

股票代碼:2547



日勝生活科技股份有限公司

106年度年報



中華民國一〇七年五月三十日刊印

查詢年報網址：<http://mops.twse.com.tw>

<http://www.radium.com.tw>

一、本公司發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱

(一)本公司發言人

姓名：周惠玉

職稱：副總經理

聯絡電話：(02)7733-8888

電子郵件信箱：amme@radium.com.tw

(二)本公司代理發言人

姓名：陳亞戀

職稱：副總經理

聯絡電話：(02)7733-8888

電子郵件信箱：line@radium.com.tw

二、總公司、分公司及工廠地址及電話

地址：台北市市民大道一段 209 號 14 樓

電話：(02)7733-8888

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話

名稱：凱基證券股份有限公司

地址：台北市重慶南路一段 2 號 5 樓

網址：<http://www.kgieworld.com.tw>

電話：(02)2389-2999

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

姓名：龔則立、劉水恩

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

地址：台北市民生東路三段 156 號 12 樓

網址：www.deloitte.com.tw

電話：(02)2545-9988

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊方式：無

六、公司網址：www.radium.com.tw

目 錄

壹、致股東報告書.....	1
貳、公司簡介	
一、設立日期.....	6
二、公司沿革.....	6
參、公司治理報告	
一、公司組織系統.....	12
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.....	14
三、公司治理運作情形.....	25
四、會計師公費資訊.....	50
五、更換會計師資訊.....	51
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任 職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者.....	52
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百 分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形.....	52
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬 關係之資訊.....	54
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一 轉投資事業之持股數及綜合持股比例.....	55
肆、募資情形	
一、資本及股份.....	56
二、公司債辦理情形.....	61
三、特別股辦理情形.....	62
四、海外存託憑證辦理情形.....	62
五、員工認股權憑證辦理情形.....	62
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	62
七、資金運用計劃執行情形.....	62

伍、營運概況

一、業務內容.....	64
二、市場及產銷概況.....	67
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡 及學歷分布比率.....	74
四、環保支出資訊.....	74
五、勞資關係.....	74
六、重要契約.....	78

陸、財務概況

一、最近五年度簡明財務報表.....	82
二、最近五年度財務分析.....	86
三、最近年度財務報告之監察人審查報告.....	93
四、最近年度合併財務報告.....	94
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	94
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難情事， 對公司財務狀況之影響.....	94

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況.....	269
二、財務績效.....	270
三、現金流量.....	270
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	271
五、最近年度轉投資政策、獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資 計畫.....	272
六、風險事項.....	274
七、其他重要事項.....	276

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料.....	277
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	284
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形.....	284
四、其他必要補充說明事項.....	284

玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定

對股東權益或證券價格有重大影響之事項.....	285
-------------------------	-----

日勝生活科技股份有限公司

致股東報告書

各位股東女士、先生，大家好：

本公司板橋浮洲合宜住宅案在歷經兩年餘之結構補強修繕方案審查及結構補強工程施作下，各區已分別於 106 年第二季~107 年初間取具使用執照或使用執照變更核准，並自 106 年 8 月份起陸續展開交屋認列收益，由於本案量體龐大，截至 107 年 4 月 30 日止，已認列營建收入約 14,353,372 仟元，本公司 107 年將再加快交屋步伐，儘速完成交屋作業，以維護承購戶權益，並挹注公司之營運表現。

子公司所負責開發興建之新北市青年住宅案，全案量體 70%依規定必須作為青年住宅使用，共推出 1,100 餘戶之青年住宅，已於 106 年度全數對外出租營運，且因青年住宅價格合宜，傢俱設備齊全，並導入飯店式之管理機制，因此，一推出市場即搶租一空並廣受好評，且陸續接待國外相關單位之參訪交流。至於全案量體 30%之附屬事業設施，子公司就其中一部份將規劃為樂齡宅對外出租，由專業承租業者提供健康銀髮族生活照顧服務，預計 107 年 6 月份開幕營運，其餘之物業子公司則正就總體經濟環境、市場需求等因素綜合評估最適合之產品推出市場，以強化本案收益。

本公司除了營建本業外，持續多角化經營，並以能產生恆常性現金流量之營運事業為發展方向，子公司京站實業(股)公司近年來在百貨商場營運表現亮眼、獲市場投資人認同下，已於 107 年 2 月 12 日獲准股票公開發行，且於同年 3 月 31 日股票登錄興櫃掛牌，這是本公司旗下子公司邁入資本市場的里程碑，期許子公司能在其所屬產業類別下彰顯應有之市場價值，並藉由資本市場作為推升其營運成長動能的後盾。京站實業目前位處交九用地之營業據點(京站時尚廣場)，已隨著機場捷運通車，商場本身具地利之便，且能滿足消費者一次性購足休閒娛樂服務而受益，除目前之營業據點外，該公司已於 106 年第四季標得臺北捷運公司總部大樓 B1 店鋪之經營權利，預計於 107 年第二季~第三季間陸續開幕營運，且因地緣關係與臺北市政府所推動之「捷運中山雙連段帶狀公園願景計畫」乃至未來「城市博物館」規劃有相輔相成的效果；而本公司位處新店美河市案之 5F 商場往後亦將由京站實業負責營運管理，皆在透過營業據點的持續開拓，以提升其整體營運規模。

子公司萬達通實業(股)公司持續坐擁穩定之租金收益，近年來雖受地租、房屋稅調漲而使成本費用增加，然而在該公司致力於節能環保措施、有效樽節水、電等管銷費用下，經營成績仍舊表現亮眼且持續提升，且屢獲公單位所頒發之節能獎項。此外，子公司日鼎水務企業(股)公司所負責開發興建之桃園地區污水下水道系統建設 BOT 案，第一期之污水處理廠已興建完成，自 105 年 1 月 28 日正式通水營運，截至 107 年 3 月底止已完成認證之用戶接管戶數約為 3.6 萬戶，目前正就第二期污水處理設施計畫積極進行中。這都代表著，營運事業在經過多年的深耕後，已為集團創造了穩定的收益，並與營建事業發展達互利互補的效果，期許營建、營運兩事業群持續創造企業最大價值，並

將經營成果回饋予各位股東，也衷心企盼各位股東能持續的給予本公司支持。

以下茲就本公司一〇六年度之經營成果及一〇七年度之展望向各位股東報告：

一、一〇六年度營業結果

(一)營業計畫實施成果

單位：新台幣仟元；%

項目 \ 年度	一〇六年度	一〇五年度	成長率
營業收入	14,212,716	3,356,781	323.40
稅後淨利	(709,247)	(4,949,781)	85.67
獲利率	(4.99)	(147.46)	96.62

本公司 106 年度因板橋浮洲案已完成結構補強修繕工程並展開交屋作業，因此，合併報表營業收入主要來自浮洲案營建收入的認列，其餘在子公司桃園污水 BOT 案依完工進度認列工程收入，以及子公司物業租賃收入、保養品收入皆較 105 年度成長下，106 年度合併營業收入達 14,212,716 仟元，較 105 年度明顯增加 10,855,935 仟元，成長率為 323.40%。然而 106 年度因認列浮洲案結構補強之成本、費用，以致當年度仍為稅後淨損，但因無 105 年度認列新店美河市案仲裁判斷結果等損失，106 年度稅後淨損為 709,247 仟元，較 105 年度明顯縮減。

(二)預算執行情形

本公司 106 年度並未編製財務預測。

(三)財務收支及獲利能力分析

1.現金流量之變動分析

單位：%

項目 \ 年度	一〇六年度	一〇五年度	變動比例
現金流量比率(註)	5.71	-	-
現金流量允當比率(註)	85.26	41.41	105.89
現金再投資比率	10.94	-	-

註：營業活動淨現金流量若為負值，將以「-」表達。

本公司 106 年度在板橋浮洲案展開交屋作業，收取交屋款及認列收益，與存貨持續減少下而產生營業活動淨現金流入情形，以致各項現金流量指標皆較 105 年度提升。

2.獲利能力分析

單位：%

項目 \ 年度	一〇六年度	一〇五年度	變動比例
資產報酬率	(0.12)	(5.96)	97.99
權益報酬率	(8.02)	(42.82)	81.27
純益率	(4.99)	(147.46)	96.62
每股盈餘(元)	(0.85)	(5.56)	84.71

本公司 106 年度在板橋浮洲案展開交屋認列收益，虧損較 105 年度明顯縮減下，以致各項獲利能力指標皆較 105 年度改善。

(四)研究發展狀況

本公司係以經營理念「創新、多元、永續、共生」作為公司研究發展的方向，誠如公司名稱所代表的意涵，期藉由科技的導入，以提供智慧型、多元機能之建築物，一次滿足承購者的住居需求。

二、一〇七年度營業計劃概要

(一)經營方針

本公司秉持著土地資源屬於社會大眾之信念，以關心大眾生活空間為前提來營建建築物，針對不同類型之住宅、辦公產品進行開發設計，把「創新、多元、永續、共生」之經營理念落實於本公司每一棟建築作品中。而未來本公司全體企業同仁亦將以「體認顧客需求、提供真誠服務、締造滿意品質、日勝永續經營」之品質政策用心投入經營，以達成未來之營業目標。

(二)預期銷售數量及其依據

本公司係根據集團內個案之開發時程、銷售、工程進度及營運事業體之營運假設而予以推估 107 年度之營收、獲利目標，茲因板橋浮洲案量體龐大，預估 107 年度仍主要來自該案營建收益的認列；營運事業群則隨著近年來的佈局耕耘，營運規模逐年成長，預期將可與營建事業發展達互利互補的效果，平衡公司業務受營建景氣波動的影響，且可貢獻相對穩定收益。

(三)重要之產銷政策

1.生產策略

- (1)土地開發策略以市場導向需求及將科技融入生活之整體開發為主，並輔以慎選合作夥伴之聯開、都市更新等開發型態。
- (2)產品設計規劃導向人性化、多元化，期許生產出高附加價值的產品，以符合市場需求。
- (3)充分發揮設計選材及施工管理機能，以達成本控制及提升施工效率之目標。

2.銷售策略

- (1)針對市場的需求與變化，做好產品規劃及定位。

- (2)零餘屋之銷售目標。
- (3)委託專業之銷售人員，或慎選當地不動產銷售口碑佳之代銷公司，共同創造銷售佳績。
- (4)建立多元化之行銷通路。
- (5)重視售後、租後之客服及物業管理，例如加強保固，提供便捷之修繕服務；良好之售、租後及物業管理，以提高建物的使用價值，及滿足承購(租)戶之生活服務需求，藉由所累積的客戶滿意度與認同感，深化品牌形象。

三、未來公司發展策略

- (一)精耕營建本業—就公司現有建案，有效整合各方資源，貫徹品質好、成本精確控管之推案政策，創造個案之最高效益。
- (二)持續發展—未來不斷在國內、外尋覓具有特殊利基之開發案，利用公司既已建立之經營團隊與智能，持續推動公司長遠發展目標。
- (三)擴大營運事業規模—利用現有建案已存在之商用不動產或尋覓適當地點，發展出具有穩定收益之營運事業，並提升其經濟規模，以備適當時機在資本市場上市櫃為目標，以增進股東權益。

四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一)外部競爭環境之影響

由於不動產產業具有強烈的地域特性，並不同於一般產業具有明顯之競爭態勢，通常多為一個區域內個案間的競爭，且取決於產品的規劃與設計能力，因此如何強化產品的市場區隔性，以維持獲利及競爭能力相當重要。本公司過去產品定位以捷運聯合開發案居多，且以複合式設計為主軸，由於能提供承購戶多元之生活機能，因此所推出個案皆能維持不錯之銷售成績。未來將持續發揮靈活、具創意性規劃的設計能力，以推出具市場競爭力之個案產品，將是本公司持續精進與努力的目標。

(二)法規環境之影響

政府為宣示打擊炒作土地及房價之決心，祭出多項打房措施，包括土建融申貸成數管制、調高貸款利率、豪宅稅、囤房稅、房地合一等稅改措施，都將增加建商開發個案之資金成本及挑戰性。本公司隨時留意房市政策的變化，並研擬因應對策，以期降低法規及政策變動對公司營運的影響。

(三)總體經營環境之影響

國內房市景氣及成交量從 2014 年起由濃轉淡，2017 年下半年起開始呈現回溫現象，惟距離房市活絡仍有一段距離，根據國家政策研究基金會所出具之研究報告指出，2017 年房市代表字票選結果第一名為「讓」字，反映在房市不景氣中，惟有「讓」利，才有可能成交的事實，這也是買賣雙方都認同的指標，而房市在歷經三年的不景氣後，2017 年整年房屋買賣移轉棟數達 26.6 萬棟，較 2016 年成長約 8.4%，這是自 2014 年以來首度止跌翻揚的一年，顯示市場最低

迷的時間已過，市場買氣已逐步打開，預期房市將呈現「價穩、量增」走勢，只是距離買賣移轉棟數最高峰的 40 萬棟仍有一大段距離。展望 2018 年，房市領先指標-「建商購地活絡度」上揚，或可作為觀察房市景氣榮枯的一項重要指標，包括多家知名建商於 2017 年都加速買地，且部分建商甚至打破歷年來之購地記錄；另六都公告地價調降，房貸餘額穩定成長等，應可推論未來一年的房市發展應會相對較佳，再加上 2018 年底九合一大選，執政黨基於勝選考量，預期會在下半年釋放大量政策利多，去除有礙房市發展的因素，整體而言，2018 年房市將朝穩中帶俏之正面發展。

為因應上述外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響，本公司近年來已積極發展多角化經營之事業體，例如具固定收益之資產管理業(交九 BOT 案)、百貨業、飯店業、污水處理業等，期許多元化的經營能使公司之收入獲利更加穩定，且能降低營建景氣及房市政策對營運之衝擊。例如透過百貨商場、資產管理業包底抽成之租金收益、乃至污水處理設施興建完成後，依約由政府就污水處理設施之建設費攤還本金及利息收入，以及污水處理費收入等，期許未來在營運事業體之營收比重逐步增加下，因其具備現金流量穩定的特性，以提升公司面對總體經營環境變動的因應能力。

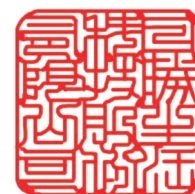
以上，謹在此向諸位股東女士、先生報告

最後敬祝 各位股東

身體健康、萬事如意

日勝生活科技股份有限公司

董事長：林榮顯



貳、公司簡介

一、設立日期：中華民國 69 年 3 月 26 日

二、公司沿革

年 度	公 司 沿 革
民國 89 年 12 月	• 於台灣證券交易所股份有限公司上市掛牌買賣。
民國 90 年 12 月	• 與台北市政府簽定「台北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發投資契約書」。
民國 91 年 4 月	• 「文化京都」、「文化新都」、「富比仕」個案陸續交屋。
民國 92 年 1 月	• 發行國內第一次無擔保可轉換公司債，發行額度為新台幣貳億伍仟捌佰萬元整，並於證券櫃檯買賣中心掛牌買賣。
民國 92 年 4 月	• 購入永春案「E.A.T.」土地。
民國 92 年 11 月	• 永春案「E.A.T.」銷售。
民國 92 年 12 月	• 與台北市政府及銀行簽訂「台北都會區大眾捷運系統南港線永春站交十九、交卅一基地土地聯合開發計畫融資協助契約及信託契約」。 • 與銀行團簽訂「台北都會區大眾捷運系統南港線永春站聯合開發案聯合授信合約書」。 • 取得「台北車站特定專用區交九用地開發案」議約權。
民國 93 年 5 月	• 轉投資設立子公司「日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司」。
民國 93 年 6 月	• 子公司日勝生加賀屋與日本株式會社加賀屋簽訂「台灣加賀屋經銷權契約書」。
民國 93 年 10 月	• 轉投資設立子公司「萬達通實業股份有限公司」。
民國 93 年 12 月	• 子公司萬達通與台北市政府、臺灣鐵路管理局及台北市政府捷運工程局簽訂「台北車站特定專用區交九用地開發經營契約」。 • 通過 ISO9001 2000 版認證。 • 發行海外第一次無擔保可轉換公司債，發行額度為美金貳仟萬元整。
民國 94 年 7 月	• 轉投資設立子公司「集順生活科技股份有限公司」。
民國 95 年 6 月	• 子公司集順生活科技與台北市政府及銀行簽訂「台北都會區大眾捷運系統木柵線木柵站土地聯合開發計畫融資協助契約及信託契約」。 • 子公司集順生活科技與銀行團簽訂「台北都會區大眾捷運系統木柵線木柵站交十三基地土地聯合開發計畫案聯合授信合約書」。
民國 95 年 9 月	• 辦理 95 年度現金增資發行新股柒仟零肆拾萬股，每股發行價格新台幣 22.85 元，共募集新台幣壹拾陸億零捌佰陸拾肆萬元整。 • 轉投資子公司萬達通實業股份有限公司新台幣捌億柒仟萬元整。 • 轉投資子公司泰誠營造股份有限公司新台幣伍億柒仟捌佰壹拾捌萬捌仟元整。 • 子公司萬達通與台北市政府及銀行簽訂「台北車站特定專用區交九用地聯合開發案融資協助契約及信託契約」。
民國 95 年 10 月	• 子公司萬達通推出「台北車站特定專用區交九用地開發案住辦資產定期使用權轉讓及土地地上權租賃」-「京站」銷售案。
民國 96 年 1 月	• 「京站案」銷售完畢。 • 與台北市政府簽訂「台北都會區大眾捷運系統南港線南港機廠交卅三、卅三之一、卅三之二用地土地開發投資契約書」。

年 度	公 司 沿 革
民國 96 年 4 月	• 子公司萬達通與合作金庫等銀行團簽訂「台北車站特定專用區交九用地聯合開發案聯合授信合約書」。
民國 96 年 8 月	• 發行國內第二次無擔保可轉換公司債，發行額度為新台幣壹拾柒億元整，並於證券櫃檯買賣中心掛牌買賣。
民國 96 年 9 月	• 辦理 96 年度現金增資發行新股伍仟萬股，每股發行價格新台幣 38.5 元，共募集新台幣壹拾玖億貳仟伍佰萬元整。 • 轉投資設立子公司「京站實業股份有限公司」。
民國 96 年 10 月	• 推出「台北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案」-「美河市」銷售案。
民國 96 年 11 月	• 子公司泰誠營造股份有限公司與集勝水電工程股份有限公司以 11 月 30 日為合併基準日辦理合併，泰誠營造股份有限公司為存續公司。
民國 97 年 1 月	• 與兆豐國際商業銀行等三家銀行簽訂「北投溫泉會館計畫案聯合授信合約」。
民國 97 年 4 月	• 轉投資設立子公司「立疆開發股份有限公司」。 • 子公司集順生活科技股份有限公司推出「台北都會區大眾捷運系統木柵線木柵站聯合開發案」-「信義 18 号」銷售案。
民國 97 年 8 月	• 與兆豐國際商業銀行等 10 家銀行簽訂「台北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案」聯合授信合約書。 • 與子公司泰誠營造股份有限公司簽訂「捷運新店線新店機廠聯合開發案」辦公及商辦大樓建築裝修工程契約書，工程總價為新台幣陸拾玖億伍佰伍拾伍萬元整(含稅)。
民國 97 年 9 月	• 於 97/9/15~97/11/11 實施第一次庫藏股，共計買回 3,698 張。 • 與台灣大林組營造(股)公司及泰誠營造(股)公司簽訂「日勝生加賀屋溫泉飯店新建工程」工程合約書，工程總價為新台幣拾貳億柒仟貳佰陸拾參萬肆仟伍佰伍拾捌元整(含稅)。
民國 97 年 11 月	• 於 97/11/17~98/01/13 實施第二次庫藏股，共計買回 9,454 張。
民國 97 年 12 月	• 轉投資子公司萬達通實業股份有限公司新台幣貳億貳仟伍佰萬元整。
民國 98 年 1 月	• 轉投資子公司萬達通實業股份有限公司新台幣貳億伍仟伍佰萬元整。 • 轉投資子公司京站實業股份有限公司新台幣伍仟萬元整。
民國 98 年 2 月	• 與臺北市政府簽訂「捷運新莊線大橋國小站(捷)二基地開發投資契約書」。 • 完成註銷第一次執行庫藏股買回股份 3,698 張。
民國 98 年 7 月	• 與泰誠營造股份有限公司和益鼎工程股份有限公司合組之聯合承攬體簽訂「捷運新店線新店機廠聯合開發案」之機電工程承攬及機電工程設備材料買賣契約書。
民國 98 年 8 月	• 子公司萬達通實業股份有限公司投資興建之「台北轉運站」正式營運。
民國 98 年 10 月	• 轉投資子公司京站實業股份有限公司新台幣貳億伍仟萬元整。
民國 98 年 12 月	• 辦理 98 年度現金增資發行新股玖仟萬股，每股發行價格新台幣 24.25 元，共募集新台幣貳拾壹億捌仟貳佰伍拾萬元整。 • 參與子公司萬達通實業股份有限公司私募現金增資之認購新台幣壹拾參億元整。 • 子公司京站實業股份有限公司營運之「京站時尚廣場 Q square」正式開幕。
民國 99 年 1 月	• 轉投資子公司集順生活科技股份有限公司新台幣參仟萬元整。
民國 99 年 2 月	• 轉投資子公司集順生活科技股份有限公司新台幣伍仟萬元整。

年 度	公 司 沿 革
民國 99 年 6 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資子公司京站實業股份有限公司新台幣貳億伍仟萬元整。 子公司泰誠營造股份有限公司決議更名為泰誠發展營造股份有限公司。
民國 99 年 7 月	<ul style="list-style-type: none"> 股票全面無實體發行。
民國 99 年 8 月	<ul style="list-style-type: none"> 子公司立疆開發股份有限公司與合作金庫、兆豐商銀等行庫簽署「台北都會區大眾捷運系統南港線南港機廠交卅三、卅三之一、卅三之二用地聯合開發案聯合授信合約書」。
民國 99 年 9 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資設立子公司「日耀開發股份有限公司」。 子公司日耀開發股份有限公司取得「臺北市大安區復興段二小段 398、398-1、399 地號市有土地設定地上權開發案」。 以美金 70 萬元投資設立立疆企業管理諮詢(上海)有限公司。
民國 99 年 12 月	<ul style="list-style-type: none"> 變更簽證會計師事務所為勤業眾信聯合會計師事務所。 轉投資子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司新台幣壹億柒仟壹佰貳拾萬元整。 子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司正式營運。 轉投資設立子公司「兆曜實業股份有限公司」。 子公司兆曜實業股份有限公司取得「臺北市大安區復興段二小段 63 地號土地設定地上權開發案」。 轉投資子公司日耀開發股份有限公司新台幣壹仟萬元整。
民國 100 年 3 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資子公司兆曜實業股份有限公司新台幣柒仟伍佰萬元整。
民國 100 年 4 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資子公司日耀開發股份有限公司新台幣參億陸仟萬元整。 轉投資子公司兆曜實業股份有限公司新台幣伍億肆仟伍佰萬元整。
民國 100 年 6 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資子公司京站實業股份有限公司新台幣貳億捌仟萬元整。
民國 100 年 7 月	<ul style="list-style-type: none"> 購買新秀閣大飯店股份有限公司全數股權並取得臺北市北投區溫泉段一小段 69 地號土地。
民國 100 年 8 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資設立子公司「匡曜興業股份有限公司」。
民國 100 年 10 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資子公司新秀閣大飯店股份有限公司新台幣陸仟萬元整。
民國 100 年 11 月	<ul style="list-style-type: none"> 與內政部營建署簽訂「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第一區暨第二區土地標售案」契約書。
民國 100 年 12 月	<ul style="list-style-type: none"> 成立薪資報酬委員會。 與新亞建設開發(股)公司與泰誠發展營造(股)公司聯合承攬體簽訂新北市板橋浮洲合宜住宅案「假設工程、基礎工程、結構工程及機電工程」契約書。
民國 101 年 1 月	<ul style="list-style-type: none"> 完成註銷第二次執行庫藏股逾期未轉讓股份 1,088 張。 子公司京站實業股份有限公司因彌補虧損辦理減資新台幣貳億伍仟萬元整。
民國 101 年 3 月	<ul style="list-style-type: none"> 發行國內第三次及第四次無擔保可轉換公司債，發行額度分別為新台幣壹拾億元及捌億元整，並於證券櫃檯買賣中心掛牌買賣。 辦理 100 年度現金增資發行新股柒仟萬股，每股發行價格新台幣 23.2 元，共募集新台幣壹拾陸億貳仟肆佰萬元整。
民國 101 年 4 月	<ul style="list-style-type: none"> 子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司因彌補虧損辦理減資新台幣貳億玖仟玖佰玖拾玖萬元整，且辦理現金增資新台幣玖仟玖佰玖拾玖萬元整。 與臺灣銀行等 24 家銀行簽訂「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫」

年 度	公 司 沿 革
	聯合授信合約書。
民國 101 年 6 月	• 新北市板橋浮洲合宜住宅案開始受理預售登記作業。
民國 101 年 7 月	• 本公司獲選為「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(BOT)計畫」最優申請人資格。
民國 101 年 8 月	• 新北市板橋浮洲合宜住宅案進行抽籤作業。
民國 101 年 9 月	• 轉投資設立子公司「日鼎水務企業股份有限公司」新台幣伍億元整。 • 轉投資子公司日耀開發股份有限公司新台幣壹億元整。 • 轉投資子公司兆曜實業股份有限公司新台幣壹億伍仟萬元整。
民國 101 年 10 月	• 轉投資子公司日鼎水務企業股份有限公司新台幣壹億壹仟肆佰萬元整。 • 子公司日鼎水務企業股份有限公司與桃園縣政府簽訂「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(BOT)計劃」投資契約。
民國 101 年 11 月	• 轉投資子公司兆曜實業股份有限公司新台幣貳仟萬元整。
民國 101 年 12 月	• 進行集團內之組織調整，由本公司持股 100%之子公司京站實業(股)公司以股份轉換方式成立新設公司「京站投資控股企業股份有限公司」。 • 轉投資子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司新台幣壹億肆仟萬元整。 • 本公司獲選為「新北市青年住宅興建營運移轉案」最優申請人資格。
民國 102 年 1 月	• 進行集團內之組織調整，以本公司及子公司泰誠發展營造(股)公司所持有之萬達通實業(股)公司股份作為抵繳認購「京站投資控股企業股份有限公司」發行新股之對價。 • 轉投資子公司日耀開發股份有限公司新台幣壹億貳仟萬元整。
民國 102 年 3 月	• 重要子公司萬達通實業(股)公司獲准撤銷股票公開發行。 • 與新亞建設開發(股)公司與泰誠發展營造(股)公司聯合承攬體簽訂新北市板橋浮洲合宜住宅案第一次工程變更補充契約書。
民國 102 年 4 月	• 轉投資設立子公司「日翔租賃興業股份有限公司」新台幣伍億元整。
民國 102 年 5 月	• 子公司日翔租賃興業股份有限公司與新北市政府簽訂「新北市青年住宅興建營運移轉案」興建營運契約。
民國 102 年 7 月	• 與臺北市政府捷運局簽署協議書，並提供新台幣 35.3 億元之擔保金(以銀行「連帶保證書」形式)，以作為新店美河市案權配爭議未來依仲裁判斷結果或法院判決確定時所衍生權益分配比例差額找補充抵作業之擔保。
民國 102 年 8 月	• 新店美河市案交屋作業正式展開。 • 子公司萬達通實業股份有限公司及京站實業股份有限公司獲臺北市政府勞動局 2013 年第三屆「幸福企業獎」1 星級獎項。
民國 102 年 10 月	• 板橋浮洲合宜住宅案獲內政部頒發兩項「鑽石級綠建築」證書，且為臺灣建築史上首度獲得雙鑽石級綠建築認證。
民國 102 年 11 月	• 轉投資子公司兆曜實業股份有限公司新台幣貳億元整。
民國 102 年 12 月	• 子公司京站實業股份有限公司獲「中華民國傑出企業管理人協會」第十一屆金炬獎年度十大績優企業暨年度十大績優經理人獎項，且獲「內政部建築研究所」頒發 2013 年特優級友善建築獎。 • 新店美河市案完成交屋。 • 子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司因彌補虧損辦理減資新台

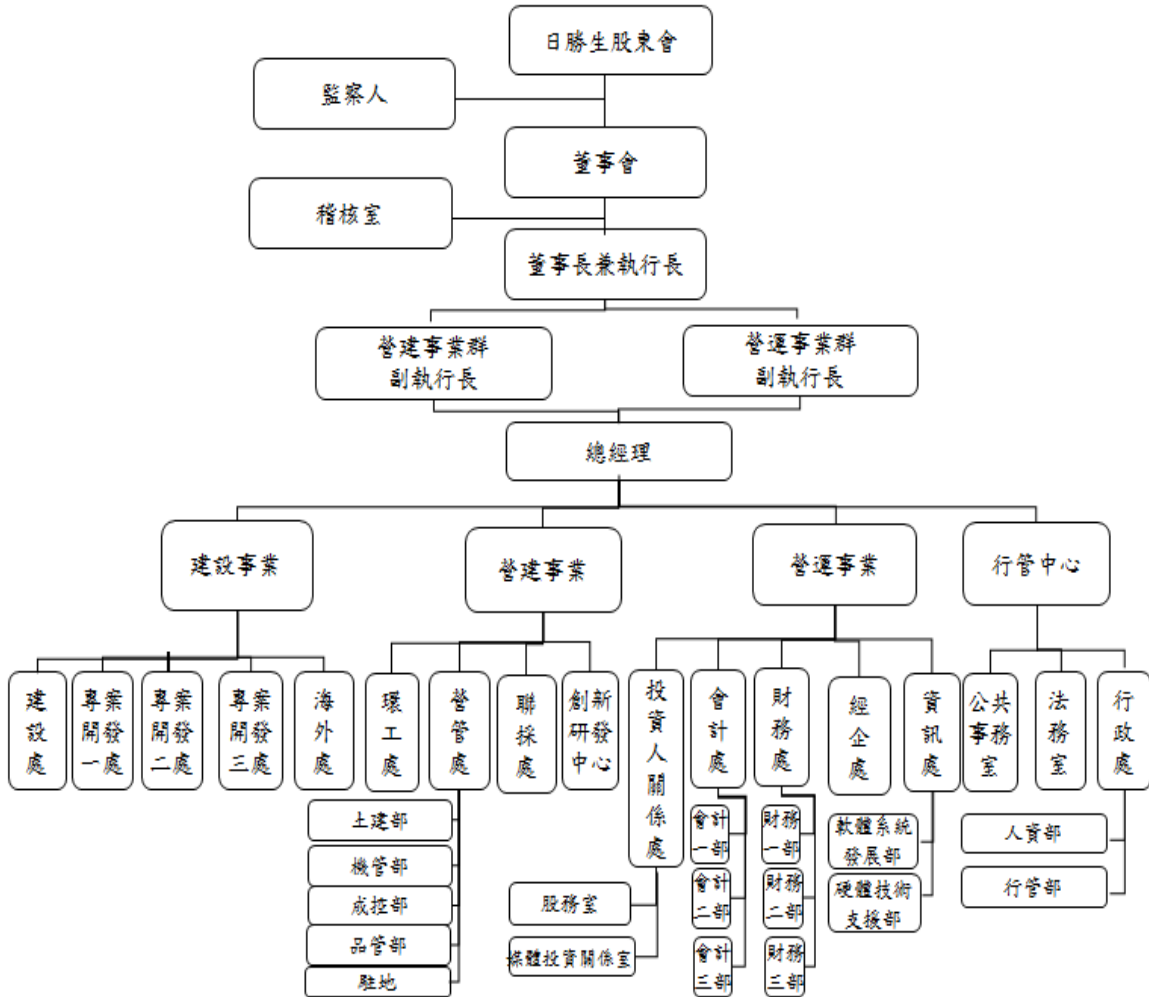
年 度	公 司 沿 革
	幣貳億參仟玖佰玖拾玖萬玖仟元整，且辦理現金增資新台幣壹億玖仟玖佰玖拾玖萬玖仟元整。
民國 103 年 4 月	• 子公司集順生活科技股份有限公司取得桃園市中壢區青昇段合建分屋案。
民國 103 年 6 月	• 本公司就新店美河市案正式向中華民國仲裁協會提出仲裁聲請。
民國 103 年 8 月	• 轉投資子公司日勝遠東股份有限公司新台幣玖仟萬元整。 • 透過子公司日勝遠東股份有限公司轉投資普力德生物科技股份有限公司新台幣玖仟萬元整，正式跨足生技產業。
民國 103 年 10 月	• 於 103/10/21~103/12/20 實施第三次庫藏股，共計買回 1,060 張。
民國 103 年 12 月	• 子公司萬達通實業股份有限公司獲臺北市 103 年度優良公寓大廈評選活動「商務型大樓組第二名」、「安全管理」、「防災」等主題特色獎項。 • 轉投資子公司日鼎水務企業股份有限公司新台幣貳億捌仟陸佰萬元整。 • 轉投資子公司日翔租賃興業股份有限公司新台幣壹億元整。 • 子公司集順生活科技股份有限公司取得高雄市旗山區北勢段房地。
民國 104 年 2 月	• 轉投資子公司日勝遠東股份有限公司新台幣伍仟萬元整。
民國 104 年 3 月	• 完成註銷第三次執行庫藏股買回股份 1,060 張。
民國 104 年 7 月	• 子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司榮獲旅遊網 Trip Advisor 2015 卓越獎肯定。
民國 104 年 9 月	• 轉投資子公司日鼎水務企業股份有限公司新台幣肆億元整。
民國 104 年 10 月	• 轉投資子公司立疆開發股份有限公司新台幣肆億元整。
民國 104 年 12 月	• 轉投資子公司日耀開發股份有限公司新台幣貳億元整。 • 轉投資子公司兆曜實業股份有限公司新台幣參億零柒佰萬元整。 • 子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司榮獲 2015 Agoda.com 訂房網站金環獎。 • 子公司日鼎水務企業股份有限公司桃園污水下水道(BOT)計劃第一期污水廠完工。
民國 105 年 1 月	• 與地樺營造事業股份有限公司、永偉機電工程股份有限公司簽訂「捷運新莊線大橋國小站(捷)二基地聯合開發案」工程契約書。 • 子公司日鼎水務企業股份有限公司桃園污水下水道(BOT)計劃通水啟用典禮並正式進入營運。
民國 105 年 6 月	• 經董事會決議於新台幣 20 億元之內辦理國內私募無擔保普通公司債，並得於董事會決議之日起一年內分次辦理。 • 與子公司泰誠發展營造(股)公司簽訂新北市板橋浮洲合宜住宅案結構補強修繕工程契約書。 • 發起設立子公司「日鑽綠能科技股份有限公司」，正式跨足綠能產業。
民國 105 年 7 月	• 完成募集國內第一次私募無擔保普通公司債新台幣參億元整。 • 完成募集國內第二次私募無擔保普通公司債新台幣伍億元整。 • 新店美河市案經中華民國仲裁協會於 105 年 7 月 7 日作成仲裁判斷(103 仲聲信字第 037 號)，認定該案須重新訂定權益分配比例並由本公司找補臺北市政府新台幣 3,350,884 仟元。
民國 105 年 8 月	• 經董事會綜合考量本公司業務、財務及長期營運發展、訴訟耗時耗費及參照專業法律事務所之法律意見，且考量全體股東及投資人之最大權益下，本公司董事會決議不撤銷新店美河市案仲裁判斷結果。

