

日勝生活科技股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告  
民國110及109年度

地址：台北市大同區市民大道1段209號14樓

電話：(02)77338888

## § 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師查核報告	3~6		-
四、個體資產負債表	7		-
五、個體綜合損益表	8~9		-
六、個體權益變動表	10		-
七、個體現金流量表	11~12		-
八、個體財務報表附註			
(一) 公司沿革	13		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	13		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13~15		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	15~27		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	28		五
(六) 重要會計項目之說明	28~54		六~二七
(七) 關係人交易	54~60		二八
(八) 質抵押之資產	60		二九
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	60~61		三十
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	61~66		三一~三二
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	66~76		三三
2. 轉投資事業相關資訊	66~76		三三
3. 大陸投資資訊	67, 77		三三
4. 主要股東資訊	67, 78		三三
(十四) 部門資訊	-		-
九、重要會計項目明細表	79~92		-

### 會計師查核報告

日勝生活科技股份有限公司 公鑒：

#### 查核意見

日勝生活科技股份有限公司民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達日勝生活科技股份有限公司民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

#### 查核意見之基礎

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

#### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對日勝生活科技股份有限公司民國 110 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對日勝生活科技股份有限公司民國 110 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

#### 不動產存貨評價

如個體財務報表附註十二所示，於 110 年 12 月 31 日個體資產負債表之存貨類別屬於不動產部分（含開發中不動產、待開發不動產及待售房地）6,754,823 仟元，佔個體總資產 20% 係屬重大，因相關不動產之存貨備抵跌價損失涉及管理階層對會計估計等重大判斷，相關說明如個體財務報告附註五所述，故本會計師列為關鍵查核事項。

本會計師針對不動產存貨評價所執行之查核程序包括：

1. 帳列開發中不動產金額為 1,224,506 仟元，佔存貨總額約 18%，本會計師取得該開發中不動產預計尚需投入成本之相關資料，抽樣檢視其預估來源依據；自實價登錄網站取得開發中不動產附近之近期成交價格計算預期總收入，與帳列之開發中不動產及預計尚需投入成本之合計數做比較。
2. 帳列待開發不動產及待售房地部分為 5,530,317 仟元，其佔存貨總額約 82%，本會計師取得日勝生活科技股份有限公司針對上述不動產存貨所計算之淨變現價值及減損評估資料並覆核其評估結果是否合理。

#### 管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估日勝生活科技股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算日勝生活科技股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

日勝生活科技股份有限公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

#### 會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個

體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對日勝生活科技股份有限公司民國 110 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 楊 清 鎮



楊清鎮

會計師 方 涵 妮



方涵妮

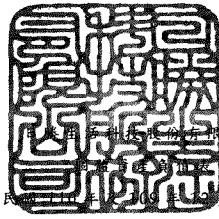
證券暨期貨管理委員會核准文號

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 111 年 3 月 29 日



公司

民國 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	110年12月31日		109年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 429,895	1	\$ 1,267,661	4
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註四及七)	8,694	-	2,969	-
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產-流動(附註四、九、二十一及二九)	662,511	2	8,424	-
1150	應收票據淨額(附註四、十及二一)	47	-	-	-
1170	應收帳款淨額(附註四、十、二一及二四)	28,672	-	30,426	-
1180	應收帳款-關係人淨額(附註四及二八)	5,401	-	5,250	-
1197	應收融資租賃款淨額(附註四及十一)	27,282	-	22,193	-
1200	其他應收款(附註四)	12,420	-	11,756	-
1210	其他應收款-關係人(附註二八)	446	-	275	-
1220	本期所得稅資產(附註四)	-	-	3,761	-
130X	存貨(附註四、五、十二、二一、二八及二九)	6,754,823	20	7,529,522	21
1410	預付款項(附註十三及二九)	143,604	-	136,396	-
1478	存出保證金-流動(附註二一)	225,387	1	190,854	1
1479	其他流動資產(附註十三)	5,093	-	4,081	-
1480	取得合約之增額成本-流動(附註二一及二四)	31,598	-	-	-
11XX	流動資產總計	8,335,873	24	9,213,568	26
	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(附註四及八)	5,100	-	5,100	-
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動(附註四、九及二九)	1,679,170	5	2,248,075	6
1550	採用權益法之投資(附註四、十四及二九)	17,844,056	52	17,392,981	49
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十五及二九)	109,151	-	109,474	-
1755	使用權資產(附註四及十六)	24,443	-	3,441	-
1760	投資性不動產淨額(附註四、十七及二九)	6,387,634	19	6,631,013	19
1780	無形資產(附註四)	13,521	-	7,186	-
1920	存出保證金-非流動	20,875	-	21,001	-
194D	長期應收融資租賃款淨額(附註四及十一)	20,720	-	45,284	-
15XX	非流動資產總計	26,104,670	76	26,463,555	74
1XXX	資 產 總 計	\$ 34,440,543	100	\$ 35,677,123	100
	流動負債(附註二一)				
2100	短期借款(附註十八及二九)	\$ 1,415,564	4	\$ 2,494,605	7
2110	應付短期票券(附註十八及二九)	1,364,604	4	-	-
2130	合約負債-流動(附註四、二一、二四及二八)	228,169	1	51,569	-
2150	應付票據	3,317	-	-	-
2170	應付帳款	24,081	-	42,135	-
2180	應付帳款-關係人(附註二八)	318,726	1	306,597	1
2200	其他應付款	1,368,601	4	1,517,572	4
2220	其他應付款-關係人(附註二八)	381,288	1	630,568	2
2230	本期所得稅負債	32	-	863	-
2280	租賃負債-流動(附註四、十六及二八)	115,744	-	104,663	1
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註十九及二九)	1,500,000	5	-	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註十八、二一及二九)	6,193,247	18	1,434,443	4
2399	其他流動負債(附註二一)	45,208	-	56,079	-
21XX	流動負債總計	12,958,581	38	6,639,094	19
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註十九)	4,500,000	13	5,500,000	15
2540	長期借款(附註十八及二九)	5,455,097	16	11,379,405	32
2550	負債準備-非流動(附註四及二十)	255,642	1	257,370	1
2580	租賃負債-非流動(附註四、十六及二八)	78,394	-	172,011	-
2640	淨確定福利負債-非流動(附註四及二二)	7,243	-	8,660	-
2645	存入保證金	19,253	-	17,446	-
25XX	非流動負債總計	10,315,629	30	17,334,892	48
2XXX	負債總計	23,274,210	68	23,973,986	67
	權益(附註二三)				
	股 本				
3110	普通股	9,000,946	26	9,000,946	25
3200	資本公積	1,307,843	4	1,307,843	4
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	282,922	1	220,659	1
3320	特別盈餘公積	1,389	-	3,334	-
3350	未分配盈餘	613,530	1	1,170,269	3
3300	保留盈餘總計	897,841	2	1,394,262	4
3400	其他權益	(1,545)	-	86	-
3500	庫藏股票	(38,752)	-	-	-
3XXX	權益總計	11,166,333	32	11,703,137	33
	負債與權益總計	\$ 34,440,543	100	\$ 35,677,123	100

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：林榮顯



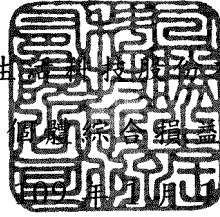
經理人：劉堯凱



會計主管：劉瑞棠



日勝生醫藥股份有限公司



損益表

民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟  
每股盈餘為元

代 碼		110年度		109年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入 (附註四、二四及二八)	\$ 1,423,108	100	\$ 2,115,392	100
5000	營業成本 (附註四、十二及二五)	( 1,175,761)	( 83)	( 1,735,482)	( 82)
5900	營業毛利	247,347	17	379,910	18
	營業費用(附註二五及二八)				
6100	推銷費用	( 168,844)	( 12)	( 310,674)	( 15)
6200	管理費用	( 581,811)	( 41)	( 681,612)	( 32)
6000	營業費用合計	( 750,655)	( 53)	( 992,286)	( 47)
6900	營業損失	( 503,308)	( 36)	( 612,376)	( 29)
	營業外收入及支出 (附註二五及二八)				
7100	利息收入	2,976	-	3,532	-
7010	其他收入	38,435	3	713,404	34
7020	其他利益及損失	( 31,490)	( 2)	( 50,550)	( 2)
7050	財務成本	( 352,811)	( 25)	( 406,979)	( 19)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益份額	908,668	64	996,072	47
7000	營業外收入及支出合計	565,778	40	1,255,479	60
7900	稅前淨利	62,470	4	643,103	31
7950	所得稅費用(附註四及二六)	( 2,127)	-	( 20,415)	( 1)
8200	本年度淨利	60,343	4	622,688	30

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		110年度		109年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合損益				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再 衡量數	\$ 924	-	\$ 185	-
8331	採用權益法認列子 公司、關聯企業 及合資之確定福 利計畫再衡量數	370	-	( 247)	-
8336	採用權益法認列子 公司、關聯企業 及合資之透過其 他綜合損益按公 允價值衡量權益 工具未實現損益	( 1,673)	-	3,365	-
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	42	-	55	-
8300	本年度其他綜合損 益	( 337)	-	3,358	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 60,006</u>	<u>4</u>	<u>\$ 626,046</u>	<u>30</u>
	每股盈餘 (附註二七)				
9750	基 本	<u>\$ 0.07</u>		<u>\$ 0.69</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 0.07</u>		<u>\$ 0.69</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：林榮顯

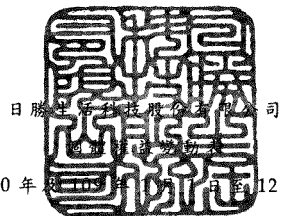


經理人：劉堯凱



會計主管：劉瑞棠





日勝生醫藥股份有限公司

民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	股本 普通股	資本公積	保 留 盈 餘			其 他 權 益 項 目		庫 藏 股 票	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	透過其他綜損益 按公允價值衡量 之金融資產 未實現損益			
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
	108年度盈餘指撥及分配									
B1	提列法定盈餘公積	-	-	40,673	-	( 40,673)	-	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	( 547,385)	-	-	-	( 547,385)
B17	特別盈餘公積迴轉	-	-	-	( 1,026)	1,026	-	-	-	-
D1	109年度淨利	-	-	-	-	622,688	-	-	-	622,688
D3	109年度其他綜合損益	-	-	-	-	( 62)	55	3,365	-	3,358
D5	109年度綜合損益總額	-	-	-	-	622,626	55	3,365	-	626,046
L3	庫藏股註銷	( 122,130)	7,970	-	-	-	-	-	-	( 114,160)
Z1	109年12月31日餘額	9,000,946	1,307,843	220,659	3,334	1,170,269	( 1,389)	1,475	-	11,703,137
	109年度盈餘指撥及分配									
B1	提列法定盈餘公積	-	-	62,263	-	( 62,263)	-	-	-	-
B5	普通股現金股利	-	-	-	-	( 558,058)	-	-	-	( 558,058)
B17	特別盈餘公積迴轉	-	-	-	( 1,945)	1,945	-	-	-	-
D1	110年度淨利	-	-	-	-	60,343	-	-	-	60,343
D3	110年度其他綜合損益	-	-	-	-	1,294	42	( 1,673)	-	( 337)
D5	110年度綜合損益總額	-	-	-	-	61,637	42	( 1,673)	-	60,006
L1	庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	-	( 38,752)	( 38,752)
Z1	110年12月31日餘額	\$ 9,000,946	\$ 1,307,843	\$ 282,922	\$ 1,389	\$ 613,530	(\$ 1,347)	(\$ 198)	(\$ 38,752)	\$ 11,166,333

