(198)
A31200	存 貨	
A31200	(23,581)	123,170
A31230	預付款項	
A31230	45,759	(50,992)
A31240	其他流動資產	
A31240	(9,305)	17,462
A31990	其他營業資產	
A31990	1,940	(182,815)
A32125	合約負債	
A32125	149,721	(515,104)
A32130	應付票據	
A32130	53,738	425
A32150	應付帳款	
A32150	(468,562)	(948,129)
A32180	其他應付款	
A32180	(134,622)	517,776
A32230	其他流動負債	
A32230	5,639	21,493
A32990	其他營業負債	
A32990	(479)	(113)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
A33000	營運產生之現金流出	(\$ 236,035)	(\$ 464,369)
A33100	收取之利息	921	2,275
A33300	支付之利息	(171,381)	(200,041)
A33500	退還(支付)之所得稅	157	(992)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(406,338)	(663,127)
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	-	(584,796)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	133,394	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(3,803)	(138,140)
B03700	存出保證金增加	-	(304)
B03800	存出保證金減少	12,386	-
B04500	取得無形資產	(353)	(353)
B06100	長期應收租賃款減少	5,865	5,600
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	147,489	(717,993)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	-	370,374
C00200	短期借款減少	(676,399)	-
C00500	應付短期票券增加	638,862	-
C00600	應付短期票券減少	-	(133,870)
C01600	舉借長期借款	-	754,450
C01700	償還長期借款	(368,271)	-
C03000	存入保證金增加	6,032	58
C04020	租賃本金償還	(90,878)	(93,610)
C04900	庫藏股票買回成本	-	(34,922)
C05800	非控制權益變動	-	(52,945)
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	(490,654)	809,535
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	43	(48)
EEEE	本期現金及約當現金減少數	(749,460)	(571,633)
E00100	期初現金及約當現金餘額	3,565,410	3,503,812
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 2,815,950	\$ 2,932,179

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110年5月11日核閱報告)

董事長：林榮顯



經理人：劉堯凱



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 110 年及 109 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 71 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 110 年 5 月 11 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」)

適用修正後之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。

- (二) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

<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>
「IFRSs 2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日(註2)
IFRS 3 之修正「對觀念架構之引述」	2022 年 1 月 1 日(註3)
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)

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日(註1)
IFRS 16之修正「2021年6月30日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	2021年4月1日(註4)
IFRS 17「保險合約」	2023年1月1日
IFRS 17之修正	2023年1月1日
IAS 1之修正「負債分類為流動或非流動」	2023年1月1日
IAS 1之修正「會計政策之揭露」	2023年1月1日(註5)
IAS 8之修正「會計估計之定義」	2023年1月1日(註6)
IAS 16之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022年1月1日(註7)
IAS 37之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022年1月1日(註8)

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報導期間生效。

註2：IFRS 9之修正適用於2022年1月1日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於2022年1月1日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用IFRSs」之修正係追溯適用於2022年1月1日以後開始之年度報導期間。

註3：收購日在年度報導期間開始於2022年1月1日以後之企業合併適用此項修正。

註4：承租人於2021年4月1日開始之年度報導期間開始適用修正內容，累積影響數認列於年度報導期間期初。

註5：於2023年1月1日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註6：於2023年1月1日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此修正。

註7：於2021年1月1日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註8：於2022年1月1日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

IFRS 16 之修正「2021 年 6 月 30 日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

該修正將 2020 年 5 月 IFRS 16 之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」中實務權宜作法之適用條件，由原先規定僅影響於 2021 年 6 月 30 日以前到期之給付，展延至 2022 年 6 月 30 日以前到期之給付。

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、持股比例及營業項目，參閱附註十三及附表七及八。

(四) 其他重大會計政策說明

除下列說明外，請參閱 109 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

1. 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。

2. 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。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

請參閱 109 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

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
現金	\$ 9,549	\$ 10,184	\$ 9,825
支票及活期存款	2,783,163	3,536,610	2,912,475
外幣存款	8,268	8,247	9,879
約當現金			
振興三倍券	-	10,369	-
定期存款（原始到期日 在3個月內之投資）	14,970	-	-
	<u>\$ 2,815,950</u>	<u>\$ 3,565,410</u>	<u>\$ 2,932,179</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
<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>\$ 18,779</u>	<u>\$ 12,940</u>	<u>\$ 9,620</u>

透過損益按公允價值衡量之金融工具產生之淨損失請參閱附註二
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

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
<u>非流動</u>			
國內未上市（櫃）普通股	<u>\$ 58,795</u>	<u>\$ 58,795</u>	<u>\$ 56,213</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

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
<u>流 動</u>			
國內投資			
原始到期日超過3個月 之定期存款	\$ 60,000	\$ 82,960	\$ 432,115
附買回債券及票券投資	-	-	680,000
其他金融資產(一)	<u>346,694</u>	<u>316,356</u>	<u>352,841</u>
	<u>\$ 406,694</u>	<u>\$ 399,316</u>	<u>\$ 1,464,956</u>
<u>非 流 動</u>			
原始到期日超過3個月 之定期存款	\$ 121,122	\$ 141,196	\$ 99,022
其他金融資產(一)	<u>2,367,235</u>	<u>2,487,933</u>	<u>1,317,078</u>
	<u>\$ 2,488,357</u>	<u>\$ 2,629,129</u>	<u>\$ 1,416,100</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

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
<u>應收票據</u>			
按攤銷後成本衡量			
總帳面金額	\$ 24,918	\$ 19,833	\$ 17,766
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>24,918</u>	<u>19,833</u>	<u>17,766</u>
<u>應收帳款</u>			
按攤銷後成本衡量			
總帳面金額	427,703	441,930	502,967
減：備抵損失	(<u>981</u>)	(<u>1,250</u>)	(<u>2,743</u>)
	<u>426,722</u>	<u>440,680</u>	<u>500,224</u>
合 計	<u>\$ 451,640</u>	<u>\$ 460,513</u>	<u>\$ 517,990</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、各銀行信用卡中心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：

110年3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%	3%	-	79%	100%	
總帳面金額	\$ 449,998	\$ 1,545	\$ -	\$ 696	\$ 382	\$ 452,621
備抵損失(存續期間 預期信用損失)	-	(51)	-	(548)	(382)	(981)
攤銷後成本	<u>\$ 449,998</u>	<u>\$ 1,494</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 148</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 451,640</u>

109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%	10%	20%	50%	100%	
總帳面金額	\$ 459,339	\$ 29	\$ 1,389	\$ 74	\$ 932	\$ 461,763
備抵損失(存續期間 預期信用損失)	-	(3)	(278)	(37)	(932)	(1,250)
攤銷後成本	<u>\$ 459,339</u>	<u>\$ 26</u>	<u>\$ 1,111</u>	<u>\$ 37</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 460,513</u>

109年3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%	0%	-	50%	100%	
總帳面金額	\$ 517,418	\$ 134	\$ -	\$ 875	\$ 2,306	\$ 520,733
備抵損失(存續期間 預期信用損失)	-	-	-	(437)	(2,306)	(2,743)
攤銷後成本	<u>\$ 517,418</u>	<u>\$ 134</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 438</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 517,990</u>

應收帳款備抵損失之變動資訊如下：

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
期初餘額	\$ 1,250	\$ 2,721
加：本期提列減損損失	-	22
減：本期迴轉減損損失	(269)	-
期末餘額	<u>\$ 981</u>	<u>\$ 2,743</u>

十一、應收融資租賃款

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
未折現之租賃給付			
第1年	\$ 28,746	\$ 28,572	\$ 25,888
第2年	32,565	32,338	27,708
第3年	17,058	23,792	28,726
第4年	5,216	5,417	12,877
第5年	5,294	5,274	5,216
超過5年	<u>12,196</u>	<u>13,525</u>	<u>17,490</u>
	101,075	108,918	117,905
減：未賺得融資收益	(<u>4,882</u>)	(<u>5,505</u>)	(<u>7,170</u>)
應收租賃給付	<u>96,193</u>	<u>103,413</u>	<u>110,735</u>
租賃投資淨額（表達為應收 融資租賃款淨額）	<u>\$ 96,193</u>	<u>\$ 103,413</u>	<u>\$ 110,735</u>

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

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
開發中不動產	\$ 1,968,216	\$ 1,701,880	\$ 1,320,421
待開發不動產	543,608	724,831	668,025
待售房地	6,022,407	6,103,284	7,339,464
商品存貨	32,025	21,370	40,203
預付土地款	31,531	28,854	-
其 他	<u>29,363</u>	<u>27,417</u>	<u>24,249</u>
	<u>\$ 8,627,150</u>	<u>\$ 8,607,636</u>	<u>\$ 9,392,362</u>