年 度	公 司 沿 革
	<ul style="list-style-type: none"> 與臺北市政府簽署協議書處理其餘未決事項，包括南港機廠聯開案終止合約、美河市商場點交及木柵聯開案訴訟。
民國 105 年 9 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資子公司日翔租賃興業股份有限公司新台幣貳億元整。
民國 105 年 11 月	<ul style="list-style-type: none"> 與新亞建設開發(股)公司與泰誠發展營造(股)公司聯合承攬體簽訂新北市板橋浮洲合宜住宅案結構補強修繕工程契約書。
民國 105 年 12 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資子公司日鼎水務企業股份有限公司新台幣壹億元整。
民國 106 年 3 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資子公司日鼎水務企業股份有限公司新台幣壹億元整。 轉投資子公司日翔租賃興業股份有限公司新台幣肆億元整。
民國 106 年 4 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資子公司日翔租賃興業股份有限公司新台幣壹億元整。
民國 106 年 5 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資子公司日鼎水務企業股份有限公司新台幣貳億元整。
民國 106 年 6 月	<ul style="list-style-type: none"> 子公司日鼎水務企業股份有限公司經董事會決議通過發包桃園污水下水道(BOT)計劃案第二期主次幹管、分支管網暨用戶接管工程予泰誠發展營造股份有限公司。
民國 106 年 9 月	<ul style="list-style-type: none"> 本公司發行國內第一次有擔保普通公司債新台幣十億元整。
民國 106 年 10 月	<ul style="list-style-type: none"> 本公司及重要子公司京站投資控股企業股份有限公司經董事會決議通過處分重要子公司京站實業股份有限公司股份。 從屬公司京站實業股份有限公司經董事會決議通過辦理股票公開發行，並視適當時機申請上市(櫃)事宜。
民國 106 年 11 月	<ul style="list-style-type: none"> 本公司發行國內第二次有擔保普通公司債新台幣伍億元整。
民國 106 年 12 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資子公司日翔租賃興業股份有限公司新台幣壹億玖仟萬元整。
民國 107 年 2 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資子公司日鼎水務企業股份有限公司新台幣參億肆仟萬元整。 從屬公司京站實業股份有限公司獲證券櫃檯買賣中心核准股票公開發行。
民國 107 年 3 月	<ul style="list-style-type: none"> 從屬公司京站實業股份有限公司獲證券櫃檯買賣中心核准登錄興櫃股票賣賣。 轉投資子公司日鼎水務企業股份有限公司新台幣陸億元整。

參、公司治理報告

一、公司組織系統

(一)組織結構



(二)各主要部門所營業務

部門		主要業務
稽核室		內部規章及制度稽核相關事宜，並提供建議及改進。
建設處		建設及租賃轉投資事業之進度、品質與成本之監督及管理。
專案開發處		各項專案之資源整合管理與開發案件規劃。
海外處		海外投資案件尋求及評估，有關海外投資產業動態、市場研究及海外經營管理。
環工處		污水下水道工程之進度、品質與成本之監督及管理。
營管處	土建部	營建工程之工程管理、施工管理。
	機管部	營建工程之機電管理。
	成控部	營建工程進度、品質與成本之掌控。
	品管部	營建工程之保固修繕作業。
	駐地	專案工程現場監督，使相關工程於預算內如期如質完成。
聯採處		各營建專案工程之採購發包業務。
創新研發中心		全方位營建管理系統之導入、輔導及考核，歷史工地各瑕疵施工技術之整理、研發及再應用輔導，桃污特許案之各項技術改進研究及附屬事業研發。
財務處		財務管理及資金調度。
會計處		帳務處理及會計制度維護及管理。
投資人關係處		資本市場籌資、董事會、股務管理及資訊公告作業，法人及媒體溝通平台建立與維繫。
經企處		營運目標擬定與營運績效分析與改善建議，轉投資事業之開發規劃及管理監督作業。
資訊處	軟體系統發展部	內部軟體系統之開發維護及軟體專案規劃及執行。
	硬體技術支援部	資通訊資源規劃及設備採購，軟硬體設備安裝與維修。
公共事務室		公司對外溝通協調事宜以及媒體與行銷企劃相關作業。
法務室		契約及法律文件之審閱修擬、法令遵循及契約執行疑義徵詢。
行政處	人資部	徵、選、用、育、留才之制度規劃與管理，人才培育發展及員工關係維護。
	行管部	庶務類、固定資產制度規劃管理，公司活動辦理，制度合理化改善及費用控管。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事及監察人

1. 董事及監察人資料：

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時		配偶、未成年子女現在		利用他人名		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
							持有股份股數	持股比例	持有股份股數	持股比例	持有股份股數	持股比例			姓名	職稱	關係
董事長	中華民國	林榮顯	男	105.06.24	3	83.09.07	109,747,331	12.27%	21,868,328	2.44%	—	—	屏東高工建築科 日勝生活科技董事長 及執行長	特別助理 董事中心 總監 營運事業 總經理	游婉英 林華駿 林怡均 吳仁恩	配偶 一等親 一等親 一等親	
法人 董事	中華民國	昌新投資開發 有限公司	—	105.06.24	3	96.05.28	34,303	0.00%	—	—	—	—	Clever Base Investments Ltd.、Sharp China Investments Ltd.、Rih Ding Investments Ltd.、Kai Chuang International Ltd.、Radium Life Technology SDN.BHD.董事	—	—	—	
法人 董事 代表人	中華民國	沈景鵬	男	105.06.24	3	102.06.19	277,299	0.03%	1,134	0.00%	—	—	美國德州大學奧斯汀 分校土木工程研究所碩士 榮民工程處處長 榮民工程公司董事長	日勝生活科技副執行長及總經理 日勝生加賀屋國際溫泉飯店 董事長 日耀開發、新秀閣大飯店及日 鼎水務企業董事	—	—	

107 年 4 月 30 日；單位：股

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選在時		現在		配偶、未成年子女現在		利用他人名		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人	
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名
監察人	中華民國	林榮彰	男	105.06.24	3	87.06.08	73,122	0.01%	73,122	0.01%	15,938	0.00%	—	—	蘇美商工服務業	京站實業、日勝遠東、集順生 活科技、立疆附發、京站投資 控股企業及太空棧開發監察 人	—	—
法人 監察人	中華民國	金頁企業股份 有限公司	—	105.06.24	3	87.06.08	32,945,423	3.68%	32,945,423	3.68%	—	—	—	—	—	—	—	—
法人 監察人 代表人	中華民國	魏啟林	男	105.06.24	3	97.07.11	—	—	—	—	—	—	—	—	法國巴黎大學經濟學博士 英國倫敦大學帝國學 院管理碩士 台灣土地銀行董事長 台灣證券交易所董事	國票金融控股股份有限公司 董事長 國際證券金融股份有限公司 董事長 信邦電子(股)公司、無敵科技 (股)公司、台灣塑膠工業(股) 公司獨立董事	—	—
法人 監察人 代表人	中華民國	陳榮隆	男	105.06.24	3	96.05.28	119	0.00%	119	0.00%	—	—	—	—	輔仁大學法律學系博 士 輔仁大學法律學院院 長 輔仁大學副校長	輔仁大學法律學院教授 第一金證券投資信託(股)公司 法人董事代表人	—	—

2.董事或監察人屬法人股東代表者，該法人股東名稱及該法人之股東持股比例占前十名之股東名稱及其持股比例：

107年4月30日

法人股東名稱	法人股東之主要股東	
	姓名或名稱	持股比例
昌新投資開發有限公司	劉 垚 凱	50.00%
	游 洪 德	50.00%
金頁企業股份有限公司	林 榮 顯	47.39%
	游 婉 英	36.39%
	林 怡 均	8.11%
	林 華 駿	8.11%

3.董事及監察人所具之專業知識及獨立性之情形：

107年4月30日

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形（註）										兼任其他公 開發行公司 獨立董事 家數
		商務、法務、 財務、會計或 公司業務所須 相關科系之公 私立大專院校 講師以上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業 務所需之國家 考試及格領有 證書之專門職 業及技術人員	商務、法 務、財 務、會 計或公 司業 務所 須之 工作 經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
林榮顯			✓							✓	✓		✓	✓	—
昌新投資開發 有限公司 代表人：沈景鵬			✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		—
昌新投資開發 有限公司 代表人：黃森義		✓	✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		—
昌新投資開發 有限公司 代表人：劉垚凱			✓				✓		✓	✓	✓	✓			—
林華駿			✓							✓	✓		✓	✓	—
周康記			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3家
呂學錦	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1家
林榮彰			✓				✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	—
金頁企業股份 有限公司 代表人：魏啟林	✓		✓		✓		✓	✓	✓			✓	✓		3家
金頁企業股份 有限公司 代表人：陳榮隆	✓		✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		—

註：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者：

- (1)非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2)非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限)。
- (3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。
- (5)非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7)非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9)未有公司法第30條各款情事之一。
- (10)未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管

107年4月30日；單位：股

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人	
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名
執行長	中華民國	林榮顯	男	94.06.22	109,492,331	12.24%	21,868,328	2.44%	—	—	屏東高工建築科 日勝生活科技董事長及執行長	日勝遠東、順順生活科技、萬達通實業、立疆開發、日耀開發、兆曜實業、新秀閣大飯店、京站投資控股企業、日鼎水務企業、日翔租賃興業、普力德生物科技、日鑽綠能科技、太空棧開發、金頁企業及財團法人日勝文毅基金會董事長 京站實業、集盛資產開發、Clever Base Investments Ltd.、Sharp China Investments Ltd.、Rih Ding Investments Ltd.、Kai Chuang International Ltd.、Radium Life Technology SDN. BHD. 董事	游婉英 林華駿 林怡均 吳仁恩	配偶 一等親 一等親 一等親
特別助理	中華民國	游婉英	女	81.07.01	21,868,328	2.44%	109,492,331	12.24%	—	—	屏東女中 日勝生活科技特別助理	京站投資控股企業、日鼎水務企業、日翔租賃興業及金頁企業監察人	林榮顯 林華駿 林怡均 吳仁恩	配偶 一等親 一等親 一等親
副執行長兼總經理	中華民國	沈景鵬	男	97.10.08	277,299	0.03%	1,134	0.00%	—	—	美國德州大學奧斯汀分校土木工程碩士 美國工程師處處長 榮民工程公司董事長	日勝生加賀屋國際溫泉飯店及日鼎水務企業董事	—	—
副執行長	中華民國	黃森義	男	98.01.05	610,458	0.07%	—	—	—	—	澳洲國立新南威爾斯大學商學碩士 澳洲會計師 兆豐國際商業銀行協理兼投資銀行部總經理 中銀財顧公司總經理	京站實業、京站數位廣場及京陽公寓大廈管理維護董事長 集順生活科技、立疆開發、日耀開發、兆曜實業、京站投資控股企業、普力德生物科技及Radium Life Technology SDN. BHD. 董事	—	—
建設事業總經理	中華民國	劉堯凱	男	96.03.16	299,934	0.03%	156,297	0.02%	—	—	國立政治大學經營管理碩士 國立臺灣藝術學院 日勝生活科技營建處副總經理	昌新投資開發董事長 京站實業、日勝遠東、集盛資產開發、日翔租賃興業、太空棧開發及財團法人日勝文教基金會董事	—	—
營建事業總經理	中華民國	林華駿	男	103.04.01	6,148,786	0.69%	85,000	0.01%	—	—	中央大學營建管理研究所博士班(在學中) University of Southern California 企業財經組學士 日勝生活科技董事長特別助理	泰誠發展營造、兆曜實業及京站投資控股企業董事 萬達通實業、京站實業、日勝生加賀屋國際溫泉飯店、集盛資產開發、新秀閣大飯店、京站數位廣場、普力德生物科技、日鑽綠能科技及京陽公寓大廈管理維護監察人	林榮顯 游婉英 林怡均 吳仁恩	一等親 一等親 二等親 二等親

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
營運事業總經理	菲律賓	吳仁恩	男	97.01.01	432,612	0.05%	6,367,190	0.71%	—	—	Pepperdine University MBA Johnson Controls Inc. 日勝生活科技特別助理	日勝生加賀屋國際溫泉飯店副董事長 立疆開發、普力德生物科技、日鑽綠能科技 董事及兆曜實業監察人	行管中心總監 執行長 特別助理 營運事業總經理	林怡均 林榮顯 游婉英 林華駿	配偶 一等親 一等親 二等親	
行管中心總監	中華民國	林怡均	女	97.01.01	6,282,190	0.70%	517,612	0.06%	—	—	Pepperdine University MBA 日勝生活科技特別助理	集盛資產開發董事長、京站實業副董事長、 京站投資控股、萬達通實業、京站數位廣場、 日鑽綠能科技、財團法人日勝文教基金會及 金員企業董事	營運事業總經理 執行長 特別助理 營運事業總經理	吳仁恩 林榮顯 游婉英 林華駿	配偶 一等親 一等親 二等親	
副總經理	中華民國	蔡金財	男	97.03.01	552,647	0.06%	3,225	0.00%	—	—	大漢工專土木工程科 日勝生活科技總管理處特別助理	無	—	—	—	—
副總經理	中華民國	周惠玉	女	96.02.05	240,103	0.03%	—	—	—	—	成功大學會計系 亞太數位菁英副總經理	日勝遠東及太空梭開發董事	—	—	—	—
行政處副總經理	中華民國	曹元瑞	男	98.08.01	293,060	0.03%	37,599	0.00%	—	—	輔仁大學數學系 瑞鴻資訊科技執行長 元家企業(股)公司顧問	無	—	—	—	—
浮洲駐地副總經理	中華民國	陳東山	男	107.03.01	627	0.00%	—	—	—	—	瑞芳高工建築科 泰誠發展營造副總經理	無	—	—	—	—
財務處副總經理(財務主管)	中華民國	陳亞戀	女	95.01.01	350,753	0.04%	—	—	—	—	淡江大學企業管理學系碩士 日勝生活科技財務處協理	無	—	—	—	—
經企處協理	中華民國	黃世哲	男	97.01.01	42,181	0.00%	—	—	—	—	交通大學資訊工程所碩士 首席創業投資	京陽公寓大廈管理維護董事	—	—	—	—
資訊處協理	中華民國	楊智華	男	103.06.01	108	0.00%	—	—	—	—	淡水專校企業管理系 良維電子經理、大霸電子經理、東 森多媒體副理	無	—	—	—	—
機電部協理	中華民國	利俊宏	男	104.03.16	—	—	—	—	—	—	台灣科技大學研究所電機工程自 動控制組 榮民工程(股)公司機電經理、設備 副所長、營管所主任	泰誠發展營造(股)公司新店JV工務所協理	—	—	—	—
專案開發一處協理	中華民國	梅永和	男	106.06.01	32,278	0.00%	52,956	0.01%	—	—	台灣科技大學營建工程技術研究所 碩士 中國開發資產管理(股)公司執行副 總經理、達麗建設事業(股)公司執 行副總經理及發言人、日勝生活科 技專案處經理	無	—	—	—	—
會計處協理(會計主管)	中華民國	劉瑞榮	女	98.12.15	165,146	0.02%	—	—	—	—	東吳大學會計系 艾群科技(股)公司會計部副理	無	—	—	—	—

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女		利用他人名義		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人	
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名
環工處副總經理	中華民國	王錦洋(註1)	男	104.9.14	22,142	0.00%	—	—	—	—	泰國亞洲理工學院(AIT)大地工程碩士 私立中原理工學院土木工程學士 蔡氏工程公司施工處主任 介興營造(股)公司董事長、副總經理 世豐電力(股)公司執行董事	—	—	—
專案開發一處協理	中華民國	吳宗達(註2)	男	105.08.01	15,300	0.00%	—	—	—	—	臺北大學法律系 建業法律事務所顧問	—	—	—
浮洲駐地協理	中華民國	張晏祥(註3)	男	106.04.01	594	0.00%	—	—	—	—	台灣科技大學營建工程技術研究所碩士 信義捷運線 CR580A 專案(大陸工程)副主任兼駐地技師(土木技師) 大陸工程與德商德營德聯合承攬台灣南北高速鐵路雲林段(C270)技術部門及預鑄廠資深工程師、大陸工程總公司採購發包資深工程師	—	—	—

註1：環工處副總經理王錦洋先生已於106年5月1日離職，持股數係指其離職時之持有本公司股份數。

註2：專案開發一處協理吳宗達先生已於106年6月1日離職，持股數係指其離職時之持有本公司股份數。

註3：浮洲駐地協理張晏祥先生已於107年3月1日離職，持股數係指其離職時之持有本公司股份數。

(三)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1. 董事之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金						
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)		A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例			薪資、獎金及支持費等(E)	退職退休金(F)	員工酬勞(G)			
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司				現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司
董事長	林榮顯	-	840	-	-	150	409	-	150	(0.02)%	(0.16)%	6,318	7,456	-	-	(0.85)%	(1.15)%	-
董事	昌新投資開發有限公司 代表人： 沈景鵬	-	360	-	-	130	200	-	130	(0.02)%	(0.07)%	5,377	5,377	108	108	(0.74)%	(0.80)%	-
董事	昌新投資開發有限公司 代表人： 黃森義	-	480	-	-	150	294	-	150	(0.02)%	(0.10)%	5,621	5,621	108	108	(0.78)%	(0.86)%	-
董事	昌新投資開發有限公司 代表人： 劉益凱	-	8	-	-	140	215	-	140	(0.02)%	(0.03)%	3,450	3,450	108	108	(0.49)%	(0.50)%	-
董事	林華駿	-	480	-	-	150	266	-	150	(0.02)%	(0.10)%	2,631	3,680	100	100	(0.38)%	(0.60)%	-
獨立董事	周康記	1,000	1,000	-	-	150	150	-	150	(0.15)%	(0.15)%	-	-	-	-	(0.15)%	(0.15)%	-
獨立董事	呂學錦	1,000	1,000	-	-	150	150	-	150	(0.15)%	(0.15)%	-	-	-	-	(0.15)%	(0.15)%	-

2. 監察人之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B及C等三項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司投資事業酬金
		報酬(A)		酬勞(B)		業務執行費用(C)		本公司	財務報告內所有公司	
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司			
監察人	林榮彰	-	128	-	-	140	1,753	(0.02)%	(0.25)%	-
監察人	金頁企業(股)公司代表人：魏啟林	1,000	1,000	-	-	120	120	(0.15)%	(0.15)%	-
監察人	金頁企業(股)公司代表人：陳榮隆	1,000	1,000	-	-	130	130	(0.15)%	(0.15)%	-

3. 總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣千元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		領有取子以無來公外資酬董事業金	
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司		財務報告內所有公司
執行長	林榮顯														
副執行長兼總經理	沈景鵬														
副執行長	黃森義														
建設事業總經理	劉堯凱														
營建事業總經理	林華駿														
營運事業總經理	吳仁恩	23,996	23,996	851	851	12,144	14,866	-	-	-	-	(4.88)%	(5.24)%	-	
行管中心總監	林怡均														
特別助理	游婉英														
副總經理	周惠玉														
副總經理	蔡金財														
環工處副總經理(註)	王錦洋														

註：環工處副總經理王錦洋先生已於106年5月1日離職。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司(E)
低於2,000,000元	王錦洋	王錦洋
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)	劉堯凱、林華駿、吳仁恩、林怡均 游婉英、周惠玉、蔡金財	劉堯凱、林華駿、吳仁恩、林怡均 游婉英、周惠玉、蔡金財
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	林榮顯、沈景鵬、黃森義	林榮顯、沈景鵬、黃森義
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	-	-
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	-	-
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)	-	-
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)	-	-
100,000,000元以上	-	-
總計	11人	11人

4.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

本公司 106 年度為稅前淨損，因此並無分派員工酬勞情形。

(四)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性

單位：新台幣仟元

項目	年度	105 年度		106 年度	
		本公司	合併報表內 所有公司	本公司	合併報表內 所有公司
支付酬金 總額	薪資、獎金及特支費等	28,931	33,736	38,140	43,030
	退職退休金	865	865	851	851
	業務執行費用	1,500	3,359	1,020	1,684
	員工酬勞	—	—	—	—
	合計	31,296	37,960	40,011	45,565
稅後純益		(4,969,149)	(4,969,149)	(758,152)	(758,152)
佔稅後純益比例		(0.63)%	(0.76)%	(5.28)%	(6.01)%

- 1.本公司及合併報表內所有公司最近二年度支付予董事、監察人之酬金包含擔任本公司及關係企業董監事所領取之董監事報酬，以及董事兼任員工所領取之薪資、獎金、配車、津貼(健檢補助)及退職退休金，另尚有業務執行費用等。其中董監事報酬係參考同業通常給付水準予以支付；董事兼任員工所領取之薪資、獎金係依據本公司之人事管理規章、薪資結構規定及績效表現發放，退職退休金則依其選擇勞退新制或舊制，依法令規定予以提撥；至於業務執行費用則係董監事出席董事會之車馬費。
- 2.本公司最近二年度支付予總經理及副總經理之酬金包含薪資、獎金、配車、津貼(健檢補助)及退職退休金等，薪資、獎金係依據本公司之人事管理規章、薪資結構規定及績效表現發放，退職退休金則依其選擇勞退新制或舊制，依法令規定予以提撥。

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

最近年度董事會開會 16 次，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)	備註
董事長	林榮顯	16	0	100.00%	105/6/24 股東會全面改選
董事	昌新投資開發有限公司 代表人：沈景鵬	14	2	87.50%	105/6/24 股東會全面改選
董事	昌新投資開發有限公司 代表人：黃森義	16	0	100.00%	105/6/24 股東會全面改選
董事	昌新投資開發有限公司 代表人：劉堯凱	15	1	93.75%	105/6/24 股東會全面改選
董事	林華駿	16	0	100.00%	105/6/24 股東會全面改選
獨立董事	周康記	16	0	100.00%	105/6/24 股東會全面改選
獨立董事	呂學錦	16	0	100.00%	105/6/24 股東會全面改選
監察人	金頁企業股份有限公司 代表人：魏啟林	12	0	75.00%	105/6/24 股東會全面改選
監察人	金頁企業股份有限公司 代表人：陳榮隆	14	0	87.50%	105/6/24 股東會全面改選
監察人	林榮彰	15	0	93.75%	105/6/24 股東會全面改選

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一) 證券交易法第 14 條之 3 所列事項：

董事會	摘錄屬證交法第 14 條之 3 所列事項之議案內容及後續處理	獨立董事持反對或保留意見
第 8 屆第 5 次 董事會 106.1.12	1. 承認本公司就子公司兆曜實業股份有限公司設定地上權案簽署租賃契約書事宜提供背書保證新台幣 3 億元案。	無此情形
	2. 通過本公司「內部控制制度」(含內部稽核實施細則)增修訂案。	無此情形
	3. 通過本公司為從屬公司京站實業股份有限公司授信案展期續約提供背書保證新台幣 5 億元案。	無此情形
	4. 通過本公司資金貸與子公司日翔租賃興業股份有限公司新台幣 1.9 億元案。	無此情形
	5. 通過本公司 105 年度年終獎金配發予董事(兼任員工身分者)案。	無此情形
獨立董事意見：無。		
決議結果：經主席徵詢出席董事全體意見，無異議照案通過。		
第 8 屆第 6 次 董事會 106.2.22	1. 通過本公司資金貸與子公司日翔租賃興業股份有限公司新台幣 1.5 億元案。	無此情形
	2. 通過本公司資金貸與子公司兆曜實業股份有限公司新台幣 1.5 億元案。	無此情形
	3. 通過本公司參與子公司日鼎水務企業股份有限公司現金增資新台幣 3 億元案。	無此情形
獨立董事意見：無。		
決議結果：經主席徵詢出席董事全體意見，無異議照案通過。		
第 8 屆第 7 次 董事會 106.3.24	1. 承認本公司為子公司泰誠發展營造股份有限公司授信案提供背書保證新台幣 1.2 億元案。	無此情形
	2. 通過本公司「取得或處分資產處理辦法」修訂案。	無此情形
	3. 通過本公司「背書保證作業辦法」修訂案。	無此情形
	4. 通過本公司一〇六年度簽證會計師獨立性及適任性評估案。	無此情形
獨立董事意見：無。		

	決議結果：經主席徵詢出席董事全體意見，無異議照案通過。	
第 8 屆第 10 次 董事會 106.5.10	1. 通過本公司簽證會計師之委任公費案。	無此情形
	2. 通過本公司資金貸與子公司兆曜實業股份有限公司新台幣 1.8 億元案。	無此情形
	獨立董事意見：無。	
	決議結果：經主席徵詢出席董事全體意見，無異議照案通過。	
第 8 屆第 11 次 董事會 106.6.12	1. 承認本公司為子公司日鑽綠能科技股份有限公司授信案提供背書保證新台幣 8,500 萬元案。	無此情形
	2. 通過本公司資金貸與子公司兆曜實業股份有限公司新台幣 1.6 億元案。	無此情形
	獨立董事意見：無。	
	決議結果：經主席徵詢出席董事全體意見，無異議照案通過。	
第 8 屆第 12 次 董事會 106.8.8	1. 通過本公司「內部控制制度」(含內部稽核實施細則)修訂案。	無此情形
	2. 通過本公司為子公司集順生活科技股份有限公司授信案提供背書保證新台幣 9.82 億元案。	無此情形
	3. 通過本公司資金貸與子公司兆曜實業股份有限公司新台幣 1.5 億元案。	無此情形
	4. 通過本公司資金貸與子公司集順生活科技股份有限公司新台幣 1 億元案。	無此情形
	5. 通過本公司董事兼任經理人身分者之薪資調整案。	無此情形
	獨立董事意見：無。	
	決議結果：經主席徵詢出席董事全體意見，無異議照案通過。	
第 8 屆第 13 次 董事會 106.8.31	1. 通過本公司發行一〇六年度第一次有擔保普通公司債案。	無此情形
	獨立董事意見：無。	
	決議結果：經主席徵詢出席董事全體意見，無異議照案通過。	
第 8 屆第 9 次 臨時董事會 106.10.3	1. 通過本公司之子公司京站投資控股企業股份有限公司釋出其持有之京站實業股份有限公司股份案。	無此情形
	獨立董事意見：無。	
	決議結果：經主席徵詢出席董事全體意見，無異議照案通過。	
第 8 屆第 10 次 臨時董事會 106.10.17	1. 通過本公司資金貸與子公司日鼎水務企業股份有限公司新台幣 1.5 億元案。	無此情形
	2. 通過本公司資金貸與子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司新台幣 3,000 萬元案。	無此情形
	3. 通過從屬公司京站實業股份有限公司基於股票上市(櫃)前釋股作業之員工認股分配辦法暨經理人可認購股數案。	無此情形
	獨立董事意見：無。	
	決議結果：經主席徵詢出席董事全體意見，無異議照案通過。	
第 8 屆第 14 次 董事會 106.11.10	1. 通過本公司「內部控制制度」(含內部稽核實施細則)增修訂案。	無此情形
	2. 通過本公司發行一〇六年度第二次有擔保普通公司債案。	無此情形
	3. 通過本公司及子公司京站投資控股企業股份有限公司為子公司泰誠發展營造股份有限公司授信展期續約案提供背書保證新台幣 5.55 億元案。	無此情形
	4. 通過本公司資金貸與子公司泰誠發展營造股份有限公司新台幣 1.2 億元案。	無此情形
	5. 通過本公司資金貸與子公司日鼎水務企業股份有限公司新台幣 1.1 億元案。	無此情形
	6. 通過本公司資金貸與子公司兆曜實業股份有限公司新台幣 1.15 億元案。	無此情形
	獨立董事意見：無。	
	決議結果：經主席徵詢出席董事全體意見，無異議照案通過。	
第 8 屆第 16 次 董事會 106.12.19	1. 通過本公司基於簽證會計師事務所內部調整及落實輪調機制，更換簽證會計師，並就其適任性及獨立性評估案。	無此情形
	獨立董事意見：無。	
	決議結果：經主席徵詢出席董事全體意見，無異議照案通過。	

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無此情形。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

(一)本公司 106 年 1 月 12 日(第八屆第 5 次會議)董事會就兼任員工身分者-董事長林榮顯先生、董事沈景鵬先生、董事黃森義先生、董事劉壺凱先生及董事林華駿先生之 105 年度年終獎金案進行討論，上述董事因屬議案利害關係人而予以迴避，且未參與討論及表決。

(二)本公司 106 年 8 月 8 日(第八屆第 12 次會議)董事會就兼任員工身分者-董事長林榮顯先生、董事沈景鵬先生、董事黃森義先生、董事劉壺凱先生及董事林華駿先生之薪資調整案進行討論，除董事劉壺凱先生因不克出席本次董事會議，出具委託書就本案載明迴避處理外，上述董事因屬議案利害關係人而予以迴避，且未參與討論及表決。

此外，該次會議尚就本公司為子公司集順生活科技(股)公司向全國農業金庫(股)公司申請授信額度案提供背書保證事宜進行討論，獨立董事呂學錦先生因屬議案利害關係人而予以迴避，且未參與討論及表決。

(三)本公司 106 年 10 月 17 日(第八屆第 10 次臨時董事會議)就從屬公司京站實業(股)公司股票上市(櫃)前釋股作業之員工認股分配辦法暨經理人可認購股數案進行討論，兼任員工身分者-董事長林榮顯先生、董事沈景鵬先生、董事黃森義先生、董事劉壺凱先生及董事林華駿先生因屬議案利害關係人而予以迴避，且未參與討論及表決。

三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：

(一)本公司已依「公開發行公司董事會議事辦法」訂定公司董事會議事規範以資遵循，並於公開資訊觀測站輸入董監事出席董事會資訊，且董監事每年皆持續參加進修課程，以強化董事會職能，106 年度董監事參與進修課程時數共計 66 小時(詳見本章(三)公司治理運作情形第八項說明)。

(二)本公司已於 105 年 6 月 30 日董事會決議聘任歐晉德先生、周康記先生及呂學錦先生擔任本公司第三屆薪酬委員，以訂定本公司董事、監察人及經理人績效評估與薪資報酬之制度與結構並定期檢討，並定期評估本公司董事、監察人及經理人之薪資報酬水準。

(三)本公司已於 105 年 6 月 24 日股東會全面改選董監事，並選任二席獨立董事，期藉由獨立董事專業、客觀且豐富之管理及營運經驗，更有效強化董事會職能。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

1.審計委員會運作情形

本公司並未設置審計委員會。

2.監察人參與董事會運作情形

最近年度董事會開會 16 次，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數	實際列席率(%)	備註
監察人	林榮彰	15	93.75%	
監察人	金頁企業股份有限公司 代表人：魏啟林	12	75.00%	
監察人	金頁企業股份有限公司 代表人：陳榮隆	14	87.50%	

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一)監察人與公司員工及股東之溝通情形：本公司官網中設有投資人服務及客戶服務專區，另亦有員工申訴管道，監察人視執行業務如有必要，將可與員工及股東進行溝通。