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：林榮顯



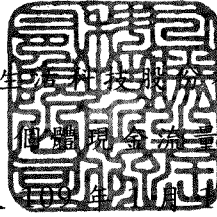
經理人：劉彥凱



會計主管：劉瑞棠



日勝生活科技股份有限公司



合併現金流量表

民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		110年度	109年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 62,470	\$ 643,103
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	228,805	290,124
A20200	攤銷費用	5,830	5,154
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資 產及負債之淨損失	326	31
A20900	利息費用	352,811	406,979
A21200	利息收入	( 2,976)	( 3,532)
A22400	採用權益法之子公司、關聯企業 及合資利益之份額	( 908,668)	( 996,072)
A23800	非金融資產減損迴轉利益	( 9,907)	( 7,502)
A24000	與子公司、關聯企業及合資之已 實現利益	( 2,738)	( 5,026)
A29900	其他項目	29,221	47,999
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31115	強制透過損益按公允價值衡量之 金融資產	( 6,051)	( 3,000)
A31130	應收票據	( 47)	2,528
A31150	應收帳款	1,754	93,858
A31160	應收帳款－關係人	( 151)	2,061
A31180	其他應收款	27	80
A31190	其他應收款－關係人	( 171)	( 274)
A31200	存 貨	784,606	1,458,491
A31230	預付款項	( 7,208)	28,732
A31240	其他流動資產	( 1,012)	116,340
A31270	取得合約之增額成本	( 31,598)	-
A32125	合約負債	176,600	( 569,584)
A32130	應付票據	3,317	-
A32150	應付帳款	( 18,054)	( 32,220)
A32160	應付帳款－關係人	12,129	( 744,292)
A32180	其他應付款	( 147,512)	14,040
A32190	其他應付款－關係人	720	( 702)
A32230	其他流動負債	( 10,729)	( 38,146)
A32990	其他營業負債	( 1,728)	( 1,981)
A33000	營運產生之現金流入	510,066	707,189

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		110年度	109年度
A33100	收取之利息	\$ 2,285	\$ 2,975
A33300	支付之利息	( 347,357)	( 395,099)
A33500	退還(支付)之所得稅	803	( 37,335)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>165,797</u>	<u>277,730</u>
投資活動之現金流量			
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	( 85,182)	( 1,185,731)
B01800	取得採用權益法之投資	( 450,337)	( 549,985)
B02300	處分子公司	12,572	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	( 4,772)	( 2,542)
B03700	存出保證金增加	( 34,407)	-
B03800	存出保證金減少	-	67,642
B04500	取得無形資產	( 12,165)	( 8,005)
B05500	處分投資性不動產	-	2,363,428
B06100	長期應收租賃款減少	21,115	17,731
B07600	收取之股利	<u>896,835</u>	<u>468,660</u>
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>343,659</u>	<u>1,171,198</u>
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	-	1,179,120
C00200	短期借款減少	( 1,079,041)	-
C00500	應付短期票券增加	1,364,604	-
C00600	應付短期票券減少	-	( 2,936,884)
C01200	發行公司債	500,000	3,000,000
C01700	償還長期借款	( 1,172,417)	( 1,420,293)
C03000	存入保證金增加	1,665	1,594
C03700	其他應付款-關係人增加	-	130,000
C03800	其他應付款-關係人減少	( 250,000)	-
C04020	租賃本金償還	( 115,223)	( 129,022)
C04500	發放現金股利	( 558,058)	( 547,385)
C04900	庫藏股票買回成本	( <u>38,752</u> )	( <u>114,160</u> )
CCCC	籌資活動之淨現金流出	( <u>1,347,222</u> )	( <u>837,030</u> )
EEEE	本期現金及約當現金(減少)增加數	( 837,766)	611,898
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>1,267,661</u>	<u>655,763</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 429,895</u>	<u>\$ 1,267,661</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：林榮顯



經理人：劉堯凱



會計主管：劉瑞棠



日勝生活科技股份有限公司

個體財務報表附註

民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另予註明者外，金額係以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

日勝生活科技股份有限公司(以下稱本公司)於 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。

本公司股票自 89 年 12 月起在臺灣證券交易所上市買賣。

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於民國 111 年 3 月 29 日經董事會核准並通過發布。

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 將不致造成本公司會計政策之重大變動。

- (二) 111 年適用之金管會認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
「IFRSs 2018-2020 之年度改善」	2022 年 1 月 1 日(註 1)
IFRS 3 之修正「對觀念架構之引述」	2022 年 1 月 1 日(註 2)
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 3)
IAS 37 之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日(註 4)

註 1：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 2：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 3：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 4：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響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」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	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2)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註3)
IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	2023 年 1 月 1 日 (註4)

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：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 3：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項修正。

註 4：除於 2022 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 2022 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響評估完成時予以揭露。

#### 四、重大會計政策之彙總說明

##### (一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

##### (二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具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，本個體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。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資其他綜合損益份額」暨相關權益項目。

##### (三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

本公司從事營建工程及委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務部分，其營業週期長於 1 年，是以與工程承攬及興建銷售相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動與非流動之標準。

#### (四) 外 幣

本公司編製財務報告時，以本公司功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當期損益，惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

於編製個體財務報告時，國外營運機構（包含營運所在國家或使用之貨幣與本公司不同之子公司、關聯企業、合資或分公司）之資產及負債以每一資產負債表日匯率換算為新台幣。收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額列於其他綜合損益。

若本公司處分國外營運機構之所有權益，或處分國外營運機構之子公司部分權益但喪失控制，或處分國外營運機構之聯合協議或

關聯企業後之保留權益係金融資產並按金融工具之會計政策處理，所有與該國外營運機構相關之累計兌換差額將重分類至損益。

若部分處分國外營運機構之子公司未導致喪失控制，係按比例將累計兌換差額併入權益交易計算，但不認列為損益。在其他任何部分處分國外營運機構之情況下，累計兌換差額則按處分比例重分類至損益。

#### (五) 存 貨

存貨包括開發中不動產、待開發不動產及待售房地。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外，係以個別項目為基礎。淨變現價值係指估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。不動產存貨之實際投入建造成本係配合不動產銷售收入認列原則，轉列年度營業成本。

依合建分屋契約以土地換取之房屋若分類為待售房地，交換時不認列交換損益，俟待售房地銷售予買方始認列收入。

#### (六) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體（含特殊目的個體）。

權益法下，原始投資依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益（包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益）時，係繼續按持股比例認列損失。

取得成本超過本公司於取得日所享有構成業務之子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有構成業務之子公

司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

當喪失對子公司控制時，本公司係按喪失控制日之公允價值衡量其對前子公司之剩餘投資，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失控制當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該子公司有關之所有金額，其會計處理係與本公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

#### (七) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

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。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

#### (八) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產（包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）。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。

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。

#### (九) 無形資產

電腦軟體成本主要按 1 至 10 年，以直線法攤銷。

#### (十) 合約成本相關資產

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

(十一) 不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產、無形資產（商譽除外）及合約成本相關資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致之基礎分攤之最小現金產生單位。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有減損跡象時進行減損測試。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

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

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產、現金產生單位或合約成本相關資產，若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊），減損損失之迴轉係認列於損益。

(十二) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或

發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

#### 1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

##### (1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、按攤銷後成本衡量之金融資產與透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

##### A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註三二。

##### B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款及短期票券，係用於滿足短期現金承諾。

#### C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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

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

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

#### (2) 金融資產及合約資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）及合約資產之減損損失。

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

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

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B. 逾期超過90天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

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

### (3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

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

## 2. 權益工具

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

再取回本公司本身之權益工具係於權益項下認列與減除。購買、出售、發行或註銷本公司本身之權益工具不認列於損益。

### 3. 金融負債

#### (1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

#### (2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

### (十三) 負債準備

認列為負債準備之金額係考量義務之風險及不確定性，而為資產負債表日清償義務所需支出之最佳估計。負債準備係以清償義務之估計現金流量折現值衡量。

#### 保 固

保證產品與所協議之規格相符之保固義務係依管理階層對清償本公司義務所需支出之最佳估計，於相關商品認列收入時認列。

### (十四) 收入認列

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

#### 營建收入

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

### (十五) 租 賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

#### 1. 本公司為出租人

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。

本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。惟若主租賃係本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，以反映本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。與承租人進行之租賃協商係於租賃修改生效日起按新租賃處理。

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. 本公司為承租人

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個體資產負債表。符合投資性不動產定義之使用權資產之認列與衡量，參閱(八)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，本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。對於不以單獨租賃處理之租賃修改，因減少租賃範圍之租賃負債再衡量係調減使用權資產，並認列租賃部分或全面終止之損益；因其他修改之租賃負債再衡量係調整使用權資產。租賃負債係單獨表達於個體資產負債表。

#### (十六) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

#### (十七) 員工福利

##### 1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

##### 2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

確定福利退休計畫之確定福利成本（含服務成本、淨利息及再衡量數）係採預計單位福利法精算。服務成本（含當期服務成本及前期服務成本）及淨確定福利負債（資產）淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數（含精算損益、資產上限影響數之變動及扣除利息後之計畫資產報酬）於發生時認列於其他綜合損益並列入保留盈餘，後續期間不重分類至損益。

淨確定福利負債（資產）係確定福利退休計畫之提撥短絀（剩餘）。淨確定福利資產不得超過從該計畫退還提撥金或可減少未來提撥金之現值。

## (十八) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

### 1. 當期所得稅

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

### 2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異、虧損扣抵或投資所產生之所得稅抵減使用時認列。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企業於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

### 3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

管理階層將對估計與基本假設係持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列。若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於估計修正當期及未來期間認列。

### 估計及假設不確定性之主要來源

#### 存貨之減損

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額估計，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

## 六、現金及約當現金

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
現金	\$ 1,496	\$ 1,748
支票及活期存款	419,773	1,262,338
外幣存款	<u>8,626</u>	<u>3,575</u>
	<u>\$ 429,895</u>	<u>\$ 1,267,661</u>

## 七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>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>\$ 8,694</u>	<u>\$ 2,969</u>

透過損益按公允價值衡量之金融資產產生之損益請參閱附註二五(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>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>非流動</u>		
國內未上市(櫃)普通股	<u>\$ 5,100</u>	<u>\$ 5,100</u>

本公司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。本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

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>流動</u>		
國內投資		
其他金融資產	<u>\$ 662,511</u>	<u>\$ 8,424</u>
<u>非流動</u>		
國內投資		
其他金融資產	<u>\$ 1,679,170</u>	<u>\$ 2,248,075</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，參閱附註二九。

十、應收票據及應收帳款

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>應收票據</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 47	\$ -
減：備抵損失	-	-
	<u>\$ 47</u>	<u>\$ -</u>
<u>應收帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 28,672	\$ 30,426
減：備抵損失	-	-
合 計	<u>\$ 28,672</u>	<u>\$ 30,426</u>

於決定應收帳款可回收性時，本公司考量應收帳款自原始授信日至呈現於資產負債表時，此段期間信用品質之變化。由於歷史經驗顯示，除非交易相對人為公家機關及各銀行信用卡中心因其信用品質良好而評估無須提列備抵呆帳外，原則上本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。因本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本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，本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。

本公司 110 年及 109 年 12 月 31 日之應收帳款皆為未逾期帳款。

#### 十一、應收融資租賃款

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
未折現之租賃給付		
第 1 年	\$ 28,003	\$ 23,490
第 2 年	20,658	27,256
第 3 年	211	18,672
第 4 年	-	221
第 5 年	-	-
	<u>48,872</u>	<u>69,639</u>
減：未賺得融資收益	( 870)	( 2,162)
應收租賃給付	<u>48,002</u>	<u>67,477</u>
租賃投資淨額（表達為應收融資租賃款）	<u>\$ 48,002</u>	<u>\$ 67,477</u>

本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，本公司認為上述應收融資租賃款並無減損。

#### 十二、存 貨

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
開發中不動產	\$ 1,224,506	\$ 843,886
待開發不動產	316,757	497,981
待售房地	<u>5,213,560</u>	<u>6,187,655</u>
	<u>\$ 6,754,823</u>	<u>\$ 7,529,522</u>

#### 開發中不動產

項 目 名 稱	預計完工年度	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
三芝案－東側	113	\$ 1,029,771	\$ 843,886
三芝案－西側	114	<u>194,735</u>	-
		<u>\$ 1,224,506</u>	<u>\$ 843,886</u>

待開發不動產

項 目 名 稱	110年12月31日	109年12月31日
北投區溫泉段一小段	\$ 316,757	\$ 316,758
三芝案－西側	-	181,223
	<u>\$ 316,757</u>	<u>\$ 497,981</u>