開發中不動產

項 目 名 稱	預 計 完 工 年 度	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
青 埔	110	\$ 900,385	\$ 845,318	\$ 501,928
三芝案－東側	111	879,726	856,562	818,493
三芝案－西側	112	<u>188,105</u>	-	-
		<u>\$ 1,968,216</u>	<u>\$ 1,701,880</u>	<u>\$ 1,320,421</u>

待開發不動產

項 目	公 司	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
北投區		\$ 408,959	\$ 408,959	\$ 405,071
僑安		52,918	52,918	-
重北歸綏		41,121	41,121	41,121
旗山區		40,610	40,610	40,610
三芝案－西側		-	181,223	181,223
		<u>\$ 543,608</u>	<u>\$ 724,831</u>	<u>\$ 668,025</u>

待售房地

項 目	公 司	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
浮洲案		\$ 4,716,304	\$ 4,718,810	\$ 4,789,195
大橋案		1,174,173	1,245,381	2,326,855
新店案		37,836	40,735	51,066
八堵案		29,773	29,773	83,481
青住案		-	4,264	24,868
其他		64,321	64,321	63,999
		<u>\$ 6,022,407</u>	<u>\$ 6,103,284</u>	<u>\$ 7,339,464</u>

(一) 截至 110 年 3 月 31 日暨 109 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 1,642,970 仟元、1,610,247 仟元及 1,988,446 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
三芝案－東西側	寶國建築經理股份有限公司	自 108 年 12 月 30 日至本案已完工並完成所有權第一次登記止。
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。
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) 110年及109年1月1日至3月31日存貨因用途變更轉入至投資性不動產之金額分別為4,264仟元及31,620仟元。

(五) 110年及109年1月1日至3月31日營業成本包括存貨(回升利益)跌價損失(198)仟元及743仟元。110年1月1日至3月31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		
			110年 3月31日	109年 12月31日	109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%
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)	住宅及大樓開發租售	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%	100.00%	100.00%
本公司	兆曜實業股份有限公司(以下稱兆曜公司)	住宅及大樓開發租售	100.00%	100.00%	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%
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	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%
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%	90.00%	90.00%
本公司	日鼎循環經濟投資控股股份有限公司(以下稱日鼎循環投資公司)	一般投資業	100.00%	100.00%	100.00%
本公司	晶鼎綠能科技股份有限公司(以下稱晶鼎公司)	能源技術服務業	37.00%	37.00%	-
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%

(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		
			110年 3月31日	109年 12月31日	109年 3月31日
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%
智基公司	日鼎投資有限公司(以下稱日鼎投資公司)	投資及管理顧問業	-	100.00%	100.00%
智基公司	開創國際有限公司(以下稱開創公司)	投資及管理顧問業	-	-	100.00%
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%
日鼎循環投資公司	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%	-
日鼎循環投資公司	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%	100.00%	-
鼎勝公司	晶鼎綠能科技股份有限公司(以下稱晶鼎公司)	能源技術服務業	33.00%	33.00%	-

- 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110年及109年1月1日至3月31日財務報表、鼎勝公司之109年1月1日至3月31日財務報表及日鼎循環投資公司之109年3月5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。110年及109年3月31日未經核閱之資產總額為新台幣13,538,938仟元及13,581,165仟元，皆占合併資產總額之24%；其負債總額為新台幣8,302,522仟元及7,803,561仟元，佔合併負債總額之19%及18%；110年及109年1月1日至3月31日之綜合損失分別為新台幣58,660仟元及47,921仟元，分別占合併綜合(損)益總額之(692)%及320%。
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. 日鼎循環投資公司於109年3月5日設立，業經台北市政府核准登記在案。晶鼎公司於109年9月18日設立，業經經濟部中部辦公室核准登記在案。
4. 開創公司已於109年4月8日完成註銷登記，銳華公司已於109年4月17日完成註銷登記，日鼎投資公司已於110年2月25日完成註銷登記。
5. 本公司董事會於109年4月6日決議進行組織架構調整，由日鼎循環投資公司發行新股，以股份轉換方式取得本公司100%持有之日鼎公司及鼎勝公司之全部股權，股份轉換基準日為109年5月8日。

十四、其他資產

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
長期應收款	\$ 9,824,425	\$ 9,089,289	\$ 7,104,150
其他	<u>350,574</u>	<u>343,209</u>	<u>466,565</u>
	<u>\$ 10,174,999</u>	<u>\$ 9,432,498</u>	<u>\$ 7,570,715</u>
流動	\$ 247,798	\$ 238,493	\$ 353,849
非流動	<u>9,927,201</u>	<u>9,194,005</u>	<u>7,216,866</u>
	<u>\$ 10,174,999</u>	<u>\$ 9,432,498</u>	<u>\$ 7,570,715</u>

十五、採用權益法之投資

	110年3月31日	109年12月31日	109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	<u>\$ 10,773</u>	<u>\$ 10,003</u>	<u>\$ 7,460</u>

上述採用權益法之投資及合併公司 110 年及 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日對其所享有之關聯企業利益分別為 770 仟元及 1,019 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 110 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 19,937,495 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：

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
流動資產	<u>\$ 281,560</u>	<u>\$ 282,465</u>	<u>\$ 312,625</u>
流動負債	<u>\$ 17,940</u>	<u>\$ 23,744</u>	<u>\$ 81,071</u>

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
本期淨利	<u>\$ 4,898</u>	<u>\$ 1,818</u>

十七、不動產、廠房及設備

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
自 用			
土 地	\$ 3,316,892	\$ 3,316,892	\$ 3,265,951
房屋及建築物	5,689,177	5,750,636	5,884,267
運輸設備	715	823	768
辦公設備	59,298	63,894	61,719
其他設備	131,446	133,284	113,740
未完工程	<u>14,597</u>	<u>14,597</u>	<u>31,588</u>
	<u>9,212,125</u>	<u>9,280,126</u>	<u>9,358,033</u>
營業租賃出租			
機器設備	<u>101,520</u>	<u>103,028</u>	<u>107,551</u>
	<u>\$ 9,313,645</u>	<u>\$ 9,383,154</u>	<u>\$ 9,465,584</u>

- (一) 除認列折舊費用外，合併公司之不動產、廠房及設備於110年及109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。
- (二) 截至110年3月31日暨109年12月31日及3月31日，不動產、廠房及設備以淨公允價值作可回收金額評估結果累計減損皆為53,366仟元。
- (三) 合併公司以營業租賃出租機器設備，租賃期間為20年。承租人於租賃期間結束時，對該資產不具有優惠承購權。
- (四) 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：

	自	用	營業租賃出租
房屋及建築物	3-50年		-
運輸設備	2-6年		-
辦公設備	1-16年		-
機器設備	-		20年
其他設備	1-15年		-

- (五) 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3-50年予以計提折舊。

- (六) 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。
- (七) 110年3月31日暨109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113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

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
使用權資產帳面金額			
土 地	\$ 880,636	\$ 887,203	\$ 909,011
建 築 物	38,483	40,667	46,427
機器設備	639	126	396
辦公設備	1,064	1,165	1,464
運輸設備	10,752	10,599	7,913
其他資產	737	832	1,148
	<u>\$ 932,311</u>	<u>\$ 940,592</u>	<u>\$ 966,359</u>
		110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
使用權資產之增添		<u>\$ 2,310</u>	<u>\$ 2,334</u>
使用權資產之折舊費用			
土 地		\$ 6,420	\$ 6,742
建 築 物		2,184	2,164
機器設備		88	90
辦公設備		100	100
運輸設備		1,556	1,062
其他資產		96	87
		<u>\$ 10,444</u>	<u>\$ 10,245</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

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
租賃負債帳面金額			
流動	<u>\$ 146,015</u>	<u>\$ 198,659</u>	<u>\$ 160,092</u>
非流動	<u>\$ 2,155,767</u>	<u>\$ 2,191,691</u>	<u>\$ 2,298,089</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
土地	2.500%~2.970%	2.490%~2.970%	2.490%~2.970%
建築物	2.150%~3.000%	1.500%~3.000%	2.360%~3.000%
機器設備	1.750%~4.826%	2.321%~4.826%	2.321%~4.826%
辦公設備	2.622%~3.000%	2.622%~3.000%	2.622%~3.000%
運輸設備	1.500%~3.030%	1.500%~3.080%	2.480%~3.080%
其他資產	1.500%~2.622%	1.500%~2.622%	1.500%~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 1~6 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 2~64 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