(二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：本公司監察人積極出席董事會以落實其監督公司營運之責，106 年度監察人平均出席率達 8 成以上，如有必要，亦得隨時要求董事會或經理人提出相關之財務業務報告；就財務報表則與會計師充分討論，溝通順暢，並於完成審閱後出具監察人審查報告書。內部稽核主管則定期將稽核報告呈送各監察人，且依法令規定自 99 年度起每季舉辦座談會向董監事報告最近期之內控查核發現及缺失追蹤情形，以利監察人即時掌握公司內部作業流程之運作情形，且可提供相關改善建議予管理階層。此外，自 105 年度起已安排獨立董事及監察人單獨與會計師及內部稽核主管溝通之座談會議，以利雙方就財務報表資訊及內控制度執行情形充分討論，並作為公司後續營運改善調整之重要參考依據。有關本公司 106 年度監察人與內部稽核主管及會計師之溝通事項與結果，請詳本公司網站(<http://www.radium.com.tw/>)公司治理專區項下之「公司治理運作情形」說明。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 治理實務守則 差異情形及 原因	
	是	否		摘要說明
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	√		本公司已參照「上市上櫃公司治理實務守則」訂定公司治理實務守則，除上傳至公開資訊觀測站外，亦揭露於本公司網站「公司治理專區」項下。	無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益		√	(一) 本公司目前尚未訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，惟設有專人(發言人及代理發言人)、並於網站中設置投資人服務專區，應可妥善處理股東建議或疑義等問題。	未來將視公司實際營運需要考量訂定。
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？		√	(二) 本公司依法令規定，每月於公開資訊觀測站向主管機關申報主要股東持股異動情形。	無重大差異。
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？		√	(三) 本公司已於內部控制制度中訂定「關係人交易之管理作業」，以規範與關係企業間從事進銷貨交易、重大資產交易、資金融通及背書保證等作業之管控要點。	無重大差異。
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？		√	(四) 本公司訂有「防範內線交易之管理作業」及「內部重大資訊處理作業」，禁止內部人利用市場上未公開資訊買賣公司股票或具股權性質之有價證券，以避免構成內線交易行為。	無重大差異。
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？				
三、董事會之組成及職責		√	(一) 本公司已訂定董事會成員多元化政策，且董事會成員組合多元，具備公司所需產業、工程、財務金融、法律等不同領域之專業背景，以及執行職務普遍所必須具備之知識、管理、技能及素養。此外，本公司已於105年度董監事改選時選任2席獨立董事，期借重其專業、客觀且豐富之管理及營運經驗，更有效強化董事會職能與健全董事會結構。衡諸本公司第八屆董監事名單，長於領導決策、營運判斷、經營管理且具備產業知識者包括林榮顯先生、沈景鵬先生、黃森義先生、劉垚凱先生及林華駿先生；兩位獨立董事周康記先生及呂學錦先生分別長於證券金融及電信科技領域，且皆曾擔任上市櫃公司董事長、總經理等職務，深具營運管理及領導統御經驗；三位監察人中，魏啟林先生現職為國票金控及	無重大差異。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		√	<p>國際票券負責人，深具財務金融領域之專業經驗，並時常提供董事會相關建議；陳榮隆先生現職則為輔仁大學法律學院教授，擅長於法律事務並時常提供其法律見解與建議；林榮彰先生則具備產業相關知識。有關本公司董事會成員多元化政策已揭露於公司網站中。</p> <p>(二) 本公司已設置薪資報酬委員會，依法令規定，審計委員會預計於108年度完成設置，目前並未設置其他功能性委員會。</p>	未來將配合法令規定辦理。
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？	√		<p>(三) 本公司已訂定董事會績效評估辦法，並於每年年底進行當年度之董事會績效評估，評估方式包括由董事會成員填寫「董事會成員自評問卷」進行自評，以及由議事單位就董事會運作之「遵守相關法令及規定」及「對公司營運參與程度」各項評估指標進行評鑑。在「董事會成員自評問卷」方面，包括以下七項評核項目：1.「公司目標與任務之掌握」、2.「董事職責認知」、3.「對公司營運之參與程度」、4.「內部關係經營與溝通」、5.「董事之專業及持續進修」、6.「內部控制」及7.「董事會運作」。議事單位根據回收之自評問卷編製「董事會成員自評問卷統計表」，並就董事會運作各項評估指標之評鑑結果，彙總提報予本公司董事會，有關本公司106年度董事會成員自評方面，自評平均得分在90分以上，在董事會運作各項評估指標之評鑑方面，得分為100分，議事單位並已就得分相對較低之評核項目，以及106年度與105年度評核結果之差異情形向董事會報告，以作為日後調整改善的方向。有關本公司106年度董事會績效評估之執行情形已揭露於公司網站。</p>	無重大差異。
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	√		<p>(四) 本公司會計處依會計師職業道德規範公報第十號「正直、公正客觀及獨立性」制定評估項目，每年一次自行評估簽證會計師之獨立性及適任性，並將評估結果提請本公司董事會討論決議。有關106年度簽證會計師獨立性之評估結果及兩位會計師所出具之聲明書業經本公司106年3月24日及</p>	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因																																																				
	是	否	摘要說明																																																					
			<p>106年12月19日董事會審議通過在案(本公司於106年第四季基於簽證會計師事務所內部調整及輪調機制而更換會計師)，茲列舉簽證會計師獨立性之重要評估項目如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">會計師獨立性評估</th> <th colspan="2">符合獨立性情形</th> </tr> <tr> <th>項次</th> <th>重要評估項目</th> <th>是</th> <th>否</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>委任會計師對於委辦事項與其本身有直接或重大間接利害關係而影響其公正及獨立性時，應予迴避，不得承辦。</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>會計師、審計服務小組成員、其他共同執業會計師、事務所及事務所關係企業對本公司應維持獨立性。</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>會計師未與本公司有直接或重大間接財務利益關係。</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>會計師與本公司或其董監事間未有融資或保證行為。</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>會計師未與本公司有密切之商業關係或潛在之僱傭關係。</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>會計師及審計服務小組成員目前或最近兩年內未擔任本公司之董監事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>會計師並未對本公司提供可能直接影響審計案件重要項目之非審計服務。</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>會計師並未宣傳或仲介本公司所發行之股票或其他證券。</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>會計師並未擔任本公司之辯護人，或代表本公司協調與其他第三人間發生之衝突。</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>會計師並未與本公司之董監事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係。</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>卸任一年以內之共同執業會計師，並未擔任本公司董監事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。</td> <td>V</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	會計師獨立性評估		符合獨立性情形		項次	重要評估項目	是	否	1	委任會計師對於委辦事項與其本身有直接或重大間接利害關係而影響其公正及獨立性時，應予迴避，不得承辦。	V		2	會計師、審計服務小組成員、其他共同執業會計師、事務所及事務所關係企業對本公司應維持獨立性。	V		3	會計師未與本公司有直接或重大間接財務利益關係。	V		4	會計師與本公司或其董監事間未有融資或保證行為。	V		5	會計師未與本公司有密切之商業關係或潛在之僱傭關係。	V		6	會計師及審計服務小組成員目前或最近兩年內未擔任本公司之董監事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。	V		7	會計師並未對本公司提供可能直接影響審計案件重要項目之非審計服務。	V		8	會計師並未宣傳或仲介本公司所發行之股票或其他證券。	V		9	會計師並未擔任本公司之辯護人，或代表本公司協調與其他第三人間發生之衝突。	V		10	會計師並未與本公司之董監事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係。	V		11	卸任一年以內之共同執業會計師，並未擔任本公司董監事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。	V		
會計師獨立性評估		符合獨立性情形																																																						
項次	重要評估項目	是	否																																																					
1	委任會計師對於委辦事項與其本身有直接或重大間接利害關係而影響其公正及獨立性時，應予迴避，不得承辦。	V																																																						
2	會計師、審計服務小組成員、其他共同執業會計師、事務所及事務所關係企業對本公司應維持獨立性。	V																																																						
3	會計師未與本公司有直接或重大間接財務利益關係。	V																																																						
4	會計師與本公司或其董監事間未有融資或保證行為。	V																																																						
5	會計師未與本公司有密切之商業關係或潛在之僱傭關係。	V																																																						
6	會計師及審計服務小組成員目前或最近兩年內未擔任本公司之董監事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。	V																																																						
7	會計師並未對本公司提供可能直接影響審計案件重要項目之非審計服務。	V																																																						
8	會計師並未宣傳或仲介本公司所發行之股票或其他證券。	V																																																						
9	會計師並未擔任本公司之辯護人，或代表本公司協調與其他第三人間發生之衝突。	V																																																						
10	會計師並未與本公司之董監事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係。	V																																																						
11	卸任一年以內之共同執業會計師，並未擔任本公司董監事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。	V																																																						
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括	√		(一)本公司係由投資人關係處-股務室專職處理公司治理之相關事務，包括董事會前規劃及擬訂議程，以符合相關法令規定，且至少會前7日發出董事會議	無重大差異。																																																				

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 治理實務守 則差異情形及 原因	
	是	否		摘要說明
但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)?			<p>開會通知並提供會議資料，以利董監事瞭解擬討論議題之相關內容；議題內容如與董監事本身有利害關係而須迴避時，適時給予相對人事前之提醒。會議過程中，董監事如有交辦事項或須再行補充相關資料者，會將相關訊息傳遞予權責單位知悉，以作為董事會與經營團隊間之溝通橋樑。會後負責檢核董事會重要決議之重大訊息發布事宜，確保重大訊息內容之適法性及正確性，以保障投資人交易資訊對等，並於會後二十日內完成董事會議事錄。另，每年協助董監事安排年度進修課程。</p> <p>(二)每年依法令規定期限線上登記股東會召開日期，製作並於期限前申報股東會開會通知、議事手冊及議事錄等文件，並於股東會通過修訂公司章程及完成董監事改選後向經濟部辦理變更登記。</p> <p>(三)每年年底前提醒本公司董事會成員就當年度之董事會績效表現進行自評，並就董事會運作之各項評估指標進行評鑑，彙總後提報董事會知悉，以作為持續提升董事會運作效能之重要參考。</p>	
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題?	√		<p>(一)本公司設有發言人及代理發言人，於公司網站設置投資人服務及客戶服務專區，另也建置公司所屬臉書社團(Facebook)，以即時處理與利害關係人之相關議題，溝通管道尚稱順暢。</p> <p>(二)此外，本公司已於公司網站「企業社會責任專區」項下設置利害關係人專區，將即時及妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題。</p>	尚無重大差異。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務?	√		本公司係委任凱基證券股份有限公司作為股務代辦機構辦理股東會事務。	無重大差異。
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊?	√		(一)本公司架設之網站已揭露相關財務資訊，並就在建個案之工程進度予以說明及上傳照片供承購戶及股東參考；另有關於各子公司所營業務現況-包括臺北轉運站、京站百貨、日勝生加賀屋國際溫泉飯店等，亦予以連結至相關網址，以利投資人瞭解集團各項業務概況。此外，本公司相關之公司治理資訊亦已揭露於公司網站「公司治理專區」項下。	無重大差異。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 治理實務守 則差異情形及 原因	
	是	否		摘要說明
(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式 (如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等) ?	√		(二) 本公司指派專人負責公司資訊蒐集及揭露工作，以期能即時回應利害關係人所關切之重大議題；並設有發言人及代理發言人，就股東及利害關係人之提問與疑慮予以說明；如有召開法人說明會/記者會情事，亦遵循法令規定辦理公告申報，且上傳相關財務業務資訊檔案。	無重大差異。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊 (包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等) ?	√		(一) 本公司依法令規劃人力資源管理規章辦法，並及時因應社會及經濟環境之變遷，檢討相關之人事制度訂定策略，除注重員工薪資福利外，更提供優良之工作環境，每季召開一次勞資會議，促進勞資雙方意見交流，使勞資溝通順暢。本公司設立職工福利委員會辦理各項福利事項，包括團體保險、生日及三節禮券/品與健康檢查等，並依勞基法及勞工退休金條例提撥退休金；此外，本公司提供全面且多樣性的教育訓練課程，以提升員工專業知識與職能，並設有「員工關懷信箱」以進行工作及生活各層面的溝通交流，與員工建立良好的互信互賴關係。 (二) 對於供應商關係，本公司於內部控制制度中訂有「聯合採購之請購、採購、發包及驗收作業」，以規範廠商徵信、評選及相關作業程序，並透過與供應商間之專案會議，以掌握工程品質及進度。 (三) 對於本公司之投資者關係及利害關係人之權利方面，本公司網站中設有投資人及客戶「留言板」功能，可與公司進行交流溝通，並由權責部門負責回應；另，本公司基於維護股東權益及資訊透明化考量，依法即時於公開資訊觀測站公告相關之財務業務資訊；在金融機構方面，本公司與往來融資機構皆依據所簽訂之契約文件辦理，履行彼此之權利義務，秉持誠信原則及維持良好溝通管道，以維護雙方之合法權益。 (四) 本公司董監事每年皆依規定定期參加進修課程，且於公開資訊觀測站公司治理專區揭露「董事及監察人出(列)席董事會及進修情形」相關資訊，本公司董監事106年度進修合計時數為66小時，茲將各董監事進修情形列示如下：	無重大差異。

評估項目	運作情形					與上市上櫃公司 治理實務守 則差異情形及 原因		
	是	否	摘要說明					
			職稱及 姓名	進修 日期	主辦 單位	課程 名稱	進修 時數	進修 是否 符合 規定 (註)
			董事長 林榮顯	106.9.28	社團法人 中華公司 治理協會	企業重大 「經濟犯 罪」案例解 析及相關法 律責任探討	3	是
				106.11.21	證券暨期 貨市場發 展基金會	企業永續經 營與強化公 司治理新趨 勢	3	是
			法人董事 代表人 沈景鵬	106.9.28	社團法人 中華公司 治理協會	企業重大 「經濟犯 罪」案例解 析及相關法 律責任探討	3	是
				106.11.23	證券暨期 貨市場發 展基金會	企業財務資 訊之解析及 決策運用	3	是
			法人董事 代表人 黃森義	106.11.14	證券暨期 貨市場發 展基金會	審計委員會 之相關規範 及運作實務	3	是
				106.11.24	社團法人 中華公司 治理協會	從董監事高 度看董事會 效能評估	3	是
			法人董事 代表人 劉堯凱	106.9.28	社團法人 中華公司 治理協會	企業重大 「經濟犯 罪」案例解 析及相關法 律責任探討	3	是
				106.11.1	證券暨期 貨市場發 展基金會	企業併購過 程之人力資 源與併購整 合議題探討	3	是
			董事 林華駿	106.11.21	證券暨期 貨市場發 展基金會	企業永續經 營與強化公 司治理新趨 勢	3	是
				106.11.23	證券暨期 貨市場發 展基金會	企業財務資 訊之解析及 決策運用	3	是
			獨立董事 周康記	106.7.4	證券暨期 貨市場發 展基金會	審計委員會 之相關規範 及運作實務	3	是
				106.7.5	證券櫃檯 買賣中心	上櫃、興櫃 公司內部人 股權宣導說 明會	3	是
			獨立董事 呂學錦	106.4.28	社團法人 中華公司 治理協會	科技發展下 的資安治理	3	是

評估項目	運作情形						與上市上櫃公司 治理實務守 則差異情形及 原因
	是	否	摘要說明				
			106.11.23	證券暨期貨市場發展基金會	企業財報資訊之解析及決策運用	3	是
		法人監察人代表人 魏啟林	106.9.7	財團法人台灣金融研訓院	公司治理研習班	3	是
			106.11.17	證券暨期貨市場發展基金會	從大數據走向人工智慧	3	是
			106.11.17	法鼓山人文社會基金會	從倫理到取財有道-泛談內線交易	3	是
			106.12.15	財團法人台灣金融研訓院	公司治理研習班	3	是
		法人監察人代表人 陳榮隆	106.9.28	社團法人中華公司治理協會	企業重大「經濟犯罪」案例解析及相關法律責任探討	3	是
			106.12.29	社團法人中華公司治理協會	從董事高度看企業併購	3	是
		監察人 林榮彰	106.4.7	證券暨期貨市場發展基金會	106年內線交易與企業社會責任座談會	3	是
			106.9.28	社團法人中華公司治理協會	企業重大「經濟犯罪」案例解析及相關法律責任探討	3	是
			<p>註：符合「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」所規定之進修時數、進修範圍、進修體系、進修安排與資訊揭露。</p> <p>(五)在風險管理政策及風險衡量標準之執行方面，本公司董事會為風險管理之最高決策單位，由於營建行業表現深受景氣波動影響，故本公司近年來積極佈局營運事業體系之發展，例如子公司所負責之交九BOT案，創造了資產管理之租金收益，另尚包括百貨公司、飯店、污水處理、化妝保養品銷售等業種之多元化收益，除可挹注集團相對穩定之收益及現金流量外，亦可降低營建景氣循環之影響，且減少公司之營運風險。至於公司其餘風險管理政策則請詳第柒章第六項之說明。</p> <p>此外，本公司營運之重大決策係以營運風險、財務風險、法令遵循風險等各面向予以評估及衡量，以避免公司過度曝險；在內控中則訂有「內控作業缺</p>				

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司 治理實務守 則差異情形及 原因																																		
	是	否	摘要說明																																			
			<p>失風險記點作業辦法」，就內控查核缺失結果區分為重大風險、中度風險及低度風險三種等級，以作為經營階層風險管控之參考並擬定相關因應或降低風險之改善措施。</p> <p>(六)本公司已自民國96年9月起向南山產險(原為友邦產險，98年底更名為美亞產險，105年併入南山產險)投保「董監事及經理人責任保險」，每年續約乙次，保額為新台幣1.5億元，就最近一次續保期間(106年9月30日~107年9月30日)之主要投保條件已報告107年2月1日董事會在案。</p> <p>(七)本公司訂有「內部重大資訊處理作業」及「防範內線交易管理作業」之程序書，以作為本公司重大資訊處理及揭露之遵循依據，且不定期檢討上述辦法以符合現行法令規範及實際管理所需。有關上述程序書之增、修訂皆已公告於本公司內部網站(EIP)中，供內部人及員工隨時查閱，同時不定期通知內部人最新法令規定及主管機關宣導事宜，並於新人教育訓練課程中予以宣導說明，避免內部人或員工誤觸內線交易行為。</p> <p>(八)有關本公司經理人106年度參與公司治理有關之進修與訓練，除上述(四)董監事進修情形之說明外(係指董事同時兼任經理人身分者)，其餘如下說明：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>職稱及姓名</th> <th>進修日期</th> <th>主辦單位</th> <th>課程名稱</th> <th>進修時數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>營運事業總經理 吳仁恩</td> <td>106.9.28</td> <td>社團法人 中華公司 治理協會</td> <td>企業重大「經濟犯罪」案例解析及相關法律責任探討</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>行管中心 總監 林怡均</td> <td>106.12.12</td> <td>證券暨期 貨市場發 展基金會</td> <td>公司治理與證券 交易法下內部人 之民事責任</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>特別助理 游婉英</td> <td>106.9.28</td> <td>社團法人 中華公司 治理協會</td> <td>企業重大「經濟犯罪」案例解析及相關法律責任探討</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">副總經理 周惠玉</td> <td>106.3.16</td> <td>財團法人 台灣金融 研訓院</td> <td>危機處理策略與 管理研習班</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>106.9.28</td> <td>社團法人 中華公司 治理協會</td> <td>企業重大「經濟犯罪」案例解析及相關法律責任探討</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>財務主管 陳亞戀</td> <td>106.9.28</td> <td>社團法人 中華公司 治理協會</td> <td>企業重大「經濟犯罪」案例解析及相關法律責任探討</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>	職稱及姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數	營運事業總經理 吳仁恩	106.9.28	社團法人 中華公司 治理協會	企業重大「經濟犯罪」案例解析及相關法律責任探討	3	行管中心 總監 林怡均	106.12.12	證券暨期 貨市場發 展基金會	公司治理與證券 交易法下內部人 之民事責任	3	特別助理 游婉英	106.9.28	社團法人 中華公司 治理協會	企業重大「經濟犯罪」案例解析及相關法律責任探討	3	副總經理 周惠玉	106.3.16	財團法人 台灣金融 研訓院	危機處理策略與 管理研習班	3	106.9.28	社團法人 中華公司 治理協會	企業重大「經濟犯罪」案例解析及相關法律責任探討	3	財務主管 陳亞戀	106.9.28	社團法人 中華公司 治理協會	企業重大「經濟犯罪」案例解析及相關法律責任探討	3	
職稱及姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數																																		
營運事業總經理 吳仁恩	106.9.28	社團法人 中華公司 治理協會	企業重大「經濟犯罪」案例解析及相關法律責任探討	3																																		
行管中心 總監 林怡均	106.12.12	證券暨期 貨市場發 展基金會	公司治理與證券 交易法下內部人 之民事責任	3																																		
特別助理 游婉英	106.9.28	社團法人 中華公司 治理協會	企業重大「經濟犯罪」案例解析及相關法律責任探討	3																																		
副總經理 周惠玉	106.3.16	財團法人 台灣金融 研訓院	危機處理策略與 管理研習班	3																																		
	106.9.28	社團法人 中華公司 治理協會	企業重大「經濟犯罪」案例解析及相關法律責任探討	3																																		
財務主管 陳亞戀	106.9.28	社團法人 中華公司 治理協會	企業重大「經濟犯罪」案例解析及相關法律責任探討	3																																		

評估項目	運作情形						與上市上櫃公司 治理實務守 則差異情形及 原因	
	是	否	摘要說明					
			會計主管 劉瑞棠	106.9.26 ~ 106.9.29	財團法人 會計研究 發展基金 會	發行人證券商證 券交易所會計主 管持續進修班	12	
				106.9.28	社團法人 中華公司 治理協會	企業重大「經濟 犯罪」案例解析 及相關法律責任 探討	3	
			稽核主管 周芝禎	106.9.28	社團法人 中華公司 治理協會	企業重大「經濟 犯罪」案例解析 及相關法律責任 探討	3	
				106.12.14	社團法人 中華民國 內部稽核 協會	數位時代環境下 的內稽內控實務	6	
				106.12.15	社團法人 中華民國 內部稽核 協會	一般企業面臨法 令遵循之風險管 理	6	
				106.12.28	社團法人 中華民國 內部稽核 協會	我國內線交易最 新實務發展與企 業防制因應之道	6	

九、就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施：

本公司第四屆(106年)公司治理評鑑排名級距介於21%~35%，較第三屆(105年)評鑑排名級距介於36%~50%進步，主要是本公司已於106年自願編製105年度企業社會責任報告書，且於報告書中揭露溫室氣體排放等節能減碳資訊，及部份評鑑指標要求揭露之即時性資訊已及時揭露所致。有關後續可優先加強事項與措施，主要為本公司即將於108年全面改選董事，屆時將選任三席獨立董事，成立審計委員會以取代監察人制度，另在董事候選人方面，本公司將儘可能提高女性參與董事會之比重，以推動性別平等並健全董事會結構。

(四)公司如有設置薪資報酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

1.薪資報酬委員會成員資料

身分別	姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格	符合獨立性情形								兼任 其他 公司 薪酬 委員會 成員 家 數	備註	
			商務、法官、檢察 官、律師、會計 師或其他 與公司業務 所需之國家 考試及格 領有證書之 專門職業及 技術人員	具有商務、法 務、會計 或公司業務 所 需之 工 作 經 驗	1	2	3	4	5	6	7			8
獨立董事	周康記		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	4	
獨立董事	呂學錦	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
其他	歐晉德	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	

註：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”

1. 非為公司或其關係企業之受僱人。
2. 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。
3. 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
4. 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
5. 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
6. 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
7. 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。
8. 未有公司法第 30 條各款情事之一。

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1) 本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

(2) 本屆委員任期：105 年 6 月 30 日至 108 年 6 月 23 日，最近年度薪資報酬委員會開會 3 次，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)	備註
召集人 (獨立董事)	周康記	3	0	100.00%	
委員 (獨立董事)	呂學錦	3	0	100.00%	
委員	歐晉德	3	0	100.00%	
其他應記載事項： 一、 董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理：無此情形。 二、 薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。					

(五)履行社會責任情形

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
<p>一、落實公司治理</p> <p>(一) 公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？</p> <p>(二) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？</p> <p>(三) 公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？</p> <p>(四) 公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？</p>	√	√	<p>(一) 已參照「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂定本公司之企業社會責任實務守則，另，已透過鑑別、排序、確認、檢視四個步驟，鑑別出利害關係人之重大關注議題，以及公司對經濟、環境、社會所造成之影響，藉由本公司所編製之企業社會責任報告書予以說明及回應，同時回顧公司各面向之執行成果，以作為後續檢討、精進的依據，達成公司永續發展的願景。</p> <p>(二) 本公司目前並未定期舉辦社會責任教育訓練，惟主要管理階層深知實踐企業社會責任為主管機關近年之推動方向，且為企業永續發展的基石，因此積極參與主管機關所舉辦之企業社會責任教育訓練課程。平時則藉由公司內部的教育訓練或講座，對全體同仁宣導企業社會責任的重要性。</p> <p>(三) 本公司係由行政處作為推動企業社會責任(CSR)之專(兼)職單位，由行管中心總監擔任CSR專案召集人，於召集人下設置「企業社會責任專案小組」，並分為四大工作小組，分別為「公司治理與經濟小組」、「員工與社會關懷小組」、「永續環境小組」及「產品與服務小組」，由相關權責單位派員參與CSR專案計畫之推動，包括會議討論、資訊蒐集彙整及落實執行等，待適當時機再向董事會報告具體執行情形。</p> <p>(四) 本公司訂有合理之薪資報酬政策，透過不定期依市場薪資水準審視檢討，並與同仁之績效表現作連結，未來將配合公司推動企業社會責任之進程計畫，將員工績效考核制度與企業社會責任政策作結合，且設立相關之獎勵與懲戒制度。</p>	<p>尚無重大差異。</p> <p>未來將依法令規定及公司實際營運需要考量舉辦。</p> <p>尚無重大差異，並將於適當時機向董事會報告辦理情形。</p> <p>未來將視公司推動企業社會責任之進程計畫，評估與員工績效考核制度作結合。</p>
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一) 公司是否致力於提升各項資源</p>	√		<p>(一) 本公司為建設業，有關新建工程多採綠建</p> <p>尚無重大差異。</p>	

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
<p>之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？</p> <p>(二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(三) 公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？</p>			<p>築設計，並使用符合環保綠建材標章之建材及塗炭料；建築外殼則考量隔熱設計，增設太陽能設備發電作為替代能源，以降低能源消耗；在營建廢棄物方面，與一般生活垃圾分開收集與處理，落實廢棄物分類、分項收集及回收，並依法規要求定期申報。</p> <p>(二) 本公司並非製造業，故無建立環境管理制度之適用(不適用ISO14001)；惟公司已在營運中落實節能、節電、節水等措施，以為綠色環保盡一份心力。</p> <p>(三) 本公司雖尚未針對氣候變遷議題制定常態性措施，惟在節能減碳及溫室氣體減量方面，已透過汰換燈具、彈性調整設定室內空調溫度等方式落實，依本公司自行盤查結果，2016年辦公室電力用量所推估之二氧化碳排放量約147.21公噸CO₂當量，較2015年下降6.1%，且2016年間因燈具汰換共計減少約5,811度之電力使用，約減排3,074公斤CO₂當量。</p> <p>此外，本公司訂有總公司能源節約及管控之關鍵績效指標(KPI)，要求電費及用電度數須較前一年同期降低3%，本公司將持續宣導節能政策，並鼓勵員工面對及處理溫室氣體管理議題。</p>	<p>不適用。</p> <p>尚無重大差異。</p>
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p> <p>(二) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？</p> <p>(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實</p>			<p>(一) 公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，以保障勞工之應有權益；在雇用政策方面並無性別、年齡、族群及宗教之差別待遇，以落實報酬、雇用條件、訓練與升遷機會之平等原則。</p> <p>(二) 本公司訂有「性騷擾防治措施」，並設有申訴專線電話及信箱，以保護員工，且可適時採取相關之預防、糾正及懲處措施。</p> <p>(三) 本公司提供員工安全與健康之工作環境，除每年定期辦理員工健康檢查外，尚</p>	<p>尚無重大差異。</p> <p>尚無重大差異。</p> <p>尚無重大差異。</p>

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
施安全與健康教育？			定期舉辦勞工安全衛生教育課程、健康講座等，且提供育嬰留職停薪制度、家庭照顧假、生理假、產檢假、產假及陪產假等。	
(四) 公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	√		(四) 本公司設有「員工關懷信箱」，與員工即時進行工作及生活各層面的溝通交流。若發生重大影響公司營運變動情事，層峰亦透過內部公告或電子郵件說明及佈達，以利員工知悉。	尚無重大差異。
(五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	√		(五) 本公司已為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫，針對不同職級安排適合之系列性訓練課程，以達同仁職涯發展與升遷規劃的目標。	尚無重大差異。
(六) 公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	√		(六) 本公司官網中設有客戶服務專區及「留言板」功能，包括採購、工程、銷售客服等作業之利害關係人，皆可透過上述服務專區，表達其意見與申訴需求，並由公司各權責單位負責回應與處理，以保障各利害關係人的權益。	尚無重大差異。
(七) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	√		(七) 本公司為建設業，且全為內銷客戶市場，有關房地產銷售之各項契約、文件等皆遵循國內相關法令規定辦理，較無國際準則之適用。	尚無重大差異。
(八) 公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	√		(八) 本公司與供應商來往前，已蒐集與評估其過往有無影響環境與社會的紀錄，特別重視有無政府採購拒絕往來紀錄或重大勞安情事，以作為是否納入公司供應商之重要參考，且確保新供應商未對社會造成明顯衝擊。另，供應商須遵守集團聯合採購管理制度，除接受廠商評鑑外，合約內並規範職業安全衛生法、工地勞工安全衛生、不得雇用非法勞工等規定事項，以維護勞工權益與誠信廉潔。	尚無重大差異。
(九) 公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？		√	(九) 本公司與主要供應商之契約，目前尚未包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約的條款；惟誠如上述第(八)點所說明，已就供應商過往有無影響	公司將評估未來是否將類似規範納入與主要供應商的契約之中。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			環境與社會的紀錄予以蒐集及評估，以作為是否納入供應商的考量。公司將評估未來是否將類似規範納入與主要供應商的契約之中。	
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？</p>	√		本公司已完成訂定企業社會責任實務守則，並於公司網站(http://www.radium.com.tw/)之企業社會責任專區以及公開資訊觀測站揭露所編製之企業社會責任報告書及具體執行狀況，加強利害關係人關切資訊之可靠度。	已於公司網站企業社會責任專區以及公開資訊觀測站揭露所編製之企業社會責任報告書及具體執行狀況。
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：</p> <p>為善盡企業社會責任之責，落實企業回饋，本公司於105年12月8日董事會決議通過訂定「企業社會責任實務守則」，以作為公司CSR專案短中長期計畫之推動方針，目前正就專案持續推動中，尚無運作情形與所訂定企業社會責任守則有重大差異之情形。</p>				
<p>六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：</p> <p>(一) 環保面：1. 本公司新建工程多採綠建築設計，致力於多樣化植栽計畫，住戶可減少冷氣使用率、降低用电量，減少二氧化碳的排放量。</p> <p>2. 建築外殼考量隔熱設計，增設太陽能設備發電作為替代能源，力求降低能源消耗。</p> <p>3. 合理的空間配置提供良好的採光通風，在室內裝修上大量使用綠建材及全面採用省水設備，並設有雨水儲留再利用供景觀澆灌、清淤使用，以減少自來水耗損。</p> <p>4. 室外採用透水磚或透水工法，室內則保有環保輕質隔間、電信管線開放性設計，結構上採用高性能混凝土兼以合理化設計及建築物耐久性能設計，安全係數提升且經久如新，減少住戶維修成本，降低維修原物料、能源之耗用。</p> <p>5. 於廢棄物及廢水管理方面，營建廢棄物與一般生活垃圾分開收集及回收處理，落實廢棄物分類、分項收集及回收；逕流廢水則透過設置沉砂池、截水溝及防溢設施等具體作法，確實掌握逕流廢水排放情形，避免造成環境汙染。</p> <p>6. 子公司萬達通實業(股)公司係負責交九 BOT 案興建營運之專案公司，分別獲 2012 臺北市政府第五屆「金省能獎-工商產業乙組」優等獎、2015 臺北市節能領導獎工商產業乙組第二名、2016 臺北市政府交通局交通節電獎勵計畫第一名等獎項，顯示子公司致力於環保節能的努力。</p> <p>7. 子公司日鼎水務企業(股)公司負責桃園污水下水道開發案，105 年 1 月 28 日正式營運後，於 106 年 3 月 30 日取得綠建築標章證書銀級，以及 106 年 4 月 5 日取得 ISO14001 認證。</p> <p>(二) 社會貢獻：本集團近年來致力於捷運聯合開發案、BOT 案、合宜住宅、青年住宅及污水下水道處理等配合政府政策之開發案，以盡本公司企業社會責任之責：</p> <p>1. 本公司透過捷運共(分)構宅的興建，居住人口的進駐，以帶動區域整體之經濟發展、生活機</p>				