待售房地

項 目 名 稱	110年12月31日	109年12月31日
浮洲案	\$ 4,745,305	\$ 4,832,747
大橋案	384,405	1,245,381
其 他	83,850	109,527
	<u>\$ 5,213,560</u>	<u>\$ 6,187,655</u>

- (一) 截至 110 年及 109 年 12 月 31 日止，預期超過 12 個月以後回收之存貨分別為 1,541,263 仟元及 1,341,867 仟元。
- (二) 本公司設定質押之存貨金額，請參閱附註二九。
- (三) 本公司為期營建個案及工程能順利興建及交屋，而將在建房地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。

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

- (四) 存貨因用途變更轉入至投資性不動產之資訊，請參閱附註十七。
- (五) 110 及 109 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 999,560 仟元及 1,512,087 仟元。銷貨成本包括存貨跌價回升利益 9,907 仟元及 7,502 仟元。110 及 109 年度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、預付款項及其他資產

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
留抵稅額	\$ -	\$ 15,321
其他	<u>148,697</u>	<u>125,156</u>
	<u>\$ 148,697</u>	<u>\$ 140,477</u>
預付款項	\$ 143,604	\$ 136,396
其他資產－流動	<u>5,093</u>	<u>4,081</u>
	<u>\$ 148,697</u>	<u>\$ 140,477</u>

十四、採用權益法之投資

投資子公司

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
未上市(櫃)公司		
集順生活科技股份有限公司(以下稱集順公司)	\$ 843,480	\$ 716,492
立疆開發股份有限公司(以下稱立疆公司)	476,190	520,180
日耀開發股份有限公司(以下稱日耀公司)	683,172	748,458
日勝遠東股份有限公司(以下稱日勝遠東公司)	603,597	624,249
泰誠發展營造股份有限公司(以下稱泰誠公司)	1,178,354	1,249,678
萬達通實業股份有限公司(以下稱萬達通公司)	1,764,916	1,760,682
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)	114,459	114,907
兆曜實業股份有限公司(以下稱兆曜公司)	1,422,078	1,463,779
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED(以下稱智基公司)	-	5,434
新秀閣大飯店股份有限公司(以下稱新秀閣公司)	320,127	324,423
京站投資控股企業股份有限公司(以下稱京站投資公司)	3,582,214	3,602,643

(接次頁)

(承前頁)

	110年12月31日	109年12月31日
日翔租賃興業股份有限 公司(以下稱日翔公司)	\$ 1,918,905	\$ 1,932,299
日鑽綠能科技股份有限 公司(以下稱日鑽公司)	44,650	42,089
萬通數位科技股份有限公 司(以下稱萬通數位公 司)	-	8,477
立疆企業管理諮詢(上海) 有限公司(以下稱立疆 (上海)公司)	2,497	2,959
日鼎循環經濟投資控股 股份有限公司(以下簡稱 日鼎循環公司)	6,299,866	5,713,974
晶鼎綠能科技股份有限公 司(以下簡稱晶鼎公司)	6,871	7,200
減：聯屬公司損益	( 1,286,518)	( 1,289,256)
減：累計減損	( <u>130,802</u> )	( <u>155,686</u> )
	<u>\$ 17,844,056</u>	<u>\$ 17,392,981</u>

本公司於資產負債表日對子公司之所有權權益及表決權百分比如下：

	110年12月31日	109年12月31日
未上市(櫃)公司		
集順公司	100.00%	100.00%
立疆公司	100.00%	100.00%
日耀公司	100.00%	100.00%
日勝遠東公司	99.93%	99.93%
泰誠公司	100.00%	100.00%
萬達通公司	28.35%	28.35%
加賀屋公司	100.00%	100.00%
兆曜公司	100.00%	100.00%
智基公司	-	100.00%
新秀閣公司	100.00%	100.00%
京站投資公司	61.06%	61.06%
日翔公司	100.00%	100.00%
日鑽公司	90.00%	90.00%
萬通數位公司	-	90.00%
立疆(上海)公司	100.00%	100.00%
日鼎循環公司	100.00%	100.00%
晶鼎公司	37.00%	37.00%

本公司對萬達通公司之持股為 28.35%，因其餘 71.65%之股份由京站投資公司持有，而泰誠公司則持有京站投資公司 36.80%之股份，故判斷本公司具主導萬達通公司攸關活動之實質能力，將其列為子公司。

本公司對晶鼎公司之持股為 37.00%，因鼎勝公司持有其 33.00%之股份，而日鼎循環公司持有鼎勝公司 100.00%之股份，故判斷本公司具主導晶鼎公司攸關活動之實質能力，將其列為子公司。

110 及 109 年度採用權益法之子公司之損益及其他綜合損益份額，係依據各子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

本公司採權益法認列之投資日勝遠東公司於 110 年度依據鑑價報告之結果，預期其已完工投資性不動產使用價值之可回收金額大於帳面金額，經評估本公司於 110 年度對投資日勝遠東公司認列減損迴轉利益 24,884 仟元，並列入個體綜合損益表之採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額項下。截至 110 年及 109 年 12 月 31 日，本公司所持有之採用權益法之投資之累計減損金額分別為 130,802 仟元及 155,686 仟元。

日鼎循環公司於 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。

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，萬通數位公司已於 110 年 4 月 26 日完成解散登記，並於 111 年 1 月 25 日取得法院清算完結備查函，智基公司已於 110 年 6 月 8 日完成註銷登記。

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。

本公司設定質押作為借款擔保之採用權益法之投資金額，請參閱附註二九。

## 十五、不動產、廠房及設備

### (一) 自 用

	自有土地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	其他設備	合 計
<u>成 本</u>						
110年1月1日餘額	\$ 47,750	\$ 83,418	\$ 1,302	\$ 36,028	\$ 16,828	\$ 185,326
增 添	-	-	-	2,632	2,140	4,772
110年12月31日餘額	<u>\$ 47,750</u>	<u>\$ 83,418</u>	<u>\$ 1,302</u>	<u>\$ 38,660</u>	<u>\$ 18,968</u>	<u>\$ 190,098</u>
<u>累計折舊及減損</u>						
110年1月1日餘額	\$ -	\$ 28,759	\$ 1,213	\$ 31,095	\$ 14,785	\$ 75,852
折舊費用	-	2,597	41	1,844	613	5,095
110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 31,356</u>	<u>\$ 1,254</u>	<u>\$ 32,939</u>	<u>\$ 15,398</u>	<u>\$ 80,947</u>
110年12月31日淨額	<u>\$ 47,750</u>	<u>\$ 52,062</u>	<u>\$ 48</u>	<u>\$ 5,721</u>	<u>\$ 3,570</u>	<u>\$ 109,151</u>
<u>成 本</u>						
109年1月1日餘額	\$ 47,750	\$ 83,418	\$ 1,302	\$ 35,085	\$ 15,229	\$ 182,784
增 添	-	-	-	943	1,599	2,542
109年12月31日餘額	<u>\$ 47,750</u>	<u>\$ 83,418</u>	<u>\$ 1,302</u>	<u>\$ 36,028</u>	<u>\$ 16,828</u>	<u>\$ 185,326</u>
<u>累計折舊及減損</u>						
109年1月1日餘額	\$ -	\$ 26,162	\$ 1,172	\$ 29,190	\$ 14,561	\$ 71,085
折舊費用	-	2,597	41	1,905	224	4,767
109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 28,759</u>	<u>\$ 1,213</u>	<u>\$ 31,095</u>	<u>\$ 14,785</u>	<u>\$ 75,852</u>
109年12月31日淨額	<u>\$ 47,750</u>	<u>\$ 54,659</u>	<u>\$ 89</u>	<u>\$ 4,933</u>	<u>\$ 2,043</u>	<u>\$ 109,474</u>

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

房屋及建築物	10~50年
運輸設備	5年
辦公設備	3~15年
其他設備	1~10年

(二) 截至110年及109年12月31日，不動產、廠房及設備以淨公允價值作可回收金額評估結果累計減損皆為19,569仟元。

(三) 本公司設定作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註二九。

## 十六、租賃協議

### (一) 使用權資產

	110年12月31日	109年12月31日
使用權資產帳面金額		
建築物	\$ 20,889	\$ -
運輸設備	<u>3,554</u>	<u>3,441</u>
	<u>\$ 24,443</u>	<u>\$ 3,441</u>

	110年度	109年度
使用權資產之增添	<u>\$ 34,522</u>	<u>\$ 1,616</u>
使用權資產之折舊費用		
建築物	\$ 10,444	\$ 13,045
運輸設備	<u>2,713</u>	<u>2,087</u>
	<u>\$ 13,157</u>	<u>\$ 15,132</u>

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12月31日	109年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 115,744</u>	<u>\$ 104,663</u>
非流動	<u>\$ 78,394</u>	<u>\$ 172,011</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	110年12月31日	109年12月31日
運輸設備	1.83%~2.72%	2.15%~2.72%

#### (三) 重要承租活動及條款

本公司承租若干建築物做為辦公室使用，租賃期間為3年。本公司亦承租若干運輸設備，租賃期間為3年。於租賃期間終止時，本公司對所租賃之建築物並無優惠承購權。

#### (四) 轉租

已於附註十一及十七說明本公司轉租交易。

#### (五) 其他租賃資訊

	110年度	109年度
短期租賃費用	<u>\$ 5,755</u>	<u>\$ 4,910</u>
租賃之現金(流出)總額	<u>(\$ 127,207)</u>	<u>(\$ 143,363)</u>

本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。

十七、投資性不動產

	已 完 工 投資性不動產	使用權資產	合 計
<u>成 本</u>			
110年1月1日餘額	\$ 7,387,312	\$ 284,492	\$ 7,671,804
處 分	-	( 15,831)	( 15,831)
重分類至應收融資租賃款	-	( 95,176)	( 95,176)
自應收融資租賃款轉入	-	14,094	14,094
110年12月31日餘額	<u>\$ 7,387,312</u>	<u>\$ 187,579</u>	<u>\$ 7,574,891</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
110年1月1日餘額	\$ 918,434	\$ 122,357	\$ 1,040,791
折舊費用	155,752	54,801	210,553
處 分	-	( 14,467)	( 14,467)
重分類至應收融資租賃款	-	( 49,620)	( 49,620)
110年12月31日餘額	<u>\$ 1,074,186</u>	<u>\$ 113,071</u>	<u>\$ 1,187,257</u>
110年12月31日淨額	<u>\$ 6,313,126</u>	<u>\$ 74,508</u>	<u>\$ 6,387,634</u>
<u>成 本</u>			
109年1月1日餘額	\$ 8,841,981	\$ 406,913	\$ 9,248,894
處 分	( 1,480,924)	( 21,943)	( 1,502,867)
重分類至應收融資租賃款	-	( 117,924)	( 117,924)
重分類至待售房地	( 91,894)	-	( 91,894)
自待售房地轉入	118,149	-	118,149
自應收融資租賃款轉入	-	17,446	17,446
109年12月31日餘額	<u>\$ 7,387,312</u>	<u>\$ 284,492</u>	<u>\$ 7,671,804</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
109年1月1日餘額	\$ 947,739	\$ 95,972	\$ 1,043,711
折舊費用	190,605	79,620	270,225
處 分	( 242,825)	( 20,451)	( 263,276)
重分類至應收融資租賃款	-	( 32,784)	( 32,784)
重分類至待售房地	( 1,960)	-	( 1,960)
自待售房地轉入	24,875	-	24,875
109年12月31日餘額	<u>\$ 918,434</u>	<u>\$ 122,357</u>	<u>\$ 1,040,791</u>
109年12月31日淨額	<u>\$ 6,468,878</u>	<u>\$ 162,135</u>	<u>\$ 6,631,013</u>