已於附註十一及附註十九說明合併公司轉租交易。

(五) 其他租賃資訊

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
短期租賃費用	<u>\$ 2,142</u>	<u>\$ 2,013</u>
租賃之現金(流出)總額	<u>(\$108,380)</u>	<u>(\$112,056)</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。

十九、投資性不動產

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
已完工投資性不動產	\$12,692,171	\$12,803,321	\$13,224,675
使用權資產	<u>2,313,572</u>	<u>2,345,438</u>	<u>2,485,996</u>
合 計	<u>\$15,005,743</u>	<u>\$15,148,759</u>	<u>\$15,710,671</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) 已完工之投資性不動產於 109 年及 108 年 12 月 31 日之公允價值分別為 22,100,597 仟元及 22,192,704 仟元。經合併公司管理階層評估，相較於 109 年及 108 年 12 月 31 日，110 年及 109 年 3 月 31 日之公允價值並無重大變動。
- (三) 除認列折舊費用外，合併公司之投資性不動產於 110 年及 109 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。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。
- (四) 合併公司設定質押之投資性不動產金額，請參閱附註三三。
- (五) 截至 110 年 3 月 31 日暨 109 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分別為 239,488 仟元、239,488 仟元及 220,313 仟元。
- (六) 截至 110 年 3 月 31 日暨 109 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十七(七)，關於交九案及青年住宅案之信託登記情形請參閱附註十二(三)。
- (七) 投資性不動產出租之租賃期間為 0.1~20 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。

(八) 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：

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
第1年	\$ 645,651	\$ 669,893	\$ 695,278
第2年	556,044	570,455	608,906
第3年	428,991	456,457	539,556
第4年	402,466	407,786	423,379
第5年	401,865	402,855	404,264
超過5年	<u>1,807,780</u>	<u>1,912,805</u>	<u>2,223,126</u>
	<u>\$ 4,242,797</u>	<u>\$ 4,420,251</u>	<u>\$ 4,894,509</u>

二十、無形資產

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
特許權	\$ 3,472,311	\$ 3,400,007	\$ 3,331,079
電腦軟體	24,486	28,965	14,119
其他	<u>4,100</u>	<u>4,215</u>	<u>97</u>
	<u>\$ 3,500,897</u>	<u>\$ 3,433,187</u>	<u>\$ 3,345,295</u>

除認列攤銷費用外，合併公司之無形資產於110年及109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
專利權	3-20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，110年3月31日暨109年12月31日及3月31日餘額均為36,288仟元。

二二、借 款

(一) 短期借款

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
<u>擔保借款</u>			
一銀行借款	\$ 2,932,028	\$ 3,581,168	\$ 2,781,520
<u>無擔保借款</u>			
一銀行借款	<u>726,355</u>	<u>753,614</u>	<u>1,023,907</u>
	<u>\$ 3,658,383</u>	<u>\$ 4,334,782</u>	<u>\$ 3,805,427</u>

110年3月31日暨109年12月31日及3月31日之短期借款利率區間分別為1.23%~3.07%、1.23%~3.07%及1.35%~3.39%。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

<u>保證或承兌機構</u>	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
合庫票券	\$ 530,000	\$ 200,000	\$ 791,200
國際票券	309,000	-	1,214,200
大中票券	60,000	60,000	60,000
安泰銀行	-	-	920,000
減：應付短期票券折價	(<u>814</u>)	(<u>676</u>)	(<u>2,846</u>)
	<u>\$ 898,186</u>	<u>\$ 259,324</u>	<u>\$ 2,982,554</u>

110年3月31日暨109年12月31日及3月31日之應付短期票券利率區間分別為0.60%~2.10%、1.36%~2.10%及0.57%~2.13%。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

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
<u>擔保借款</u>			
兆豐聯貸案一	\$ 5,549,260	\$ 5,299,290	\$ 4,808,760
台灣銀行聯貸案	2,425,000	2,425,000	2,500,000
兆豐聯貸案二	1,824,000	1,872,000	1,920,000
中國信託聯貸案	559,239	656,466	1,679,130
合作金庫聯貸案	357,510	429,010	677,850
其他銀行借款	14,461,219	14,860,555	13,841,629

(接次頁)

(承前頁)

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
無擔保借款			
其他銀行借款	\$ 325,441	\$ 328,211	\$ 286,796
銀行長期借款減項—主辦費	(55,185)	(58,416)	(49,346)
減：列為一營業週期內到期長期借款	(2,167,654)	(2,207,624)	(3,217,763)
加：列為一營業週期內到期長期借款減項—主辦費	10,637	10,637	7,008
長期借款	<u>\$ 23,289,467</u>	<u>\$ 23,615,129</u>	<u>\$ 22,454,064</u>

110年3月31日暨109年12月31日及3月31日之長期借款利率區間分別為1.478%~3.414%、1.508%~3.414%及1.5%~3.07%。

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%。

台灣銀行聯貸案包括台灣銀行等5家銀行。

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%。

中國信託聯貸案包括中國信託等4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%。

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

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
國內有擔保普通公司債	<u>\$5,500,000</u>	<u>\$5,500,000</u>	<u>\$2,500,000</u>

(一)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：

- 1.發行總額：1,000,000 仟元。
- 2.價格：依票面金額十足發行，每張面額 1,000 仟元。
- 3.票面利率及還本付息方式：年利率 1.02%，到期一次還本。
- 4.發行期間：5 年（106 年 9 月 14 日至 111 年 9 月 14 日）。
- 5.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。

(二)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：

- 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.票面利率及還本付息方式：年利率 1.02%，到期一次還本。
- 4.發行期間：5 年（106 年 11 月 23 日至 111 年 11 月 23 日）。
- 5.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。

(三)合併公司於108年7月1日第一次發行國內有擔保普通公司債，主

要發行條件如下：

- 1.發行總額：1,000,000 仟元。
- 2.價格：依票面金額十足發行，每張面額 1,000 仟元。
- 3.票面利率及還本付息方式：年利率 0.80%，到期一次還本。
- 4.發行期間：5 年（108 年 7 月 1 日至 113 年 7 月 1 日）。
- 5.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。

(四)合併公司於109年6月1日第一次發行國內有擔保普通公司債，主要發行條件如下：

- 1.發行總額：1,000,000 仟元。
- 2.價格：依票面金額十足發行，每張面額 1,000 仟元。
- 3.票面利率及還本付息方式：年利率 0.68%，到期一次還本。
- 4.發行期間：5 年（109 年 6 月 1 日至 114 年 6 月 1 日）。
- 5.擔保方式：委由第一商業銀行股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。

(五)合併公司於109年7月1日第二次發行國內有擔保普通公司債，主要發行條件如下：

- 1.發行總額：1,000,000 仟元。
- 2.價格：依票面金額十足發行，每張面額 1,000 仟元。
- 3.票面利率及還本付息方式：年利率 0.65%，到期一次還本。
- 4.發行期間：5 年（109 年 7 月 1 日至 114 年 7 月 1 日）。
- 5.擔保方式：委由第一商業銀行股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。

(六)合併公司於109年12月29日第三次發行國內有擔保普通公司債，主要發行條件如下：

- 1.發行總額：1,000,000 仟元。
- 2.價格：依票面金額十足發行，每張面額 1,000 仟元。
- 3.票面利率及還本付息方式：年利率 0.55%，到期一次還本。
- 4.發行期間：5 年（109 年 12 月 29 日至 114 年 12 月 29 日）。
- 5.擔保方式：委由台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

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
<u>非流動</u>			
保固(一)	\$ 256,890	\$ 257,370	\$ 259,237
服務特許權復原之合約義務			
(二)	<u>52,087</u>	<u>52,586</u>	<u>51,430</u>
	<u>\$ 308,977</u>	<u>\$ 309,956</u>	<u>\$ 310,667</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：

	110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	\$ 102,954	\$ 400	\$ 103,354
應收票據及帳款	\$ 35,812	\$ -	\$ 35,812
合約資產—流動	\$ 353	\$ 76,277	\$ 76,630
待售房地	\$ 6,022,407	\$ -	\$ 6,022,407
開發中不動產	\$ 900,385	\$ 1,067,831	\$ 1,968,216
待開發不動產	\$ -	\$ 543,608	\$ 543,608
預付土地款	\$ -	\$ 31,531	\$ 31,531
存出保證金—流動	\$ 236,986	\$ -	\$ 236,986
其他流動資產	\$ 160	\$ -	\$ 160
負 債			
短期借款	\$ 1,633,708	\$ 114,800	\$ 1,748,508
應付短期票券	\$ 199,433	\$ -	\$ 199,433
合約負債—流動	\$ 321,080	\$ 35,293	\$ 356,373
一營業週期內借款	\$ 694,405	\$ -	\$ 694,405
存入保證金（帳列其 他流動負債）	\$ 110,340	\$ 12,562	\$ 122,902
工程保固準備（帳列 其他流動負債）	\$ 21,680	\$ 58,600	\$ 80,280