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			<p>能及就業機會。</p> <p>2. 子公司所負責之交九 BOT 案，除成功整合國道客運之轉運功能外，尚透過不動產複合式之規劃設計，提供包括商場、飯店、影城、健身俱樂部等多元之商業機能，成功再造台北後站之都市面貌，且提供相當之就業機會，並成功翻轉臺北市東西向軸線，平衡區域發展，且獲「國家卓越建設獎」-「最佳管理維護類 公共建設類 優質獎」，並獲行政院公共工程委員會評選為-「金擘獎優等獎」，臺北市 103 年度優良公寓大廈評選活動「商務型大樓組第二名」、「安全管理」、「防災」等主題特色獎項。</p> <p>3. 合宜住宅、青年住宅係為配合政府住宅政策之開發案，透過價格合宜、品質合宜、環境合宜之住宅，以舒緩國人對於住宅議題的需求。</p> <p>4. 子公司所負責之桃園污水下水道開發案，於興建完成後，將可望加速提昇桃園市公共污水下水道之普及率，透過改善河川及海域水質，進而提高生活品質、城市競爭力且善盡環境保育之責。同時免費提供有需求之單位或民眾取得回收水利用，作為景觀、澆灌、灑水抑制揚塵、沖廁之用途，重複運用自然資源以達循環經濟之效。</p> <p>(三)消費者權益：1.本公司重視售後、租後之客服及物業管理，例如加強保固，提供便捷之修繕服務；良好之售、租後及物業管理，以提高建物的使用價值，及滿足承購(租)戶之生活服務需求，藉由所累積的客戶滿意度與認同感，深化品牌形象。從建屋到交屋，不僅有效與顧客保持良好的溝通，更確實保障顧客權益。為履行對客戶之承諾，保障其居住安全，本公司板橋浮洲合宜住宅案將提供建築結構保固 30 年之承諾，並預計於全區執行 30 年監測計畫及完成 25 次監測報告書，相關費用約為新台幣 5,415 萬元，本公司採現金擔保，並成立信託契約。</p> <p>2.子公司京站實業(股)公司係負責京站百貨商場之營運，於 102 年獲「內政部建築研究所」頒發「內政部 2013 年特優級友善建築獎」，及「中華民國傑出企業管理人協會」頒發第 11 屆金炬獎年度十大績優企業，顯示子公司以最友善的百貨商場規劃設計，讓消費者享受最優良、舒適的購物環境，並因著其對百貨商場的用心經營，而榮獲金炬獎年度十大績優企業。</p> <p>(四)子公司萬達通實業(股)公司及京站實業(股)公司於 102 年獲臺北市政府勞動局頒發 2013 第三屆「幸福企業獎」1 星級獎項；此外，子公司京站實業(股)公司、泰誠發展營造(股)公司及日勝生加賀屋國際溫泉飯店(股)公司尚於 99 年獲經濟部及勞委會共同頒發「創造就業貢獻獎」，顯示本集團對於企業經營的承諾與堅持，以及對就業市場的貢獻。</p> <p>(五)本公司於 105 年 2 月 6 日臺南地區發生大地震時，發起同仁一日捐以及公司捐款的方式，共捐款新台幣約 123 萬元(加計子公司之捐款金額則為 200 萬元)予臺南市政府，高雄市八一氣爆事件亦捐款 300 萬元，期能為災民稍盡一份心力；另外也闢建及預計認養浮洲案公八公園 10 年、捐贈綠色運具(自行車)予浮洲案社區居民使用、於臺北轉運站每年辦理三~四次之捐血活動、與社團團體合作舉辦公益園遊會、創意微電影徵選等活動，期藉由社會關懷及參與，以踐行公司企業社會責任之責。</p> <p>(六)利害關係人關注議題及溝通管道與回應方式： 本公司重視與公司相關之利害關係人，為能更瞭解利害關係人的想法，並與其建立良好之溝通互動，公司藉由內部討論，並參考同業之利害關係人群體，鑑別出：股東/投資人、政府機關、合作夥伴(供應商/承攬商/代銷商)、客戶/消費者、銀行、員工、社區、媒體等八大利害關係人群體。在日常營運模式中，本公司透過多種管道與各方利害關係人議合溝通，茲將利害關係人所關注之重要議題及與其溝通管道與回應方式列示如下：</p>	

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
利害關係人 股東/投資人	重要關注議題 1.經濟績效 2.產品法規遵循 3.社會法規遵循 4.顧客健康與安全 5.公共政策		溝通管道與回應方式 聯絡窗口：發言人 周副總經理 聯絡電話：(02)7733-8888 溝通管道： 1.年度股東常會。 2.藉由法人說明會及記者茶敘說明公司財務業務概況。 3.將即時重大訊息同步揭露於證交所公開資訊觀測站與公司網站，如遇重大事件之公佈，將視必要性不定期發佈新聞稿或召開記者會進行說明。 4.於公司網站設立投資人關係之電子郵件信箱與聯絡電話，為股東/投資人與公司間建立暢通的溝通管道。 5.設立專責之投資人關係部門。
政府機關	1.產品法規遵循 2.社會法規遵循 3.客戶隱私 4.環保法規遵循 5.公共政策		聯絡窗口：專案開發處 梅協理 聯絡電話：(02)7733-8888 溝通管道：透過不定期之專案會議、電話或電郵協商，了解政府及主管機關的要求與想法，以作為個案開發、設計、施工、銷售規劃之遵循依據，避免與法令不符或影響個案之開發期程。
合作夥伴 (供應商/承攬商/代銷商)	1.產品法規遵循 2.供應商社會衝擊評估 3.行銷溝通 4.客戶隱私 5.顧客健康與安全		聯絡窗口：聯採處 蕭經理 聯絡電話：(02)7733-8888 溝通管道：透過與合作夥伴(供應商/承攬商/代銷商)定期或不定期之專案會議、電話或電郵協商，以確保土地及建築材料採購之交易進行、建材品質標準得以符合建築安全的要求，暨掌握與監督工程品質及進度。
客戶/消費者	1.行銷溝通 2.客戶隱私 3.產品法規遵循 4.顧客健康與安全 5.產品及服務標示		聯絡窗口：建設處 黃經理 聯絡電話：(02)7733-8888 溝通管道： 1.於公司網站設立客戶服務專區，除了讓本公司客戶適時反映建議，亦讓消費者/訪客充分表達意見。經專責窗口彙整後，反應給權責部門知悉並適時回應。藉由完善的處理作業以提升客戶滿意度，建立品牌形象。 2.已簽約客戶可於建案專屬官網登入後，查詢各項作業進度及個人問題反應。在個資保密前提下，針對明確對象提供完整售後、租後服務。 3.所有客戶與消費者，亦可於服務

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			時間透過電子郵件信箱與聯絡電話，直接向服務人員回饋具體意見，並即時了解客戶的需求與問題點，以正確回報適當處理措施。	
銀行	1.經濟績效 2.產品法規遵循 3.社會法規遵循 4.產品及服務標示 5.環保法規遵循		聯絡窗口：財務處 陳副總經理 聯絡電話：(02)7733-8888 溝通管道：透過定期或不定期銀行拜訪、聯貸說明會、電話交流、公司新聞稿及公開資訊觀測站訊息，向銀行團說明公司財務業務狀況，以利銀行團對公司訊息即時掌握，並強化其對公司的信心與認同感。	
員工	1.勞僱關係 2.勞/資關係 3.勞工實務問題申訴機制 4.強迫與強制勞動 5.職業健康與安全		聯絡窗口：人資部 陳副理 聯絡電話：(02)7733-8888 溝通管道： 1.每季召開一次勞資會議，或是不定期之駐地訪查，以促進勞資雙方意見交流。 2.設有「員工關懷信箱」，與員工進行即時之工作及生活各層面的溝通交流，以達關懷同仁的效果。 3.設有「改善提案管理辦法」，鼓勵同仁提出對公司作業流程之改善建議，以提升工作效率。 4.定期健康檢查、勞工安全訓練課程及訊息宣導、不定期消防安全演練等。 5.訂定工作場所性騷擾防治措施、申訴及懲戒規範。	
社區	1.當地社會 2.間接經濟衝擊 3.交通運輸 4.廢污水和廢棄物 5.生物多樣性		聯絡窗口：營管處 利協理 聯絡電話：(02)7733-8888 溝通管道：由於建案施工易對週遭鄰里社區造成干擾，透過開(施)工前說明會、鄰里拜訪等，與社區居民先行溝通，以利施工作業順暢，且在鄰里的回饋下，尚可即時取得解決配套；施工過程中，若有造成鄰損狀況，亦透過相關之協商機制進行協調，以不影響工程進度。	
媒體	1.間接經濟衝擊 2.社會法規遵循 3.社會衝擊問題申訴機制 4.公共政策 5.產品法規遵循		聯絡窗口：媒體投資關係室 林襄理 聯絡電話：(02)7733-8888 溝通管道：透過不定期之媒體茶敘、電話說明、新聞稿、股東常會媒體採訪等方式，說明公司財務業務狀況，如有必要，亦適度向媒體澄清與事實不一致的相關報導。	

七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：

本公司105年度企業社會責任報告書已於106年12月27日編製完成並上傳至公司網站(<http://www.radium.com.tw/>)及公開資訊觀測站，惟並無通過相關驗證機構之查證標準。

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？</p>	√		(一) 本公司於「僱傭契約書」中明定相關之員工保密協定，對於所經營之業務、文件及客戶資料等，應負絕對之保密義務，非依法令或經核准者，不得洩漏。此外，於新進員工訓練課程、「員工生活須知」、「獎懲管理辦法」與「誠信經營守則」中，皆明定禁止收受與集團有關的供應商、客戶、包商或競爭對手之招待及餽贈，並不得利用職權之便從事與集團有利害衝突之活動，以謀取不法利益，違反者將予以嚴重懲處，以宣導誠信行為之重要性及相關之懲戒規定。另，公司亦訂有「董事、監察人及經理人道德行為準則」，以作為落實誠信經營之遵循依據。	尚無重大差異。
<p>(二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？</p>	√		(二) 本公司訂有「董事、監察人及經理人道德行為準則」，就防止利益衝突、避免圖私利、保密責任、公平交易、禁止內線交易、保護並適當使用公司資產、遵循法令規章、鼓勵呈報非法或違反道德行為準則之行為等各項明訂相關規定，以及懲戒措施，以作為遵循依據。	尚無重大差異。
<p>(三) 公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？</p>	√		(三) 本公司已訂有「誠信經營守則」，且就「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款於營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，已訂有原則性/大方向之規範，未來將逐步制定具體之防範措施。	尚無重大差異，未來也將逐步制定具體之防範措施。
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p>	√		(一) 本公司與往來對象進行商業活動時，事前皆透過徵信程序，以確認往來對象之交易實績與信用紀錄，避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，且於契約中訂有違反誠信行為的罰則。	尚無重大差異。
<p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？</p>	√		(二) 本公司由行政處作為推動企業誠信經營之專(兼)職單位，未來將定期向董事會報告其執行情形。	依法令規定及公司內部規章辦理。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	√		(三) 本公司透過「員工生活須知」、「獎懲管理辦法」及「誠信經營守則」制定防止利益衝突的政策，同仁如有發現不法情事，可向權責單位或主管進行檢舉。	尚無重大差異。
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？	√		(四) 本公司訂有嚴謹之會計制度及設置專責會計單位，財務報告均經簽證會計師查核，以確保財務資訊揭露之允當性；內部稽核人員則依法令規定及營運需要，進行定期/不定期之查核，以落實內控制度之執行。	尚無重大差異。
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？		√	(五) 本公司目前並無定期舉辦誠信經營之內、外部教育訓練，惟主要管理階層深知企業誠信經營之重要，因此不定期參與主管機關所舉辦之相關課程；新進員工的訓練課程中亦涵蓋誠信經營之相關宣導，未來將評估是否定期舉辦內、外部教育訓練。	未來將視公司實際營運需要考量舉辦。
三、公司檢舉制度之運作情形				
(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？		√	(一) 本公司雖尚未訂定具體的檢舉及獎勵制度，惟同仁如有發現不法情事，可向權責單位、主管或稽核單位進行檢舉。	未來將依法令規定辦理。
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？		√	(二) 本公司尚未訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制，未來將依法令規定辦理。	未來將依法令規定辦理。
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？		√	(三) 本公司如有受理檢舉事件，將保守資訊不讓檢舉人的身分曝光，並輔以公司內部之稽核制度，以避免檢舉人因檢舉而遭受不當的對待。	尚無重大差異。
四、加強資訊揭露				
(一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？		√	本公司已於網站及公開資訊觀測站揭露所訂定之誠信經營守則，惟尚未揭露推動成效資訊，未來將逐步揭露。	未來將依法令規定辦理。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 已參照「上市上櫃公司誠信經營守則」訂定本公司之誠信經營守則，期許建立誠信經營之企業文化，以作為董事會成員、經理人及員工之遵循依據，目前尚無重大差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) 本公司目前僅訂定誠信經營守則，未來將逐步規劃制定防範不誠信行為措施之具體作業程序、檢舉制度、加強員工誠信經營之教育訓練宣導等，防範違反誠信經營行為的發生，以落實公司誠信經營的理念。				

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：請詳公開資訊觀測站公司治理專區或本公司官網公司治理專區。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：請詳本章(三)公司治理運作情形之說明。

(九)內部控制制度執行狀況應揭露下列事項：

- 1.內部控制聲明書：請參閱第 286 頁。
- 2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十)最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1.董事會之重要決議

開會日期	重 要 決 議
106.1.12	<ul style="list-style-type: none"> • 承認本公司就子公司兆曜實業股份有限公司設定地上權案簽署租賃契約書事宜提供背書保證案。 • 通過增修訂本公司「內部控制制度」(含內部稽核實施細則)案。 • 通過本公司調降為子公司萬達通實業股份有限公司授信案提供背書保證金額案。 • 通過本公司向安泰商業銀行申請授信額度展期續約及增貸案。 • 通過本公司向元大商業銀行申請授信額度展期續約案。 • 通過本公司向國際票券金融股份有限公司申請授信額度展期續約案。 • 通過本公司為從屬公司京站實業股份有限公司授信案展期續約提供背書保證案。 • 通過本公司向從屬公司京站實業股份有限公司申請借款案。 • 通過本公司資金貸與子公司日翔租賃興業股份有限公司案。 • 通過本公司 105 年度年終獎金配發予董事(兼任員工身分者)案。 • 通過本公司 105 年度年終獎金配發予經理人(依主管機關所定義)案。
106.2.22	<ul style="list-style-type: none"> • 通過本公司向京城商業銀行申請授信額度展期續約案。 • 通過本公司資金貸與子公司日翔租賃興業股份有限公司案。 • 通過本公司資金貸與子公司兆曜實業股份有限公司案。 • 通過本公司參與子公司日鼎水務企業股份有限公司現金增資事宜。
106.3.24	<ul style="list-style-type: none"> • 承認本公司為子公司泰誠發展營造股份有限公司授信案提供背書保證案。 • 通過本公司一〇五年度營業報告書、合併財務報表及個體財務報表案。 • 通過本公司一〇五年度虧損撥補案。 • 通過本公司一〇五年度內部控制制度聲明書案。 • 通過修訂本公司「取得或處分資產處理辦法」案。 • 通過修訂本公司「背書保證作業辦法」案。 • 通過訂定本公司一〇六年股東常會召開日期、時間、地點及議案。 • 通過本公司 106 年度簽證會計師獨立性及適任性評估案。 • 通過本公司向元大商業銀行申請授信展期續約案。
106.4.11	<ul style="list-style-type: none"> • 通過本公司一〇六年度營運計畫案。
106.4.26	<ul style="list-style-type: none"> • 本公司對板橋浮洲合宜住宅案之建築師等人員的疏失究責，採取適當措施討論案。(尚有待補充文件，待完備後再行開會討論)

開會日期	重 要 決 議
106.5.2	<ul style="list-style-type: none"> 通過本公司對板橋浮洲合宜住宅案之建築師等人員的疏失究責，採取適當措施案。
106.5.10	<ul style="list-style-type: none"> 通過本公司簽證會計師之委任公費案。 通過本公司為子公司泰誠發展營造股份有限公司授信展期續約案提供承諾事宜案。 通過本公司與以臺灣銀行股份有限公司為管理銀行之聯合授信銀行團簽署新台幣參拾億元聯合授信案之「聯合授信合約第四次增補合約」案。 通過本公司向從屬公司京站實業股份有限公司申請借款案。 通過本公司向從屬公司普力德生物科技股份有限公司申請借款案。 通過本公司資金貸與子公司兆曜實業股份有限公司案。
106.6.12	<ul style="list-style-type: none"> 承認本公司為子公司日鑽綠能科技股份有限公司授信案提供背書保證案。 通過本公司向中國信託商業銀行申請授信額度展期續約案。 通過本公司向京城商業銀行申請授信額度案。 通過本公司資金貸與子公司兆曜實業股份有限公司案。
106.8.8	<ul style="list-style-type: none"> 承認本公司經理人升任、新任及其薪資案。 承認本公司與「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫」之管理銀行-臺灣銀行簽署「聯合授信合約第四次增補合約」案。 通過修訂本公司「內部控制制度」(含內部稽核實施細則)案。 通過本公司為子公司集順生活科技股份有限公司授信案提供背書保證案。 通過本公司資金貸與子公司兆曜實業股份有限公司案。 通過本公司資金貸與子公司集順生活科技股份有限公司案。 通過本公司經理人薪資調整案。
106.8.31	<ul style="list-style-type: none"> 通過本公司發行一〇六年度第一次有擔保普通公司債案。 通過本公司向合作金庫商業銀行股份有限公司申請保證額度案。
106.9.7	<ul style="list-style-type: none"> 通過本公司向臺灣中小企業銀行申請授信額度展期續約案。
106.10.3	<ul style="list-style-type: none"> 通過本公司之子公司京站投資控股企業股份有限公司釋出其持有之京站實業股份有限公司股份案。 通過本公司投資馬來西亞馬六甲土地開發案。
106.10.17	<ul style="list-style-type: none"> 通過有關從屬公司京站實業股份有限公司基於股票上市(櫃)前釋股作業之員工認股分配辦法暨經理人可認購股數案。 通過本公司資金貸與子公司日鼎水務企業股份有限公司案。 通過本公司資金貸與子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司案。
106.11.10	<ul style="list-style-type: none"> 通過增修訂本公司「內部控制制度」(含內部稽核實施細則)案。 通過本公司發行一〇六年度第二次有擔保普通公司債案。 通過本公司向臺灣中小企業銀行申請保證額度案。 通過本公司及子公司京站投資控股企業股份有限公司為子公司泰誠發展營造股份有限公司授信展期續約案提供背書保證案。 通過本公司向子公司京站投資控股企業股份有限公司申請借款案。 通過本公司資金貸與子公司泰誠發展營造股份有限公司案。 通過本公司資金貸與子公司日鼎水務企業股份有限公司案。 通過本公司資金貸與子公司兆曜實業股份有限公司案。
106.11.30	<ul style="list-style-type: none"> 承認本公司轉投資設立海外子公司案。 通過本公司民國 107 年度稽核計劃案。 通過本公司向大眾商業銀行股份有限公司申請授信額度展期案。 通過本公司向中國信託商業銀行股份有限公司調降授信額度案。

開會日期	重 要 決 議
106.12.19	<ul style="list-style-type: none"> • 承認本公司向子公司京站投資控股企業股份有限公司申請短期借款案。 • 通過本公司基於簽證會計師事務所內部調整及落實輪調機制，更換簽證會計師案。 • 通過本公司簽證會計師之適任性及獨立性評估案。 • 通過本公司向安泰商業銀行申請授信額度展期續約及增貸案。 • 通過本公司與「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫」之管理銀行-臺灣銀行簽署「聯合授信合約第五次增補合約」案。 • 通過本公司與以臺灣銀行股份有限公司為管理銀行之聯合授信銀行團簽署新台幣參拾億元聯合授信案之「聯合授信合約第五次增補合約」。
107.1.9	<ul style="list-style-type: none"> • 通過本公司調降為子公司萬達通實業股份有限公司授信案所提供之背書保證金額案。 • 通過本公司為從屬公司京站實業股份有限公司授信案展期續約提供背書保證案。 • 通過本公司向元大商業銀行申請授信條件變更案。 • 通過本公司向國際票券金融股份有限公司申請授信額度展期續約案。 • 通過本公司向板信商業銀行申請授信額度案。 • 通過本公司向從屬公司京站實業股份有限公司申請借款額度案。
107.2.1	<ul style="list-style-type: none"> • 通過本公司之子公司京站投資控股企業股份有限公司釋出其持有之京站實業(股)公司股份案洽請獨立專家出具意見書案。 • 通過增修訂本公司「內部控制制度」(含內部稽核實施細則)案。 • 通過本公司參與子公司日鼎水務企業股份有限公司現金增資案。 • 通過本公司向子公司京站投資控股企業股份有限公司申請借款案。 • 通過本公司資金貸與子公司日翔租賃興業股份有限公司案。 • 通過本公司資金貸與子公司日鑽綠能科技股份有限公司案。 • 通過本公司 106 年度年終獎金配發予董事(兼任員工身分者)案。 • 通過本公司 106 年度年終獎金配發予經理人(依主管機關所定義)案。
107.3.12	<ul style="list-style-type: none"> • 承認本公司參與認購子公司新秀閣大飯店股份有限公司現金增資案。 • 通過本公司與子公司泰誠發展營造股份有限公司簽署工程變更補充契約書案。 • 通過本公司向京城商業銀行申請授信額度展期續約案。 • 通過本公司為子公司泰誠發展營造股份有限公司授信案提供背書保證案。 • 通過本公司資金貸與子公司兆曜實業股份有限公司案。 • 通過本公司資金貸與子公司日鼎水務企業股份有限公司案。
107.3.27	<ul style="list-style-type: none"> • 通過本公司一〇六年度營業報告書、合併財務報表及個體財務報表案。 • 通過本公司一〇六年度虧損撥補案。 • 通過本公司一〇六年度內部控制制度聲明書案。 • 通過本公司一〇七年度營運計畫案。 • 通過訂定本公司一〇七年股東常會召開日期、時間、地點及議案。 • 通過本公司向元大商業銀行申請授信案展期續約案。 • 通過本公司向京城商業銀行申請授信額度案。 • 通過本公司參與子公司日鼎水務企業股份有限公司現金增資事宜案。
107.4.25	<ul style="list-style-type: none"> • 通過本公司向子公司日鼎水務企業股份有限公司申請借款案。 • 通過本公司向從屬公司京站實業股份有限公司申請借款案。

2.股東會之重要決議及執行情形

開會日期	重 要 決 議
106.6.22	<ul style="list-style-type: none"> • 承認本公司一〇五年度營業報告書及財務報表案。 • 承認本公司一〇五年度虧損撥補案。 • 通過本公司「取得或處分資產處理辦法」修訂案。 • 通過本公司「背書保證作業辦法」修訂案。

茲將本公司 106 年股東常會決議事項之後續執行情形簡要說明如下：

本公司於 106 年 6 月 22 日股東常會決議通過修訂「取得或處分資產處理辦法」及「背書保證作業辦法」，本公司已於會後將修訂後版本上傳至公開資訊觀測站，以利投資人查閱。

(十二)最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無。

四、會計師公費資訊

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備 註
勤業眾信聯合會計師事務所	楊清鎮	龔則立	106.1.1~106.9.30	基於簽證會計師事務所內部調整及落實輪調機制，自 106 年第四季財務報表起，由楊清鎮及龔則立會計師更換為龔則立及劉水恩會計師。
	龔則立	劉水恩	106.10.1~106.12.31	

單位：新台幣仟元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合 計
1	低於 2,000 千元		—	1,222	1,222
2	2,000 千元 (含) ~4,000 千元		—	—	—
3	4,000 千元 (含) ~6,000 千元		5,300	—	5,300
4	6,000 千元 (含) ~8,000 千元		—	—	—
5	8,000 千元 (含) ~10,000 千元		—	—	—
6	10,000 千元 (含) 以上		—	—	—

(一) 給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：

本公司給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費並未超過審計公費之四分之一，有關非審計公費金額及非審計服務內容請詳下表所示：

單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他	小計		
勤業眾信聯合會計師事務所	楊清鎮	5,300	—	—	—	1,222	1,222	106.1.1~106.9.30	非審計公費—其他包含： 1.移轉訂價報告服務公費 335 仟元。 2.海外投資相關公費 239 仟元。 3.公司債募資意見服務公費 190 仟元。 4.特殊目的查核報告公費 155 仟元。 5.營業稅直接扣抵法查核公費 150 仟元。 6.其他 153 仟元。
	龔則立							106.1.1~106.12.31	
	劉水恩							106.10.1~106.12.31	

(二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：無此情形。

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者：無此情形。

五、更換會計師資訊

基於簽證會計師事務所內部調整及落實輪調機制所需，本公司自 106 年第四季財務報表起，簽證會計師由楊清鎮會計師及龔則立會計師，更換為龔則立會計師及劉水恩會計師。

(一)關於前任會計師：

更換日期	106 年第四季		
更換原因及說明	基於簽證會計師事務所內部調整及落實輪調機制所需		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	情形	當事人	會計師
		委任人	不適用
		主動終止委任	
最近兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	無		
與發行人有無不同意見	有	會計原則或實務	V
		財務報告之揭露	
無	說明	查核範圍或步驟	
		其他	
其他揭露事項 (本準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)	無		

(二)關於繼任會計師：

事務所名稱	勤業眾信聯合會計師事務所
會計師姓名	龔則立會計師、劉水恩會計師
委任之日期	106年第四季
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	無
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無

(三)前任會計師對本準則第10條第6款第1目及第2目之3事項之復函：無此情事。

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者：無。

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形：

(一) 董事、監察人及大股東股權移轉及股權質押變動情形

單位：股

職稱	姓名	106年度		107年度截至4月30日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	林榮顯(註)	(255,000)	(17,900,000)	0	(6,000,000)
董事	昌新投資開發有限公司 代表人：沈景鵬	0	0	0	0
董事	昌新投資開發有限公司 代表人：黃森義	0	0	0	0
董事	昌新投資開發有限公司 代表人：劉壺凱	0	0	0	0
董事	林華駿	239,952	0	0	0
獨立董事	周康記	0	0	0	0
獨立董事	呂學錦	0	0	0	0
監察人	林榮彰	0	0	0	0
監察人	金頁企業股份有限公司 代表人：魏啟林	0	0	0	1,000,000
監察人	金頁企業股份有限公司 代表人：陳榮隆	0	0	0	1,000,000

註：10%大股東。

(二) 董事、監察人及大股東股權移轉或股權質押之相對人為關係人資訊：無。

(三) 經理人股權移轉及股權質押變動情形

單位：股

職稱	姓名	106年度		107年度截至4月30日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
執行長	林榮顯	(255,000)	(17,900,000)	0	(6,000,000)
副執行長兼總經理	沈景鵬	0	0	0	0
副執行長	黃森義	0	0	0	0
建設事業總經理	劉壺凱	0	0	0	0
營建事業總經理	林華駿	239,952	0	0	0

職 稱	姓 名	106 年度		107 年度截至 4 月 30 日止	
		持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數	持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數
營運事業總經理	吳仁恩	0	0	0	0
行管中心總監	林怡均	0	0	0	0
特別助理	游婉英	0	0	0	(6,100,000)
副總經理	周惠玉	(45,000)	0	(10,000)	0
副總經理	蔡金財	0	0	0	0
行政處副總經理	曹元瑞	0	0	0	0
浮洲駐地副總經理(註 1)	陳東山	—	—	0	0
財務處副總經理(財務主管)	陳亞戀	0	0	0	0
經企處協理	黃世哲	(16,000)	0	0	0
資訊處協理	楊智華	0	0	0	0
機電部協理	利俊宏	0	0	0	0
專案開發一處協理(註 2)	梅永和	0	0	0	0
會計處協理(會計主管)	劉瑞棠	0	0	0	0
環工處副總經理(註 3)	王錦洋	0	0	—	—
專案開發一處協理(註 4)	吳宗達	0	0	—	—
浮洲駐地協理(註 5)	張晏祥	0	0	0	0

註 1：陳東山先生於 107 年 3 月 1 日就任。

註 2：梅永和先生於 106 年 6 月 1 日就任。

註 3：王錦洋先生已於 106 年 5 月 1 日離職。

註 4：吳宗達先生已於 106 年 6 月 1 日離職。

註 5：張晏祥先生已於 107 年 3 月 1 日離職。

(四) 經理人股權移轉或股權質押之相對人為關係人資訊：無。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊：

107年4月28日；單位：股

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱(或姓名)	關係	
林榮顯	109,492,331	12.24%	21,868,328	2.44%	—	—	游婉英 林榮煥 林邱潤松 金頁企業 日竣投資	配偶 二親等 二親等 該公司董事長 該公司董事長之二親等親屬	
林榮煥	45,053,782	5.04%	13,363,117	1.49%	—	—	林邱潤松 林榮顯 游婉英 日竣投資 金頁企業	配偶 二親等 二親等 該公司董事長 該公司董事長之二親等親屬	
金頁企業股份有限公司 代表人：林榮顯	32,945,423	3.68%	—	—	—	—	林榮顯 游婉英 林榮煥、林邱潤松 日竣投資	該公司董事長 該公司監察人 該公司董事長之二親等親屬 金頁企業董事長與日竣投資董事長為二親等親屬	
日竣投資有限公司 代表人：林榮煥	30,873,887	3.45%	—	—	—	—	林榮煥 林邱潤松 林榮顯、游婉英 金頁企業	該公司董事長 該公司董事長配偶 該公司董事長之二親等親屬 日竣投資董事長與金頁企業董事長為二親等親屬	
花旗(台灣)商銀託管大華繼顯香港專戶	25,172,992	2.81%	—	—	—	—	—	—	
游婉英	21,868,328	2.44%	109,492,331	12.24%	—	—	林榮顯 林榮煥 林邱潤松 金頁企業 日竣投資	配偶 二親等 二親等 該公司監察人 該公司董事長之二親等親屬	
中國信託商業銀行受託保管誠邦資產管理公司	21,727,496	2.43%	—	—	—	—	—	—	
兆銀託管亞洲投資機會公司投資專戶	21,490,765	2.40%	—	—	—	—	—	—	
臺灣製鋼礦業股份有限公司 代表人：甘建福	15,000,000	1.68%	—	—	—	—	—	—	
林邱潤松	13,363,117	1.49%	45,053,782	5.04%	—	—	林榮煥 林榮顯 游婉英 金頁企業 日竣投資	配偶 二親等 二親等 該公司董事長之二親等親屬 該公司董事長配偶	

九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例：

106年12月31日；單位：仟股

轉投資事業	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
日翔租賃興業股份有限公司	149,000	100.00%	—	—	149,000	100.00%
集順生活科技股份有限公司	46,000	100.00%	—	—	46,000	100.00%
立疆開發股份有限公司	66,000	100.00%	—	—	66,000	100.00%
日鼎水務企業股份有限公司	176,000	100.00%	—	—	176,000	100.00%
日耀開發股份有限公司	80,000	100.00%	—	—	80,000	100.00%
兆曜實業股份有限公司	130,700	100.00%	—	—	130,700	100.00%
日勝遠東股份有限公司	38,773	99.93%	26	0.06%	38,799	99.99%
泰誠發展營造股份有限公司	89,700	100.00%	—	—	89,700	100.00%
京站投資控股企業股份有限公司	87,090	58.06%	58,410	38.94%	145,500	97.00%
萬達通實業股份有限公司	148,000	28.35%	374,015	71.65%	522,015	100.00%
日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	14,999	99.99%	—	—	14,999	99.99%
新秀閣大飯店股份有限公司(註1)	105	100.00%	—	—	105	100.00%
日鑽綠能科技股份有限公司	1,440	90.00%	120	7.50%	1,560	97.50%
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED (智基公司)	2,015	100.00%	—	—	2,015	100.00%
集盛資產開發股份有限公司	—	—	8,700	100.00%	8,700	100.00%
京站實業股份有限公司	—	—	49,586	82.64%	49,586	82.64%
京站數位廣場股份有限公司	—	—	1,300	100.00%	1,300	100.00%
普力德生物科技股份有限公司	—	—	10,803	44.79%	10,803	44.79%
SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED (銳華公司)	—	—	1,975	100.00%	1,975	100.00%
RIH DING INVESTMENTS LIMITED (日鼎投資)	—	—	30	100.00%	30	100.00%
KAI CHUANG INTERNATIONAL LIMITED (開創國際有限公司)	—	—	10	100.00%	10	100.00%
RADIUM LIFE TECHNOLOGY SDN. BHD. 【日勝生活科技(馬來西亞)有限公司】	—	—	— (註2)	100.00%	— (註2)	100.00%
萬達通商務諮詢(廈門)有限公司	—	—	— (註3)	100.00%	— (註3)	100.00%
立疆企業管理諮詢(上海)有限公司	—	—	— (註3)	100.00%	— (註3)	100.00%
京陽公寓大廈管理維護股份有限公司	—	—	980	49.00%	980	49.00%