(一) 投資性不動產中之使用權資產係本公司將所承租之房屋以營業租賃方式轉租他人。

- (二) 本公司已完工之投資性不動產於 110 年及 109 年 12 月 31 日之公允價值分別為 10,368,279 仟元及 10,160,924 仟元，該公允價值係以非關係人之獨立評價師遲維新、紀亮安及蔡文哲於該等日期進行之評價為基礎，前述評價係以比較法、收益法及土地開發分析法進行。
- (三) 本公司投資性不動產重大組成部分主要有地上結構及內外裝修等，並分別按其耐用年限 10~50 年予以計提折舊。
- (四) 本公司設定質押之投資性不動產金額，請參閱附註二九。
- (五) 110 年及 109 年 12 月 31 日本公司為向金融機構融資，而將房地辦理信託，信託登記情形如下：

工 程 名 稱	受 託 人	受 託 期 間
忠孝東路四段房地 及相關收益	京城銀行	自 98 年 7 月 27 日至 113 年 7 月 31 日止。

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

- (六) 截至 110 年及 109 年 12 月 31 日，投資性不動產以淨公允價值作可回收金額評估結果累計減損皆為 94,412 仟元。本公司係以公允價值減處分成本決定已完工投資性不動產之可回收金額，相關公允價值係以比較法決定，主要假設包含估計出售價值，屬於第 2 等級公允價值衡量。
- (七) 投資性不動產出租之租賃期間為 1~18 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12月31日	109年12月31日
第 1 年	\$ 142,561	\$ 145,880
第 2 年	88,845	140,682
第 3 年	33,379	86,160
第 4 年	7,147	32,205
第 5 年	6,516	5,956
超過 5 年	23,951	29,863
	<u>\$ 302,399</u>	<u>\$ 440,746</u>

## 十八、借 款

### (一) 短期借款

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	\$ 797,532	\$ 1,887,250
<u>無擔保借款</u>		
銀行借款	<u>618,032</u>	<u>607,355</u>
	<u>\$ 1,415,564</u>	<u>\$ 2,494,605</u>

110年及109年12月31日之短期借款利率區間分別為1.90%~2.97%及2.00%~3.07%，上述借款提供抵押擔保情形，請參閱附註二九。

### (二) 應付短期票券

<u>保 證 或 承 兌 機 構</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
安泰銀行	\$ 620,300	\$ -
合庫票券	436,100	-
國際票券	<u>309,000</u>	-
	1,365,400	-
減：應付短期票券折價	( 796)	-
	<u>\$ 1,364,604</u>	<u>\$ -</u>

110年12月31日之應付短期票券利率區間為0.37%~1.33%。應付短期票券提供抵押擔保情形，請參閱附註二九。

### (三) 長期借款

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>擔保借款</u>		
台灣銀行聯貸案	\$ 2,155,000	\$ 2,425,000
中國信託聯貸案	-	656,466
其他銀行借款	9,247,024	9,481,895
<u>無擔保借款</u>		
其他銀行借款	252,070	263,150
減：銀行長期借款減項		
一主辦費	( 5,750)	( 12,663)
減：一營業週期內到期之 長期借款	( 6,196,247)	( 1,437,443)
加：一營業週期內到期之長 期借款減項—主辦費	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>
長期借款	<u>\$ 5,455,097</u>	<u>\$ 11,379,405</u>

110年及109年12月31日之長期借款利率區間分別為1.750%~2.588%及1.54%~2.93%；台灣銀行聯貸案包括台灣銀行等5家銀行；中國信託聯貸案包括中國信託等4家銀行，該借款於110年10月27日提前清償。上述借款提供抵押擔保情形，請參閱附註二九。

#### 十九、應付公司債

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
國內有擔保普通公司債	\$ 6,000,000	\$ 5,500,000
減：一營業週期內到期之應付公司債	( <u>1,500,000</u> )	<u>-</u>
應付公司債	<u>\$ 4,500,000</u>	<u>\$ 5,500,000</u>

(一) 本公司於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) 本公司於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) 本公司於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) 本公司於 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) 本公司於 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) 本公司於 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。

(七) 本公司於 110 年 8 月 2 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：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 0.61%，到期一次還本。
4. 發行期間：5 年（110 年 8 月 2 日至 115 年 8 月 2 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。

## 二十、負債準備

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>非流動</u>		
保 固	<u>\$ 255,642</u>	<u>\$ 257,370</u>

保固負債準備係依銷售商品合約約定，本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。

## 二一、資產負債到期分析

本公司與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 1 年內及超過 1 年後將回收或償付之金額，列示如下：

	<u>110年12月31日</u>		
	<u>1 年 內</u>	<u>1 年 後</u>	<u>合 計</u>
資 產			
按攤銷後成本衡量之			
金融資產—流動	<u>\$ 117,921</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 117,921</u>
應收票據及帳款	<u>\$ 21,249</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 21,249</u>
待售房地	<u>\$ 5,213,560</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,213,560</u>
開發中不動產	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,224,506</u>	<u>\$ 1,224,506</u>
待開發不動產	<u>\$ -</u>	<u>\$ 316,757</u>	<u>\$ 316,757</u>
存出保證金—流動	<u>\$ 225,387</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 225,387</u>
取得合約之增額成本			
—流動	<u>\$ -</u>	<u>\$ 31,598</u>	<u>\$ 31,598</u>

(接次頁)

(承前頁)

		110年12月31日							
		1	年	內	1	年	後	合	計
負	債								
	合約負債—流動	\$	61,997		\$	166,172		\$	228,169
	存入保證金(帳列								
	其他流動負債)	\$	374		\$	-		\$	374
	一營運週期內到期之								
	長期借款	\$	-		\$	494,394		\$	494,394
		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—流動	\$	8,423		\$	-		\$	8,423
	應收票據及帳款	\$	22,269		\$	-		\$	22,269
	待售房地	\$	6,187,655		\$	-		\$	6,187,655
	開發中不動產	\$	-		\$	843,886		\$	843,886
	待開發不動產	\$	-		\$	497,981		\$	497,981
	存出保證金—流動	\$	190,854		\$	-		\$	190,854
負	債								
	合約負債—流動	\$	44,769		\$	6,800		\$	51,569
	存入保證金(帳列								
	其他流動負債)	\$	516		\$	-		\$	516
	一營運週期內到期之								
	長期借款	\$	479,510		\$	-		\$	479,510

## 二二、退職後福利計畫

### (一) 確定提撥計畫

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

### (二) 確定福利計畫

本公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度，係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前6個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額2%提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台

灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，本公司並無影響投資管理策略之權利。

列入個體資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	110年12月31日	109年12月31日
已提撥確定福利義務現值	\$ 19,757	\$ 20,381
計畫資產公允價值	( 12,514)	( 11,721)
提撥短絀	7,243	8,660
淨確定福利負債	<u>\$ 7,243</u>	<u>\$ 8,660</u>

淨確定福利負債變動如下：

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 負 債
109年1月1日	<u>\$ 20,004</u>	<u>(\$ 10,871)</u>	<u>\$ 9,133</u>
服務成本			
當期服務成本	65	-	65
利息費用(收入)	<u>139</u>	<u>( 76)</u>	<u>63</u>
認列於損益	<u>204</u>	<u>( 76)</u>	<u>128</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於淨利息之金額外)	-	( 358)	( 358)
精算損失—財務			
假設變動	696	-	696
精算利益—經驗調整	<u>( 523)</u>	<u>-</u>	<u>( 523)</u>
認列於其他綜合損益	<u>173</u>	<u>( 358)</u>	<u>( 185)</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>( 416)</u>	<u>( 416)</u>
109年12月31日	<u>20,381</u>	<u>( 11,721)</u>	<u>8,660</u>
服務成本			
當期服務成本	66	-	66
利息費用(收入)	<u>61</u>	<u>( 35)</u>	<u>26</u>
認列於損益	<u>127</u>	<u>( 35)</u>	<u>92</u>

(接次頁)

(承前頁)

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 允 價 值	淨 確 定 福 利 負 債
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於淨利息之金額外)	\$ -	(\$ 173)	(\$ 173)
精算損失—人口統計假設變動	20	-	20
精算利益—財務假設變動	( 551)	-	( 551)
精算利益—經驗調整	( 220)	-	( 220)
認列於其他綜合損益	( 751)	( 173)	( 924)
雇主提撥	-	( 585)	( 585)
110年12月31日	<u>\$ 19,757</u>	<u>(\$ 12,514)</u>	<u>\$ 7,243</u>

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

1. 投資風險：勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內（外）權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟本公司之計畫資產得分配金額係以不低於當地銀行2年定期存款利率計算而得之收益。
2. 利率風險：政府公債／公司債之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。
3. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	110年12月31日	109年12月31日
折現率	0.65%	0.30%
薪資預期增加率	2.00%	2.00%
離職率	0.41%	0.54%

若重大精算假設分別發生合理可能之變動，在所有其他假設維持不變之情況下，將使確定福利義務現值增加（減少）之金額如下：

	110年12月31日	109年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(\$ 384)	(\$ 439)
減少 0.25%	\$ 395	\$ 453
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ 389	\$ 445
減少 0.25%	(\$ 379)	(\$ 433)
離職率		
增加 110%	\$ -	\$ -
減少 90%	\$ -	\$ -

由於精算假設可能彼此相關，僅單一假設變動之可能性不大，故上述敏感度分析可能無法反映確定福利義務現值實際變動情形。

	110年12月31日	109年12月31日
預期 1 年內提撥金額	\$ 369	\$ 366
確定福利義務平均到期期間	7年	8年

### 二三、權益

#### (一) 股本

	110年12月31日	109年12月31日
額定股數（仟股）	950,000	950,000
額定股本	\$ 9,500,000	\$ 9,500,000
已發行且已收足股款之股數 （仟股）	900,095	900,095
已發行股本	\$ 9,000,946	\$ 9,000,946

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 3 月 20 日經董事會決議，買回庫藏股 20,000 仟股，屆滿後依法辦理實際買回股數 12,213 仟股減資註銷變更登記，以 109 年 7 月 8 日為減資基準日。

本公司於 110 年 12 月 24 日經董事會決議買回庫藏股 20,000 仟股。屆滿後依法辦理減資註銷變更登記，以 111 年 3 月 9 日為減資基準日。

## (二) 資本公積

	110年12月31日	109年12月31日
股票發行溢價	\$ 1,223,774	\$ 1,223,774
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
庫藏股註銷	24,575	24,575
	<u>\$ 1,307,843</u>	<u>\$ 1,307,843</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事酬勞分派政策，參閱附註二五(六)員工酬勞及董事酬勞。

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 7 月 29 日股東會決議通過修正公司章程，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末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 7 月 29 日及 109 年 5 月 18 日舉行股東常會，分別決議通過 109 及 108 年度盈餘分配案如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
法定盈餘公積	<u>\$ 62,263</u>	<u>\$ 40,673</u>
特別盈餘公積	<u>(\$ 1,945)</u>	<u>(\$ 1,026)</u>
現金股利	<u>\$ 558,058</u>	<u>\$ 547,385</u>
每股現金股利(元)	\$ 0.62	\$ 0.6

本公司 111 年 3 月 29 日董事會擬議 110 年度盈餘分配案如下：

	<u>110年度</u>
法定盈餘公積	<u>\$ 6,164</u>
特別盈餘公積	<u>\$ 156</u>
現金股利	<u>\$ 176,019</u>
每股現金股利(元)	\$ 0.2

有關 110 年度之盈餘分配案尚待預計於 111 年 5 月 27 日召開之股東常會決議。

#### (四) 庫藏股票

收	回	原	因	<u>買回擬註銷(仟股)</u>
110 年 1 月 1 日股數				
				-
本期增加				<u>3,649</u>
110 年 12 月 31 日股數				<u>3,649</u>
109 年 1 月 1 日股數				
				-
本期增加				12,213
本期減少				<u>( 12,213)</u>
109 年 12 月 31 日股數				<u>-</u>

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

二四、收 入

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
客戶合約收入		
營建收入	\$ 1,282,008	\$ 1,941,042
租賃收入		
投資性不動產（附註十七）		
非取決於指數或費率		
之變動及或有租金	381	7
其他租金	<u>140,719</u>	<u>174,343</u>
	<u>141,100</u>	<u>174,350</u>
	<u>\$ 1,423,108</u>	<u>\$ 2,115,392</u>