		109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		\$	71,306		\$	400		\$	71,706
應收票據及帳款		\$	32,540		\$	-		\$	32,540
合約資產一流動		\$	353		\$	57,993		\$	58,346
待售房地		\$	6,103,284		\$	-		\$	6,103,284
開發中不動產		\$	845,318		\$	856,562		\$	1,701,880
待開發不動產		\$	-		\$	724,831		\$	724,831
預付土地款		\$	-		\$	28,854		\$	28,854
存出保證金一流動		\$	245,734		\$	-		\$	245,734
其他流動資產		\$	160		\$	-		\$	160
負 債									
短期借款		\$	1,733,768		\$	42,000		\$	1,775,768
應付短期票券		\$	199,448		\$	-		\$	199,448
合約負債一流動		\$	216,162		\$	6,800		\$	222,962
一營業週期內借款		\$	589,510		\$	-		\$	589,510
存入保證金(帳列 其他流動負債)		\$	106,038		\$	10,713		\$	116,751
工程保固準備(帳列 其他流動負債)		\$	24,293		\$	58,600		\$	82,893

		109年3月31日							
		1	年	內	1	年	後	合	計
資 產									
按攤銷後成本衡量之									
金融資產一流動		\$	470,148		\$	400		\$	470,548
應收票據及帳款		\$	97,451		\$	-		\$	97,451
合約資產一流動		\$	1,900		\$	855		\$	2,755
待售房地		\$	7,339,464		\$	-		\$	7,339,464
開發中不動產		\$	501,928		\$	818,493		\$	1,320,421
待開發不動產		\$	-		\$	668,025		\$	668,025
存出保證金一流動		\$	336,803		\$	32,210		\$	369,013
其他流動資產		\$	190		\$	-		\$	190

(接次頁)

(承前頁)

	109年3月31日		
	1 年 內	1 年 後	合 計
負 債			
短期借款	<u>\$ 1,956,394</u>	<u>\$ 114,800</u>	<u>\$ 2,071,194</u>
應付短期票券	<u>\$ 199,433</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 199,433</u>
合約負債—流動	<u>\$ 119,097</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 119,097</u>
一營業週期內借款	<u>\$ 539,208</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 539,208</u>
存入保證金(帳列其 他流動負債)	<u>\$ 37,033</u>	<u>\$ 13,025</u>	<u>\$ 50,058</u>
工程保固準備(帳列 其他流動負債)	<u>\$ 17,576</u>	<u>\$ 80,318</u>	<u>\$ 97,894</u>

二六、退職後福利計畫

110年及109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109年及108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：

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
管理費用	<u>\$ 26</u>	<u>\$ 40</u>

二七、權 益

(一) 股 本

	110年3月31日	109年12月31日	109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>900,095</u>	<u>900,095</u>	<u>912,308</u>
已發行股本	<u>\$ 9,000,946</u>	<u>\$ 9,000,946</u>	<u>\$ 9,123,076</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。

本公司於109年6月24日經董事會決議，執行買回庫藏股12,213仟股，並依法辦理減資註銷變更登記，以109年7月8日為減資基準日。

(二) 資本公積

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
股票發行溢價	\$ 1,223,774	\$ 1,223,774	\$ 1,240,379
實際取得或處分子公司 股權價格與帳面價值 差額	59,494	59,494	59,494
庫藏股註銷	24,575	24,575	-
	<u>\$ 1,307,843</u>	<u>\$ 1,307,843</u>	<u>\$ 1,299,873</u>

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。

(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。

本公司於 110 年 5 月 11 日董事會擬議修正公司章程，明定就前期累積之其他權益減項淨額提列特別盈餘公積時，若前期未分配盈餘不足提列，將自當期稅後淨利加計稅後淨利以外項目計入當期未分配盈餘之數額提列。修正章程前，本公司係依法自前期未分配盈餘提列。

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 110 年 3 月 26 日舉行董事會及 109 年 5 月 18 日舉行股東常會，分別擬議及決議通過 109 及 108 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案	
	109 年度	108 年度
法定盈餘公積	\$ 62,263	\$ 40,673
特別盈餘公積	(\$ 1,945)	(\$ 1,026)
現金股利	\$ 558,058	\$ 547,385
每股現金股利 (元)	\$ 0.62	\$ 0.6

有關 109 年之盈餘分配案尚待預計於 110 年 6 月 25 日召開之股東常會決議。

(四) 庫藏股票

收 回 原 因	買回以註銷(仟股)
109 年 1 月 1 日股數	-
本期增加	4,025
109 年 3 月 31 日股數	4,025

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

二八、收 入

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
客戶合約收入		
營建收入	\$ 439,263	\$ 790,616
百貨收入	216,149	196,532
飯店服務收入	105,580	75,018
其他營業收入	<u>169,102</u>	<u>144,733</u>
	<u>930,094</u>	<u>1,206,899</u>
租賃收入		
投資性不動產（附註十九）		
非取決於指數或費率 之變動及或有租金	827	3,119
其他租金	160,886	174,277
其他營業租賃（附註十七）		
非取決於指數或費率 之變動及或有租金	25,478	25,987
其他租金	<u>1,932</u>	<u>2,062</u>
	<u>189,123</u>	<u>205,445</u>
	<u>\$ 1,119,217</u>	<u>\$ 1,412,344</u>

(一) 合約餘額

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日	109年1月1日
應收帳款（附註十）	\$ <u>426,722</u>	\$ <u>440,680</u>	\$ <u>500,224</u>	\$ <u>636,358</u>
長期應收款（附註十四）	\$ <u>9,824,425</u>	\$ <u>9,089,289</u>	\$ <u>7,104,150</u>	\$ <u>6,814,139</u>
合約資產				
不動產建造	\$ <u>76,630</u>	\$ <u>58,346</u>	\$ <u>2,755</u>	\$ <u>266,371</u>
合約資產—流動	<u>76,630</u>	<u>58,346</u>	<u>2,755</u>	<u>266,371</u>
服務特許權	<u>472,995</u>	<u>964,115</u>	<u>1,486,544</u>	<u>1,350,377</u>
合約資產—非流動	<u>472,995</u>	<u>964,115</u>	<u>1,486,544</u>	<u>1,350,377</u>
	<u>\$ 549,625</u>	<u>\$ 1,022,461</u>	<u>\$ 1,489,299</u>	<u>\$ 1,616,748</u>
合約負債				
不動產建造	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 17,544
不動產銷售	356,373	222,962	119,097	628,296
商品存貨	189,782	177,013	159,931	150,098
客戶忠誠計畫	<u>13,839</u>	<u>10,298</u>	<u>13,599</u>	<u>11,793</u>
合約負債—流動	<u>\$ 559,994</u>	<u>\$ 410,273</u>	<u>\$ 292,627</u>	<u>\$ 807,731</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

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
流動			
取得合約之增額成本	<u>\$ 47,022</u>	<u>\$ 47,022</u>	<u>\$ -</u>

(三) 客戶合約收入之細分

110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 合		計
營建收入	\$ 151,673	\$ -	\$ 287,590	\$ -	\$ -	\$ 439,263	
百貨收入	-	216,149	-	-	-	216,149	
飯店服務收入	-	-	-	-	105,580	105,580	
其 他	-	78,515	55,355	-	35,232	169,102	
	<u>\$ 151,673</u>	<u>\$ 294,664</u>	<u>\$ 342,945</u>	<u>\$ 140,812</u>	<u>\$ 930,094</u>		

109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 合		計
營建收入	\$ 362,365	\$ -	\$ 428,251	\$ -	\$ -	\$ 790,616	
百貨收入	-	196,532	-	-	-	196,532	
飯店服務收入	-	-	-	-	75,018	75,018	
其 他	183	48,141	48,696	-	47,713	144,733	
	<u>\$ 362,548</u>	<u>\$ 244,673</u>	<u>\$ 476,947</u>	<u>\$ 122,731</u>	<u>\$ 1,206,899</u>		

二九、淨 利

(一) 利息收入

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
銀行存款	\$ 394	\$ 884
按攤銷後成本衡量之金融 資產	102	401
長期應收款	153,268	124,866
其 他	386	589
	<u>\$ 154,150</u>	<u>\$ 126,740</u>