註1：新秀閣大飯店(股)公司每股面額1,000元。

註2：日勝生活科技(馬來西亞)有限公司股份數為1股。

註3：係有限公司，故無股數。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

1.股份形成經過

107年4月30日；單位：新台幣仟元/仟股

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
69.03	10	註(1)	3,000	註(1)	3,000	創立股本	無	無
82.03	10	註(1)	5,000	註(1)	5,000	現金增資	無	無
83.10	10	19,300	193,000	19,300	193,000	現金增資	無	無
85.01	10	60,000	600,000	60,000	600,000	合併增資	無	註(2)
85.08	10	120,000	1,200,000	80,000	800,000	現金增資	無	註(3)
86.11	10	120,000	1,200,000	92,800	928,000	現金增資及盈餘轉增資	無	註(4)
87.09	10	120,000	1,200,000	120,000	1,200,000	現金增資及盈餘轉增資	無	註(5)
89.02	10	180,000	1,800,000	138,000	1,380,000	盈餘轉增資	無	註(6)
90.02	10	180,000	1,800,000	172,500	1,725,000	資本公積及盈餘轉增資	無	註(7)
92.01	10	221,800	2,218,000	190,450	1,904,500	盈餘暨員工紅利轉增資	無	註(8)
92.07	10	271,800	2,718,000	190,477	1,904,770	國內可轉債轉換股份	無	註(9)
92.10	10	271,800	2,718,000	190,517	1,905,174	國內可轉債轉換股份	無	註(10)
93.01	10	271,800	2,718,000	206,469	2,064,690	盈餘暨員工紅利轉增資及國內可轉債轉換股份	無	註(11)
93.04	10	271,800	2,718,000	244,046	2,440,456	國內可轉債轉換股份	無	註(12)
94.11	10	390,000	3,900,000	264,849	2,648,493	盈餘暨員工紅利轉增資	無	註(13)
95.11	10	390,000	3,900,000	346,443	3,464,433	現金增資及盈餘暨員工紅利轉增資	無	註(14)
96.03	10	390,000	3,900,000	357,345	3,573,456	海外可轉債轉換股份	無	註(15)
96.06	10	680,000	6,800,000	382,784	3,827,844	海外可轉債轉換股份	無	註(16)
96.09	10	680,000	6,800,000	398,032	3,980,319	盈餘暨員工紅利轉增資	無	註(17)
96.09	10	680,000	6,800,000	448,032	4,480,319	現金增資	無	註(18)
97.01	10	680,000	6,800,000	448,043	4,480,434	國內可轉債轉換股份	無	註(19)
97.04	10	680,000	6,800,000	453,015	4,530,146	國內可轉債轉換股份	無	註(20)
97.09	10	680,000	6,800,000	508,118	5,081,181	盈餘暨員工紅利、國內可轉債轉換股份	無	註(21)
98.02	10	680,000	6,800,000	504,420	5,044,201	庫藏股註銷	無	註(22)
98.09	10	810,000	8,100,000	524,912	5,249,123	盈餘暨員工紅利、國內可轉債轉換股份	無	註(23)
99.01	10	810,000	8,100,000	614,912	6,149,123	現金增資	無	註(24)
99.05	10	810,000	8,100,000	625,065	6,250,650	國內可轉債轉換股份	無	註(25)
99.09	10	810,000	8,100,000	646,233	6,462,334	盈餘暨員工紅利轉增資	無	註(26)
99.10	10	810,000	8,100,000	651,178	6,511,776	國內可轉債轉換股份	無	註(27)
100.02	10	810,000	8,100,000	651,598	6,515,976	國內可轉債轉換股份	無	註(28)
100.05	10	810,000	8,100,000	651,679	6,516,794	國內可轉債轉換股份	無	註(29)
100.07	10	810,000	8,100,000	651,717	6,517,166	國內可轉債轉換股份	無	註(30)
100.08	10	810,000	8,100,000	694,842	6,948,423	盈餘暨員工紅利轉增資	無	註(31)
100.10	10	950,000	9,500,000	694,894	6,948,943	國內可轉債轉換股份	無	註(32)
101.01	10	950,000	9,500,000	693,827	6,938,272	庫藏股註銷暨國內可轉債轉換股份	無	註(33)
101.04	10	950,000	9,500,000	763,827	7,638,272	現金增資	無	註(34)
101.05	10	950,000	9,500,000	783,107	7,831,076	國內可轉債轉換股份	無	註(35)
101.09	10	950,000	9,500,000	810,053	8,100,532	盈餘暨員工紅利轉增資	無	註(36)
102.05	10	950,000	9,500,000	822,698	8,226,978	國內可轉債轉換股份	無	註(37)
102.09	10	950,000	9,500,000	844,272	8,442,721	盈餘暨員工紅利、國內可轉債轉換股份	無	註(38)
102.11	10	950,000	9,500,000	847,628	8,476,278	國內可轉債轉換股份	無	註(39)
103.02	10	950,000	9,500,000	858,987	8,589,869	國內可轉債轉換股份	無	註(40)
103.05	10	950,000	9,500,000	860,727	8,607,271	國內可轉債轉換股份	無	註(41)
103.08	10	950,000	9,500,000	877,942	8,779,416	資本公積轉增資	無	註(42)
104.03	10	950,000	9,500,000	876,882	8,768,816	庫藏股註銷	無	註(43)
104.08	10	950,000	9,500,000	894,419	8,944,193	資本公積轉增資	無	註(44)

註：(1)本公司原為有限公司，故未列示股數。

(2)84年12月08日(84)台財證(一)第60042號函核准合併增資NT\$407,000,000元，並經85年1月20日經(85)商字第120219號函核准變更登記。

- (3)85年7月10日(85)台財證(一)第41829號函核准現金增資NT\$200,000,000元,並經85年8月27日經(85)商字第113462號函核准變更登記。
- (4)86年7月19日(86)台財證(一)第52983號函核准現金增資NT\$48,000,000元及盈餘轉增資NT\$80,000,000元,並經86年11月11日經(86)商字第021303號函核准變更登記。
- (5)87年7月06日(87)台財證(一)第57333號函核准現金增資NT\$160,640,000元及盈餘轉增資NT\$111,360,000元,並經87年9月29日經(87)商字第087130353號函核准變更登記。
- (6)89年1月07日(89)台財證(一)第111778號函核准盈餘轉增資NT\$180,000,000元,並經89年2月16日經(89)商字第089104657號函核准變更登記。
- (7)89年11月06日(89)台財證(一)第90305號函核准資本公積轉增資NT\$172,500,000元及盈餘轉增資NT\$172,500,000元,並經90年2月1日經(90)商字第09001032720號函核准變更登記。
- (8)91年12月03日台財證一字第0910163696號函核准盈餘轉增資NT\$172,500,000元及員工紅利轉增資NT\$7,000,000元,並經92年1月24日經授商字第09201020960號函核准變更登記。
- (9)92年7月30日經授商字第09201235310號核准國內可轉債轉換股份NT\$269,540元。
- (10)92年10月21日經授商字第09201296570號核准國內可轉債轉換股份NT\$404,310元。
- (11)92年8月28日台財證一字第0920139223號核准盈餘轉增資NT\$152,381,560元及員工紅利轉增資NT\$7,000,000元,並經93年1月20日經授商字第09301010050號核准變更登記,同時核准變更國內可轉債轉換股份NT\$134,770元。
- (12)93年4月19日經授商字第09301065000號核准國內可轉債轉換股份NT\$375,766,350元。
- (13)94年8月23日台財證一字第0940135147號函核准盈餘轉增資\$195,236,520元及員工紅利轉增資NT\$12,800,000元,並經94年11月7日經授商字第09401221940號核准變更登記。
- (14)95年6月8日金管證一字第0950122238號函核准現金增資NT\$704,000,000元及95年8月7日金管證一字第0950134752號函核准盈餘轉增資\$105,939,720元及員工紅利轉增資NT\$6,000,000元,兩者並同時經95年11月1日經授商字第09501239120號核准變更登記。
- (15)96年3月6日經授商字第09601038810號核准海外可轉債轉換股份NT\$109,023,480元。
- (16)96年6月26日經授商字第09601141040號核准海外可轉債轉換股份NT\$254,388,120元。
- (17)96年7月24日金管證一字第0960038956號函核准盈餘轉增資NT\$133,974,550元及員工紅利轉增資NT\$18,500,000元,並經96年9月14日經授商字第09601227980號核准變更登記。
- (18)96年6月15日金管證一字第0960029444號函核准現金增資NT\$500,000,000元,並經96年9月26日經授商字第09601232750號核准變更登記。
- (19)97年1月30日經授商字第09701023260號核准國內可轉債轉換股份NT\$115,200元。
- (20)97年4月30日經授商字第09701103580號核准國內可轉債轉換股份NT\$49,712,160元。
- (21)97年7月4日金管證一字第0970033489號核准盈餘轉增資NT\$456,758,870元及員工紅利轉增資NT\$52,150,000元,並經97年9月18日經授商字第09701241730號核准變更登記,同時核准變更國內可轉債轉換股份NT\$42,126,310元。
- (22)98年2月3日經授商字第09801016990號核准註銷庫藏股減資股份NT\$36,980,000元。
- (23)98年7月9日金管證發字第0980034310號核准盈餘轉增資NT\$197,986,460元及員工紅利轉增資NT\$15,853,530元,並經98年9月17日經授商字第09801214560號核准變更登記,同時核准變更國內可轉債轉換股份NT\$64,930元。
- (24)98年10月2日金管證發字第0980047458號函核准現金增資NT\$900,000,000元,並經99年1月6日經授商字第09801302230號核准變更登記。
- (25)99年5月4日經授商字第09901089730號核准國內可轉債轉換股份NT\$101,527,760元。
- (26)99年7月7日金管證發字第0990035123號核准盈餘轉增資NT\$184,683,320元及員工紅利轉增資NT\$66,583,403元,並經99年9月29日經授商字第09901219590號核准變更登記。
- (27)99年10月26日經授商字第09901241450號核准國內可轉債轉換股份NT\$49,441,770元。
- (28)100年2月22日經授商字第10001034880號核准國內可轉債轉換股份NT\$4,200,540元。
- (29)100年5月23日經授商字第10001098220號核准國內可轉債轉換股份NT\$817,800元。
- (30)100年7月27日經授商字第10001171070號核准國內可轉債轉換股份NT\$371,740元。
- (31)100年7月6日金管證發字第1000031340號核准盈餘轉增資NT\$391,000,970元及員工紅利轉增資新台幣123,995,143元,並經100年8月24日經授商字第10001197830號核准變更登記。
- (32)100年10月28日經授商字第10001248490號核准國內可轉債轉換股份NT\$520,440元。
- (33)101年1月17日經授商字第10101010150號核准註銷庫藏股減資NT\$10,880,000元暨國內可轉債轉換股份NT\$209,200元。
- (34)100年12月16日金管證發字第1000061067號函核准現金增資NT\$700,000,000元,並經101年4月13日經授商字第10101065550號核准變更登記。
- (35)101年5月7日經授商字第10101081810號核准國內可轉債轉換股份NT\$192,803,690元。
- (36)101年7月4日金管證發字第1010029577號核准盈餘轉增資NT\$234,929,760元及員工紅利轉增資新台幣62,851,186元,並經101年9月17日經授商字第10101193330號核准變更登記。
- (37)102年5月10日經授商字第10201086920號核准國內可轉債轉換股份NT\$126,445,850元。
- (38)102年7月8日金管證發字第1020026461號核准盈餘轉增資NT\$164,161,690元及員工紅利轉增資NT\$45,441,542元,並經102年9月9日經授商字第10201185560號核准變更登記,同時核准變更國內可轉債轉換股份NT\$28,471,900元。
- (39)102年11月26日經授商字第10201238210號核准國內可轉債轉換股份NT\$33,557,400元。
- (40)103年2月21日經授商字第10301031540號核准國內可轉債轉換股份NT\$113,590,880元。
- (41)103年5月23日經授商字第10301093910號核准國內可轉債轉換股份NT\$17,401,610元。
- (42)103年7月8日金管證發字第1030025912號核准資本公積轉增資NT\$172,145,420元,並經103年8月27日經授商字第10301178290號核准變更登記。
- (43)103年12月24日金管證交字第1030052646號核准註銷庫藏股減資股份NT\$10,600,000元,並經104年3月16日經授商字第10401046580號核准變更登記。
- (44)104年7月7日金管證發字第1040025545號核准資本公積轉增資NT\$175,376,330元,並經104年8月31日經授商字第10401181240號核准變更登記。

2. 股份種類

107年4月30日；單位：股

股份種類	核 定 股 本			備註
	流通在外股份(上市)	未發行股份	合 計	
普通股	894,419,263	55,580,737	950,000,000	無

(二) 股東結構

107年4月28日；單位：人、股

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外人	合 計
人數	0	12	161	55,233	148	55,554
持有股數	0	5,468,337	102,178,124	603,681,333	183,091,469	894,419,263
持股比例	0.00%	0.61%	11.42%	67.50%	20.47%	100.00%

(三) 股權分散情形

每股面額十元

107年4月28日；單位：人、股

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	30,696	3,510,536	0.39%
1,000 至 5,000	14,670	31,448,367	3.52%
5,001 至 10,000	3,912	26,524,865	2.97%
10,001 至 15,000	2,208	25,754,212	2.88%
15,001 至 20,000	844	14,622,639	1.63%
20,001 至 30,000	1,082	25,736,983	2.88%
30,001 至 50,000	881	33,383,581	3.74%
50,001 至 100,000	623	42,635,930	4.77%
100,001 至 200,000	318	43,231,860	4.83%
200,001 至 400,000	165	45,816,356	5.12%
400,001 至 600,000	49	23,922,400	2.67%
600,001 至 800,000	28	18,572,686	2.08%
800,001 至 1,000,000	16	14,293,771	1.60%
1,000,001 以上	62	544,965,077	60.92%
合 計	55,554	894,419,263	100.00%

(四) 主要股東名單

股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例：

107年4月28日；單位：股

主要股東名稱	持有股數	持股比例
林榮顯	109,492,331	12.24%
林榮煥	45,053,782	5.04%
金頁企業股份有限公司	32,945,423	3.68%
日竣投資有限公司	30,873,887	3.45%

主要股東名稱	股 份	持有股數	持股比例
花旗(台灣)商銀託管大華繼顯香港專戶		25,172,992	2.81%
游婉英		21,868,328	2.44%
中國信託商業銀行受託保管誠邦資產管理公司		21,727,496	2.43%
兆銀託管亞洲投資機會公司投資專戶		21,490,765	2.40%
臺灣製鋼礦業股份有限公司		15,000,000	1.68%
林邱潤松		13,363,117	1.49%

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：仟股、元

項 目		年 度	105年度	106年度	107年度截至 4月30日止
每 股 市 價	最 高		11.95	15.45	13.10
	最 低		8.67	9.25	10.70
	平 均		10.14	13.05	11.78
每 股 淨 值	分 配 前		10.15	9.63	9.90(註5)
	分 配 後		10.15	9.63(註4)	9.90(註4)
每 股 盈 餘	加權平均股數		894,419	894,419	894,419
	每 股 盈 餘	調整前(註1)	(5.56)	(0.85)	0.21
		調整後(註2)	(5.56)	(0.85)(註4)	0.21(註4)
每 股 股 利	現 金 股 利		—	—	—
	無 償 配 股	盈餘配股	—	—	—
		資本公積配股	—	—	—
		累積未付股利	—	—	—
投 資 報 酬 分 析	本 益 比		—(註3)	—(註3)	—
	本 利 比		—(註3)	—(註3)	—
	現金股利殖利率		0	0	—

註：上表最近二年度及 107 年度每股淨值、每股盈餘係以歸屬於本公司業主權益、淨利進行表達。

註 1：係以當年度加權平均股數為計算基礎。

註 2：係以當年度加權平均流通在外股數並追溯調整歷年來因未分配盈餘及資本公積轉增資而增加之加權流通在外股數為計算基礎。

註 3：因當年度每股盈餘為負數且未分配股利，故不適用相關比率之計算。

註 4：尚未經股東會決議。

註 5：本公司 107 年第一季合併財務報表業經簽證會計師於 107 年 5 月 9 日核閱在案。

(六)公司股利政策及執行狀況

1. 公司章程所訂之股利政策：

根據本公司章程第二十條規定，當本公司年度總決算如有盈餘，依下列順序分派之：

一、提繳稅款。

二、彌補以往年度虧損。

三、提列百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。

四、必要時依法提列或迴轉特別盈餘公積。

五、扣除前一~四規定之數額後，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。

本公司所處營業環境多變，企業生命週期正值成熟穩定階段，為因應未來營運擴展計劃，並兼顧股利平衡及股東利益下，股利政策係採現金股利及股票股利互相搭配方式發放，實際發放比率則授權董事會依當年度營運情況，並考量次一年度之資金狀況與資本預算訂定之。其中現金股利部分不低於股利總額之百分之二十，惟現金股利若低於 0.1 元(含)時得全數改以股票股利發放。

當公司年度產生獲利，原則上會以當年度獲利之 1/2 配發股東紅利，惟若公司同時有重大資本支出計畫時，將於權衡資本支出金額後，再由董事會決議最適之股利配發水準。

2. 本次股東會擬議股利分派之情形

本公司 106 年度產生虧損並無盈餘可供分派，業經 107 年 3 月 27 日董事會擬議不配發股東股利在案，尚待本公司 107 年 6 月 26 日股東常會決議。

3. 預期股利政策將有重大變動說明：無。

(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

本公司 106 年度產生虧損並無盈餘可供分派，業經 107 年 3 月 27 日董事會擬議不配發股東股利在案，因此對本公司營業績效及每股盈餘並無影響。

(八) 員工、董事及監察人酬勞

1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍

根據本公司章程第十九條之一規定，當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，其發放對象得包含符合一定條件之從屬公司員工，該一定條件由董事會訂定之；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於百分之一為董監事酬勞。員工酬勞及董監事酬勞分派案應提股東會報告。公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董監事酬勞。

2. 本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理

本公司 106 年度為稅前淨損，故並未估列及分派員工、董事及監察人酬勞。

3. 董事會通過分派酬勞情形

(1) 以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形

本公司 106 年度為稅前淨損，故並未估列及分派員工、董事及監察人酬勞。

(2) 以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例

本公司 106 年度為稅前淨損，故並未估列及分派員工酬勞。

4. 本公司 105 年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形

本公司 105 年度為稅前淨損，故並無配發員工、董事及監察人酬勞之情形。另，因帳上所估列之員工、董事及監察人酬勞金額皆為 0 仟元，故實際配發情形與帳列數並無差異。

(九) 最近年度及截至年報刊印日止買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：

(一)本公司國內第一次、第二次私募無擔保普通公司債辦理情形如下：

公 司 債 種 類	105 年度國內第一次 私募 無擔保普通公司債	105 年度國內第二次 私募 無擔保普通公司債
發行(辦理)日期	105 年 7 月 8 日	105 年 7 月 15 日
面 額	新台幣 1,000,000 元	新台幣 1,000,000 元
發行及交易地點	臺灣	臺灣
發 行 價 格	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行
總 額	新台幣 300,000,000 元	新台幣 500,000,000 元
利 率	年利率 3%	年利率 3%
期 限	三年期 到期日:108 年 7 月 8 日	三年期 到期日:108 年 7 月 15 日
保 證 機 構	無	無
受 託 人	無	無
承 銷 機 構	無	無
簽 證 律 師	無	無
簽 證 會 計 師	無	無
償 還 方 法	自發行日起屆滿三年 到期一次償還本金	自發行日起屆滿三年 到期一次償還本金
未償還本金	新台幣 300,000,000 元	新台幣 500,000,000 元
贖回或提前 清償之條款	本公司可視實際需要提前買回 全部或部份之公司債	本公司可視實際需要提前買回 全部或部份之公司債
限制條款	無	無
信用評等機構名稱、評等 日期、公司債評等結果	無	無
附其他權利	截至年報刊印日止已 轉換(交換或認股)普 通股、海外存託憑證或 其他有價證券之金額	不適用
	發行及轉換(交換 或認股)辦法	請參閱本年報第 287 頁
發行及轉換、交換或認股辦法、發 行條件對股權可能稀釋情形及 對現有股東權益影響	並無重大不利影響	並無重大不利影響
交換標的委託保管機構名稱	不適用(非交換債)	不適用(非交換債)

(二)本公司一〇六年度第一次、第二次有擔保普通公司債辦理情形如下：

公 司 債 種 類	一〇六年度第一次 有擔保普通公司債	一〇六年度第二次 有擔保普通公司債
發行(辦理)日期	106 年 9 月 14 日	106 年 11 月 23 日
面 額	新台幣 1,000,000 元	新台幣 1,000,000 元
發行及交易地點	臺灣	臺灣
發 行 價 格	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行
總 額	新台幣 1,000,000,000 元	新台幣 500,000,000 元
利 率	年利率 1.02%	年利率 1.02%
期 限	五年期 到期日:111 年 9 月 14 日	五年期 到期日:111 年 11 月 23 日
保 證 機 構	合作金庫商業銀行股份有限公司	臺灣中小企業銀行股份有限公司

受託人	日盛國際商業銀行股份有限公司	日盛國際商業銀行股份有限公司	
承銷機構	合作金庫證券股份有限公司	合作金庫證券股份有限公司	
簽證律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	
簽證會計師	勤業眾信聯合會計師事務所 楊清鎮會計師	勤業眾信聯合會計師事務所 楊清鎮會計師	
償還方法	自發行日起屆滿五年 到期一次償還本金	自發行日起屆滿五年 到期一次償還本金	
未償還本金	新台幣 1,000,000,000 元	新台幣 500,000,000 元	
贖回或提前清償之條款	無	無	
限制條款	無	無	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	無	無	
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請參閱本年報第 289 頁	請參閱本年報第 290 頁
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	並無重大不利影響	並無重大不利影響	
交換標的委託保管機構名稱	不適用(非交換債)	不適用(非交換債)	

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

七、資金運用計畫執行情形：

本公司前各次募集與發行有價證券計畫尚未完成或最近三年內已完成且計畫效益尚未顯現者為 100 年度現金增資發行新股暨發行國內第三次、第四次無擔保轉換公司債計畫，該次計畫共計募集 3,424,000 仟元，其中作為板橋浮洲合宜住宅案興建工程款項為 2,374,000 仟元，償還金融機構借款則為 1,050,000 仟元，茲將各計畫項目截至 107 年第一季止之執行情形分別說明如下：

1. 板橋浮洲合宜住宅案興建工程款：

(1) 資金運用進度：已於 102 年第二季全數執行完畢。

(2) 原預計效益：本公司預計於 104 年底前完成總戶數 90% 之交屋作業(總戶數 10% 必須作為出租住宅使用)，並預計認列全案 90% 戶數銷售之營業收入 43,308,045 仟元、營業毛利 5,666,663 仟元及營業淨利 5,563,882 仟元，對本公司整體收入獲利將有相當之助益。

(3) 計畫執行進度及效益說明：截至 107 年第一季止，板橋浮洲案因地下室發生物位龜裂情形，本公司為確保承購戶權益，已依五大技師公會整合後之鑑定建議，完成結構補強修繕方案，並送國立臺灣大學工學院地震工程研究中心進行審查(以下簡稱台大外審)，全區業經台大外審會議原則性通過在

案。A3 區使用執照已於 106 年 5 月 31 日取得，A2 區使用執照變更已於 106 年 11 月 9 日核准，A6 區亦於 107 年 1 月 4 日取得使用執照，目前各區陸續辦理驗交屋作業中，106 年度及 107 年第一季認列之交屋收入分別為 10,086,565 仟元及 2,961,563 仟元，已陸續挹注本公司之收益及現金流量，且將儘速積極於今年度完成交屋作業。

2. 償還金融機構借款：

(1) 資金運用進度：已於 101 年第三季全數執行完畢。

(2) 效益達成情形：本計畫項目已於 101 年第三季全數投入償還金融機構借款，還款後於 101 年立即節省利息支出約 25,415 仟元，減輕公司財務負擔，對本公司整體營運發展具有正面助益。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1.主要內容

- 住宅及大樓開發租售業。
- 特定專業區開發業。
- 新市鎮、新社區開發業。
- 建材批發業。
- 建材零售業。
- 電腦設備安裝業。
- 室內裝潢業。
- 景觀、室內設計業。
- 菸酒批發業。
- 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。
- 家具、寢具、廚房器具、裝設品批發業。
- 五金批發業。
- 日常用品批發業。
- 精密儀器批發業。
- 資訊軟體批發業。
- 電子材料批發業。
- 菸酒零售業。
- 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。
- 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。
- 五金零售業。
- 日常用品零售業。
- 文教、樂器、育樂用品零售業。
- 百貨公司業。
- 國際貿易業。
- 餐館業。
- 資訊軟體服務業。
- 資料處理服務業。
- 電子資訊供應服務業。
- 其他工商服務業。
- 休閒活動場館業。
- 運動訓練業。
- 美容美髮服務業。
- 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

2.營業比重

本公司係以委託營造廠商興建住宅、商辦大樓出售出租為主要業務，全部皆為內銷市場。

3. 目前之商品及服務項目

- (1)高級住宅大樓—住家、俱樂部、工作室、停車場。
- (2)高級辦公大樓—辦公室、停車場。
- (3)複合式機能建築大樓—同時結合住家、辦公室、俱樂部、商場、旅館、停車場等規劃。

4. 計畫開發之新商品及服務項目：

- (1)持續將複合式機能建築之開發經驗拓展應用至國內或海外市場交通樞紐一帶。
- (2)配合人口老齡化趨勢，推出健康享老宅及安養機構。

(二) 產業概況

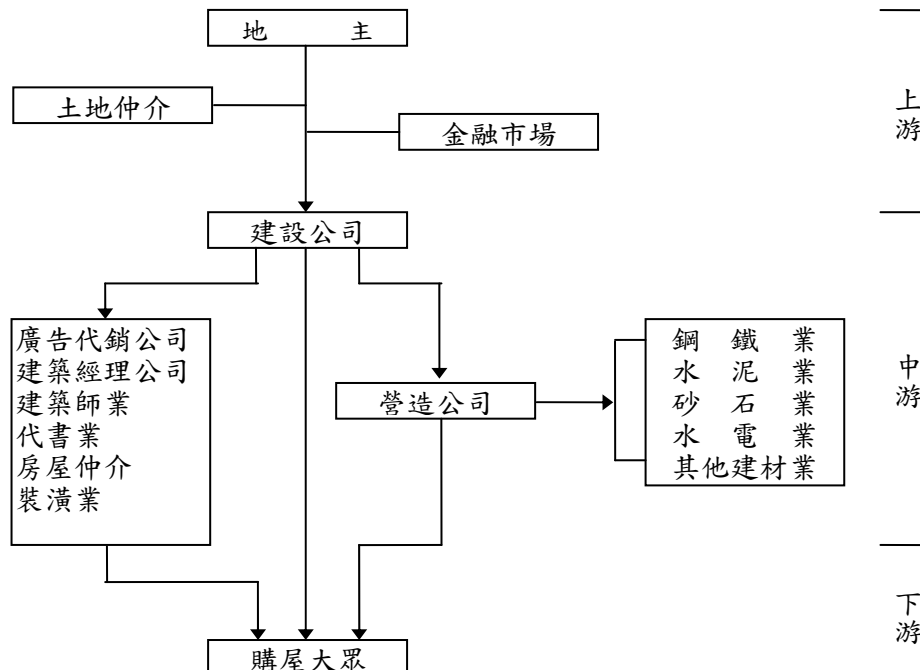
1. 產業現況與發展

根據內政部營建署的統計資料顯示，2017年全台住宅(不含農舍)建照核發戶數為91,253戶，較2016年核發戶數78,392戶增加16.41%，核發戶數自2014年逐年減少以來開始出現成長，顯示房市正從谷底向上翻轉，逐步回溫中。其中，六都之中除了桃園市仍呈現衰退外，其餘五都皆出現兩位數的成長，並以新北市全年建照核發戶數15,448戶表現最為亮眼，且較前一年度成長58.10%，其次表現良好者為臺南市、高雄市，而桃園市雖仍較前一年度衰退3.59%，但衰退幅度已縮減，顯示房市已有逐步回穩跡象。

就買賣移轉棟數觀之，根據內政部統計處資料，2017年全台建物買賣移轉棟數為266,086棟，較2016年成長8.43%，為2014年以來首度止跌回升，顯示市場買氣逐步回溫；在房價方面，根據信義不動產評論分析，台灣房市在歷經近3年的修正走勢後，北部房價已脫離急跌期，且因政府政策不再強力管控，房價修正力道有限；惟因市場買盤仍以自住需求為主，在支付能力未見改善下，仍將維持一段時間的盤整格局。

再根據國泰房地產指數分析，2017年房市呈現價穩量增格局，低迷已久的房地產市場在自住剛性需求的支撐下似漸露曙光，惟後續整體成交量是否能持續上揚，將是2018年住宅市場能否持續復甦的主要關鍵。

2. 產業上、中、下游之關聯性



建設業所關聯之產業眾多，一向被稱為「火車頭工業」。在整個產業體系中，建設公司實際居於協調整合之地位。

3. 產品之發展趨勢

隨著台灣社會與經濟結構的改變，民眾之購屋觀念也出現變化，從近年來房屋市場銷售情形來看，「鄰近捷運化」、「豪宅化」、「機能化」已引領出新的市場需求，並成為不動產產品之發展趨勢。

(1) 鄰近捷運化

根據台北捷運公司統計，捷運 2017 年高運量路線之平均每天搭乘人次為 183.74 萬人次，較 2016 年 181.52 萬人次成長了 1.22%，雖成長率有限但依然維持成長，且大台北地區所搭乘的大眾交通運輸工具中，也以捷運比例最高。

以大台北地區來看，近十年捷運網絡成形，捷運文湖線、淡水信義線、松山新店線、中和新蘆線及板南線等 5 條路線，且與桃園機場捷運線串連，建構出臺北捷運系統路網，使臺北都會區民眾享受前所未有的交通便利。

整體而言，軌道經濟帶動房價上漲，捷運宅依然是民眾購屋首選，逐捷運、交通建設而居，幾已成為現今買房的不二法則，長期持有具備抗跌又增值的效益。

(2) 豪宅化

由於大台北地區大面積精華土地有限，在土地成本持續攀升，精華地帶房價下跌空間不大，加以國人所得結構呈現 M 型化，貧富差距持續擴大下，均促成了住宅「豪宅化」的發展趨勢。近年豪宅產品雖然價格下修，但是仍受到高端買盤支撐，根據實價登錄資料顯示，2017 年成交前三名的豪宅社區，總計交易金額達百億元，房產業者表示，在豪宅市場緩步回溫下，預期 2018 年豪宅將有更多新供給量釋出，而未來豪宅的銷售狀況，亦可視為房市的風向球指標。

(3) 機能化

以往之興建個案僅以滿足日常生活需求機能為主，然隨著國民所得日漸提昇，對居住品質也日益重視，未來產品除滿足基本之生活需求外，更講究全面性之生活機能，包括量販店、特色餐飲及商店之進駐，警衛安全室的設置與中庭花園、游泳池乃至健身房等休閒設施之配備，以及酒店式管家服務等，讓住戶能在其住宅內充分享受到複合式機能設計建築的附加價值。

(4) 環保綠建築化

為降低營建個案對環境之衝擊影響，政府已率先自 92 年 7 月 1 日起，就工程總造價 5,000 萬元以上之新建公有建築物應先取具「候選綠建築證書」，始得核發建造執照之政策予以推廣，並鼓勵民間業者跟進。近年來國內環保意識抬頭，為達「營建與環境共生」的目的與善盡企業社會責任，建築物取得候選綠建築證書勢必成為未來發展趨勢。

4. 競爭情形

本公司產品皆經過專業的規劃與設計，且具備臨近捷運或與捷運共構(分構)之交通運輸優勢，再加上周邊相對完善的生活機能，故所推出個案多能締造良好銷售佳績，顯示本公司之競爭能力的確在同業一般水準之上。

(三)技術及研發概況

本公司係以經營理念作為公司研究發展的方向，誠如公司名稱所代表的意涵，期藉由科技的導入，以提供智慧化、多元機能之建築物，一次滿足承購者的住居需求。

(四)長、短期業務發展計劃

1.短期發展計劃

- (1)業務方面：加強預售屋銷售管理及餘屋出清，除可降低餘屋的管理成本外，並可充實公司之營運資金及活化資產價值。
- (2)土地開發方面：土地開發策略以市場需求作為規劃之重要參考，本公司短期內之土地開發仍以大台北地區、重大交通設施周邊為優先考量目標；另配合都市更新之發展趨勢，都更案之佈局亦為本公司未來發展重點之一。
- (3)產品規劃方面：以區域性市場為產品規劃的指標，並以開發複合式機能之不動產產品為主，秉持「客戶導向、堅持品質、合理價位及市場區隔」之銷售理念。
- (4)人力資源管理方面：加強員工教育訓練、提昇員工素質及專業能力、注重員工福利、提供優良工作環境、照顧員工生活、建立完善之人事制度並妥善運用人力，以期員工能在工作發揮最大效益。
- (5)財務方面：建立完善的財務運作作業流程，提升財務資訊透明度，藉由多元化之資金籌措管道，增加公司之資金來源及運用彈性。
- (6)售、租後服務方面：重視售後、租後之客服及物業管理，例如加強保固，提供便捷之修繕服務；良好之售、租後及物業管理，以提高建物的使用價值，及滿足承購(租)戶之生活服務需求，藉由所累積的客戶滿意度與認同感，深化品牌形象。

2.長期發展計劃

- (1)土地開發方面：目前公司推案主要集中於大台北地區、捷運聯合開發廠站及重大交通設施周邊，且皆締造良好之銷售成績，未來將配合相關之區域發展計畫、交通建設計畫等，評估往周邊縣市擴展之可行性，透過彈性之土地取得策略，以拓展公司之營運規模。
- (2)海外市場拓展方面：將交九 BOT 案成功的五合一開發、營運經驗，複製至海外交通樞紐沿線，以拓展公司營運規模及提升股東報酬率。
- (3)資訊管理方面：公司將持續投入經費於電腦軟、硬體之更新與企業內部資訊系統之建置，以改善管理流程、提高工作效率，並針對客戶服務之作業流程資訊系統化，以強化企業競爭力。
- (4)人才培育方面：持續人力資源訓練計畫，培訓專業人員，並吸收優良管理人才之投入，以維持公司永續發展，提供更高水準的服務。
- (5)多角化策略方面：為擴展營業規模及分散經營風險，已透過多角化之轉投資策略，創造更多元化之營運收入與獲利來源。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.公司主要商品、服務之銷售及提供地區

本公司係以委託營造廠商興建住宅、商辦大樓出售出租為主要業務，全部皆為內銷市場，且以台北市、新北市為主要推案地區。

2.市場佔有率

由於不動產業具有強烈的地域性，故產業競爭情形並不同於一般產業有明顯之競爭態勢，通常多為一個區域內個案間的競爭。本公司近年所推個案主要為板橋浮洲合宜住宅案，於 2012 年推出市場銷售，總銷售金額約為新台幣 450 億元，約佔同年度台北市、新北市整體推案量 546,800,000 仟元(國泰房地產指數之統計資料)之 8.2%；最近二年度則因配合板橋浮洲合宜住宅案結構補強修繕工程進行中，暫無大型推案，惟本公司及各子公司所負責之建案皆積極開發中，並將視最適當時機推出市場銷售。