(一) 合約餘額

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>109年1月1日</u>
應收帳款（附註十）	\$ <u>28,672</u>	\$ <u>30,426</u>	\$ <u>124,284</u>
合約負債—流動			
不動產銷售	\$ <u>228,169</u>	\$ <u>51,569</u>	\$ <u>621,153</u>

合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

來自年初合約負債於當年度認列為收入之金額如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
來自年初合約負債		
不動產銷售	\$ <u>12,627</u>	\$ <u>47,495</u>

本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

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
<u>流 動</u>		
取得合約之增額成本	\$ <u>31,598</u>	\$ <u>-</u>

## 二五、淨 利

### (一) 利息收入

	110年度	109年度
銀行存款	\$ 1,728	\$ 1,786
租賃投資淨額	1,231	1,723
利息收入—其他	17	23
	<u>\$ 2,976</u>	<u>\$ 3,532</u>

### (二) 其他利益及損失

	110年度	109年度
淨外幣兌換損失	(\$ 169)	(\$ 201)
透過損益按公允價值衡量之 金融資產評價(損失)利益	( 326)	( 31)
其他支出	( 30,995)	( 50,318)
	<u>(\$ 31,490)</u>	<u>(\$ 50,550)</u>

### (三) 財務成本

	110年度	109年度
銀行借款利息	\$ 308,238	\$ 371,885
租賃負債之利息	6,229	9,431
其 他	52,235	35,768
減：列入符合要件資產成本 之金額	( 13,891)	( 10,105)
	<u>\$ 352,811</u>	<u>\$ 406,979</u>

利息資本化相關資訊如下：

	110年度	109年度
利息資本化金額	\$ 13,891	\$ 10,105
利息資本化利率	0.63%~1.99%	0.72%~2.04%

### (四) 折舊及攤銷

	110年度	109年度
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 156,255	\$ 186,169
營業費用	72,550	103,955
	<u>\$ 228,805</u>	<u>\$ 290,124</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ -	\$ -
營業費用	5,830	5,154
	<u>\$ 5,830</u>	<u>\$ 5,154</u>

(五) 員工福利費用

	110年度	109年度
退職後福利(附註二二)		
確定提撥計畫	\$ 5,262	\$ 7,486
確定福利計畫	92	128
其他員工福利	154,063	218,912
員工福利費用合計	<u>\$ 159,417</u>	<u>\$ 226,526</u>
功能別彙總		
營業成本	\$ 123	\$ -
營業費用	159,294	226,526
	<u>\$ 159,417</u>	<u>\$ 226,526</u>

(六) 員工酬勞及董事酬勞

本公司年度如有獲利，應提撥不低於 0.5% 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 1% 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 110 年度估列之員工酬勞及董事酬勞及 110 年 3 月 26 日舉行董事會決議通過之 109 年度員工酬勞及董事酬勞如下：

	110年度		109年度	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$ 1,000		\$ 7,200	
董事酬勞		300		5,000

111 年 3 月 29 日董事會決議配發之 110 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額為 1,300 仟元及 600 仟元，與年度財務報告之認列金額不同，因差異金額非重大，故調整於 111 年度之損益。

110年3月26日及109年3月20日之董事會決議配發之109及108年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與109及108年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司110及109年董事會決議之員工及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

## 二六、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年度	109年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 2,175	\$ 21,451
以前年度之調整	( 48)	( 1,036)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 2,127</u>	<u>\$ 20,415</u>

本公司會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	110年度	109年度
稅前淨利	<u>\$ 62,470</u>	<u>\$ 643,103</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用 (20%)	\$ 12,494	\$ 128,621
稅上不可減除之費損	55,025	59,176
免稅所得	( 184,472)	( 442,218)
暫時性差異	9,842	148,614
未分配盈餘稅	213	1,879
投資抵減	( 106)	( 939)
土地增值稅	2,068	20,511
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	( 48)	( 1,036)
不得留抵之虧損扣抵	<u>107,111</u>	<u>105,807</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 2,127</u>	<u>\$ 20,415</u>

### (二) 未於個體資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異、未使用虧損扣抵及未使用投資抵減金額

	110年12月31日	109年12月31日
虧損扣抵	<u>\$ 9,802,198</u>	<u>\$ 10,184,178</u>
可減除暫時性差異	<u>\$ 2,114,994</u>	<u>\$ 2,065,882</u>
投資抵減		
重大公共建設	<u>\$ 137,094</u>	<u>\$ 137,200</u>

(三) 未使用之投資抵減、虧損扣抵及免稅相關資訊

截至 110 年 12 月底止所得稅抵減相關資訊如下：

法 令 依 據	抵 減 項 目	尚 未 抵 減 餘 額	最 後 抵 減 年 度
促進民間參與公共建設法	重大公共建設投資	<u>\$ 57,094</u>	111年度
促進民間參與公共建設法	重大公共建設投資	<u>\$ 80,000</u>	112年度

截至 110 年底止，虧損扣抵相關資訊：

尚 未 扣 抵 餘 額	最 後 抵 減 年 度
<u>\$ 370,946</u>	111年度
<u>\$ 3,456,070</u>	112年度
<u>\$ 1,874,106</u>	116年度
<u>\$ 4,101,076</u>	117年度

(四) 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 108 年。

二七、每股盈餘

	單位：每股元	
	110年度	109年度
基本每股盈餘	<u>\$ 0.07</u>	<u>\$ 0.69</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.07</u>	<u>\$ 0.69</u>

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	110年度	109年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$ 60,343</u>	<u>\$ 622,688</u>

股 數

	110年度	109年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	900,064	903,349
具稀釋作用潛在普通股之影響： 員工酬勞	<u>243</u>	<u>739</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>900,307</u>	<u>904,088</u>

若本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。

## 二八、關係人交易

除已於其他附註揭露外，本公司與關係人間之交易如下：

### (一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與本公司之關係
泰誠公司與新亞建設開發股份有限公司共同承攬 (以下簡稱板橋浮洲聯合控制營運)	聯合營運者
泰誠公司與益鼎工程股份有限公司共同承攬	聯合營運者
加賀屋公司	子 公 司
集順公司	子 公 司
泰誠公司	子 公 司
日勝遠東公司	子 公 司
新秀閣公司	子 公 司
萬達通公司	子 公 司
立疆公司	子 公 司
兆曜公司	子 公 司
日耀公司	子 公 司
京站投資公司	子 公 司
日翔公司	子 公 司
日鑽公司	子 公 司
萬通數位公司	子 公 司
晶鼎公司	子 公 司
日鼎循環公司	子 公 司
日鼎公司	孫 公 司
鼎勝公司	孫 公 司
集盛資產開發股份有限公司	孫 公 司
京站實業股份有限公司(以下簡稱京站實業公司)	孫 公 司
京站數位廣場股份有限公司	孫 公 司
普力德生物科技股份有限公司(以下稱普力德公司)	孫 公 司
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

(接次頁)

(承前頁)

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
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 景 鵬	實質關係人
劉 堯 凱	實質關係人
劉 文 琦	實質關係人
安 克 傑	實質關係人
安 靖 怡	實質關係人

(二) 關係人交易

1. 開發中不動產－發包工程及建造中不動產

110 年度

關係人類別 / 名稱	工 程 性 質	當期支付金額
泰誠公司	建築工程	<u>\$ 155,227</u>

109 年度

關係人類別 / 名稱	工 程 性 質	當期支付金額
泰誠公司	建築工程	<u>\$ 5,417</u>

2. 合約負債

截至 110 年及 109 年 12 月 31 日，本公司出售給實質關係人之房地合約總價（含稅）分別為 30,720 仟元及 0 元。於 110 年及 109 年 12 月 31 日之合約負債（未稅）分別為 9,415 仟元及 0 元。

3. 顧問費收入（帳列其他收入及費用科目減項）

關係人類別 / 名稱	110年度	109年度
子 公 司	\$ 25,257	\$ 48,108
孫 公 司	<u>9,340</u>	<u>8,801</u>
	<u>\$ 34,597</u>	<u>\$ 56,909</u>

4. 營業費用－物業管理及顧問服務

關係人類別 / 名稱	110年度	109年度
子公司	\$ 28,840	\$ 4,459
關聯企業	2,090	8,414
	<u>\$ 30,930</u>	<u>\$ 12,873</u>

5. 營業費用－捐贈

關係人類別 / 名稱	110年度	109年度
實質關係人	<u>\$ 5,182</u>	<u>\$ 5,182</u>

6. 營業費用－租金支出

關係人類別 / 名稱	110年度	109年度
孫公司	<u>\$ 125</u>	<u>\$ 176</u>

7. 銷售費用－雜費

關係人類別 / 名稱	110年度	109年度
泰誠公司	<u>\$ -</u>	<u>\$ 77,149</u>

8. 其他收入及遞延貸項－聯屬公司間利益

110 年度

項 目	關係人類別	金 額	本期已實現 利益(損失)	未實現利益	未實現利益 認列基礎
工程管理收入	萬達通公司	\$ 322,000	\$ 4,923	\$ 157,936	交九案銷售率 及完工進度
代收代付收入	萬達通公司	2,111	32	1,036	交九案銷售率 及完工進度
處分投資性 不動產利益	京站實業公司	<u>1,125,329</u>	( <u>2,217</u> )	<u>1,127,546</u>	美河市商場 處分
		<u>\$ 1,449,440</u>	<u>\$ 2,738</u>	<u>\$ 1,286,518</u>	

109 年度

項 目	關係人類別	金 額	本 期 已實現利益	未實現利益	未實現利益 認列基礎
工程管理收入	萬達通公司	\$ 322,000	\$ 4,993	\$ 162,859	交九案銷售率 及完工進度
代收代付收入	萬達通公司	2,111	33	1,068	交九案銷售率 及完工進度
處分投資性 不動產利益	京站實業公司	<u>1,125,329</u>	-	<u>1,125,329</u>	美河市商場 處分
		<u>\$ 1,449,440</u>	<u>\$ 5,026</u>	<u>\$ 1,289,256</u>	

9. 應收帳款－關係人

關係人類別／名稱	110年12月31日	109年12月31日
子公司	<u>\$ 5,401</u>	<u>\$ 5,250</u>

10. 其他應收款－關係人（不含對關係人放款及合約資產）

關係人類別／名稱	110年12月31日	109年12月31日
子公司	<u>\$ 446</u>	<u>\$ 275</u>

11. 應付帳款－關係人

關係人類別／名稱	110年12月31日	109年12月31日
泰誠公司	<u>\$ 318,726</u>	<u>\$ 306,597</u>

12. 其他應付款－關係人（不含向關係人借款）

關係人類別／名稱	110年12月31日	109年12月31日
子公司	\$ 591	\$ 211
孫公司	652	302
關聯企業	45	55
	<u>\$ 1,288</u>	<u>\$ 568</u>

13. 承租協議

取得使用權資產

關係人類別／名稱	110年度	109年度
使用權資產		
子公司	<u>\$ 31,333</u>	<u>\$ -</u>

租賃負債

子公司	<u>\$ 20,889</u>	<u>\$ -</u>
-----	------------------	-------------

利息費用

實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 196</u>
-------	-------------	---------------

取得投資性不動產－使用權資產

帳列項目	關係人類別／名稱	110年12月31日	109年12月31日
租賃負債	實質關係人	<u>\$ 1,282</u>	<u>\$ 2,122</u>

關係人類別／名稱	110年度	109年度
利息費用		
實質關係人	<u>\$ 47</u>	<u>\$ 82</u>

#### 14. 出租協議

##### 營業租賃出租

關係人類別／名稱	110年度		109年度	
	金額	佔該科目 餘額 %	金額	佔該科目 餘額 %
加賀屋公司	\$ 60,000	43	\$ 60,000	34
京站實業公司	750	-	32,720	19
子公司	2,989	2	6,807	4
孫公司	809	1	777	-
實質關係人	910	-	863	1
	<u>\$ 65,458</u>	<u>46</u>	<u>\$ 101,167</u>	<u>58</u>