(二) 其他利益及損失

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
淨外幣兌換(損失)利益	(\$ 1,840)	\$ 470
處分不動產、廠房及設備損失	(1)	(3)
透過損益按公允價值衡量之 金融資產淨損失	(231)	(175)
其他支出	(<u>3,940</u>)	(<u>17,287</u>)
	<u>(\$ 6,012)</u>	<u>(\$ 16,995)</u>

(三) 財務成本

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
銀行借款利息	\$ 175,457	\$ 193,896
租賃負債之利息	15,360	16,433
其他	10,387	5,803
減：列入符合要件資產成本之 金額	(<u>16,941</u>)	(<u>5,665</u>)
	<u>\$ 184,263</u>	<u>\$ 210,467</u>

利息資本化相關資訊如下：

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
利息資本化金額	\$ 16,941	\$ 5,665
利息資本化利率	0.6300%~2.8129%	0.7000%~2.7842%

(四) 折舊及攤銷

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 151,137	\$ 143,837
營業費用	<u>77,481</u>	<u>90,754</u>
	<u>\$ 228,618</u>	<u>\$ 234,591</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 14,466	\$ 12,348
營業費用	<u>18,779</u>	<u>18,419</u>
	<u>\$ 33,245</u>	<u>\$ 30,767</u>

(五) 員工福利費用

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
退職後福利(附註二六)		
確定提撥計畫	\$ 7,157	\$ 7,363
確定福利計畫	26	40
其他員工福利	<u>171,064</u>	<u>181,227</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 178,247</u>	<u>\$ 188,630</u>
功能別彙總		
營業成本	\$ 37,563	\$ 39,390
營業費用	<u>140,684</u>	<u>149,240</u>
	<u>\$ 178,247</u>	<u>\$ 188,630</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。

本公司於110年3月26日及109年3月20日舉行董事會，分別決議通過109及108年度員工酬勞及董監事酬勞如下：

	109年度		108年度	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$	7,200	\$	4,800
董監事酬勞		5,000		3,300

109年3月20日之董事會決議配發108年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與108年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司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

所得稅費用之主要組成項目如下：

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
當期所得稅		
本期產生者	\$ 29,474	\$ 23,551
遞延所得稅		
本期產生者	43,893	49,516
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 73,367</u>	<u>\$ 73,067</u>

(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 107 年。

三一、每股虧損

單位：每股元

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
基本每股虧損	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 0.02)</u>

用以計算每股虧損之虧損及普通股加權平均股數如下：

本期虧損

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
歸屬於本公司業主之淨損	<u>(\$ 4,155)</u>	<u>(\$ 18,794)</u>

股數

單位：仟股

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
用以計算基本每股虧損之普通 股加權平均股數	<u>900,095</u>	<u>912,020</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。

本公司之員工酬勞未來有可能稀釋基本每股盈餘，但因其於表達期間具反稀釋性，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
均安建設開發股份有限公司	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
金創新企業股份有限公司	實質關係人
鼎盛數位生活股份有限公司	實質關係人
金華泰投資股份有限公司	實質關係人
周 康 記	實質關係人
沈 同 生	實質關係人
李 正 文	實質關係人

(二) 其他關係人交易

1. 合約負債

截至 110 年 3 月 31 日暨 109 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）分別為 18,640 仟元、18,640 仟元及 0 仟元。於 110 年及 109 年 3 月 31 日之合約負債分別為 1,843 仟元、1,843 仟元及 0 仟元。

2. 承租協議

帳列項目	關係人類別 ／ 名稱	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
租賃負債	實質關係人	\$ 1,915	\$ 2,122	\$ 3,461

關係人類別／名稱	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
利息費用		
實質關係人	\$ 14	\$ 26

3. 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110年3月31日暨109年12月31日及3月31日止，未來將收取之租賃給付總額分別為315仟元、0仟元及315仟元。110年及109年1月1日至3月31日認列之租賃收入分別為229仟元及214仟元。

4. 營業費用

關聯企業於110年及109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5,987仟元及2,765仟元。

合併公司於110年及109年1月1日至3月31日因建案捐贈實質關係人金額皆為800仟元。

5. 其他

(1) 截至110年3月31日暨109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	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
實質關係人			
林榮顯等	有價證券	有價證券	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

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 9,858	\$ 12,924
退職後福利	233	283
合計	<u>\$ 10,091</u>	<u>\$ 13,207</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：

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
按攤銷後成本衡量之金融資產—流動	\$ 406,694	\$ 376,356	\$ 1,442,841
按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動	2,487,357	2,629,129	1,416,100
待售房地	5,842,197	5,920,529	4,481,200
待開發不動產	519,839	701,062	644,255
開發中不動產	1,067,831	856,562	818,493
使用權資產—土地成本	880,636	887,203	908,877
投資性不動產—使用權資產	2,169,534	2,183,303	2,225,415
無形資產	2,004,480	2,020,097	2,066,946
投資性不動產	12,476,731	12,587,881	12,996,350
不動產、廠房及設備	<u>8,749,484</u>	<u>8,801,708</u>	<u>8,882,673</u>
	<u>\$ 36,604,783</u>	<u>\$ 36,963,830</u>	<u>\$ 35,883,150</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 110 年 3 月 31 日暨 109 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：

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
合約總價	\$ 11,390,196	\$ 11,208,460	\$ 6,425,895
已支付價款(註)	4,259,840	4,038,677	3,291,802

註：帳列開發中不動產、未完工程及預付款項科目。

- (二) 截至 110 年 3 月 31 日暨 109 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分別為 1,397,012 仟元、1,422,012 仟元及 1,382,012 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。110 年 3 月 31 日暨 109 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 110 年 3 月 31 日暨 109 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，以定存單繳納之履約保證金金額皆 22,005 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 110 年 3 月 31 日暨 109 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皆為 29,877 仟元。
- 本公司板橋浮洲合宜住宅案部分一樓承購戶提起訴訟主張解除買賣契約，本公司目前已與大多數提起訴訟的承購戶達成和解，目前僅餘一件訴訟（一名承購戶）尚在一審法院審理中。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，除目前一件由第一審法院審理中外，其餘三件均由第三審法院審理中。
- (六) 本公司與集順公司（以下稱投資團隊）於 109 年 12 月與臺中市政府共同簽訂「台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線文心崇德站(G6)及文心櫻花站(G8a)土地開發契約書」，約定由投資團隊出資投資興建大樓，完成後依約定之比例各分得房地。

截至 110 年 3 月 31 日暨 109 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，本公司已依約支付臺中市政府文心崇德站(G6)及文心櫻花站(G8a)履約保證金金額分別為 5,165 仟元及 4,087 仟元、5,165 仟元及 4,087 仟元及 0 仟元及 0 仟元。集順公司由兆豐商業銀行開具履約保證函作為文心崇德站(G6)及文心櫻花站(G8a)履約保證金金額分別為 46,485 仟元及 36,779 仟元、46,485 仟元及 36,779 仟元及 0 仟元及 0 仟元。

- (七) 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 110 年 3 月 31 日暨 109 年 12 月 31 日及 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。

- (八) 泰誠公司於 109 年 2 月與交通部臺灣鐵路管理局簽訂「高雄火車站站東舊宿舍區都市更新事業案委託實施契約書」，受託以權利變換方式進行更新單元範圍內之都市更新相關作業。截至 110 年 3 月 31 日暨 109 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，泰誠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 200,000 仟元、200,000 仟元及 0 仟元。
- (九) 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。

110 年 3 月 31 日暨 109 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。

- (十) 萬達通公司於 93 年 12 月與台北市政府、交通部臺灣鐵路管理局及台北市政府捷運工程局，簽訂「臺北車站特定專用區交九用地開發經營契約」（以下稱開發經營契約）。依「促進民間參與公共建設

法」採「興建、營運、移轉」開發經營臺北車站特定專用區交九用地有關事宜。

萬達通公司另於 94 年 1 月與台北市政府及交通部台灣鐵路管理局簽訂「臺北車站特定專用區交九用地設定地上權契約」（以下簡稱設定地上權契約），地上權存續期間為 50 年，設定地上權契約終止時，開發經營契約亦同時終止。

所稱開發經營包括：投資、設計、興建、經營管理並維護本基地及其地上物與附屬設施、設備，以及辦理本基地及其地上物之景觀設計、興建與管理維護。

上述兩項契約規定萬達通公司自 95 年起至開發經營契約期間屆滿時止，於各會計年度終了時之股東權益佔總資產之比例不得低於 15%。

- (十一) 集盛公司與京城銀行簽訂金錢信託契約書，就「臺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。110 年 3 月 31 日暨 109 年 12 月 31 日及 3 月 31 日，依約之信託專戶存款餘額分別為 68,879 仟元、68,948 仟元及 68,930 仟元。
- (十二) 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。110 年 3 月 31 日暨 109 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。
- (十三) 日耀公司自 102 年 8 月 14 日起出租建物予逸寬股份有限公司（以下簡稱“逸寬公司”）。惟逸寬公司表示因受新冠肺炎疫情之影響，營運有收支失衡之狀況，其自 109 年 5 月起即未支付租金予日耀公司。雙方就租金調整一事經協商不成，逸寬公司陸續提出兩次假處分聲請，請法院分別命日耀公司禁止提示 109 年 5 至 7 月及 8 至 12