3.市場未來之供需狀況與成長性

(1)供給狀況：

經濟日報參照住展雜誌、相關市調資料及其內部調查分析顯示，2018 年 329 檔期北中南都會區合計推案量超過 2,700 億元，年增率逾三成。觀察今年北中南推案動作，在高端客戶有回流跡象下，大台北、中部地區豪宅案逐步出籠，另外為搶攻自住客，地段不錯的重劃區也成為推案戰區。

為延續 2017 年房市熱度，加上為避開今年底六都首長選舉影響，不少建商選擇提前推案，以致 2018 年上半年的 329 檔期中，北台灣和台中、高雄兩大會區爆出 2,778 億元的新推案量。以大台北地區來說，今年建商推案出現三大特色，第一特色：在換屋族出籠下，市場大坪數新推案拉高，新案占比提升至四成，比小宅案量還多；第二特色：是都更推案延續熱潮，台北市至少有八筆都更案登場，成為 329 檔期撐盤主力；第三特色：新興重劃區成為推案火力重點區，推案占比近七成且為一級戰區；至於中部地區則因歷經二年多沉澱，加上捷運即將通車等建設利多，促使許多規劃多時的大案，決定搶搭順風車；而高雄地區，據高雄房屋市調協會統計，今年 329 檔期港都推案總量 463 億元，創下近三年新高水準，市場氣氛熱絡。

(2)需求狀況：

根據不動產業者表示，台北市若排除投資需求，光首購與換屋的剛性需求就有約四萬戶，但近三年交易量卻僅有二萬多戶，顯示買盤壓抑觀望中，一旦房市止跌，購屋信心指數就將大幅回升，剛性需求將帶動交易量大幅反彈。

央行今年 3 月理監事會議考量國內目前通膨壓力及通膨預期仍屬溫和，實質利率水準與主要經濟體相較尚屬適中，以及國際經濟前景仍存在不確定性，且今年國內經濟成長動能可能略低於去年等因素，決議維持利率不變，此舉將有助於穩定物價、金融市場及房市表現。據不動產業者觀察，今年全台房市將呈現低價撐盤，吸引首購族進場，且高價讓利將獲得換屋族群的青睞，因此，下半年房市將進入以盤整代替價跌的階段。

(3)成長性：

台灣房屋智庫發言人指出，延續 2017 年房市回溫走勢，被視為房價指標的台北市 2018 年交易量增加，將可望帶動整體房市買氣，且今年各都房市交易量走穩、價格築底，不僅自住買方進場，收租型產品熱度也增加，顯示整體買盤已趨向需求導向的穩定。

不過，永慶房屋表示，在預期美國聯準會今年將持續升息，美元升值及利差逐步擴大下，國內央行升息速度可能加快，再加上新屋供給賣壓待

去化，以及選舉等因素，雖然目前經濟呈現溫和復甦，但今年下半年變數仍多，房市前景依舊多空未明。

然而，在公共建設持續執行下，可望為周邊房市注入成長動能；再者，蔡總統所提出之加速都更方案，將有利加快都更腳步，再加上國人對居住安全之風險意識抬頭，亦將提升都更意願；另近年來，國人在海外置產因交易資訊不透明頻傳交易糾紛下，也使置產族對海外置產失去信心，預估資金持續回流台灣房市的趨勢依然存在，以及買屋相對抗通膨的觀念等諸多因素下，預期將可望讓房市緩步築底反彈。

4. 競爭利基

(1) 捷運聯開案反應佳

由於捷運聯開案之營建施工比照公共設施，安全標準較高，加以有交通便捷、保值性高及生活機能完整等優勢，故成為上班族、粉領族與SOHO族購屋之首選，需求力道強勁。以本公司過往所推出之個案來說，因具備與捷運共(分)構之競爭優勢，在銷售上往往優於鄰近建案，相對無銷售風險，也突顯市場對於本公司所規劃個案之認同。

(2) 創新多元之經營理念 靈活創意之設計規劃能力

本公司過往除深耕捷運聯開案外，亦具備BOT案、地上權案等型態之開發實績，由於該等開發案所涉法令繁雜，開發程序往往數倍於一般的傳統建案，然而在本公司秉持創新、多元之經營理念下，總能在法令之限制規範下，發揮靈活、創意之設計規劃能力，以複合式機能之建築型態，例如住宅結合購物商場、影城、健身俱樂部等，提供符合市場需求之產品及多樣化之生活機能。

(3) 多角化之經營策略

為避免營建景氣循環波動的影響，近年來本公司除營建本業外，持續致力於固定收益事業體的經營，例如子公司萬達通實業(股)公司所負責營運之交九BOT案，坐擁固定之租金收益；子公司京站實業(股)公司所負責經營管理之百貨商場，營運屢創佳績，除了為集團帶來穩定之現金流量及獲利能力外，也於107年3月31日股票登錄興櫃買賣，未來將依輔導期申請上市(櫃)；另尚有子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店(股)公司負責北投溫泉飯店的營運、子公司日鼎水務企業(股)公司負責桃園污水下水道BOT案之興建與營運管理等，顯示集團多元規劃之經營策略已初見成效，在業務範疇多角化下，有助於分散營運風險。

5. 發展遠景之有利與不利因素

(1) 有利因素

A. 政府打房政策鬆綁，有助於房市

央行自2010年6月施行不動產選擇性信用管制以來，於2016年兩次宣布降息，並取消特定地區的不動產選擇性信用管制，僅保留豪宅貸款規範，這是央行實施相關信用管制措施五年以來首次鬆綁，再加上蔡政府已宣示不再祭出新的打房措施下，將有助於緩和低迷的房市景氣。

B. 多項公共工程興建，帶動周邊房市表現

今年全台都有重大交通建設陸續完工，建設議題刺激房市，另一方面受惠今年底縣市長選舉，重大建設紛紛搶在今年底完成啟用，根據過往經驗，重大公共建設往往能為周邊的房地產帶來正面助益。

C.市場資金仍寬鬆，利率水準相對低檔，有助於購屋族群

央行今年3月理監事會議決議考量國內通膨壓力及通膨預期仍屬溫和，故利率連續7年凍漲，維持不變，有助於穩定物價、金融市場及經濟表現。在貨幣市場仍維持寬鬆態勢，央行鬆綁信用管制，游資無處可去的情形下，預料仍會有部分資金轉進房市，且有利於後續房市交易表現。

D.家庭戶數持續穩健成長，有助不動產需求

家庭戶數的增長是房屋交易市場的基本客源，儘管近年來台灣人口成長趨緩，但家庭戶數仍維持穩健成長，至2017年底已有865萬戶。另一方面，隨著社會型態改變，小家庭及少子化已成為趨勢，故近年來都會區小坪數之兩房與套房產品，已成為市場的購屋主流，這表示隨著家庭戶數維持成長，將有利於不動產的需求表現。

(2)不利因素及因應措施

A.精華土地取得不易

土地是建築最基本之生產原料，然而台灣地區土地多屬丘陵或高山，可供開發之建築土地原已屬有限，且經業者多年開發，目前具開發價值之土地更為稀少，再加上地主的惜售心態，因此產生一地難求的現象，且土地價格節節上漲，對房地產之發展產生不利影響。

B.房市利空因素壓抑，市場買氣有待觀察

近年來房地產市場因供給量過大，面臨房屋庫存去化及景氣循環壓力，以及房地合一、房屋持有稅、國內整體經濟景氣表現不佳實質所得未見提升、利率預期上升暨政局動盪下，造成房市投資信心不足，市場買氣觀望氣氛濃厚。

(3)公司因應對策

A.慎選推案地點、複製開發經驗以拓展海外市場

本公司慎選推案地點，仍以具交通優勢及良好生活機能之地區為開發首選，並秉持人性化、精緻化、實用化之設計理念，以提供高附加價值之房屋產品。此外，致力於將公司過往成功之複合式機能建築開發經驗，複製至海外市場交通樞紐一帶，以期拓展公司營運規模及提升股東報酬率，且能避免國內土地來源取得不易的問題。

B.多元化之營運型態

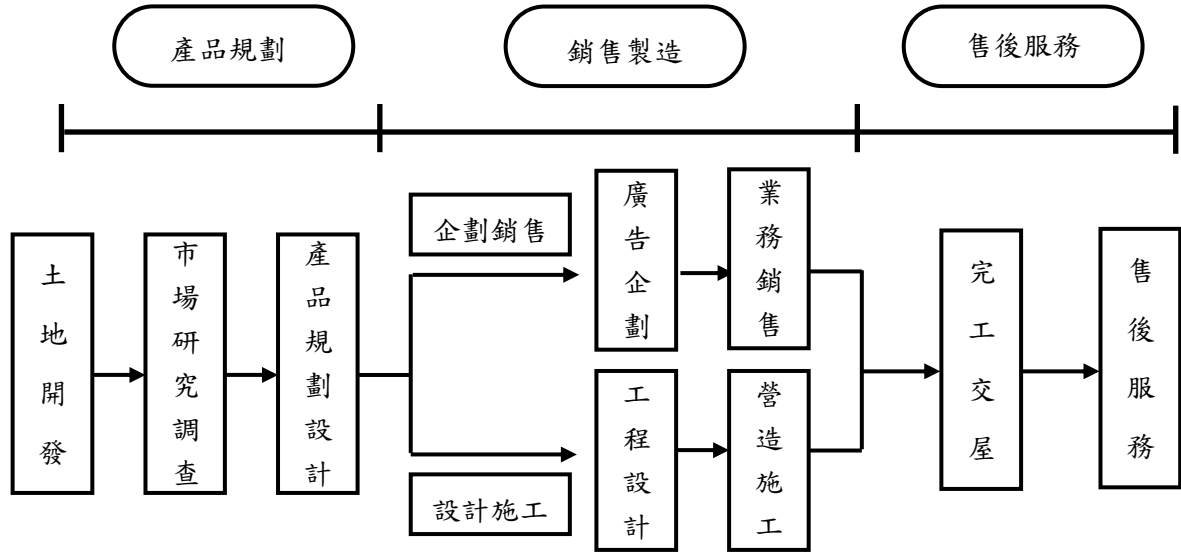
為避免房市景氣循環波動，近年來本公司除營建本業外，持續致力於固定收益事業體的經營，例如資產管理業、百貨業、飯店業、污水處理業、化妝保養品製造業等，由於多屬直接面對終端消費者之業種，具備恆常性收益的性質，將可為集團挹注穩定之現金流量與固定收益，且有助於分散不動產景氣變動的風險。

(二)主要產品之重要用途及產製過程

1.主要產品之重要用途

主要產品	重要用途
高級住宅大樓	住家、俱樂部、工作室、停車場
高級辦公大樓	辦公大樓、停車場
複合式大樓	住宅、辦公室、商場、旅館、俱樂部、停車場

2. 產製過程



(三) 主要原料之供應狀況

1. 營建用地

本公司設有專案開發部門，除積極參與開發用地之尋覓外，亦透過土地仲介業者介紹價格合理、地段佳且具增值潛力之土地，此外，隨都市更新之發展步伐，亦積極與地主洽談取得土地開發權利之可行性。本公司未來將以自地自建、都更案以及海外開發案等型態為主。

2. 營建工程

本公司為能充分掌握工程進度及控管工程品質，已於民國 86 年轉投資泰誠發展營造(股)公司，負責承攬本集團之工程業務，以達垂直整合的目標。

(四) 最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例，並說明其增減變動原因

1. 主要供應商資料

單位：新台幣仟元；%

年度	105 年度				106 年度				107 年度截至第一季止			
項目	名稱	金額	占全年進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至第一季止進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	地樺營造	553,714	13.51	-	新亞建設	1,052,850	16.07	-	高輝營造	105,189	15.15	-
2	高輝營造	455,803	11.12	-	-	-	-	-	永偉機電	76,229	10.98	-
	其他	3,090,142	75.37	-	其他	5,500,448	83.93	-	其他	512,674	73.87	-
	進貨淨額	4,099,659	100.00	-	進貨淨額	6,553,298	100.00	-	進貨淨額	694,092	100.00	-

本公司及各子公司最近二年度之供應商名單主要隨集團各開發案之工程進度而變動消長，105 年度地樺營造為合併報表下之第一大供應商，該公司為本公司捷運大橋頭站聯合開發案之承攬廠商，高輝營造則為子公司桃園污水下水道 BOT 開發案之污水管線施作廠商，為當年度第二大供應商；106

年度因本公司板橋浮洲合宜住宅案業已依台大外審審定方案全力投入結構補強修繕工程施作中，以致承攬商新亞建設成為第一大供應商。107 年第一季第一大供應商高輝營造係子公司桃園污水下水道 BOT 開發案之污水管線施作廠商，第二大供應商永偉機電則為本公司捷運大橋頭站聯合開發案之承攬廠商。

2. 主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元；%

年度	105 年度				106 年度				107 年度截至第一季止			
項目	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至第一季止銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	桃園市政府水務局(註)	1,136,413	33.85	-	桃園市政府水務局(註)	1,620,805	11.40	-	-	-	-	-
	其他	2,220,368	66.15	-	其他	12,591,911	88.60	-	其他	3,864,817	100.00	-
	銷貨淨額	3,356,781	100.00	-	銷貨淨額	14,212,716	100.00	-	銷貨淨額	3,864,817	100.00	-

註：子公司日鼎水務之營業收入係依國際財務報導準則解釋(IFRIC 12)服務特許權協議，明定營運者於特定期間內，具有無條件向政府(授權者)收取特定或可決定金額之現金或其他金融資產之合約權利，以作為建造或改良公共資產之對價，故依現行投入狀況認列金融資產(營業收入)。

本公司及各子公司業務經營所面對之銷售客戶包括一般購屋者、出租物業之承租業者、政府機關、百貨、飯店、化妝保養品業之消費客戶等。本公司板橋浮洲合宜住宅案於 106 年度完工展開交屋作業，並陸續認列營建收入，因此當年度合併營業收入較 105 年度大幅成長，但因銷售對象主要為一般購屋者，銷售對象分散，故並無單一銷貨對象占總銷貨淨額 10%以上之情形；最近二年度達合併報表總銷貨淨額 10%以上之客戶為桃園市政府水務局，桃園市政府係子公司日鼎水務所負責開發興建桃園污水下水道 BOT 案之主辦機關，在國際財務報導編製準則(IFRSs)下，係指子公司日鼎水務於污水處理設施興建完成後，向桃園市政府水務局所收取之建設費攤提收入以及污水處理收入，並於興建期間依工程進度分期認列營業收入，106 年度因子公司污水處理管網及用戶接管工程持續推進施作，以致當年度認列之工程收入較 105 年度增加。107 年第一季銷貨收入仍主要來自認列板橋浮洲合宜住宅案之營建收入，且因銷貨客戶分散，因此，並無單一銷貨對象占總銷貨淨額 10%以上之情形。

(五)最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

主要項目	年度	105 年度			106 年度		
		產能 (註 1)	產量 (註 2)	產值	產能 (註 1)	產量 (註 2)	產值
日勝-板橋浮洲合宜住宅案		-	-	1,136,309	-	1,928	3,986,662
日勝-捷運新莊線大橋頭站案		-	-	662,320	-	-	823,954
子公司日鼎-桃園污水下水道BOT案		-	-	872,518	-	-	918,287
子公司日翔-青年住宅案		-	304	1,228,833	-	1,263	594,570
其他營建個案		-	-	3,348	-	-	5,689
百貨成本		-	-	145,979	-	-	159,237
飯店服務成本		-	-	148,424	-	-	143,729
營業租賃成本		-	-	53,249	-	-	54,281
其他成本		-	-	13,517	-	-	29,368
合 計		-	-	4,264,497	-	-	6,715,777

註 1:本公司及合併報表內公司所營業種並不適用產能的概念。

註 2:係指當年度各工案完工結轉之戶數，其餘工案或因尚未完工，或因所營業種不適用產量概念，故以「-」表達。

本公司及各子公司所營事業涵蓋建設業、營造業、百貨業、旅館業、資產管理業、污水處理業、化妝保養品製造業等，最近兩年度產值貢獻主要來自營建個案之投入金額，105 年度以子公司青年住宅案之工程投入金額最高，次為本公司板橋浮洲合宜住宅案；106 年度因全力投入板橋浮洲合宜住宅案結構補強修繕工程，以致投入金額明顯較 105 年度增加；集團內其他營建個案則尚包括本公司捷運新莊線大橋頭站案、子公司桃園污水下水道 BOT 案、青年住宅案等，且隨個案工程進度而於各年度增減變動並反應於產值中。

此外，最近二年度產值尚包括子公司從事百貨、旅館經營之進貨金額，以及資產管理業之租賃成本與化妝保養品製造業之製造成本等。

(六)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

主要項目	年度	105 年度				106 年度			
		內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
		量(註 1)	值	量	值	量(註 1)	值	量	值
日勝-板橋浮洲合宜住宅案		-	-	-	-	1,146	10,086,565	-	-
日勝-八堵案		2	16,244	-	-	3	25,592	-	-
子公司日鼎-桃園污水下水道BOT案		-	1,128,507	-	-	-	1,581,360	-	-
其他營建個案		-	-	-	-	-	45,767	-	-
百貨收入		-	1,058,457	-	-	-	1,060,476	-	-
飯店服務收入		-	308,674	-	-	-	286,665	-	-
營業租賃收入		-	566,020	-	-	-	705,306	-	-
其他收入		-	278,710	-	169	-	420,985	-	-
合 計		-	3,356,612	-	169	-	14,212,716	-	-

註 1:最近二年度銷量資訊係本公司各開發案之銷售戶數，106 年度其他營建個案銷售收入係指子公司日勝遠東(股)公司處分南港案土地 1 筆，以及子公司萬達通實業(股)公司處分交九案餘屋 1 戶。其他子公司業種因不適用銷量觀念(無法量化加總)，故無銷量資訊。

本公司合併報表的營收來源包括營建收入、百貨收入、飯店服務收入及營業租賃收入等各項。本公司 105 年度因無大型建案完工交屋達認列標準，因此，營建收入主要來自子公司日鼎水務桃園污水下水道 BOT 案依完工百分比法所認列之工程收入；106 年度因本公司板橋浮洲合宜住宅案完工並開始進行交屋作業，以致當年度營業收入較 105 年度明顯成長。其餘則尚包括子公司所貢獻之百貨收入、飯店服務收入、營業租賃收入等，且多隨業績提升而持續成長，其他收入則主要因子公司化妝保養品之銷售收入增加而成長。

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率

單位：人

年 度		105 年度	106 年度	107 年度 截至 4 月 30 日止
員 工 人 數	經理人	38	39	37
	業務人員	35	36	31
	一般職員	793	805	786
	合計	866	880	854
平均年歲		39.5	39.5	40.0
平均服務年資		5.0	5.3	5.5
學 歷 分 布 比 率	博 士	0.48%	1.25%	1.25%
	碩 士	12.49%	12.13%	11.98%
	大 專	75.03%	73.30%	73.26%
	高 中	10.93%	11.96%	12.36%
	高中以下	1.07%	1.36%	1.15%

註：係指本公司及各子公司合計之員工人數資訊。

四、環保支出資訊

最近年度及截至年報刊印日止，公司因污染環境所受損失(包括賠償)及處分之總額，並說明未來因應對策(包括改善措施)及可能之支出：

本公司及各子公司最近年度及截至年報刊印日止並無因污染環境所受損失(包括賠償)及處分之金額。

五、勞資關係

(一)各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

1.員工福利措施：

本公司自成立以來即非常重視勞資和諧及員工福利措施，除遵循勞動基準法所規定之事宜外，於 87 年 6 月 18 日經台北市政府勞工局核准成立職工福利委員會(北市(勞)一字第 8722073500 號)，並依規定辦理下列員工福利活動：

- (1)依法規辦理勞工保險、全民健康保險及勞工退休金提撥。
- (2)定期舉辦旅遊活動。
- (3)員工團體保險。
- (4)三節、生日、結婚、生育禮品或禮金。
- (5)員工住院、喪葬、親屬喪葬慰問金。
- (6)員工表揚。

- (7)部門聯誼活動。
- (8)年終聯歡餐會及摸彩活動。
- (9)員工定期健康檢查。
- (10)員工遭遇急難幫助。

2.員工進修及訓練情形：

本公司為落實人才培育宗旨，建構一套完整之人力培訓制度，目的在使全體員工之專業知識、技能提升精進，進而培育出更優質之經營人才。本公司現行員工教育訓練辦理項目如下：

- (1)新進人員訓練：為使新進人員瞭解公司背景、規章制度與組織職掌，及對企業文化之融入，以期儘早融入職場，發揮工作績效而開辦之課程。
- (2)管理職能訓練：為精實各級幹部之管理職能，提升領導力，強化溝通、應變與危機處理能力，並依初、中、高階主管層級，所規劃各級主管之培訓計畫。
- (3)專業職能訓練：成功經驗的傳承在每一個事業單位專業訓練中都是一項重要的元素，我們會派員參加外部機構的專業培訓及請內部專業人員或業界專業講師，將他們的專業知識及成功經驗統整授課，以幫助同仁本職學能的提升並強化專業知識。
- (4)通識職能訓練：為了提升員工在日常工作上表現得更快速有效，且隨著員工於公司內資歷的累積，必須提升己身的職能以接受新的工作挑戰，職能提升訓練課程將滿足員工發展的各項需求。為了達到我們所設定的課程目標，這些課程設計不僅著重在商業訓練，且重視學員互動性及工作實用性。
- (5)語言訓練：為因應全球化、國際化浪潮及組織長期發展策略，安排有效課程培養公司員工之語言能力，得以於工作及日常生活環境中適應與運用。同時，亦能提升員工獲得第一手資料的能力，了解他國文化與歷史，進而協助與外國人工作交流時的有效及適當互動。
- (6)多元講座：為培育員工具備更全面性的視野，多元講座將邀請不同職場領域的專家達人，分享不同領域的人生經驗或專業知識，拓展員工跨界思考及激盪更多不同思維工作以外的體驗及收穫。
- (7)線上訓練：為了滿足員工的學習需求且在基於鼓勵員工自學的前提下，日勝生集團建置了一套以網際網路為基礎的e學網，並將不定期從外部引進可提昇員工效能之線上課程；或內部所製作之線上課程，讓員工可以隨時隨地充實自我。

本公司係根據所訂定之「員工教育訓練管理辦法」，每年度依管理、通識及專業職能之需求規劃相關培訓課程，以增進員工職能，同時每年提供教育訓練補助經費，讓同仁自由選擇與自身工作相關之內部或外部訓練課程，以提升員工整體素質，進而提升經營績效。茲將本公司 106 年度教育訓練之各項成果說明如下：

	課程項目	班次數	總人次	總時數
一	新進人員訓練	5	164	1,312
二	管理職能訓練	8	199	1,617
三	專業職能訓練	8	274	762
四	通識職能訓練	4	98	864

六	多元講座	3	115	230
七	數位 e 化學習	7	198	362
	總計	35	1,048	5,147

3. 本公司與財務資訊透明有關人員，其取得主管機關指明之相關證照情形：
- (1) 電腦稽核軟體應用師證書：稽核室 1 名。
 - (2) 中華民國會計師：總管理處 1 名、稽核室 1 名。
4. 退休制度與其實施情形：
- (1) 本公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定給付之退休辦法，適用於 94 年 7 月 1 日實施「勞工退休金條例」前員工之工作年資，及實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用「勞動基準法」員工之後續工作年資。員工符合退休條件者，退休金之給付係依據核准退休日前六個月之平均薪資計算，按其工作年資每滿一年給與兩個基數，超過十五年之工作年資，每滿一年給與一個基數，最高總數以四十五個基數為限。本公司於 87 年 5 月 19 日經北市府勞二字第 8703955900 號核准函設立勞工退休金監督委員會，並按員工每月薪資總額 2% 提撥員工退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義儲存於台灣銀行之專戶。
 - (2) 自 94 年 7 月 1 日起，本公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，本公司業已依員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按不低於薪資之 6% 提繳勞工退休金至勞工保險局之員工個人專戶。
5. 勞資間之協議情形：
- (1) 本公司依法令規劃人力資源管理規章辦法，並及時因應社會及經濟環境之變遷，檢討相關之人事制度訂定策略，除注重員工薪資福利外，更提供優良之工作環境，每季並召開一次勞資會議，促進勞資雙方意見交流，使勞資溝通順暢，勞資關係和諧。
 - (2) 公司訂有「改善提案管理辦法」，鼓勵員工主動提出對於公司之改進事項及創新建議，期能提升工作效率及客戶服務品質，並可有效節省成本及增加收入，以作為公司經營管理上之重要參考。
 - (3) 公司歷年來勞資關係和諧，無重大勞資爭議事件。
6. 各項員工權益維護措施情形：
- (1) 員工工作環境及人身安全之保護措施
 - A. 災害防範措施與應變
 - (a) 依據職業安全衛生法規定制定「安全衛生工作守則」，本公司全體員工及非公司人員在本公司工作場所內，均應遵守本安全衛生工作守則，透過對職場工作環境危害之認知宣導、安全衛生教育，以有效防止職業災害，保障員工安全與衛生。
 - (b) 定期舉辦教育訓練及消防安全演練
 - b-1 新進員工：於新人訓練中安排勞工安全訓練課程，使新進同仁對於公司安全衛生管理有基本的認知。
 - b-2 在職員工：定期舉辦消防、防災演練，使同仁具備基本急救常識，熟悉逃生動線及加強緊急應變能力。
 - (c) 訂定安全衛生管理計畫，透過執行、檢討、再修正計畫等，以落實政府加強實施安全衛生及環保宣導活動的政策；另於公司內部網站

(EIP)中進行安全衛生資訊宣導，透過持續之 PDCA 程序，逐年降低事業單位之危害風險，達成零災害之最終目標。

- (d)參照行政院勞工委員會頒布之「臺灣職業安全衛生管理系統指引(TOSHMS)」，以強化公司與勞工雙方合作持續推動安全衛生自主管理活動，藉由降低職業災害，改善職場勞動安全衛生設施等，保障勞工安全與健康，並提升安全衛生水準。

B.門禁安全

- (a)24 小時設有嚴密門禁監視系統。
(b)設置警民連線，與治安單位連線戒護。
(c)白天、夜間、假日與保全公司簽約，以維護門禁安全。

C.職場健康促進

- (a)員工健康檢查：提供全體員工每年一次身體健康檢查，與各大醫院及健檢中心合作，並於公司設置血壓機，以確保每位同仁都能擁有健康的身體。
(b)每日健康操：一天美好的開始來自於每日健康操，透過每日晨操，鼓勵員工舒活筋骨，以提振士氣且維持良好的工作精神。
(c)參與醫療保健活動：結合衛生局、社區等資源，協助舉辦保健活動，以宣導健康觀念，並鼓勵同仁踴躍參與。

D.保險及醫療慰問

- (a)除了法定的勞工保險保障外，公司亦提供團體保險，如發生重大意外或死亡者，將給予保險濟助予員工或其繼承人。
(b)除依法投保勞、健保等基本保障外，亦提供團體保險額外保障，包括職業災害、壽險、意外險、醫療險、癌症險及旅遊平安險(旅遊活動)等完善的保障。

E.心理衛生

- (a)性別工作平等環境：訂定性騷擾防治措施、申訴及懲戒規範。
(b)員工關懷信箱：為了提升所有同仁之幸福安心感，本公司增設員工關懷信箱，希望讓所有同仁藉由此交流園地，傳達心聲及建議予公司，以進行工作及生活各層面的溝通交流。若發生重大影響公司營運變動情事，公司亦會透過電子郵件說明或內部 EIP 公告布達，以達及時溝通。

(二)員工行為或倫理守則

本公司訂有「員工生活須知」，其中第 11 條規範如下：

第 11 條利益衝突

員工不得參與有害於集團的各類活動：

1. 員工禁止與集團有關的供應商、客戶、包商或競爭對手共同投資、融資、貿易往來和擔任顧問性質之角色，以避免影響員工任職內行事之獨立性；若員工違反經查核屬實者，得以免職處分。
2. 員工應摒絕不良嗜好及無謂應酬，總經理(含)以下禁止接受與集團有關的供應商、客戶、包商或競爭對手之招待及餽贈，如無法拒絕時，應即向上級主管報告，若因故無法為之，應於事件發生日起(不含例假日)一日內回報上級主管；若員工違反確為未經呈報而接受客戶之招待及餽贈屬實者得記大過處分，情節重大者得以免職處分。

此外，於本公司「獎懲管理辦法」中明定獎懲依據，以利員工清楚瞭解應有之行為規範，並作為個人績效考核之參考。有關上述「員工生活須知」及「獎

懲管理辦法」皆已公告於本公司內部網站(EIP)中，作為員工應有操守及價值觀之宣導並共同遵守。

(三)最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

本公司依法令規劃人力資源管理規章辦法，並及時因應社會及經濟環境之變遷，檢討相關之人事制度訂定策略，除注重員工薪資福利外，更提供優良之工作環境，每季並召開一次勞資會議，促進勞資雙方意見交流，使勞資溝通順暢，勞資關係和諧。

六、重要契約

截至年報刊印日止仍有效存續及最近年度到期之供銷契約、技術合作契約、工程契約、長期借款契約及其他足以影響股東權益之重要契約

序號	公司別	契約性質	簽約相對人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
1	日勝生活科技	開發投資契約書	臺北市政府	自 98/2/19 起至完工交屋日止	臺北都會區大眾捷運系統新莊線(捷)二基地土地開發投資契約	無
2	日勝生活科技	土地標售案契約書	內政部營建署	自 100/11/21 簽約日起至契約所有義務履行為止	新北市板橋浮洲合宜住宅用地之規劃、開發、興建、銷售及出租事宜	註 1
3	日勝生活科技	工程合約書	新亞建設開發(股)公司與泰誠發展營造(股)公司聯合承攬體	自 100/12/13 簽約日起至工程完工日止	新北市板橋浮洲合宜住宅案假設工程、基礎工程、結構工程及機電工程之發包契約書	註 2
4	日勝生活科技	工程合約書	新亞建設開發(股)公司與泰誠發展營造(股)公司聯合承攬體	自 102/3/13 簽約日起至工程完工日止	新北市板橋浮洲合宜住宅案外牆裝修及屋面工程、室內裝修工程、門窗工程、電梯設備工程、景觀工程等工項之發包契約書	無
5	日勝生活科技	工程合約書	地樺營造事業股份有限公司	自 105/1/13 簽約日起至工程完工日止	臺北都會區大眾捷運系統新莊線(捷)二聯合開發案新建案之三期建築工程發包	無
6	日勝生活科技	工程合約書	永偉機電工程股份有限公司	自 105/1/13 簽約日起至工程完工日止	臺北都會區大眾捷運系統新莊線(捷)二聯合開發案新建案之三期機電工程發包	無
7	日勝生活科技	工程合約書	泰誠發展營造(股)公司	自 105/06/30 簽約日起至工程完工日止	新北市板橋浮洲合宜住宅案結構補強修繕工程之發包契約書及其變更補充契約(包括裝修復原工程、使照及交屋配合工程等工項)	無
8	日勝生活科技	工程合約書	新亞建設開發(股)公司與泰誠發展營造(股)公司聯合承攬體	自 105/11/24 簽約日起至工程完工日止	新北市板橋浮洲合宜住宅案結構補強修繕工程之發包契約書	無
9	日勝生活科技	授信合約書	臺灣銀行、合作金庫及兆豐商銀等 24 家行庫	自 101/4/23 簽約日起至融資清償完畢日止	新北市板橋浮洲合宜住宅案聯合授信合約	註 3

序號	公司別	契約性質	簽約相對人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
10	日勝生活科技	授信合約書	臺灣銀行、合作金庫及兆豐商銀3家行庫	自103/11/19簽約日起至融資清償完畢日止	聯合授信合約	無
11	日勝生活科技	授信合約書	中國信託商業銀行等3家行庫	自103/8/8簽約日起至融資清償完畢日止	臺北都會區大眾捷運系統新莊線(捷)二基地土地開發案聯合授信合約	無
12	子公司 萬達通實業	開發經營契約	臺北市政府/交通部臺灣鐵路管理局/臺北市政府捷運工程局	自93/12/27簽約日起至設定地上權契約終止時	臺北車站特定專用區交九用地開發經營事宜	註4
13	子公司 萬達通實業	設定地上權契約	臺北市政府/交通部臺灣鐵路管理局	自94/1/26簽約日起為期50年	臺北車站特定專用區交九用地地上權開發經營權利	無
14	子公司 萬達通實業	租賃契約書	京站實業(股)公司	98/6/24簽約,並自租賃起算日起為期20年	臺北車站特定專用區交九用地之商場經營	無
15	子公司 萬達通實業	租賃契約書	雲朗觀光(股)公司	94/8/11簽約,並自租賃起算日起為期20年	臺北車站特定專用區交九用地之旅館經營	無
16	子公司 萬達通實業	租賃契約書	威秀影城(股)公司	95/4/19簽約,並自租賃起算日起為期20年	臺北車站特定專用區交九用地之影城經營	無
17	子公司 萬達通實業	租賃契約書	統一佳佳(股)公司	107/1/1~114/12/31	臺北車站特定專用區交九用地之健身運動事業經營	無
18	子公司 萬達通實業	授信合約書	合作金庫、兆豐商銀等15家銀行	96/5/15-111/5/15	台北車站特定專用區交九用地開發案之聯合授信合約	註5
19	子公司 兆曜實業	設定地上權契約書	財政部國有財產局臺灣北區辦事處	100/1/12~150/1/11	臺北市復興段二小段63地號國有非公用土地設定地上權暨開發權利	註6
20	子公司 兆曜實業	授信合約書	京城商業銀行	104/11~107/11	臺北市復興段二小段國有非公用土地地上權開發案之授信合約	無
21	子公司 兆曜實業	租賃契約書	英屬維京群島商卓誠投資有限公司台灣分公司	自裝潢免租期屆滿之次日起算15年	臺北市大安區復興段二小段63地號國有土地設定地上權案旅館經營租賃契約書	註7
22	子公司 日耀開發	設定地上權契約書	臺北市政府	自99/10/25簽約日起至契約所有義務履行為止	臺北市復興段二小段市有土地設定地上權暨開發權利	註8
23	子公司 日耀開發	授信合約書	臺灣新光商業銀行	102/3~109/3 (權利金融資) 103/1~109/3 (建築融資)	臺北市復興段二小段市有土地設定地上權開發案授信契約	無
24	子公司 日耀開發	租賃契約書	逸寬(股)公司	自裝潢免租期屆滿之次日或本租賃標的物(旅館)對外開始營業且開具發票之日較早者起算15年	臺北市復興段二小段市有土地設定地上權開發案旅館經營租賃契約	無
25	子公司 日鼎水務企業	投資契約	桃園市政府	自101/10/29簽約日翌日起35年	桃園市桃園地區污水下水道系統建設興建、營運、移轉(BOT)計畫	註9