本公司與關係人間租賃交易與一般非關係人交易相較，並無重大差異。

#### 15. 其他

(1) 截至 110 年及 109 年 12 月 31 日關係人提供下列資產，作為本公司借款及保證之擔保品：

關係人類別／名稱	110年12月31日	109年12月31日
實質關係人	有價證券	有價證券
林榮顯等		
子公司	台北市北投區房地 及有價證券	台北市北投區房地 及有價證券

(2) 本公司向銀行申請銀行借款、應付短票及履約保證，係由子公司及實質關係人林榮顯等擔任連帶保證人。

(3) 截至 110 年 12 月 31 日止，加賀屋公司因向本公司租賃溫泉旅館而開立押租保證票據 60,000 仟元。

#### (三) 處分投資性不動產

關係人類別／名稱	處分價款		處分利益 (註)	
	110年度	109年度	110年度	109年度
京站實業公司	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,363,428</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,125,329</u>

註：帳列遞延貸項－聯屬公司間利益。

(四) 向關係人借款 (帳入其他應付款-關係人)

關係人類別 / 名稱	110年12月31日	109年12月31日
泰誠公司	\$ 200,000	\$ 180,000
京站投資公司	180,000	340,000
立疆公司	-	110,000
	<u>\$ 380,000</u>	<u>\$ 630,000</u>

關係人類別 / 名稱	110年度	109年度
利息費用		
泰誠公司	\$ 6,076	\$ 187
立疆公司	1,434	2,305
京站投資公司	1,224	2,370
子公司	-	4
	<u>\$ 8,734</u>	<u>\$ 4,866</u>

本公司向關係人借款之借款利率與市場利率相當。向關係人之借款皆為無擔保借款。

(五) 背書保證

為他人背書保證

關係人類別 / 名稱	110年12月31日	109年12月31日
子公司		
保證金額	<u>\$17,810,425</u>	<u>\$16,524,845</u>
實際動支金額	<u>\$17,810,425</u>	<u>\$16,524,845</u>

取得背書保證

關係人類別 / 名稱	110年12月31日	109年12月31日
子公司		
被保證金額	<u>\$3,186,000</u>	<u>\$4,371,000</u>
實際動支金額	<u>\$3,186,000</u>	<u>\$4,371,000</u>

(六) 主要管理階層之薪酬

110及109年度對董事及其他主要管理階層之薪酬如下：

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 43,687	\$ 52,255
退職後福利	932	1,048
合計	<u>\$ 44,619</u>	<u>\$ 53,303</u>

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

## 二九、質抵押資產

下列資產已提供作為履約保證、銀行借款及應付短期票券等之擔保品：

	110年12月31日	109年12月31日
按攤銷後成本衡量之金融資產		
一流動	\$ 662,511	\$ 8,424
按攤銷後成本衡量之金融資產		
一非流動	1,679,170	2,248,075
待售房地	5,055,743	6,027,294
待開發不動產	316,757	497,981
開發中不動產	1,224,506	843,886
投資性不動產	6,097,686	6,253,436
不動產廠房及設備	97,503	100,058
採用權益法之投資	7,592,460	8,368,093
	<u>\$ 22,726,336</u>	<u>\$ 24,347,247</u>

## 三十、重大承諾及或有事項

除其他附註外，本公司於資產負債表日之重大承諾及或有事項如下：

- (一) 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。截至 110 年及 109 年 12 月 31 日，本公司以定存單繳納之履約保證金金額皆為 118,703 仟元。
- (二) 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；截至 110 年及 109 年 12 月 31 日，本公司以定存單繳納之履約保證金金額皆為 21,336 仟元。

(三) 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 年及 109 年 12 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，目前有一件由第一審法院審理中，有兩件經最高法院廢棄發回高等法院重新審理，尚有一件仍由第三審法院審理中。

(四) 本公司與集順公司於 109 年 12 月與台中市政府共同簽訂「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」，截至 110 年及 109 年 12 月 31 日，本公司支付台中市政府文心崇德站（G6）及文心櫻花站（G8a）履約保證金金額皆為 5,165 仟元及 4,087 仟元。

(五) 本公司於 110 年 5 月與國泰世華銀行股份有限公司簽署「台北市中正區公園段二小段 246 地號等 25 筆（原 28 筆）土地都市更新事業計畫」新實施者案委託合作契約，全案約定依據「都市更新條例」等相關規定，以權利變換方式辦理都市更新並分配相關權益。截至 110 年 12 月 31 日由銀行開具履約保證函作為履約保證金金額為 60,000 仟元。

(六) 本公司與集順公司於 110 年 9 月與台中市政府共同簽訂「台中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線南屯站（G11）土地開發契約書」，截至 110 年 12 月 31 日，本公司以定存單繳納之履約保證金金額為 7,042 仟元。

(七) 截至 110 年 12 月 31 日，本公司為興建房屋，與泰誠公司訂立工程合約，合約總價為 2,164,095 仟元，未支付價款為 2,003,451 仟元。

### 三一、資本管理

本公司須維持大量資本，以支應新增建案等相關工程所需，因此本集團之資本管理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，本公司係以金融機構借款及自有資金予以因應，導致負債比率相對高於一般產業水準，惟待完工交屋償還金融機構借款後，負債比率將明顯下降。為避免公司過度依賴向金融機構舉債所可能面臨之市場風險，以及適度控管公司之利息費用，本公司將適時運用資本市場籌資工具，以調整負債比率與資本結構間之搭配比重。

### 三二、金融工具

#### (一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

#### (二) 公允價值資訊－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	\$ 8,694	\$ -	\$ -	\$ 8,694
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	\$ -	\$ -	\$ 5,100	\$ 5,100

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	\$ 2,969	\$ -	\$ -	\$ 2,969
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	\$ -	\$ -	\$ 5,100	\$ 5,100

110年及109年12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12月31日	109年12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	\$ 8,694	\$ 2,969
按攤銷後成本衡量之金融資產（註1）	3,064,824	3,783,722
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	5,100	5,100
<u>金融負債</u>		
存入保證金（註2）	19,627	17,962
按攤銷後成本衡量之金融負債（註3）	22,524,525	23,305,325

註1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款及存出保證金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、一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債、應付公司債、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

本公司主要金融工具包括權益及債務工具投資、應收帳款、應付帳款、應付公司債及借款。本公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，統籌協調進入國內與國際金融市場操作，藉由依照風

險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理本公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險、信用風險及流動性風險。

#### 1. 市場風險

本公司之營運活動使本公司承擔之主要財務風險為利率變動風險。因本公司內之個體同時以固定及浮動利率借入資金，因而產生利率暴險。本公司藉由維持一適當之固定及浮動利率組合來管理利率風險。本公司定期評估避險活動，使其與利率觀點及既定之風險偏好一致，以確保採用最符合成本效益之避險策略。

本公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	110年12月31日	109年12月31日
<u>具公允價值利率風險</u>		
—金融資產	\$ 140,785	\$ 140,753
—金融負債	8,478,104	6,119,855
<u>具現金流量利率風險</u>		
—金融資產	2,798,428	3,549,971
—金融負債	12,330,408	15,318,598

#### 敏感度分析

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。集團內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少 100 基點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加 100 基點，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司 110 及 109 年度之稅前淨利分別減少 95,320 仟元及 117,686 仟元，主因為本公司之變動利率借款。

本公司於本期對利率之敏感度上升，主因為變動利率債務工具增加。

## 2. 信用風險

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

## 3. 流動性風險

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

截至 110 年及 109 年 12 月 31 日，本公司未動用之融資額度（含專案融資）分別為 1,276,200 仟元及 2,652,400 仟元。

### 非衍生金融負債之流動性及利率風險表

非衍生金融負債剩餘合約到期分析係依本公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含本金及估計利息）編製。因此本公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表中最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據資產負債表日殖利率曲線推導而得。

### 110 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	\$ 152,968	\$ 92,859	\$ 914,907	\$ 512,933	\$ -
租賃負債	9,996	19,991	89,139	79,165	-
浮動利率工具	231,570	144,344	6,622,299	5,095,816	242,129
固定利率工具	745,100	1,120,300	1,994,800	4,620,000	-
	<u>\$ 1,139,634</u>	<u>\$ 1,377,494</u>	<u>\$ 9,621,145</u>	<u>\$ 10,307,914</u>	<u>\$ 242,129</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	\$ 119,126	\$ 79,165	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

109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	\$ 123,633	\$ 3,913	\$ 853,293	\$ 825,465	\$ 120
租賃負債	9,643	18,695	82,535	176,138	-
浮動利率工具	603,250	694,062	2,785,226	10,715,213	534,000
固定利率工具	-	-	-	6,120,000	-
	\$ 736,526	\$ 716,670	\$ 3,721,054	\$ 17,836,816	\$ 534,120

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	\$ 110,873	\$ 176,138	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

### 三三、附註揭露事項

(一) 本年度重大交易事項相關資訊及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：附表一。
2. 為他人背書保證：附表二。
3. 期末持有有價證券情形：附表三。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣3億元或實收資本額20%以上：附表四。
5. 取得不動產之金額達新台幣3億元或實收資本額20%以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣3億元或實收資本額20%以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣1億元或實收資本額20%以上：附表五。
8. 應收關係人款項達新台幣1億元或實收資本額20%以上：附表六。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 被投資公司資訊：附表七。

(三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、本期損益及認列之投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：附表八。

2. 與大陸被投資公司直接或間接由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：無。

(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。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司

資金貸與他人

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否關係人	本最高餘額	期末餘額	實際支金額	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	提列備抵呆帳金額	擔保		品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	萬達通實業股份有限公司	其他應收款—關係人	是	\$ 340,000	\$ 100,000	\$ 50,000	2.6000%~5.3500%	短期融資	\$ -	營運週轉	\$ -	-	無	\$ -	\$ 734,807	\$ 734,807
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	-	734,807	734,807
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	190,000	-	-	2.3500%~5.3500%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	734,807	734,807
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	380,000	350,000	200,000	4.4140%~5.3500%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	734,807	734,807
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	其他應收款—關係人	是	260,000	50,000	-	4.4140%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	734,807	734,807
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	-	167,691	167,691
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	-	-	2.9880%~3.2880%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	167,691	167,691
2	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	10,000	10,000	10,000	2.9880%~3.2880%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	167,691	167,691
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	500,000	500,000	180,000	0.7550%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	2,266,457	2,266,457
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	400,000	300,000	50,000	0.7550%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	2,266,457	2,266,457
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	-	-	0.7550%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	2,266,457	2,266,457
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	30,000	10,000	10,000	0.7550%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	2,266,457	2,266,457
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	-	-	0.7550%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	2,266,457	2,266,457
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	-	-	2.4500%~2.8500%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	190,476	190,476
4	立疆開發股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	其他應收款—關係人	是	80,000	80,000	60,000	2.4500%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	190,476	190,476
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	-	-	2.6797%~2.7525%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	767,562	767,562
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	310,000	190,000	160,000	2.3291%~2.7525%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	767,562	767,562
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	2.3291%~2.9440%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	767,562	767,562
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	20,000	10,000	10,000	0.1750%~0.3593%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	32,460	32,460
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	40,000	40,000	1.2550%	短期融資	-	營運週轉	-	-	無	-	61,433	61,433

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

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司

為他人背書保證

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象 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	泰誠發展營造股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	\$ 33,498,999	\$ 1,469,000	\$ 860,000	\$ 860,000	\$ 300,000	7.70%	\$ 66,997,998	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	33,498,999	904,250	904,250	904,250	-	8.10%	66,997,998	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	33,498,999	88,000	88,000	88,000	-	0.79%	66,997,998	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	33,498,999	17,030,000	9,820,000	9,820,000	-	87.94%	66,997,998	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	33,498,999	1,982,350	1,826,000	1,826,000	-	16.35%	66,997,998	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	兆耀實業股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	33,498,999	1,836,000	1,836,000	1,836,000	-	16.44%	66,997,998	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	33,498,999	2,297,865	1,903,215	1,903,215	-	17.04%	66,997,998	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	33,498,999	130,000	50,000	50,000	-	0.45%	66,997,998	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	33,498,999	475,260	475,260	475,260	-	4.26%	66,997,998	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日鑽線能科技股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	33,498,999	58,000	47,700	47,700	-	0.43%	66,997,998	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	2,527,880	268,000	134,000	134,000	81,711	15.90%	5,055,759	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	123,643	120,000	120,000	120,000	302	291.16%	247,286	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	5,511,052	1,066,000	186,000	186,000	186,000	10.13%	11,022,104	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	16,998,425	3,135,000	2,880,000	2,880,000	2,880,000	50.83%	33,996,849	N	Y	N
5	立鑽開發股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於 50% 之母公司	1,428,571	50,000	-	-	-	-	2,857,142	N	Y	N