月之支票，業經台北地院裁定准許並已執行。針對此兩項假處分聲請之案，目前均由最高法院審理中。此外，逸寬公司亦向法院起訴請求酌減 109 年 3 月起至 110 年 12 月間之租金，現正由台北地方法院審理中。

(十四) 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。

(十五) 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。

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，日鼎公司於許可年限內之經營業務範圍為興建污水下水道系統、處理本計畫之納管污水及操作、維護、保養、更新、增置污水下水道系統。

110 年 3 月 31 日暨 109 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分別為 304,000 仟元、321,000 仟元及 321,000 仟元，另以定存單繳納之履約保證金金額皆為 3,344 仟元。

(十六) 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。

110 年 3 月 31 日暨 109 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 50,000 仟元、50,000 仟元及 62,350 仟元。

日翔公司為降低本金攤還之壓力且仍有融資需求，故於 108 年 12 月委請兆豐國際商業銀行重新籌組 1,982,350 仟元之聯貸額度，額度期間自 109 年 1 月 15 日至 116 年 1 月 15 日止，共計 7 年，自 109 年 7 月 15 日償還第一期本金；嗣後，並以 6 個月為 1 期，共分 7 期攤還本金。

(十七) 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。

(十八) 晶鼎公司於 109 年 9 月與經濟部工業局簽訂「經濟部工業局彰濱工業區資源化處理中心新建營運移轉計畫(BOT)案」投資契約（以下簡稱投資契約），依民間參與「公共建設法」採「興建、營運、移轉」建設彰濱工業區資源化處理中心有關事宜。計畫許可年限自簽訂本投資契約之日起，包含環境評估作業辦理、興建期各 2 年及營運期 20 年，共計 24 年。

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

110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	\$ 18,779	\$ -	\$ -	\$ 18,779
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	\$ -	\$ -	\$ 58,795	\$ 58,795

109年12月31日

	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 12,940	\$ -	\$ -	\$ 12,940
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	\$ -	\$ -	\$ 58,795	\$ 58,795

109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	\$ 9,620	\$ -	\$ -	\$ 9,620
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	\$ -	\$ -	\$ 56,213	\$ 56,213

110年3月31日暨109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

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31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	\$ 18,779	\$ 12,940	\$ 9,620
按攤銷後成本衡量之金融 資產 (註1)	16,629,990	16,773,296	14,175,063
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	58,795	58,795	56,213
其他金融資產—流動	160	160	190
<u>金融負債</u>			
存入保證金 (註2)	360,378	354,346	309,053
按攤銷後成本衡量 (註3)	39,182,898	40,125,841	39,529,243

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、應付公司債及長期借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：

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
<u>具公允價值利率風險</u>			
金融資產	\$ 399,967	\$ 433,582	\$ 1,571,913
金融負債	9,175,623	9,456,584	9,190,680
<u>具現金流量利率風險</u>			
金融資產	5,412,242	6,251,527	4,472,535
金融負債	26,327,431	26,449,638	25,762,120

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 110 年及 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之稅前淨利將分別減少 52,288 仟元及 53,224 仟元，主因為合併公司之變動利率借款。

合併公司於本期對利率之敏感度上升，主因為變動利率債務工具增加。

2. 信用風險

合併公司主要潛在信用風險係銀行存款及應收票據、應收帳款等金融商品。合併公司之銀行存款存放於不同之金融機構，且交易對象為信用良好之金融機構，預期不致於產生重大之信用風險。合併公司控制暴露於每一金融機構之信用風險，且認為合併公司之銀行存款無重大信用風險顯著集中之虞。合併公司為減低應收帳款信用風險，合併公司持續評估客戶之財務狀況，並定期評估應收帳款回收之可能性並提列備抵呆帳，故發生信用風險之可能性極低。

3. 流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

截至 110 年 3 月 31 日暨 109 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 4,725,592 仟元、5,385,952 仟元及 3,069,600 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。

110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	\$ 718,182	\$ 567,975	\$ 1,316,053	\$ 1,176,206	\$ 138,814
租賃負債	8,614	17,214	77,040	391,457	2,494,121
浮動利率工具	558,800	140,772	4,332,807	14,644,000	6,689,842
固定利率工具	699,000	200,000	727,500	6,595,000	977,500
	<u>\$ 1,984,596</u>	<u>\$ 925,961</u>	<u>\$ 6,453,400</u>	<u>\$ 22,806,663</u>	<u>\$ 10,300,277</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於1年	1~5年	5~10年	10~15年	15~20年	20年以上
租賃負債	<u>\$ 102,868</u>	<u>\$ 391,457</u>	<u>\$ 444,392</u>	<u>\$ 428,042</u>	<u>\$ 428,042</u>	<u>\$ 1,193,645</u>

109年12月31日

	要求即付或				
	短於1個月	1至3個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 1,763,384	\$ 495,911	\$ 1,080,972	\$ 900,334	\$ 142,360
租賃負債	18,266	35,920	159,690	569,219	2,514,412
浮動利率工具	707,530	1,103,090	4,272,884	14,592,096	7,257,967
固定利率工具	60,000	200,000	-	6,800,000	977,500
	<u>\$ 2,549,180</u>	<u>\$ 1,834,921</u>	<u>\$ 5,513,546</u>	<u>\$ 22,861,649</u>	<u>\$ 10,892,239</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於1年	1~5年	5~10年	10~15年	15~20年	20年以上
租賃負債	<u>\$ 213,876</u>	<u>\$ 569,219</u>	<u>\$ 446,465</u>	<u>\$ 428,042</u>	<u>\$ 428,042</u>	<u>\$ 1,211,863</u>

109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	\$ 806,561	\$ 290,881	\$ 2,305,920	\$ 1,208,162	\$ 154,025
租賃負債	20,015	40,147	171,192	654,141	2,838,147
浮動利率工具	671,748	864,279	5,605,490	15,435,724	4,634,225
固定利率工具	1,881,200	534,200	570,000	4,810,000	-
	<u>\$ 3,379,524</u>	<u>\$ 1,729,507</u>	<u>\$ 8,652,602</u>	<u>\$ 22,108,027</u>	<u>\$ 7,626,397</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於1年	1~5年	5~10年	10~15年	15~20年	20年以上
租賃負債	<u>\$ 231,354</u>	<u>\$ 654,141</u>	<u>\$ 452,005</u>	<u>\$ 427,378</u>	<u>\$ 427,378</u>	<u>\$ 1,531,386</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：無。
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：附表四。
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：附表五。
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：附表六。
11. 被投資公司資訊：附表七。

(三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、本期損益及認列之投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：附表八。
2. 與大陸被投資公司直接或間接由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：無。

(四) 主要股東資訊：股權比例達 5%以上之股東名稱、持股數額及比例：
附表九

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 110 年及 109 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：

		110年1月1日至3月31日																	
	營	建	租	貨	百	貨	污	水	處	理	其	他	調	整	及	沖	銷	合	計
來自公司以外客戶收入	\$	151,673	\$	158,380	\$	319,013	\$	342,945	\$	147,206	\$	-	\$	-				\$	1,119,217
來自公司以內之收入		197,476		146,206		338		-		5,649		(		349,669)					-
部門收入	\$	349,149	\$	304,586	\$	319,351	\$	342,945	\$	152,855	\$	(		349,669)				\$	1,119,217
部門損益	(	35,852)	(	25,149)	(	67,395)	(	223,997)	(	9,442)	(		771)					\$	290,902
利息費用																		(	94,062)
一般收支淨額																		(	115,046)
稅前淨利																		\$	81,794

		109年1月1日至3月31日																	
	營	建	租	貨	百	貨	污	水	處	理	其	他	調	整	及	沖	銷	合	計
來自公司以外客戶收入	\$	362,548	\$	175,154	\$	268,106	\$	476,947	\$	129,589	\$	-	\$	-				\$	1,412,344
來自公司以內之收入		381,869		150,466		208		-		8,836		(		541,379)					-
部門收入	\$	744,417	\$	325,620	\$	268,314	\$	476,947	\$	138,425	\$	(		541,379)				\$	1,412,344
部門損益	(	19,435)	(	5,366)	(	28,610)	(	282,125)	(	30,057)	(		21,054)					\$	276,931
利息費用																		(	101,171)
一般收支淨額																		(	117,524)
稅前淨利																		\$	58,236