序號	公司別	契約性質	簽約相對人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
26	子公司 日鼎水務企業	工程合約書	泰誠發展營造 (股)公司	自 102/10/15 簽約日 起至本計畫第一期 工程全部完工止	桃園市桃園地區污水下水道系統建設興建、營運、移轉(BOT)計畫第一期興建工程發包及營建管理	註 10
27	子公司 日鼎水務企業	工程合約書	泰誠發展營造 (股)公司	自 105/3/21 簽約日 起至工程完工止	桃園市桃園地區污水下水道系統建設興建、營運、移轉(BOT)計畫第一期後續截流站機電工程、管線工程、用戶接管工程等	無
28	子公司 日鼎水務企業	工程合約書	泰誠發展營造 (股)公司	自 106/10/12 簽約日 起至工程完工止	桃園市桃園地區污水下水道系統建設興建、營運、移轉(BOT)計畫第二期主次幹管、分支管網及用戶接管工程暨營建管理等	無
29	子公司 日鼎水務企業	授信合約書	兆豐國際商業 銀行等 7 家銀行	自 103/2/24 起 15 年	桃園市桃園地區污水下水道系統建設興建、營運、移轉(BOT)計畫第一期興建工程之聯合授信合約	註 11
30	子公司 日翔租賃	興建營運契約	新北市政府城 鄉發展局	102/5/15 簽約日起至 契約所有義務履行 為止	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	註 12
31	子公司 日翔租賃	興建工程合約書	泰誠發展營造 (股)公司	103/1/7 簽約日起至 工程範圍全部完工止	新北市青年住宅興建營運移轉案-中和秀峰段興建工程	無
32	子公司 日翔租賃	興建工程合約書	泰誠發展營造 (股)公司	103/1/7 簽約日起至 工程範圍全部完工止	新北市青年住宅興建營運移轉案-三重大安段興建工程	無
33	子公司 日翔租賃	興建工程合約書	泰誠發展營造 (股)公司	103/1/7 簽約日起至 工程範圍全部完工止	新北市青年住宅興建營運移轉案-三重大同南段-西側興建工程	無
34	子公司 日翔租賃	興建工程合約書	泰誠發展營造 (股)公司	104/2/6 簽約日起至 工程範圍全部完工止	新北市青年住宅興建營運移轉案-三重大同南段-東側興建工程	無
35	子公司 日翔租賃	授信合約書	兆豐國際商業 銀行等 7 家銀行	103/8~110/8	新北市青年住宅興建營運移轉案之聯合授信合約	註 13
36	子公司 集順生活科技	土地合建契約	私地主 (非關係人)	自簽約日起至交屋 完成止	桃園市中壢區青昇段土地合建契約書	無
37	子公司 集順生活科技	興建工程合約書	泰誠發展營造 (股)公司	104/12/7 簽約日起至 工程範圍全部完工止	桃園市中壢區青昇段土地合建案前期工程	無
38	子公司 集順生活科技	興建工程合約書	泰誠發展營造 (股)公司	106/3/22 簽約日起至 公設與管委會完成點 交止	桃園市中壢區青昇段土地合建案新建工程	無
39	子公司 集順生活科技	授信合約書	全國農業金庫	106/8~111/8	桃園市中壢區青昇段土地合建案之授信合約	註 14
40	子公司 日鑽綠能科技	興建設備工程合約書	向陽優能電力 (股)公司	105/7/15 簽約日起至 取得台電正式購售電 能通知函	高雄市旗山區北勢段區域建置太陽能光電系統	無

序號	公司別	契約性質	簽約相對人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
41	子公司 日鑽綠能科技	購售電合約	台灣電力 (股)公司	於發電機組首次併聯 日起屆滿20年	高雄市旗山區北勢段區域 再生能源之躉售	無

- 註 1：(1)至遲應於 103 年 12 月 31 日前，取得使用執照；並於 104 年 3 月 31 日前，開始交屋予承購戶。(2)本案所興建房屋，除一樓得規劃作為商業及服務設施外，其餘應規劃作為合宜住宅。(3)本公司應將合宜住宅總戶數之 10%做出租住宅使用(其餘均辦理出售)，出租期限不得低於 10 年，並負責經營管理，期滿後得由本公司自由處分。(4)供銷售之合宜住宅其平均售價應依下列規定辦理：主建物及共有部分每坪平均售價不得超過 19 萬 5,000 元/坪；附屬建物(陽臺)每坪平均售價不得超過 6 萬 4,300 元/坪；停車位、一樓商業及服務設施，得由本公司自由處分，不受前述每坪平均售價限制。
- 註 2：本工程期限為自本公司取得本案建照後，通知板橋浮洲聯合承攬體開工日起 910 日曆天(30 個月)完成，且本開發案之使用執照取得不得晚於 103 年 12 月 31 日。
- 註 3：本公司需出具反面承諾書、權益轉讓合約，並將本開發案之資產交付信託。
- 註 4：(1)萬達通公司自民國 95 年起至開發經營契約期間屆滿日止，各會計年度終了時之股東權益佔總資產比例不得低於 15%。(2)非經甲方同意，萬達通公司不得就開發經營契約之權利義務轉讓、贈與、分割、設定質權或為其他任何方式之處分；設定地上權亦同。(3)萬達通公司依開發經營契約所興建之住宅及辦公室，其經營管理需全部交付積極信託。(4)開發經營契約屆滿時，萬達通公司需將地上物、營運資產或設施之使用等移轉標的，依契約規定程序無償移轉與甲方。
- 註 5：萬達通公司股東權益佔總資產比例不得低於 30%，利息保障倍數 100 年以後不得低於 300%。
- 註 6：(1)本案地上權存續期間共計五十年。(2)兆曜公司應於本契約簽訂之日起，按月給付地租。(3)兆曜公司不得將地上權標的出租或出借他人建築使用。如將地上權標的或地上建物出租或出借供他人為非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。
- 註 7：本租約由本公司擔任連帶保證人，同意連帶保證子公司兆曜實業就本租約確實履行。
- 註 8：(1)本案地上權存續期間為五十年。(2)自基地完成點交予日耀公司之日起，按年計收地租，年地租隨每期公告地價之調整而隨同調整。(3)日耀公司應以自己為起造人於本基地上興建派出所暨多功能大樓，除經甲方事前書面同意外，不得變更起造人名義。(4)日耀公司不得將地上權及日耀公司所有建物所有權轉讓予第三人(包括但不限於以信託或不動產證券化等方式讓與第三人)或就該等權利為抵押或分割，亦不得供為他項權利之標的或設定其他負擔等行為。
- 註 9：(1)本案許可年限共計 35 年，但依本契約之規定提前終止或展延者，許可年限隨之提前屆滿或展延。(2)本計畫之第一期興建期自簽約日之翌日起，最長不得超過 5 年。(3)對污水處理廠之興建規模及用戶接管戶數有一定之規定。(4)於許可年限內應維持至少 30%之自有資金比例。
- 註 10：(1)污水處理廠(含加壓站)及其附屬設施之興建應於 104 年 10 月 28 日以前全部驗收合格及全部完工。(2)桃園地區(不含八德擴大地區)之污水下水道主幹管、分支管及其附屬設施之興建應於 106 年 10 月 28 日以前全部驗收合格及全部完工。(3)本計畫第一期各階段工程之專案營建管理至本計畫第一期工程全部完工止。
- 註 11：日鼎水務公司需出具反面承諾書及承諾書。
- 註 12：(1)本契約期間自本契約簽訂日起算，包括「興建期」及「營運期」，合計 70 年。興建期自本契約簽訂日起算 3 年，營運期自本案營運開始日起算 67 年，日翔公司至遲應於本契約簽訂日起 4 年內開始本案全部營運。(2)本案建物容積總樓地板面積至少 70%作為住宅單元。(3)本案建物所有權不得進行銷售或預售。(4)住宅單元費率由日翔公司自行訂定，惟其中至少 30%之額度不得超過市場租金行情之八成，並於招租與開放承租戶申請時公告，調整時亦同。(5)日翔公司以自有資金投資於本案建設費之比例不得低於 30%。
- 註 13：日翔公司流動比率應維持 100%(含)以上及負債比率應維持 250%(以上)。
- 註 14：本開發案基地需交付信託予授信行庫及簽具承諾履行事項。

陸、財務概況

一、最近五年度簡明財務報表

(一) 合併簡明財務報表

1. 合併簡明資產負債表-國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)					107年度截至 3月31日止 (註1)
		102年	103年	104年	105年	106年	
流動資產		41,007,177	47,858,730	51,267,173	50,179,539	42,312,037	41,168,693
不動產、廠房及設備 (註2)		8,882,405	8,576,892	8,262,895	8,214,637	8,109,982	8,451,491
無形資產		2,479,865	2,445,685	2,385,677	2,368,417	2,565,067	2,546,017
其他資產 (註2)		8,461,646	11,685,579	12,996,856	15,222,985	21,125,419	20,960,427
資產總額		60,831,093	70,566,886	74,912,601	75,985,578	74,112,505	73,126,628
流動負債	分配前	36,973,398	47,018,485	50,196,234	51,047,667	48,274,605	47,111,868
	分配後	37,834,125	47,895,367	50,196,234	51,047,667	註3	註3
非流動負債		6,017,373	6,848,158	10,283,308	15,471,367	16,571,650	16,577,826
負債總額	分配前	42,990,771	53,866,643	60,479,542	66,519,034	64,846,255	63,689,694
	分配後	43,851,498	54,743,525	60,479,542	66,519,034	註3	註3
歸屬於母公司業主之權益		17,578,778	16,305,934	14,044,540	9,074,851	8,613,898	8,857,074
股本		8,589,869	8,779,416	8,944,192	8,944,192	8,944,192	8,944,192
資本公積	分配前	6,761,591	5,744,059	4,676,046	4,676,046	3,293,407	3,346,099
	分配後	5,728,719	4,691,801	4,676,046	4,676,046	註3	註3
盈餘	分配前	2,227,035	1,800,278	423,601	(4,544,547)	(3,622,604)	(3,432,079)
	分配後	2,227,035	1,800,278	423,601	(4,544,547)	註3	註3
其他權益		283	1,243	701	(840)	(1,097)	(1,138)
庫藏股票		-	(19,062)	-	-	-	-
非控制權益		261,544	394,309	388,519	391,693	652,352	579,860
權益總額	分配前	17,840,322	16,700,243	14,433,059	9,466,544	9,266,250	9,436,934
	分配後	16,979,595	15,823,361	14,433,059	9,466,544	註3	註3

註1：有關上表本公司102~106年度合併簡明資產負債表係採國際財務報導準則編製，各年度合併財務報告皆經會計師查核簽證。107年第一季合併財務報告業經簽證會計師於107年5月9日核閱在案。

註2：各年度皆未辦理資產重估。

註3：尚未經股東常會決議通過。

2. 合併簡明綜合損益表-國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項 目	最近五年度財務資料(註1)					107年度截至 3月31日止 (註1)	
	102年	103年	104年	105年	106年		
營業收入	30,391,438	3,785,421	3,586,213	3,356,781	14,212,716	3,864,817	
營業毛利	12,558,542	1,777,689	1,607,593	1,794,157	4,071,190	1,053,112	
營業損益	10,782,649	9,529	(940,125)	(4,964,270)	(128,417)	395,048	
營業外收入及支出	(550,353)	(235,959)	(297,072)	123,601	(340,482)	(119,792)	
稅前淨利	10,232,296	(226,430)	(1,237,197)	(4,840,669)	(468,899)	275,256	
繼續營業單位 本期淨利	10,146,954	(411,424)	(1,365,291)	(4,949,781)	(709,247)	215,189	
停業單位損失	—	—	—	—	—	—	
本期淨利(損)	10,146,954	(411,424)	(1,365,291)	(4,949,781)	(709,247)	215,189	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(678)	(490)	(1,510)	(540)	3,070	217	
本期綜合損益總額	10,146,276	(411,914)	(1,366,801)	(4,950,321)	(706,177)	215,046	
淨利歸屬於 母公司業主	10,139,438	(425,307)	(1,375,709)	(4,969,149)	(758,152)	190,267	
淨利歸屬於非控制權益	7,516	13,883	10,418	19,368	48,905	24,922	
綜合損益總額歸屬於 母公司業主	10,138,760	(425,797)	(1,377,219)	(4,969,689)	(755,082)	190,484	
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	7,516	13,883	10,418	19,368	48,905	24,922	
每股 盈餘	(註2)	12.01	(0.48)	(1.54)	(5.56)	(0.85)	0.21
	(註3)	11.77	(0.48)	(1.54)	(5.56)	(0.85)	0.21

註1：有關上表本公司102~106年度合併簡明綜合損益表係採國際財務報導準則編製，各年度合併財務報告皆經會計師查核簽證。107年第一季合併財務報告業經簽證會計師於107年5月9日核閱在案。

註2：係以當年度加權平均股數為計算基礎。

註3：係以當年度加權平均流通在外股數並追溯調整歷年來因未分配盈餘及資本公積轉增資而增加之加權流通在外股數為計算基礎。

(二)個體簡明財務報表

1. 個體簡明資產負債表-國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

年 度		102 年	103 年	104 年	105 年	106 年
項 目						
流 動 資 產		33,361,594	39,856,399	42,722,110	41,732,154	36,922,246
不動產、廠房及設備 (註 2)		21,219	16,615	12,378	7,874	66,446
無 形 資 產		14,070	19,730	14,109	9,293	6,164
其他資產 (註 2)		17,915,458	19,162,555	19,374,855	19,024,914	21,324,462
資 產 總 額		51,312,341	59,055,299	62,123,452	60,774,235	58,319,318
流 動 分 配 前		31,837,855	40,929,846	45,652,291	45,249,363	41,573,622
負 債 分 配 後		32,698,582	41,806,728	45,652,291	45,249,363	註 3
非 流 動 負 債		1,895,708	1,819,519	2,426,621	6,450,021	8,131,798
負 債 分 配 前		33,733,563	42,749,365	48,078,912	51,699,384	49,705,420
總 額 分 配 後		34,594,290	43,626,247	48,078,912	51,699,384	註 3
股 本		8,589,869	8,779,416	8,944,192	8,944,192	8,944,192
資 本 分 配 前		6,761,591	5,744,059	4,676,046	4,676,046	3,293,407
公 積 分 配 後		5,728,719	4,691,801	4,676,046	4,676,046	註 3
保 留 分 配 前		2,227,035	1,800,278	423,601	(4,544,547)	(3,622,604)
盈 餘 分 配 後		2,227,035	1,800,278	423,601	(4,544,547)	註 3
其 他 權 益		283	1,243	701	(840)	(1,097)
庫 藏 股 票		-	(19,062)	-	-	-
股 東 權 分 配 前		17,578,778	16,305,934	14,044,540	9,074,851	8,613,898
益 總 額 分 配 後		16,718,051	15,429,052	14,044,540	9,074,851	註 3

註 1：有關上表本公司 102~106 年度個體簡明資產負債表係採國際財務報導準則編製，各年度個體財務報告皆經會計師查核簽證。

註 2：各年度皆未辦理資產重估。

註 3：尚未經股東常會決議通過。

2. 個體簡明綜合損益表-國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項 目	最近五年度財務資料(註1)					
	102年	103年	104年	105年	106年	
營業收入	27,668,963	477,051	232,063	113,843	10,211,226	
營業毛利	10,448,597	159,796	77,325	45,305	1,841,963	
營業損益	9,940,724	(432,048)	(1,278,410)	(5,167,602)	(1,175,606)	
營業外收入及支出	203,932	11,730	(93,950)	199,743	419,178	
稅前淨利	10,144,656	(420,318)	(1,372,360)	(4,967,859)	(756,428)	
繼續營業單位 本期淨利	10,139,438	(425,307)	(1,375,709)	(4,969,149)	(758,152)	
停業單位損失	—	—	—	—	—	
本期淨利(損)	10,139,438	(425,307)	(1,375,709)	(4,969,149)	(758,152)	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(678)	(490)	(1,510)	(540)	3,070	
本期綜合損益總額	10,138,760	(425,797)	(1,377,219)	(4,969,689)	(755,082)	
每股盈餘	(註2)	12.01	(0.48)	(1.54)	(5.56)	(0.85)
	(註3)	11.77	(0.48)	(1.54)	(5.56)	(0.85)

註1：有關上表本公司102~106年度個體簡明綜合損益表係採國際財務報導準則編製，各年度個體財務報告皆經會計師查核簽證。

註2：係以當年度加權平均股數為計算基礎。

註3：係以當年度加權平均流通在外股數並追溯調整歷年來因未分配盈餘及資本公積轉增資而增加之加權流通在外股數為計算基礎。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	會計師事務所	會計師	查核意見
102	勤業眾信聯合會計師事務所	楊清鎮、蔡宏祥	無保留意見
103	勤業眾信聯合會計師事務所	楊清鎮、蔡宏祥	無保留意見
104	勤業眾信聯合會計師事務所	楊清鎮、蔡宏祥	無保留意見
105	勤業眾信聯合會計師事務所	楊清鎮、龔則立	無保留意見
106	勤業眾信聯合會計師事務所	龔則立、劉水恩	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(一)財務比率

1.合併報表財務比率-國際財務報導準則

分析項目		最近五年度財務分析(註 1)					107 年度截至 3 月 31 日止 (註 1)
		102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	
財務結構	負債占資產比率(%)	70.67	76.33	80.73	87.54	87.49	87.09
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	265.65	269.95	294.42	298.81	310.54	300.95
償債能力	流動比率(%)	110.90	101.78	102.13	98.29	87.64	87.38
	速動比率(%)	43.22	30.88	26.53	20.58	20.43	21.81
	利息保障倍數	9.42	0.15	(0.63)	(3.24)	0.19	1.55
經營能力	應收款項週轉率(次)	121.53	7.37	5.01	5.11	19.30	24.05
	平均收現日數	3.00	49.52	72.85	71.42	18.91	15.17
	存貨週轉率(次)	0.63	0.07	0.06	0.04	0.29	0.37
	應付款項週轉率(次)	4.84	0.49	0.50	0.38	2.15	2.45
	平均銷貨日數	579.36	5,214.28	6,083.33	9,125.00	1,258.62	986.48
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	3.17	0.43	0.43	0.41	1.74	1.87
	總資產週轉率(次)	0.45	0.06	0.05	0.04	0.19	0.21
獲利能力	資產報酬率(%)	16.14	(0.15)	(1.33)	(5.96)	(0.12)	2.21
	權益報酬率(%)	81.36	(2.43)	(9.00)	(42.82)	(8.02)	9.85
	稅前純益占實收資本額比率(%)	120.72	(2.58)	(13.83)	(54.12)	(5.24)	12.31
	純益率(%)	33.39	(10.87)	(38.07)	(147.46)	(4.99)	5.57
	每股盈餘(元)	(註 2) (註 3)	12.01 11.77	(0.48) (0.48)	(1.54) (1.54)	(5.56) (5.56)	(0.85) (0.85)
現金流量	現金流量比率(%) (註 4)	43.43	-	-	-	5.71	3.70
	現金流量允當比率(%) (註 4)	82.22	54.60	45.94	41.41	85.26	22.04
	現金再投資比率(%) (註 4)	68.29	(3.82)	(3.64)	-	10.94	7.03
槓桿度	營運槓桿度(註 5)	1.08	93.41	-	-	-	1.50
	財務槓桿度(註 5)	1.07	(0.03)	-	-	-	2.55

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20%者可免分析)
請詳(二)財務比率變動分析

註 1：有關上表本公司 102~106 年度合併報表財務比率係採國際財務報導準則編製，各年度合併財務報告皆經會計師查核簽證。107 年第一季合併財務報告業經簽證會計師於 107 年 5 月 9 日核閱在案。

註 2：係以當年度加權平均股數為計算基礎。

註 3：係以當年度加權平均流通在外股數並追溯調整歷年來因未分配盈餘及資本公積轉增資而增加之加權流通在外股數為計算基礎。

註 4：各年度營業活動淨現金流量若為負值，將以「-」表達。

註 5：104 至 106 年度營業利益為負值，該項財務比率不予計算，並以「-」表達。

2.個體報表財務比率-國際財務報導準則

分析項目		最近五年度財務分析(註 1)					
		102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	
財務結構	負債占資產比率(%)	65.74	72.38	77.39	85.06	85.22	
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	91,778.52	109,090.89	133,068.03	197,166.26	25,201.96	
償債能力	流動比率(%)	104.78	97.37	93.58	92.22	88.81	
	速動比率(%)	35.01	24.70	19.07	11.97	13.22	
	利息保障倍數	11.13	(0.24)	(1.24)	(4.67)	(0.28)	
經營能力	應收款項週轉率(次)	409.62	133.78	36.90	8.51	336.30	
	平均收現日數	0.89	2.72	9.89	42.89	1.08	
	存貨週轉率(次)	0.66	0.01	0.01	0.00	0.25	
	應付款項週轉率(次)	9.14	0.17	0.09	0.03	4.26	
	平均銷貨日數	553.03	36,500.00	36,500.00	0.00	1,460.00	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1,142.84	25.21	16.00	11.24	274.79	
	總資產週轉率(次)	0.48	0.00	0.00	0.00	0.17	
獲利能力	資產報酬率(%)	18.58	(0.41)	(1.95)	(7.71)	(0.65)	
	權益報酬率(%)	81.29	(2.51)	(9.06)	(42.98)	(8.53)	
	稅前純益占實收資本額比率(%)	119.68	(4.78)	(15.34)	(55.54)	(8.42)	
	純益率(%)	36.64	(89.15)	(592.81)	(4,364.91)	(7.39)	
	每股盈餘(元)	(註 2)	12.01	(0.48)	(1.54)	(5.56)	(0.85)
		(註 3)	11.77	(0.48)	(1.54)	(5.56)	(0.85)
現金流量	現金流量比率(%) (註 4)	49.75	-	0.93	-	2.31	
	現金流量允當比率(%) (註 4)	90.64	58.98	51.47	48.33	95.41	
	現金再投資比率(%) (註 4)	77.89	(4.74)	(2.72)	-	5.72	
槓桿度	營運槓桿度(註 5)	1.01	-	-	-	-	
	財務槓桿度(註 5)	1.06	-	-	-	-	
請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20%者可免分析) 請詳(二)財務比率變動分析							

註 1：有關上表本公司 102~106 年度個體報表財務比率係採國際財務報導準則編製，各年度個體財務報告皆經會計師查核簽證。

註 2：係以當年度加權平均股數為計算基礎。

註 3：係以當年度加權平均流通在外股數並追溯調整歷年來因未分配盈餘及資本公積轉增資而增加之加權流通在外股數為計算基礎。

註 4：各年度營業活動淨現金流量若為負值，將以「-」表達。

註 5：103 至 106 年度營業利益為負值，該項財務比率不予計算，並以「-」表達。

上述財務分析資料之計算公式如下：

1.財務結構

(1)負債占資產比率=負債總額／資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率=(權益總額+非流動負債)／不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

(1)流動比率=流動資產／流動負債。

(2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)／流動負債。

(3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率=銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數=365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率=銷貨成本／平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率=銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數=365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率=銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率=銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率=[稅後損益+利息費用×(1-稅率)]／平均資產總額。

(2)權益報酬率=稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率=稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘=(歸屬於母公司業主之損益-特別股股利)／加權平均已發行股數。

5.現金流量

(1)現金流量比率=營業活動淨現金流量／流動負債。

(2)淨現金流量允當比率=最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出+存貨增加額+現金股利)。

(3)現金再投資比率=(營業活動淨現金流量-現金股利)／(不動產、廠房及設備毛額+長期投資+其他非流動資產+營運資金)。

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)／營業利益。

(2)財務槓桿度=營業利益／(營業利益-利息費用)。

(二)財務比率變動分析

1.合併報表財務比率-國際財務報導準則

項目	105 年度	106 年度	異動比率(%)	說明
利息保障倍數	(3.24)	0.19	105.86	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋認列營建收益，且無 105 年度認列美河市案仲裁判斷找補款損失，因此 106 年度稅前息前利益較 105 年度增加，利息保障倍數亦較 105 年度提升。
應收款項週轉率（次）	5.11	19.30	277.69	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋，在認列之營建收入明顯較 105 年度成長下，106 年度應收款項週轉率遂較 105 年度上升。
平均收現日數	71.42	18.91	(73.52)	係 106 年度應收款項週轉率較 105 年度上升所致。
存貨週轉率（次）	0.04	0.29	625.00	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋，在認列之營建成本明顯較 105 年度增加下，106 年度存貨週轉率較 105 年度上升。
應付款項週轉率（次）	0.38	2.15	465.79	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋，在認列之營建成本明顯較 105 年度增加下，106 年度應付款項週轉率較 105 年度上升。
平均銷貨日數	9,125.00	1,258.62	(86.21)	主要係 106 年度存貨週轉率較 105 年度增加所致。
不動產、廠房及設備週轉率（次）	0.41	1.74	324.39	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋，在認列之營建收入明顯較 105 年度成長下，106 年度不動產、廠房及設備週轉率遂較 105 年度上升。
總資產週轉率（次）	0.04	0.19	375.00	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋，在認列之營建收入明顯較 105 年度成長下，106 年度總資產週轉率遂較 105 年度上升。
資產報酬率	(5.96)	(0.12)	97.99	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋使本期營建收入增加，惟因認列該案結構補強之成本、費用，以致 106 年度仍為稅後虧損，但在虧損較 105 年度明顯縮減下，106 年度資產報酬率遂較 105 年度改善。
權益報酬率	(42.82)	(8.02)	81.27	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋使本期營建收入增加，惟因認列該案結構補強之成本、費用，以致 106 年度仍為稅後虧損，但在虧損較 105 年度明顯縮減下，106 年度權益報酬率遂較 105 年度改善。
稅前純益占實收資本額比率	(54.12)	(5.24)	90.32	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋使本期營建收入增加，惟因認列該案結構補強之成本、費用，以致 106 年度仍為稅前虧損，但在虧損較 105 年度明顯縮減下，106 年度稅前純益占實收資本額比率遂較 105 年度改善。

項目	105 年度	106 年度	異動比率(%)	說 明
純益率	(147.46)	(4.99)	96.62	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋使本期營建收入增加，惟因認列該案結構補強之成本、費用，以致 106 年度仍為稅後虧損，但在虧損較 105 年度明顯縮減下，106 年度純益率遂較 105 年度改善。
每股盈餘	(5.56)	(0.85)	84.71	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋使本期營建收入增加，惟因認列該案結構補強之成本、費用，以致 106 年度仍為稅後虧損，但在虧損較 105 年度明顯縮減下，106 年度每股盈餘遂較 105 年度改善。
現金流量比率	- (註)	5.71	-	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋，在收取交屋款及認列收益，與存貨持續減少下，使得本期營業活動淨現金流入量增加，現金流量比率遂轉為正數。
現金流量允當比率	41.41	85.26	105.89	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋，在收取交屋款及認列收益，與存貨持續減少下，使得本期營業活動淨現金流入量增加，現金流量允當比率較 105 年度上升。
現金再投資比率	- (註)	10.94	-	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋，在收取交屋款及認列收益，與存貨持續減少下，使得本期營業活動淨現金流入量增加，現金再投資比率遂轉為正數。

註：當年度營業活動淨現金流量為負值，故以「-」表達。

2.個體報表財務比率-國際財務報導準則

項目	105 年度	106 年度	異動比率(%)	說明
長期資金占不動產、廠房及設備比率	197,166.26	25,201.96	(87.22)	主要係 106 年度不動產、廠房及設備增加，故 106 年度長期資金占不動產、廠房及設備比率較 105 年度下降。
利息保障倍數	(4.67)	(0.28)	94.00	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋認列營建收益，且無 105 年度認列美河市案仲裁判斷找補款損失，因此 106 年度稅前息前虧損較 105 年度減少，利息保障倍數遂較 105 年度上升。
應收款項週轉率(次)	8.51	336.30	3,851.82	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋，在認列之營建收入明顯較 105 年度成長下，106 年度應收款項週轉率遂較 105 年度上升。
平均收現日數	42.89	1.08	(97.48)	因 106 年度應收款項週轉率較前期上升所致。
存貨週轉率(次)	0.00	0.25	-	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋，在認列之營建成本明顯較 105 年度增加下，106 年度存貨週轉率較 105 年度上升。
應付款項週轉率(次)	0.03	4.26	14,100.00	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋，在認列之營建成本明顯較 105 年度增加下，106 年度應付款項週轉率較 105 年度上升。
平均銷貨日數	0.00	1,460.00	-	因 106 年度存貨週轉率較前期上升所致。
不動產、廠房及設備週轉率(次)	11.24	274.79	2,344.75	本公司 106 年度因營建收入較 105 年度增加，導致不動產、廠房及設備週轉率較 105 年度上升。
總資產週轉率(次)	0.00	0.17	-	本公司 106 年度因營建收入較 105 年度增加，導致總資產週轉率較 105 年度上升。
資產報酬率	(7.71)	(0.65)	91.57	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋使本期營建收入增加，惟因認列該案結構補強之成本、費用，以致 106 年度仍為稅後虧損，但在虧損較 105 年度明顯縮減下，106 年度資產報酬率較 105 年度改善。
權益報酬率	(42.98)	(8.53)	80.15	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋使本期營建收入增加，惟因認列該案結構補強之成本、費用，以致 106 年度仍為稅後虧損，但在虧損較 105 年度明顯縮減下，106 年度權益報酬率較 105 年度改善。
稅前純益占實收資本額比率	(55.54)	(8.42)	84.84	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋使本期營建收入增加，惟因認列該案結構補強之成本、費用，以致 106 年度仍為稅前虧損，但在虧損較 105 年度明顯縮減下，致 106 年度稅前純益占實收資本額比率較 105 年度改善。

項目	105 年度	106 年度	異動比率(%)	說 明
純益率	(4,364.91)	(7.39)	99.83	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋使本期營建收入增加，惟因認列該案結構補強之成本、費用，以致 106 年度仍為稅後虧損，但在虧損較 105 年度明顯縮減下，致 106 年度純益率較 105 年度改善。
每股盈餘	(5.56)	(0.85)	84.71	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋使本期營建收入增加，惟因認列該案結構補強之成本、費用，以致 106 年度仍為稅後虧損，但在虧損較 105 年度明顯縮減下，106 年度每股盈餘較 105 年度改善。
現金流量比率	- (註)	2.31	-	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋，在收取交屋款及認列收益，與存貨持續減少下，使得本期營業活動淨現金流入量增加，現金流量比率遂轉為正數。
現金流量允當比率	48.33	95.41	97.41	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋，在收取交屋款及認列收益，與存貨持續減少下，使得本期營業活動淨現金流入量增加，現金流量允當比率較 105 年度上升。
現金再投資比率	- (註)	5.72	-	主要係本公司浮洲案於 106 年度完工交屋，在收取交屋款及認列收益，與存貨持續減少下，使得本期營業活動淨現金流入量增加，現金再投資比率遂轉為正數。

註：當年度營業活動淨現金流量為負值，故以「-」表達。

三、最近年度財務報告之監察人審查報告

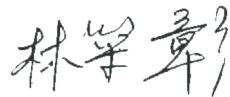
日勝生活科技股份有限公司
監察人審查報告書

董事會造送之民國一〇六年度營業報告書、合併財務報表、個體財務報表及虧損撥補表，經本監察人等審查完竣，認為尚無不符，爰依公司法第 219 條之規定備具報告書，敬請 鑒核。

此 致

日勝生活科技股份有限公司一〇七年股東常會

監察人：林 榮 彰



監察人：金頁企業股份有限公司



代表人：魏 啟 林



代表人：陳 榮 隆



中 華 民 國 一 〇 七 年 三 月 二 十 七 日

- 四、最近年度財務報告、含會計師查核報告、兩年對照之資產負債表、綜合損益表、權益變動表、現金流量表及附註或附表：請詳年報第 95 頁至第 189 頁。
- 五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告：請詳年報第 190 頁至第 268 頁。
- 六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難情事，對公司財務狀況之影響：無。

關係企業合併財務報告聲明書

本公司 106 年度（自 106 年 1 月 1 日至 106 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：日勝生活科技股份有限公司



負責人：林 榮 顯



中 華 民 國 1 0 7 年 3 月 2 7 日

會計師查核報告

日勝生活科技股份有限公司 公鑒：

查核意見

日勝生活科技股份有限公司及其子公司（日勝生集團）民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達日勝生集團民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對日勝生集團民國 106 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對日勝生集團民國 106 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