註 1：本公司及各子公司對單一企業背書保證金額以不逾各該公司最近期經會計師查核簽證之財務報表淨值之 3 倍為限。

註 2：本公司及各子公司背書保證之總額以不逾各該公司最近期經會計師查核簽證之財務報表淨值之 6 倍為限。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司

期末持有有價證券情形

民國 110 年 12 月 31 日

附表三

單位：除另註明外，  
為新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				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	139	2.50%	139	
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	1,434	3.70%	1,434	
普力德生物科技股份有限公司	股票 世睿生物科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	50	-	16.67%	-	
日勝遠東股份有限公司	股票 兆豐成長創業投資股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	5,000	50,560	3.94%	50,560	
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	4,706	-	4,706	
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	2,997	-	2,997	

(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				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	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	\$ 2,752	-	\$ 2,752	
日勝生活科技股份有限公司	基金 凱基新興市場 ESG 永續主題債券基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	300	2,944	-	2,944	
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	4,930	-	4,930	

註 1：投資子公司及關聯企業，請參閱附表八及九。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司  
 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上  
 民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：除另註明外，  
為新台幣仟元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	初買		入賣		出			其他		末		
					股數(仟股)	金額	股數(仟股)	金額	股數(仟股)	售價	帳面成本	處分損益	股數(仟股)	金額	股數(仟股)	金額
日勝生活科技股份有限公司	股票 日鼎循環經濟投資控股股份有限公司	採權益法之投資	日鼎循環經濟投資控股股份有限公司	子公司	63,500	\$5,713,974	4,800	\$ 450,336 (註2)	-	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 135,556 (註3)	68,300	\$ 6,299,866

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。

註 2：係本期現金增資。

註 3：係本公司採用權益法認列之綜合損益之份額 690,556 仟元及發放現金股利 555,000 仟元之淨額。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司  
與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上  
民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：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		
日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	母子公司	發包工程	\$ 155,227	100.00%	依合約規定	-	-	(\$ 318,726)	( 92.08%)	
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	( 473,056)	( 37.88%)	依合約規定	-	-	115,790	48.40%	
泰誠發展營造股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	聯屬公司	銷貨	( 382,295)	( 30.62%)	依合約規定	-	-	50,643	21.17%	
泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	母子公司	銷貨	( 271,735)	( 21.76%)	依合約規定	-	-	72,786	30.43%	
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	( 498,296)	( 61.61%)	依合約規定	-	-	30	4.39%	
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	699,103	95.61%	依合約規定	-	-	( 442,110)	( 89.29%)	
集順生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	聯屬公司	發包工程	467,252	100.00%	依合約規定	-	-	( 157,322)	( 97.03%)	
鼎勝綠能科技股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	聯屬公司	銷貨	( 123,771)	( 100.00%)	依合約規定	-	-	31,426	100.00%	

註1：向關係人進貨及銷貨單價因無相關同類交易可循，其交易條件由雙方協商決定。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司  
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 12 月 31 日

附表六

單位：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	提列備抵呆帳金額	備註
					金額	處理方式			
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	\$ 200,000	-	\$ -	-	\$ -	\$ -	係截至 111.1.28 (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	115,790	1.93	-	-	62,084	-	係截至 111.1.28
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	160,000	-	-	-	-	-	係截至 111.1.28 (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	180,000	-	-	-	-	-	係截至 111.1.28 (註 1)

註 1：係其他應收款。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司

被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：除另註明外，  
為新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所 在 地 區	主要營業項目	原 始 投 資 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%	\$ 843,480	\$ 126,957	\$ 126,988	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%	476,190	( 43,990)	( 43,990)	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%	683,172	( 65,286)	( 65,286)	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%	603,597	( 18,993)	( 18,979)	子公司(註 1 及 2)
日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	台北市忠孝東路四段 270 號 5 樓之 2	土木建築工程業	968,650	968,650		120,000	100.00%	1,178,354	34,315	38,306	子公司(註 1)
日勝生活科技股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 13 樓	台北車站特定專 用區交九用地 開發	1,248,666	1,248,666		148,000	28.35%	1,764,916	219,934	62,355	子公司(註 1 及 3)
日勝生活科技股份有限公司	日勝生加賀屋國際 溫泉飯店股份 有限公司	台北市北投區光明路 236 號	溫泉飯店業	953,363	953,363		15,000	100.00%	114,459	( 755)	( 448)	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%	1,422,078	( 41,701)	( 41,701)	子公司(註 1)
日勝生活科技股份有限公司	CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	Vistra Corporate Services Contre, Ground Floor NPF Building, Beach Road, Asia, Samoa	一般投資業	-	USD 2,080		-	-	-	( 324)	( 324)	子公司(註 1 及 7)
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%	320,127	( 3,791)	( 4,296)	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%	3,582,214	200,954	153,286	子公司(註 1 及 10)
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%	1,918,905	( 13,395)	( 13,394)	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%	44,650	2,678	2,561	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		-	-	-	( 1,202)	( 1,081)	子公司(註 1 及 8)
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	臺北市大同區市民大道 1 段 209 號 14 樓	一般投資業	5,547,533	5,097,197		68,300	100.00%	6,299,866	690,555	690,555	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		帳 面 金 額	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 ( % )				
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%	\$ 6,871	(\$ 888)	(\$ 329)	子公司(註1)
泰誠發展營造股份有限公司	京站投資控股企業股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	一般投資業	1,832,017	1,832,017	55,195	36.80%	1,946,022	200,954	73,942	子公司(註1及11)
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 租售業	87,000	87,000	8,700	100.00%	81,149	( 562)	( 562)	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%	13,034	6,559	3,214	(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%	762,309	55,979	41,988	孫公司(註1)
京站投資控股企業股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	台北車站特定專用區交九用地開發	4,295,288	4,295,288	374,015	71.65%	4,460,536	219,934	157,580	子公司(註1)
京站實業股份有限公司	京站數位廣場股份有限公司	台北市大同區承德路一段1號4樓	零售業	50,000	50,000	2,000	100.00%	18,991	1,860	1,860	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6)
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%	69,360	( 24,664)	( 9,202)	孫公司(註1及9)
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	投資興建營運公共建設	5,027,699	5,027,699	520,740	100.00%	6,229,105	682,000	682,000	孫公司(註1)
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%	61,909	9,434	9,434	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%	6,128	( 888)	( 293)	子公司(註1)

註1：係依被投資公司同期間經會計師查核之財務報表及本公司持股比例計算。

註2：帳面金額尚未扣除累積減損130,802仟元。

註3：帳面金額尚未扣除聯屬公司間未實現利益158,972仟元。

註4：大陸被投資公司相關資訊請參閱附表八。

註5：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6：日鼎投資公司已於110年2月25日完成註銷登記。

註7：智基公司已於110年6月8日完成註銷登記。

註8：萬通數位公司已於110年4月26日已完成解散登記，並於111年1月25日取得法院清算完結備查函。

註9：帳面金額尚未扣除累積減損12,460仟元。

註10：帳面金額尚未扣除聯屬公司間未實現利益1,127,546仟元。

註11：帳面金額尚未扣除聯屬公司間未實現利益139,118仟元。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司

大陸投資資訊

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表八

單位：除另註明外，  
為新台幣仟元

大陸被投資 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)	(\$ 439)	100%	(\$ 439) (2)B	\$ 2,497	\$ -	

本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部 核准投資 金額	會 審 會 規 定 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)	\$ 51,208 (1,850 仟美元) (註 4)	\$ 6,699,800 (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 12 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 12 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	84,031,547	9.33%
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。本公司個體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。

## §重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金及約當現金明細表		明細表一
開發中不動產變動明細表		明細表二
其他流動資產明細表		附註十三
採用權益法之投資變動明細表		明細表三
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十五
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表		附註十五
不動產、廠房及設備累計減損變動明細表		附註十五
投資性不動產變動明細表		附註十七
投資性不動產累計折舊變動明細表		附註十七
投資性不動產累計減損變動明細表		附註十七
使用權資產變動明細表		明細表四
合約負債明細表		明細表五
短期借款明細表		明細表六
長期借款明細表		明細表七
租賃負債明細表		明細表八
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表九
營業成本明細表		明細表十
營業費用明細表		明細表十一
本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別明細表		明細表十二

日勝生活科技股份有限公司  
現金及約當現金明細表  
民國 110 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣仟元

名 稱	金 額
庫存現金	\$ 306
零 用 金	1,190
活期存款	418,019
支票存款	1,754
外幣活期存款	<u>8,626</u>
合 計	<u>\$ 429,895</u>

日勝生活科技股份有限公司

開發中不動產變動明細表

民國 110 年度

明細表二

單位：新台幣仟元

	<u>期 初 餘 額</u>	<u>工 程 成 本</u>	<u>利 息 資 本 化</u>	<u>備 抵 存 貨 跌 價</u>	<u>期 末 餘 額</u>
三芝案－東側	<u>\$ 843,886</u>	<u>\$ 175,970</u>	<u>\$ 9,915</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$1,029,771</u>
三芝案－西側	<u>\$ -</u>	<u>\$ 303,086</u>	<u>\$ 3,976</u>	<u>(\$ 112,327)</u>	<u>\$ 194,735</u>

日勝生活科技股份有限公司  
採權益法之投資變動明細表  
民國 110 年度

明細表三

單位：新台幣仟元

名稱	期初餘額		本期變動					期末餘額		股權淨值	備註	
	股數(仟股)	金額	股數(仟股)	增加(減少)金額	投資(損)益	累積換算調整數	其他(註1)	股數(仟股)	持股份%			金額
集順	70,000	\$ 716,492	-	\$ -	\$ 126,988	\$ -	\$ -	70,000	100	\$ 843,480	\$ 842,627	
立疆	100,000	520,180	-	-	( 43,990)	-	-	100,000	100	476,190	476,190	
日耀	95,000	748,458	-	-	( 65,286)	-	-	95,000	100	683,172	683,172	
日勝遠東	38,773	624,249	-	-	( 18,979)	-	( 1,673)	38,773	99.93	603,597	419,227	註2
泰誠	120,000	1,249,678	-	( 110,000)	38,306	-	370	120,000	100	1,178,354	1,837,017	註2
萬達通	148,000	1,760,682	-	( 58,121)	62,355	-	-	148,000	28.35	1,764,916	6,225,452	註2
加賀屋	15,000	114,907	-	-	( 448)	-	-	15,000	100	114,459	109,715	
兆曜	235,000	1,463,779	-	-	( 41,701)	-	-	235,000	100	1,422,078	1,422,078	註2
智基	2,080	5,434	( 2,080)	( 5,175)	( 324)	65	-	-	0	-	-	
新秀閣	125	324,423	-	-	( 4,296)	-	-	125	100	320,127	( 8,025)	
京站投資	91,590	3,602,643	-	( 173,715)	153,286	-	-	91,590	61.06	3,582,214	5,666,141	註2
日翔	230,000	1,932,299	-	-	( 13,394)	-	-	230,000	100	1,918,905	1,918,905	
日鑽	4,050	42,089	-	-	2,561	-	-	4,050	90	44,650	49,116	
萬通數位	2,700	8,477	( 2,700)	( 7,396)	( 1,081)	-	-	-	0	-	-	
立疆上海	-	2,959	-	-	( 439)	( 23)	-	-	100	2,497	2,497	
日鼎循環	63,500	5,713,974	4,800	( 104,663)	690,555	-	-	68,300	100	6,299,866	6,299,866	註2
晶鼎	740	7,200	-	-	( 329)	-	-	740	37	6,871	18,571	
合計		18,837,923		(\$ 459,070)	\$ 883,784	\$ 42	(\$ 1,303)			19,261,376	\$25,962,549	
減：累計減損		( 155,686)		\$ -	\$ 24,884	\$ -	\$ -			( 130,802)		
減：聯屬公司間損益		( 1,289,256)		\$ 2,738	\$ -	\$ -	\$ -			( 1,286,518)		
		<u>\$17,392,981</u>								<u>\$17,844,056</u>		