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 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表一

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵	擔保		對個別對象資金貸與限額(註1)	資金貸與總限額(註1)
													名稱	價值		
1	泰誠發展營造股份有限公司	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	\$ 20,000	\$ -	\$ -	2.3500%~5.3500%	短期融資	\$ -	營運週轉	\$ -	無	\$ -	\$ 764,933	\$ 764,933
1	泰誠發展營造股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	其他應收款—關係人	是	100,000	100,000	-	2.3500%~5.3500%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	764,933	764,933
1	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	340,000	240,000	150,000	2.6000%~5.3500%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	764,933	764,933
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	其他應收款—關係人	是	180,000	180,000	180,000	4.4140%~5.3500%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	764,933	764,933
2	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	2.9880%~3.2880%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	175,957	175,957
2	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	120,000	60,000	60,000	2.9880%~3.2880%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	175,957	175,957
3	京站投資控股企業股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	其他應收款—關係人	是	150,000	150,000	-	0.7550%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,299,875	2,299,875
3	京站投資控股企業股份有限公司	日鑽綠能科技股份有限公司	其他應收款—關係人	是	20,000	20,000	15,000	0.7550%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,299,875	2,299,875
3	京站投資控股企業股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	其他應收款—關係人	是	150,000	150,000	50,000	0.7550%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,299,875	2,299,875
3	京站投資控股企業股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款—關係人	是	100,000	100,000	60,000	0.7550%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,299,875	2,299,875
3	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	其他應收款—關係人	是	340,000	340,000	290,000	0.7550%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,299,875	2,299,875
4	立疆開發股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款—關係人	是	130,000	130,000	110,000	2.6000%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	208,072	208,072
5	日翔租賃興業股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	其他應收款—關係人	是	120,000	120,000	-	2.6797%~2.7525%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	772,920	772,920
5	日翔租賃興業股份有限公司	日耀開發股份有限公司	其他應收款—關係人	是	150,000	100,000	40,000	2.6797%~2.9440%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	772,920	772,920
5	日翔租賃興業股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	其他應收款—關係人	是	120,000	120,000	120,000	2.6797%~2.7525%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	772,920	772,920
6	集盛資產開發股份有限公司	日耀開發股份有限公司	其他應收款—關係人	是	10,000	10,000	10,000	0.1973%~0.3593%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	32,684	32,684
7	普力德生物科技股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	其他應收款—關係人	是	70,000	70,000	70,000	1.2550%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	70,796	70,796

註 1：本公司及各子公司資金貸與累計餘額及對同一借款者貸與總額不得超過各該公司最近期經會計師查核簽證之財務報表淨值之 40% 為限。

註 2：上述交易於編製合併財務報表時，業已依規定沖銷。

日勝生活科技股份有限公司及子公司
為他人背書保證
民國 110 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	被背書保證對象 公司名稱	關係	對單一企業 背書保證之限額 (註 1)	本期最高背書 保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證金額 佔最近期財務報表淨 值之比率(%)	背書保證 最高限額 (註 2)	屬母 公司 對子 公司 背書 保證	屬子 公司 對母 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	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	\$ 35,097,114	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ -	0.68%	\$ 70,194,228	Y	N	N
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	35,097,114	88,000	88,000	88,000	-	0.75%	70,194,228	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	35,097,114	904,250	904,250	904,250	-	7.73%	70,194,228	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	35,097,114	1,469,000	1,269,000	1,269,000	650,000	10.85%	70,194,228	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	35,097,114	1,836,000	1,836,000	1,836,000	-	15.69%	70,194,228	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	35,097,114	1,982,350	1,982,350	1,982,350	-	16.94%	70,194,228	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	35,097,114	2,297,865	2,297,865	2,297,865	-	19.64%	70,194,228	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% 之孫公司	35,097,114	7,310,000	7,310,000	7,310,000	-	62.48%	70,194,228	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	35,097,114	475,260	475,260	475,260	-	4.06%	70,194,228	Y	N	N
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	持股大於 50% 之子公司	35,097,114	58,000	51,500	51,500	-	0.44%	70,194,228	Y	N	N
1	集順生活科技股份有限公司	集盛資產開發股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	2,147,010	134,000	134,000	134,000	81,711	18.72%	4,294,019	N	N	N
2	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% 之母公司	134,995	120,000	120,000	120,000	302	266.68%	269,989	N	Y	N
3	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% 之母公司	5,736,997	1,066,000	186,000	186,000	186,000	9.73%	11,473,994	N	Y	N
4	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% 之母公司	17,249,063	3,135,000	2,880,000	2,880,000	2,880,000	50.09%	34,498,126	N	Y	N
5	立疆開發股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於 50% 之母公司	1,560,541	50,000	-	-	-	-	3,121,083	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 110 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	期末				備註
				股數或單位數(仟)	帳面金額	持股比率%	公允價值	
日勝生活科技股份有限公司	股票 林口育樂事業股份有限公司	無	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	-	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	3	145	2.50%	145	
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	118	1,250	3.70%	1,250	
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	52,300	3.94%	52,300	
日勝生活科技股份有限公司	基金 合庫美國短年期高收益債券基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	300	2,972	-	2,972	
日勝生活科技股份有限公司	基金 台新 ESG 新興市場債券基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	300	2,945	-	2,945	

(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	期末				備註
				股數或單位數(仟)	帳面金額	持股比率%	公允價值	
集順生活科技股份有限公司	基金 兆豐國際丹麥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	\$ 4,861	-	\$ 4,861	
日翔租賃興業股份有限公司	基金 施羅德全週期收益多重資產基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	300	3,021	-	3,021	
京站實業股份有限公司	基金 臺企銀瀚亞印度策略收益債券基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	500	4,980	-	4,980	

註 1：投資子公司及關聯企業，請參閱附表七及八。

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 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表四

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 (註 1)				條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)帳款之比率	
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	(\$ 130,643)	(52.66%)	依合約規定	-	-	\$ 123,912	91.74%	
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	(124,574)	(61.21%)	依合約規定	-	-	30	4.05%	
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	180,116	100.00%	依合約規定	-	-	(422,985)	(93.14%)	

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
 民國 110 年 3 月 31 日

附表五

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列呆帳金額	備抵金額	註
					金額	處理方式				
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	\$ 112,773	-	\$ -	-	\$ -	\$ -	-	係截至 110.04.23 (註 1)
泰誠發展營造股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	聯屬公司	123,912	2.10	-	-	-	-	-	係截至 110.04.23
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	182,038	-	-	-	-	-	-	係截至 110.04.23 (註 1)
泰誠發展營造股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	聯屬公司	151,580	-	-	-	-	-	-	係截至 110.04.23 (註 1)
京站投資控股企業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	母子公司	290,346	-	-	-	40,123	-	-	係截至 110.04.23 (註 1)
日翔租賃興業股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	聯屬公司	120,814	-	-	-	-	-	-	係截至 110.04.23 (註 1)
立疆開發股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	母子公司	110,705	-	-	-	10,705	-	-	係截至 110.04.23 (註 1)

註 1：係其他應收款。

註 2：上述交易於編製合併財務報表時，業已依規定沖銷。

日勝生活科技股份有限公司及子公司
母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額
民國 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元