註1：係本公司認列子公司之確定福利計劃精算損失及子公司之其他綜合損益。

註2：提供給銀行作為銀行借款之擔保為7,592,460仟元。

日勝生活科技股份有限公司

使用權資產變動明細表

民國 110 年度

明細表四

單位：新台幣仟元

	<u>建</u> <u>築</u> <u>物</u>	<u>運</u> <u>輸</u> <u>設</u> <u>備</u>	<u>合</u> <u>計</u>
成 本			
110年1月1日餘額	\$ -	\$ 6,410	\$ 6,410
增 添	31,333	3,189	34,522
本期退租	<u>-</u>	<u>( 1,774 )</u>	<u>( 1,774 )</u>
109年12月31日餘額	<u>\$ 31,333</u>	<u>\$ 7,825</u>	<u>\$ 39,158</u>
累積折舊及減損			
110年1月1日餘額	\$ -	\$ 2,969	\$ 2,969
折舊費用	10,444	2,713	13,157
本期退租	<u>-</u>	<u>( 1,411 )</u>	<u>( 1,411 )</u>
109年12月31日餘額	<u>\$ 10,444</u>	<u>\$ 4,271</u>	<u>\$ 14,715</u>
110年12月31日淨額	<u>\$ 20,889</u>	<u>\$ 3,554</u>	<u>\$ 24,443</u>

日勝生活科技股份有限公司

合約負債明細表

民國 110 年 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
浮洲一區		\$	37,657
大	橋		24,094
三芝案	—東側		166,172
新	店		<u>246</u>
		\$	<u>228,169</u>

日勝生活科技股份有限公司

短期借款明細表

民國 110 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣仟元

借 款 種 類 及 債 權 人	借 款 期 限	年 利 率 ( % )	餘 額	融 資 額 度	抵 押 或 擔 保
信用借款—彰化銀行	111.03.31	2.75	\$ 60,000	\$ 60,000	無
信用借款—彰化銀行	111.09.13	1.90	558,032	560,000	無
抵押借款—中國信託銀行	111.11.26	2.19	332,200	332,200	請參閱附註二九
抵押借款—台灣中小企業銀行	111.07.06	2.97	200,000	200,000	請參閱附註二九
抵押借款—板信商業銀行	111.09.16	2.2	265,332	294,000	請參閱附註二九
抵押借款—安泰銀行	111.09.17	2.886	-	450,000	請參閱附註二九
抵押借款—安泰銀行	111.12.23	3.15	-	170,300	請參閱附註二九
			<u>\$ 1,415,564</u>	<u>\$ 2,066,500</u>	

## 日勝生活科技股份有限公司

## 長期借款明細表

民國 110 年 12 月 31 日

明細表七

單位：係新台幣仟元

名	稱	摘要	金額	契約期限	利率區間	抵押或擔保備註
元大銀行—三重分行		抵押借款	\$ 249,500	112.9.25	2.430	請參閱附註二九
元大銀行—三重分行		抵押借款	600,000	112.9.25	2.430	請參閱附註二九
元大銀行—三重分行		抵押借款	578,500	112.9.25	2.430	請參閱附註二九
元大銀行		抵押借款	411,000	111.9.29	2.300	請參閱附註二九
元大銀行		抵押借款	600,250	111.11.29	2.230	請參閱附註二九
元大銀行—企業一部		抵押借款	292,000	112.9.25	2.430	請參閱附註二九
元大銀行—企業二部		抵押借款	499,204	111.12.8	1.800	請參閱附註二九
京城銀行—松山分行		抵押借款	525,837	115.3.26	2.400	請參閱附註二九
京城銀行—松山分行		抵押借款	316,404	111.6.19	1.937	請參閱附註二九
京城銀行—松山分行		抵押借款	2,620,800	111.8.4	1.937	請參閱附註二九
京城銀行—松山分行		無擔保借款	252,070	111.8.5	1.937	無
京城銀行—松山分行		抵押借款	167,440	111.8.22	2.442	請參閱附註二九
京城銀行—松山分行		抵押借款	363,290	113.9.26	2.250	請參閱附註二九
京城銀行—松山分行		抵押借款	663,990	117.2.16	2.000	請參閱附註二九
華泰銀行—文山分行		抵押借款	242,513	111.4.20	2.100	請參閱附註二九
彰化銀行		抵押借款	330,000	117.4.14	1.750	請參閱附註二九
台灣銀行—武昌分行		抵押借款	1,275,000	112.12.26	2.2727	請參閱附註二九
台灣銀行—武昌分行		抵押借款	880,000	112.12.26	2.2727	請參閱附註二九
中國信託		抵押借款	172,000	112.12.15	1.840	請參閱附註二九
國際票券		抵押借款	479,607	111.2.4	2.488	請參閱附註二九
國際票券		抵押借款	119,902	111.2.4	2.488	請參閱附註二九
國際票券		抵押借款	14,787	111.2.4	2.588	請參閱附註二九
減：銀行長期借款減項—主辦費			( 5,750)			
減：一營業週期內到期之長期借款			( 6,196,247)			
加：一營業週期內到期之長期借款減項—主辦費			3,000			
長期借款			<u>\$ 5,455,097</u>			

註：係聯貸銀行共同承貸金額，包括台灣銀行等 5 家銀行。

日勝生活科技股份有限公司

租賃負債明細表

民國 110 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
運輸設備		\$	3,736
房屋及建築轉租			<u>190,402</u>
合	計	\$	<u>194,138</u>

日勝生活科技股份有限公司

營業收入明細表

民國 110 年度

明細表九

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
營建收入		\$	<u>1,282,008</u>
租賃收入			<u>141,100</u>
		\$	<u>1,423,108</u>

日勝生活科技股份有限公司

營業成本明細表

民國 110 年度

明細表十

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
營建工程成本		\$	999,560
租賃成本			186,108
其他營業成本		(	9,907)
		\$	<u>1,175,761</u>

日勝生活科技股份有限公司

營業費用明細表

民國 110 年度

明細表十一

單位：新台幣仟元

名	稱	銷 售 費 用	管 理 費 用	合 計
銀行手續費		\$ 360	\$ 264,389	\$ 264,749
薪資支出		3,089	138,130	141,219
折 舊		2,556	69,994	72,550
管 理 費		19,639	32,404	52,043
廣 告 費		51,247	184	51,431
佣金支出		41,334	-	41,334
勞 務 費		3,523	34,872	38,395
其他（註）		<u>47,096</u>	<u>41,838</u>	<u>88,934</u>
		<u>\$ 168,844</u>	<u>\$ 581,811</u>	<u>\$ 750,655</u>

註：各項目金額均未超過本科目餘額 5%。

日勝生活科技股份有限公司

本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別明細表

民國 110 及 109 年度

明細表十二

單位：新台幣仟元

	110年度			109年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	\$ 123	\$ 128,811	\$ 128,934	\$ -	\$ 183,006	\$ 183,006
勞健保費用	-	10,632	10,632	-	13,618	13,618
退休金費用	-	5,354	5,354	-	7,613	7,613
董事酬金	-	4,530	4,530	-	9,580	9,580
其他員工福利費用	-	9,967	9,967	-	12,709	12,709
	<u>\$ 123</u>	<u>\$ 159,294</u>	<u>\$ 159,417</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 226,526</u>	<u>\$ 226,526</u>
折舊費用	<u>\$ 156,255</u>	<u>\$ 72,550</u>	<u>\$ 228,805</u>	<u>\$ 186,169</u>	<u>\$ 103,955</u>	<u>\$ 290,124</u>
攤銷費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,830</u>	<u>\$ 5,830</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,154</u>	<u>\$ 5,154</u>

註 1：本公司 110 及 109 年度月平均之員工人數分別為 116 及 167 人，其中未兼任員工之董事人數皆為 3 人。

註 2：(1) 本年度平均員工福利費用 1,371 仟元（『本年度員工福利費用合計數－董事酬金合計數』／『本年度員工人數－未兼任員工之董事人數』）。

前一年度平均員工福利費用 1,323 仟元（『前一年度員工福利費用合計數－董事酬金合計數』／『前一年度員工人數－未兼任員工之董事人數』）。

(2) 本年度平均員工薪資費用 1,141 仟元（本年度薪資費用合計數／『本年度員工人數－未兼任員工之董事人數』）。

前一年度平均員工薪資費用 1,116 仟元（前一年度薪資費用合計數／『前一年度員工人數－未兼任員工之董事人數』）。

(3) 平均員工薪資費用調整變動情形 2.2%（『本年度平均員工薪資費用－前一年度平均員工薪資費用』／前一年度平均薪資費用）。

註 3：本公司薪資政策說明如下：

(1) 董監事薪酬

本公司給付董事、監察人之酬金分為酬勞、報酬及業務執行費用等三類，其中，酬勞係指年度如有獲利時，依公司章程、相關法令及參考同業給付水準等情形提撥總額，再以董監事個人任職期間對公司營運參與程度及貢獻情形後予以分配；報酬係指董監事執行職務或兼任功能性委員職務所領取之酬金，依董監事資歷及參考同業給付水準等情形予以支付；業務執行費用則係董監事執行職務或兼任功能性委員職務所領取之車馬費、特支費、各種津貼等項目。

(2) 經理人及員工薪酬

經理人及員工薪酬結構分為「薪資」、「獎金及補助」，「薪資」為每月發給，其中又分為基本薪資和津貼；「獎金及補助」為因工作績效或特定工作成果或符合特定條件之給予，其中「獎金」包括年終獎金及員工酬勞等，年終獎金係依當年度獲利狀況、營運績效等指標決定發放額度，個人則依職等職務、績效、任職年資等指標作為發放標準，由薪資報酬委員會同意後送董事會決議；員工酬勞係依公司章程規定，以稅前利益作為提撥基礎，提撥標準根據營運相關績效指標評定，由薪資報酬委員會同意後送董事會決議；「補助」則為符合特定條件員工方能申請，如：交通補助、體檢補助等。

# 社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1111595 號

會員姓名：(1) 楊清鎮  
(2) 方涵妮

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義區松仁路100號20樓

事務所統一編號：94998251

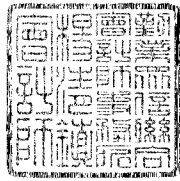
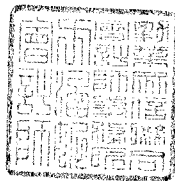
事務所電話：(02)27259988

委託人統一編號：12373243

會員書字號：(1) 北市會證字第 2527 號  
(2) 北市會證字第 4252 號

印鑑證明書用途：辦理 日勝生活科技股份有限公司

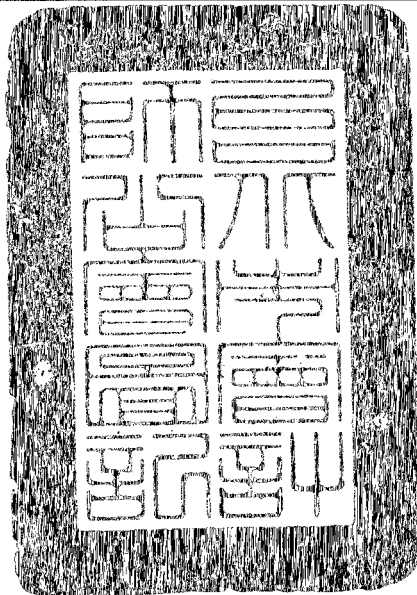
110 年度 (自民國 110 年 01 月 01 日 至 110 年 12 月 31 日 ) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	楊清鎮	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	方涵妮	存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國 111 年 03 月 11 日