編號 (註 1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註 2)	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率% (註 3)
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	不動產、廠房及設備	\$ 90,891	一般交易條件	0.16%
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	待售房地	113,899	一般交易條件	0.20%
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	投資性不動產	89,054	一般交易條件	0.16%
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	其他應收款—關係人	112,773	一般交易條件	0.20%
0	日勝生活科技股份有限公司	京站投資控股企業股份有限公司	1	其他應付款—關係人	290,346	一般交易條件	0.52%
0	日勝生活科技股份有限公司	立疆開發股份有限公司	1	其他應付款—關係人	110,705	一般交易條件	0.20%
1	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	2	租賃負債—關係人	183,015	一般交易條件	0.33%
2	泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	2	其他應收款—關係人	182,038	一般交易條件	0.33%
2	泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	2	合約資產—流動	229,966	一般交易條件	0.41%
2	泰誠發展營造股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	3	營業收入	130,643	一般交易條件	11.67%
2	泰誠發展營造股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	3	營業成本	123,162	一般交易條件	11.00%
2	泰誠發展營造股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	3	應收帳款—關係人	123,912	一般交易條件	0.22%
2	泰誠發展營造股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	3	合約資產—流動	299,073	一般交易條件	0.53%
2	泰誠發展營造股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	3	其他應收款—關係人	151,580	一般交易條件	0.27%
2	泰誠發展營造股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	3	合約資產—流動	67,380	一般交易條件	0.12%
3	萬達通實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	2	不動產、廠房及設備	123,961	一般交易條件	0.22%
3	萬達通實業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	3	不動產、廠房及設備	108,480	一般交易條件	0.19%
3	萬達通實業股份有限公司	京站實業股份有限公司	3	租賃收入	124,574	一般交易條件	11.13%
3	萬達通實業股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	3	其他應付款—關係人	120,814	一般交易條件	0.22%
3	萬達通實業股份有限公司	日勝遠東股份有限公司	3	其他應付款—關係人	60,344	一般交易條件	0.11%
3	萬達通實業股份有限公司	普力德生物科技股份有限公司	3	其他應付款—關係人	70,217	一般交易條件	0.13%
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	3	投資性不動產	279,359	一般交易條件	0.50%
5	京站投資控股企業股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	3	其他應收款—關係人	60,112	一般交易條件	0.11%
5	京站投資控股企業股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	3	其他應收款—關係人	50,036	一般交易條件	0.09%
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	3	開發中不動產	680,922	一般交易條件	1.22%
7	京站實業股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	3	租賃負債—關係人	3,628,085	一般交易條件	6.48%
7	京站實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	2	投資性不動產	225,402	一般交易條件	0.40%
7	京站實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	2	不動產、廠房及設備	900,479	一般交易條件	1.61%

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

1. 母公司填 0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註 2： 與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

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

註 4： 母子公司間重要交易往來金額達新台幣 5 仟萬元以上者列示於本表。

註 5： 上述交易於編製合併財務報表時，業已依規定沖銷。

日勝生活科技股份有限公司及子公司
被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊
民國 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表七

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		期 末 持 有		被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資利益 (損失)	備 註	
				本 期 期 末	去 年 年 底	股 數 (仟 股)	比 率 (%)				帳 面 金 額
日勝生活科技股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 13 樓	住宅及大樓開發 租售業	\$ 318,000	\$ 318,000	70,000	100.00%	\$ 711,362	(\$ 5,162)	(\$ 5,130)	子公司(註1)
日勝生活科技股份有限公司	立疆開發股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 13 樓	住宅及大樓開發 租售業	1,000,000	1,000,000	100,000	100.00%	511,069	(9,111)	(9,111)	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 租售業	950,000	950,000	95,000	100.00%	730,187	(18,271)	(18,271)	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	住宅及大樓開發 租售業	1,113,455	1,113,455	38,773	99.93%	626,264	2,016	2,015	子公司(註1及3)
日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	台北市忠孝東路四段 270 號 5 樓之 2	土木建築工程業	968,650	968,650	120,000	100.00%	1,163,422	24,148	23,732	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 租售業	1,248,666	1,248,666	148,000	28.35%	1,776,764	56,727	16,082	子公司(註2及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	953,363	953,363	15,000	100.00%	137,436	22,331	22,529	子公司(註1)
日勝生活科技股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	台北市大安區仁愛路四段 27 巷 23 號 3 樓~11 樓、25 號、25 號 3 樓~11 樓、27 號 2 樓~14 樓	住宅及大樓開發 租售業	2,350,000	2,350,000	235,000	100.00%	1,444,128	(19,651)	(19,651)	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 2,080	USD 2,080	2,080	100.00%	5,441	(58)	(58)	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	421,500	421,500	125	100.00%	323,551	(746)	(872)	子公司(註1)
日勝生活科技股份有限公司	京站投資控股企業股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 13 樓	一般投資業	3,039,339	3,039,339	91,590	61.06%	3,661,058	81,543	58,415	子公司(註2及9)
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 租售業	2,300,000	2,300,000	230,000	100.00%	1,921,352	(10,947)	(10,947)	子公司(註1)
日勝生活科技股份有限公司	日鑽綠能科技股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 14 樓	能源技術服務業	40,500	40,500	4,050	90.00%	42,587	510	498	子公司(註1)
日勝生活科技股份有限公司	萬通數位科技股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 14 樓	零售業	27,000	27,000	2,700	90.00%	7,417	(1,178)	(1,060)	子公司(註1)
日勝生活科技股份有限公司	日鼎循環經濟投資控股股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 14 樓	一般投資業	5,097,197	5,097,197	63,500	100.00%	5,895,829	181,855	181,855	子公司(註1)

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所 在 地 區	主要營業項目	原 始 投 資 金 額		期 末 持 有			被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資利益 (損失)	備 註
				本 期 期 末	去 年 年 底	股 數 (仟 股)	比 率 (%)	帳 面 金 額			
日勝生活科技股份有限公司	晶鼎綠能科技股份有限公司	彰化縣彰化市平和一街76號	能源技術服務業	\$ 7,400	\$ 7,400	740	37.00%	\$ 7,142	(\$ 158)	(\$ 58)	子公司(註1)
泰誠發展營造股份有限公司	京站投資控股企業股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	一般投資業	1,832,017	1,832,017	55,195	36.80%	2,145,893	81,543	30,008	子公司(註2及10)
集順生活科技股份有限公司	集盛資產開發股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	住宅及大樓開發 租賃業	87,000	87,000	8,700	100.00%	81,652	(59)	(59)	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%	10,773	1,569	770	(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%	906,502	53,836	40,377	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%	4,490,481	56,727	40,645	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	零售業	50,000	50,000	2,000	100.00%	16,731	(400)	(400)	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	-	-	-	-	-	孫公司(註1及7)
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%	77,002	(4,002)	(1,493)	孫公司(註1及8)
日鼎循環經濟投資控股股份有限公司	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	5,027,699	5,027,699	449,640	100.00%	5,805,299	179,194	179,194	孫公司(註2)
日鼎循環經濟投資控股股份有限公司	鼎勝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	49,913	49,913	5,000	100.00%	73,402	2,927	2,927	孫公司(註1)
鼎勝綠能科技股份有限公司	晶鼎綠能科技股份有限公司	彰化縣彰化市平和一街76號	能源技術服務業	6,600	6,600	660	33.00%	6,369	(158)	(52)	子公司(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162,688仟元。

註5：大陸被投資公司相關資訊請參閱附表八。

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。

註7：日鼎投資公司已於110年2月25日完成註銷登記。

註8：帳面金額尚未扣除累積減損12,460仟元。

註9：帳面金額尚未扣除聯屬公司間未實現利益1,125,881仟元。

註10：帳面金額尚未扣除聯屬公司間未實現利益142,370仟元。

日勝生活科技股份有限公司及子公司

大陸投資資訊

民國 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表八

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	本期認列 投資損益 (註 2)	期末投資 帳面價值	截至本期止 已匯回投資收益
					匯出	收回						
立疆企業管理諮詢(上海)有限公司	商務及企業管理諮詢 業務	\$ 52,288 (1,700 仟美元)	註 1(1)	\$ 52,288 (1,700 仟美元)	\$ -	\$ -	\$ 52,288 (1,700 仟美元)	(\$ 74)	100%	(\$ 74) (2)C	\$ 2,863	\$ -

本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投審會 核准投資金額	依經濟部投審會規定 赴大陸地區投資限額
\$ 56,848 (1,840 仟美元) (註 6)	\$ 52,790 (1,850 仟美元) (註 4)	\$ 7,019,423 (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。
- (3) 其他方式。

註 2：本期認列投資損益欄中：

- (1) 若屬籌備中，尚無投資損益者，應予註明。
- (2) 投資損益認列基礎分為下列三種，應予註明。
 - A. 經與中華民國會計師事務所所有合作關係之國際性會計師事務所查核簽證之財務報表。
 - B. 經台灣母公司簽證會計師查核簽證之財務報表。
 - C. 其他。

註 3：本表相關數字應以新台幣列示。

註 4：換算匯率係採用 110 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，截至本期止投資金額並未超限。

註 5：係本公司股權淨值之 60%。

註 6：萬達通（廈門）公司已於 108 年 11 月 22 日完成註銷登記，其資本額 140 仟美元，因已虧損，故未匯回。

日勝生活科技股份有限公司

主要股東資訊

民國 110 年 3 月 31 日

附表九

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持有股數 (股)	持 股 比 例
林 榮 顯	110,524,167	12.27%
中國信託商業銀行受託保管誠邦資產管理公司投資專戶	82,131,547	9.12%
金頁企業股份有限公司	58,223,051	6.46%
鼎盛數位生活股份有限公司	49,260,000	5.47%

註 1：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達 5% 以上資料。本公司合併財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註 2：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過 10% 之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。