浮洲合宜住宅案收入認列之時點

日勝生集團主要經營項目為不動產之興建及出售，依該集團之會計政策（請參閱附註四），正常營業範圍內之不動產銷售係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列，如合併財務報表附註二七所示，106 年度之營建收入為 11,739,284 仟元，較去年顯著增加，主係浮洲合宜住宅案收入 10,086,565 仟元，由於不動產銷售收入須符合前述條件後始得認列，故本會計師將浮洲合宜住宅案銷售收入確認時點列為關鍵查核事項。

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

1. 檢視買賣契約書，以確認相關合約條件。
2. 核對經買方簽收之交屋證明書暨相關交屋結算清單，以確認交屋日期。
3. 核對不動產銷售之收款紀錄與買賣契約書之價款是否相符。
4. 核對帳列預收房地款中屬於該建案交屋前所收取之分期付款款項是否於完成交屋程序並取具買方簽收交屋證明書後始轉列不動產銷售收入。
5. 確認所選取交易樣本之帳列不動產銷售收入係完成交屋程序後計入，即該項收入已適當認列於正確會計期間。

不動產存貨評價

如合併財務報告附註十二所示，於 106 年 12 月 31 日合併資產負債表之存貨類別屬於不動產部分（含開發中不動產、待開發之不動產及待售房地）計 31,197,762 仟元，佔合併總資產達 42% 係屬重大，因相關不動產之存貨備抵跌價損失涉及管理階層對會計估計等重大判斷，相關說明如合併財務報告附註五所述，故本會計師列為關鍵查核事項。

本會計師除了檢視日勝生集團對不動產存貨評價之相關內部控制作業程序並測試是否有效執行外，本會計師依不同存貨類別之重大組成所執行之主要查核程序包括帳列開發中不動產金額為 23,078,985 仟元，其中計有 20,677,298 仟元，係屬於已預售且接近完工之不動產，其佔開發中不動產達 90%，佔存貨總額約 66%，本會計師從已完成預售之不動產中選取樣本，抽樣檢視預售合約是否已確實完成簽訂；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；依據已完成預售不動產之成交價格及外部專家所出具不動產鑑價價格計算預期總收入，與帳列已預售之開發中不動產及預計尚需投入成本之合計數作比較。

帳列待開發之不動產及待售房地部分為 8,118,777 仟元，其佔存貨總額約 26%，本會計師採用外部專家所出具不動產鑑價報告之結論，評估其依各建案之不動產已確定或未來預計用途之使用價值模式計算可回收金額，所使用之各項假設是否符合公司現狀及所屬產業情況相符。

其他事項

日勝生活科技股份有限公司業已編製民國 106 及 105 年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

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

日勝生集團之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對日勝生集團民國 106 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 龔 則 立

龔 則 立



會計師 劉 水 恩

劉 水 恩



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1000028068 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 1 0 7 年 3 月 2 7 日



單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	106年12月31日		105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)	\$ 1,913,218	2	\$ 1,976,758	3
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 (附註四、七及三四)	17,922	-	1,571,660	2
1130	持有至到期日金融資產-流動 (附註四、八及三四)	1,217,302	2	-	-
1147	無活絡市場之債務工具投資-流動 (附註四、十、二四及三四)	630,123	1	231,698	-
1150	應收票據淨額 (附註四、十一及二四)	5,854	-	3,690	-
1170	應收帳款淨額 (附註四、十一及二四)	778,083	1	685,285	1
1200	其他應收款 (附註四)	279,290	-	281,672	-
1220	本期所得稅資產 (附註四)	8,563	-	10,223	-
130X	存貨 (附註四、十二、二四及三四)	31,235,224	42	38,305,591	50
1410	預付款項 (附註三四)	1,212,171	2	1,367,087	2
1478	存出保證金-流動 (附註二四)	1,915,597	3	2,255,960	3
1479	其他流動資產 (附註十四、二四及三四)	3,098,690	4	3,489,915	5
11XX	流動資產總計	42,312,037	57	50,179,539	66
	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產-非流動 (附註四及九)	58,991	-	59,750	-
1546	無活絡市場之債務工具投資-非流動 (附註四、十及三四)	91,549	-	129,664	-
1550	採用權益法之投資 (附註四及十五)	909	-	1,243	-
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十七及三四)	8,109,982	11	8,214,637	11
1760	投資性不動產淨額 (附註四、十八及三四)	13,215,073	18	9,242,867	12
1780	無形資產 (附註四、十九及三四)	2,565,067	4	2,368,417	3
1805	商譽 (附註四及二十)	36,288	-	36,288	-
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二九)	176,903	-	169,253	-
1920	存出保證金-非流動	318,211	-	374,366	1
1995	其他非流動資產-其他 (附註四、十四及三四)	7,227,495	10	5,209,554	7
15XX	非流動資產總計	31,800,468	43	25,806,039	34
1XXX	資 產 總 計	\$ 74,112,505	100	\$ 75,985,578	100
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款 (附註二一及二四)	\$ 4,482,220	6	\$ 7,690,054	10
2110	應付短期票券 (附註二一及二四)	1,866,517	2	2,319,258	3
2150	應付票據	4,458	-	848,666	1
2170	應付帳款	4,724,692	6	3,851,652	5
2230	本期所得稅負債 (附註四)	97,092	-	70,399	-
2200	其他應付款	1,929,894	3	1,344,722	2
2312	預收房地款 (附註二四及三三)	8,835,932	12	10,952,409	15
2320	一年或一營業週期內到期長期負債 (附註二一及二四)	25,028,398	34	22,948,212	30
2399	其他流動負債 (附註二四)	1,305,402	2	1,022,295	1
21XX	流動負債總計	48,274,605	65	51,047,667	67
	非流動負債				
2530	應付公司債 (附註四、二二及三三)	1,600,000	2	100,000	-
2540	長期借款 (附註二一)	14,364,388	20	14,995,984	20
2550	負債準備-非流動 (附註四及二三)	159,744	-	49,685	-
2571	遞延所得稅負債-土地增值稅	18,937	-	18,937	-
2572	遞延所得稅負債-所得稅 (附註四及二九)	176,141	-	80,015	-
2645	存入保證金	221,921	1	198,189	1
2640	淨確定福利負債-非流動 (附註四及二五)	20,278	-	23,725	-
2670	其他非流動負債-其他	10,241	-	4,832	-
25XX	非流動負債總計	16,571,650	23	15,471,367	21
2XXX	負債總計	64,846,255	88	66,519,034	88
	歸屬於母公司業主之權益 (附註二六及三十)				
	股 本				
3110	普通 股	8,944,192	12	8,944,192	12
3200	資本公積	3,293,407	4	4,676,046	6
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	-	-	423,601	1
3350	待彌補虧損	(3,622,604)	(5)	(4,968,148)	(7)
3300	保留盈餘總計	(3,622,604)	(5)	(4,544,547)	(6)
3400	其他權益	(1,097)	-	840	-
31XX	本公司業主權益總計	8,613,898	11	9,074,851	12
36XX	非控制權益	652,352	1	391,693	-
3XXX	權益總計	9,266,250	12	9,466,544	12
	負債與權益總計	\$ 74,112,505	100	\$ 75,985,578	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林榮顯



經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠



日勝生活科技股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股虧損為元

代 碼		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二七）	\$14,212,716	100	\$ 3,356,781	100
5000	營業成本（附註四及二八）	(10,141,526)	(71)	(1,562,624)	(47)
5900	營業毛利	<u>4,071,190</u>	<u>29</u>	<u>1,794,157</u>	<u>53</u>
	營業費用（附註二八、三十及三三）				
6100	推銷費用	(2,915,853)	(21)	(960,100)	(29)
6200	管理費用	(1,280,042)	(9)	(1,927,760)	(57)
6300	研究發展費用	(<u>3,712</u>)	<u>-</u>	(<u>3,491</u>)	<u>-</u>
6000	營業費用合計	(<u>4,199,607</u>)	(<u>30</u>)	(<u>2,891,351</u>)	(<u>86</u>)
6500	其他收益及費損淨額（附註二八）	<u>-</u>	<u>-</u>	(<u>3,867,076</u>)	(<u>115</u>)
6900	營業損失	(<u>128,417</u>)	(<u>1</u>)	(<u>4,964,270</u>)	(<u>148</u>)
	營業外收入及支出（附註二八）				
7010	其他收入	444,943	3	661,773	20
7020	其他利益及損失	(36,103)	-	6,940	-
7050	財務成本	(<u>749,322</u>)	(<u>5</u>)	(<u>545,112</u>)	(<u>16</u>)
7000	營業外收入及支出合計	(<u>340,482</u>)	(<u>2</u>)	<u>123,601</u>	<u>4</u>
7900	稅前淨損	(468,899)	(3)	(4,840,669)	(144)
7950	所得稅費用（附註四及二九）	(<u>240,348</u>)	(<u>2</u>)	(<u>109,112</u>)	(<u>3</u>)
8200	本年度淨損	(<u>709,247</u>)	(<u>5</u>)	(<u>4,949,781</u>)	(<u>147</u>)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼	106年度			105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					
	\$	3,327	-	\$	1,001	-
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					
	(257	-	(1,541	-
8300	其他綜合損益合計					
		3,070	-		540	-
8500	本年度綜合損益總額					
	(\$	706,177)	(5)	(\$	4,950,321)	(147)
	淨損歸屬於					
8610	本公司業主					
	(\$	758,152)	(5)	(\$	4,969,149)	(148)
8620	非控制權益					
		48,905	-		19,368	1
8600	綜合損益總額歸屬於					
	(\$	709,247)	(5)	(\$	4,949,781)	(147)
	本公司業主					
8710		755,082	(5)		4,969,689	(148)
8720	非控制權益					
		48,905	-		19,368	1
8700	每股虧損 (附註三一)					
	(\$	0.85)		(\$	5.56)	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林榮顯

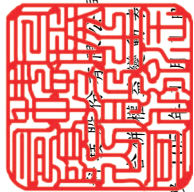


經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠





日勝生活 暨 關係公司 及 子公司

民國 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸屬股本	於本公司	本公積	法定公積	留公積	盈餘	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	主權		總計	非控制權益	權益總額
								業	益			
A1	\$8,944,192	\$4,676,046	\$1,207,672	(\$ 784,071)	784,071	-	701	\$14,044,540	\$ 388,519	\$14,433,059	-	
B13	-	-	-	(784,071)	784,071	-	-	-	-	-	-	-
D1	-	-	-	-	(4,969,149)	(4,969,149)	-	(4,969,149)	19,368	(4,949,781)	19,368	(4,949,781)
D3	-	-	-	-	1,001	(1,541)	(1,541)	(540)	-	(540)	-	(540)
D5	-	-	-	-	(4,968,148)	(4,968,148)	(1,541)	(4,969,689)	19,368	(4,950,321)	19,368	(4,950,321)
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,194)	(16,194)	(16,194)	(16,194)
Z1	8,944,192	4,676,046	423,601	(423,601)	423,601	(840)	(840)	9,074,851	391,693	9,466,544	391,693	9,466,544
B13	-	-	-	(423,601)	423,601	-	-	-	-	-	-	-
C11	-	(1,676,768)	-	-	-	1,676,768	-	-	-	-	-	-
D1	-	-	-	-	-	(758,152)	-	(758,152)	48,905	(709,247)	48,905	(709,247)
D3	-	-	-	-	3,327	(257)	(257)	3,070	-	3,070	-	3,070
D5	-	-	-	-	(754,825)	(754,825)	(257)	(755,082)	48,905	(706,177)	48,905	(706,177)
M5	-	262,334	-	-	-	-	-	262,334	-	262,334	-	262,334
N1	-	31,795	-	-	-	-	-	31,795	2,893	34,688	2,893	34,688
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	208,861	208,861	208,861	208,861
Z1	\$8,944,192	\$3,293,407	\$-	(\$ 3,622,604)	(\$ 1,097)	(\$ 1,097)	(\$ 1,097)	\$8,613,898	\$ 652,352	\$9,266,250	\$ 652,352	\$9,266,250

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林榮顯



經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞榮



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 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		106年度	105年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨損	(\$ 468,899)	(\$ 4,840,669)
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	521,503	358,704
A20200	攤銷費用	108,044	109,173
A20300	呆帳費用	91	40
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資 產及負債之淨損益	(288)	168
A20900	利息費用	749,322	545,112
A21200	利息收入	(274,580)	(224,481)
A21900	股份基礎給付酬勞成本	34,688	-
A22300	採用權益法認列之關聯企業及合 資損失之份額	334	1,321
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備 損失	1,585	112
A23100	處分投資損益	(173)	434
A23500	金融資產減損損失	60	133
A23700	非金融資產減損損失	-	13,871
A23800	非金融資產減損迴轉利益	-	(50,000)
A24200	買回應付公司債損失	-	19,237
A29900	其他項目	33,932	4,592
A30000	與營業活動相關之資產／負債變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	1,554,199	61,609
A31130	應收票據	(2,164)	3,159
A31150	應收帳款	130,255	154,546
A31180	其他應收款	4,735	(233,317)
A31200	存貨	3,891,200	(2,395,276)
A31230	預付款項	(50,692)	666,282
A31240	其他流動資產	391,225	(856,880)
A31990	其他營業資產	(1,889,455)	(1,020,052)
A32130	應付票據	(844,208)	800,451
A32150	應付帳款	873,040	283,932
A32180	其他應付款項	579,984	99,985
A32210	預收款項	(2,116,553)	(801,459)
A32230	其他流動負債	259,979	(67,186)
A32990	其他營業負債	115,468	2,044
A33000	營運產生之現金流入（出）	3,602,632	(7,364,415)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		106年度	105年度
A33100	收取之利息	\$ 15,964	\$ 32,063
A33300	支付之利息	(738,863)	(515,071)
A33500	支付之所得稅	(125,179)	(140,014)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>2,754,554</u>	<u>(7,987,437)</u>
投資活動之現金流量			
B00600	取得無活絡市場之債務工具投資	(360,310)	-
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資	-	3,592,872
B00900	取得持有至到期日金融資產	(1,217,302)	-
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	699	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(83,161)	(163,401)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	279	112
B03800	存出保證金減少	396,518	65,366
B04500	取得無形資產	(316,566)	(79,294)
B05400	取得投資性不動產	(957,100)	(1,264,013)
B07100	預付設備款增加	(81,770)	(9,166)
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	<u>(2,618,713)</u>	<u>2,142,476</u>
籌資活動之現金流量			
C00200	短期借款減少	(3,207,834)	(581,746)
C00600	應付短期票券減少	(452,741)	(309,883)
C01200	發行公司債	1,500,000	100,000
C01300	償還公司債	-	(332,537)
C01600	舉借長期借款	1,443,319	7,124,832
C03000	存入保證金增加	46,936	-
C03100	存入保證金減少	-	(342,280)
C05500	處分子公司股權(未喪失控制力)	491,459	-
C05800	非控制權益變動	(20,264)	(16,194)
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	<u>(199,125)</u>	<u>5,642,192</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(256)	(1,534)
EEEE	本期現金及約當現金減少數	(63,540)	(204,303)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>1,976,758</u>	<u>2,181,061</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,913,218</u>	<u>\$ 1,976,758</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林榮顯



經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠



日勝生活科技股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另予註明者外，金額係以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革及營業

日勝生活科技股份有限公司(以下稱本公司)於 69 年 3 月 26 日設立於中華民國，主要經營業務包括：

- (一) 委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租出售業務。
- (二) 受政府工業主管單位委託辦理工業區之開發租售及管理等業務。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 107 年 3 月 27 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) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRSs」)

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

1. IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」

IAS 36 之修正係釐清合併公司僅須於認列或迴轉資產或現金產生單位減損損失當期揭露其可回收金額。此外，已認列／迴轉減損之不動產、廠房及設備之可回收金額若以公允價值減處分成本衡量，合併公司將揭露公允價值層級，對屬第 2／3 等級公允價值衡量，並將額外揭露衡量公允價值之評價技術及每

一關鍵假設。若以現值法衡量公允價值減處分成本，須增加揭露所採用之折現率。前述修正於 106 年追溯適用。

2. 2010-2012 週期之年度改善

2010-2012 週期之年度改善修正 IFRS 2「股份基礎給付」、IFRS 3「企業合併」及 IFRS 8「營運部門」等若干準則。

IFRS 8 之修正係釐清若合併公司將具有相似經濟特性之營運部門彙總揭露，應於合併財務報告揭露管理階層於運用彙總基準時所作之判斷。此外，該修正亦釐清合併公司僅於部門資產定期提供予主要營運決策者時，始應揭露應報導部門資產總額至企業資產總額之調節資訊。

106 年追溯適用 IFRS 13 之修正時，折現之影響不重大之無設定利率短期應收款及應付款係按原始發票金額衡量。

IAS 24「關係人揭露」之修正係釐清，為合併公司提供主要管理階層服務之管理個體係屬合併公司之關係人，應揭露管理個體提供主要管理階層服務而致報導個體發生之已支付或應支付金額，惟無須揭露該等薪酬之組成類別。

3. 2011-2013 週期之年度改善

2011-2013 週期之年度改善修正 IFRS 3、IFRS 13 及 IAS 40「投資性不動產」等若干準則。

IFRS 13 之修正係釐清包含於 IAS 39 或 IFRS 9 適用範圍內並依其規定處理之所有合約，即使該合約不符合 IAS 32「金融工具：表達」對金融資產或金融負債之定義，亦可適用以淨額基礎衡量金融資產及金融負債群組公允價值之例外規定（即「組合例外」）。

4. 2012-2014 週期之年度改善

2012-2014 週期之年度改善修正 IFRS 5「待出售非流動資產及停業單位」、IFRS 7、IAS 19 及 IAS 34 等若干準則。

5. 證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合金管會認可並發布生效之 IFRSs 新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施 IFRSs 情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

該修正規定，其他公司或機構與合併公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係者，除能證明不具控制或重大影響者外，係屬實質關係人。此外，該修正規定應揭露與合併公司進行重大交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達合併公司各該項交易總額或餘額 10% 以上者，應按關係人名稱單獨列示。

此外，若被收購公司於合併後之實際營運情形與收購時之預期效益有重大差異者，該修正規定應附註揭露。

106 年追溯適用前述修正時，係增加關係人交易之揭露。

(二) 107 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可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」)

<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>
「2014-2016 週期之年度改善」	註 2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017 年 1 月 1 日
IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

1. 2014-2016 週期之年度改善

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

2. IFRS 9「金融工具」及相關修正

金融資產之分類、衡量與減損

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

合併公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

(1) 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。

(2) 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

合併公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟合併公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

合併公司以 106 年 12 月 31 日持有之金融資產與當日所存在之事實及情況，評估下列金融資產之分類與衡量將因適用 IFRS 9 而改變：

- (1) 以成本衡量之未上市（櫃）股票投資依 IFRS 9 應改按公允價值衡量。
- (2) 分類為持有至到期日金融資產及無活絡市場之債務工具投資並按攤銷後成本衡量之債券投資，其原始認列時之合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，且其經營模式係收取合約現金流量，依 IFRS 9 將分類為按攤銷後成本衡量。

IFRS 9 採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、IFRS 15「客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，應認列備抵損失。若金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則備抵損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則備抵損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，合併公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

合併公司評估對於應收帳款、合約資產及應收租賃款將適用簡化作法，以存續期間預期信用損失衡量備抵損失。合併公司評估債務工具投資與財務保證合約之信用風險自原始認列後是否顯著增加，以決定將採 12 個月或存續期間預期信用損失衡量備抵損失。合併公司預期適用 IFRS 9 預期信用損失模式將使金融資產之信用損失更早認列。

合併公司選擇於適用 IFRS 9 金融資產之分類、衡量與減損規定時不重編 106 年度比較資訊，首次適用之累積影響數將認列於首次適用日，並將揭露適用 IFRS 9 之分類變動及調節資訊。

合併公司追溯適用 IFRS 9 金融資產分類、衡量與減損規定，對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益預計無重大影響。

3. IFRS 15 「客戶合約之收入」及相關修正

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18 「收入」、IAS 11 「建造合約」及相關解釋。

合併公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；
- (4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (5) 於滿足履約義務時認列收入。

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

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

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

106 年 12 月 31 日以前之所有合約修改，合併公司將不逐次重編該合約之處理，而以能反映所有修改彙總影響之方式來辨認履約義務、決定交易價格及分攤交易價格。

此外，合併公司將揭露 107 年若仍繼續適用現行會計處理，其與適用 IFRS 15 之差異說明。

合併公司追溯適用 IFRS 15，對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益預計無重大影響。

4. IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

IAS 12 之修正主要係釐清，不論合併公司預期透過出售或透過收取合約現金流量回收以公允價值衡量之債務工具投資，且不論該資產是否發生未實現損失，暫時性差異應按該資產公允價值及課稅基礎之差額決定。

此外，除非稅法限制可減除暫時性差異所能減除之收益類型而應就同類型可減除暫時性差異評估是否認列遞延所得稅資產，否則應就所有可減除暫時性差異一併評估。於評估是否認列遞延所得稅資產時，若有足夠證據顯示合併公司很有可能以高於帳面金額回收資產，則估計未來課稅所得所考慮之資產回收金額不限於其帳面金額，且未來課稅所得之估計應排除因可減除暫時性差異迴轉所產生之影響。

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

5. IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」

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

合併公司將依 107 年 1 月 1 日存在之情況，按前述修正將不動產作必要之重分類，此外，合併公司將於 107 年額外揭露重分類金額，並將 107 年 1 月 1 日之重分類納入投資性不動產帳面金額之調節。

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

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2015-2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日 (註 3)
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日 (註 4)
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」	2019 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：金管會允許合併公司得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：金管會於 106 年 12 月 19 日宣布我國企業應自 108 年 1 月 1 日適用 IFRS 16。

註 4：2019 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

1. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

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

對於合併公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

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

2. IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」

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

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

3. 2015-2017 週期之年度改善

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

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，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) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

合併公司從事營建工程及委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務部分，其營業週期長於一年，是以與工程承攬及興建銷售相關之資產與負債，係按營業週期作為劃分流動與非流動之標準。

(四) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體之財務報告。合併綜合損益表已納入被收購或被處分子公司於當期自收購日起或至處分日止之營運損益。子公司之財務報告已予調整，以使其

會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

當合併公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。合併公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十三及附表八、九。

(五) 外幣

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

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

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

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

於編製合併財務報告時，國外營運機構（包含營運所在國家或使用之貨幣與本公司不同之子公司、關聯企業、合資或分公司）之資產及負債以每一資產負債表日匯率換算為新台幣。收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額列於其他綜合損益，並累計於權益項下之國外營運機構財務報表換算之兌換差額，並適當地分配予非控制權益。

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

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

若部分處分國外營運機構之子公司未導致喪失控制，係按比例將累計兌換差額重新歸屬予該子公司之非控制權益，而不認列為損益。在其他任何部分處分國外營運機構之情況下，累計兌換差額則按處分比例重分類至損益。

(六) 存 貨

存貨包括開發中不動產、待開發不動產、待售房地、商品存貨、原物料、製成品及在製品。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。不動產存貨之實際投入建造成本係配合不動產銷售收入認列原則，轉列年度營業成本。存貨成本之計算係採加權平均法。

(七) 投資關聯企業

關聯企業係指合併公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之企業。

合併公司對投資關聯企業係採用權益法。

權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨合併公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

取得成本超過合併公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；合併公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期損益。

關聯企業發行新股時，合併公司若未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積—採權益法認列關聯企業股權淨值之變動數及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有權權益減少者，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額

按減少比例重分類，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同；前項調整如應借記資本公積，而採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

當合併公司對關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益（包括權益法下投資關聯企業之帳面金額及實質上屬於合併公司對該關聯企業淨投資組成部分之其他長期權益）時，即停止認列進一步之損失。合併公司僅於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。

合併公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額（含商譽）視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失亦屬於投資帳面金額之一部分。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。

合併公司自其投資不再為關聯企業之日停止採用權益法，其對原關聯企業之保留權益以公允價值衡量，該公允價值及處分價款與停止採用權益法當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

合併公司與關聯企業間之逆流、順流及側流交易所產生之損益，僅在與合併公司對關聯企業權益無關之範圍內，認列於合併財務報告。

(八) 聯合營運

聯合營運係指合併公司與他公司具有聯合控制且對相關資產具有權利、並對負債負有義務之聯合協議。

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

對於聯合營運之權益，合併公司認列：

1. 其資產，包含對共同持有之任何資產所享有之份額。
2. 其負債，包含對共同發生之任何負債所承擔之份額。
3. 其對聯合營運產出所享有份額之銷售收入。
4. 其對聯合營運出售產出之收入所享有之份額。
5. 其費用，包含對共同發生之任何費用之份額。

合併公司對於與聯合營運權益有關之資產、負債、收入及費用，係依其適用之準則處理。

合併公司出售或投入資產予聯合營運時，僅在其他各方對聯合營運之權益範圍內認列該交易產生之損益。合併公司向聯合營運購買資產時，於該等資產轉售予第三方前不予認列其對該損益之份額。

(九) 不動產、廠房及設備

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

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用及符合資本化條件之借款成本。該等資產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別並開始提列折舊。

自有土地不提列折舊。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。若租賃期間較耐用年限短者，則於租賃期間內提列折舊。合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產（包括因該等目的而處於建造過程中之不動產）。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。合併公司採直線基礎提列折舊。

建造中之投資性不動產係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於達預期使用狀態時開始提列。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十一) 商 譽

企業合併所取得之商譽係依收購日所認列之商譽金額作為成本，後續以成本減除累計減損損失後之金額衡量。

為減損測試之目的，商譽分攤至合併公司預期因該合併綜效而受益之各現金產生單位或現金產生單位群組（簡稱「現金產生單位」）。

受攤商譽之現金產生單位每年（及有跡象顯示該單位可能已減損時）藉由包含商譽之該單位帳面金額與其可回收金額之比較，進行該單位之減損測試。若分攤至現金產生單位之商譽係當年度企業合併所取得，則該單位應於當年度結束前進行減損測試。若受攤商譽之現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。任何減損損失直接認列為當期損失。商譽減損損失不得於後續期間迴轉。

處分受攤商譽現金產生單位內之某一營運時，與該被處分營運有關之商譽金額係包含於營運之帳面金額以決定處分損益。

(十二) 無形資產

1. 單獨取得

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用

會計估計變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

合併公司取得向公共建設使用者收費之權利時（作為在服務特許權協議中提供建造服務之對價），原始以公允價值認列為無形資產－特許權，後續以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。

2. 除 列

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十三) 有形及無形資產之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。若共用資產可依合理一致之基礎分攤至現金產生單位時，則分攤至個別之現金產生單位，反之，則分攤至可依合理一致之基礎分攤之最小現金產生單位群組。

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

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

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位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或現金產生單位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。

(十四) 金融工具

金融資產與金融負債於合併公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

合併公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、持有至到期日投資、備供出售金融資產與放款及應收款。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括持有供交易之金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失包含該金融資產所產生之任何股利或利息係認列於損益，公允價值之決定方式請參閱附註三七。

透過損益按公允價值衡量之金融資產若屬無活絡市場公開報價且其公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於損益。

B. 持有至到期日金融資產

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

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

C. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益與以有效利息法計算之利息收入，以及備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

D. 放款及應收款

放款及應收款（包括現金及約當現金、無活絡市場之債務工具投資、應收票據、應收帳款、其他應收款與長期應收款等）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

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

(2) 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，合併公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間 90 天之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若於後續期間增加，而該增加能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則減損損失予以迴轉並認列於損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(3) 金融資產之除列

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

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

2. 權益工具

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

合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

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

3. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

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

4. 可轉換公司債

合併公司發行之複合金融工具（可轉換公司債）係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義，於原始認列時將其組成部分分別分類為金融負債及權益。

原始認列時，負債組成部分之公允價值係以類似之不可轉換工具當時市場利率估算，並於執行轉換或到期日前，以有效利息法計算之攤銷後成本衡量。屬嵌入非權益衍生工具之負債組成部分則以公允價值衡量。

分類為權益之轉換權係等於該複合工具整體公允價值減除經單獨決定之負債組成部分公允價值之剩餘金額，經扣除所得稅影響數後認列為權益，後續不再衡量。於該轉換權被執行時，其相關之負債組成部分及於權益之金額將轉列股本及資本公積－發行溢價。可轉換公司債之轉換權若於到期日仍未被執行，該認列於權益之金額將轉列資本公積－其他。

發行可轉換公司債之相關交易成本，係按分攤總價款之比例分攤至該工具之負債（列入負債帳面金額）及權益組成部分（列入權益）。

(十五) 負債準備

認列為負債準備（包括源自服務特許權協議中特別載明基礎建設於歸還予授予人前應維護或復原之合約義務）之金額係考量義務

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

於銷售合約下之保固義務係依管理階層對清償合併公司義務所需支出之最佳估計，於相關商品認列收入時認列。

(十六) 收入之認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

1. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1) 合併公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (2) 合併公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (3) 收入金額能可靠衡量；
- (4) 與交易有關之經濟效益很有可能流入合併公司；及
- (5) 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

於正常營業範圍內之不動產銷售所產生之收入係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列。於符合前述收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於合併資產負債表之流動負債項下。

2. 專櫃抽成收入

廠商於合併公司設立特約專櫃，依照專櫃合約，特約專櫃係交易之主要義務人，由特約專櫃將商品或勞務提供予顧客並承擔顧客之信用風險。合併公司於交易中僅賺取一定比例或金額之利潤，故將對顧客收取款項減除支付特約專櫃款項之淨額列計銷貨收入，於專櫃銷售商品時認列。

合併公司客戶忠誠計畫下因商品銷售而給予客戶之獎勵積分，係按多元要素收入交易處理，原始銷售之已收或應收對價之公允價值係分攤至所給與之獎勵積分及該銷售之其他組成部分。分攤至獎勵積分之對價係按公允價值（即該獎勵積分可單

獨銷售之金額) 衡量。該對價於原始銷售交易時不認列為收入，而係予以遞延，並於獎勵積分被兌換且合併公司之義務已履行時認列為收入。

3. 服務及廣告促銷收入

服務及廣告促銷收入於提供相關服務時認列。

4. 飯店服務收入

飯店服務收入係按合併公司與買方所協議交易對價(考量商業折扣及數量折扣後)之公平價值衡量；惟飯店服務收入之對價為1年期以內之應收款時，其公平價值與到期值差異不大且交易量頻繁，則不按設算利率計算公平價值。

5. 勞務之提供

勞務收入(包含服務特許權協議下所提供之營運服務)係於勞務提供時予以認列。

依合約提供勞務所產生之收入，係按合約完成程度予以認列。

6. 股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入合併公司，且收入金額能可靠衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入合併公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十七) 建造合約

建造合約包括依據服務特許權協議對基礎建設所進行之建造或升級服務之結果若能可靠估計，於資產負債表日係參照合約活動之完成程度分別認列為收入及成本，並以累計已發生合約成本占估計總合約成本之比例衡量完成程度。若遇有合約工作之變更、求償及獎勵金之情形，僅於金額能可靠衡量且很有可能收現之範圍內，始將其納入合約收入。

建造合約之結果若無法可靠估計，合約收入僅限在已發生合約成本預期很有可能回收之範圍內認列收入，且合約成本係於其發生當期認列為費用。

總合約成本若很有可能超過總合約收入，所有預期損失則立即認列為費用。

當建造合約累計已發生成本加計已認列利潤並減除已認列損失超過工程進度請款金額時，該差額係列示為應收建造合約款。當建造合約之工程進度請款金額超過累計已發生成本加計已認列利潤並減除已認列損失時，該差額係列示為應付建造合約款。於相關工作進行前所收到之款項帳列其他流動負債。依照已完成工作開立帳單而客戶尚未付款之金額帳列應收帳款。

(十八) 租賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

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

1. 合併公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線或向承租人收取款項之基礎於相關租賃期間內認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，係加計至出租資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

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

租賃協議之或有租金於發生當期認列為收益。

2. 合併公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(十九) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(二十) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

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

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

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

(二一) 股份基礎給付協議

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

(二二) 所得稅

所得稅費用係本期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 本期所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10% 所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入本期所得稅。

2. 遞延所得稅

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

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

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

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

3. 本期及遞延所得稅

本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本期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

(二三) 服務特許權協議

1. 認列與衡量

合併公司與政府機構簽訂符合下列條件之公辦民營服務特許權協議時，依國際財務報導解釋第 12 號「服務特許權協議」處理：

- (1) 授予人控制或管制營運者應以基礎建設提供何種服務、服務對象及服務價格；
- (2) 授予人透過所有權、受益權或其他方式，控制該基礎建設於服務協議期間結束時之任何重大剩餘權益。

合併公司提供建造或升級服務，就已收或應收之對價應按公允價值認列為金融資產或無形資產。合併公司因建造服務而具有無條件向授予人或依授予人指示收取現金或另一金融資產之合約權利範圍內認列為金融資產；合併公司於獲得向公共服務使用者收費之權利範圍內認列無形資產。向公共服務使用者收費之權利並非無條件收取現金之權利，因可收取金額係依大眾使用該服務之程度而定。

若合併公司提供建造服務所獲得之給付部分係金融資產，部分係無形資產，則須對其對價之各組成部分分別處理。已收或應收對價之兩項組成部分應於原始認列時按已收或應收對價之公允價值認列。

2. 建造或升級服務

合併公司依國際會計準則第 11 號之規定處理與建造或升級服務有關之收入及成本。

3. 營運服務

合併公司依國際會計準則第 18 號之規定處理與營運服務有關之收入及成本。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

存貨之減損

存貨淨變現價值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，以及參考委外不動產鑑價師之分析結果，該等估計係依目前市場狀況及歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

所得稅

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日，與未使用投資抵減、虧損扣抵及可減除暫時性差異有關之遞延所得稅資產帳面金額分別為 176,903 仟元及 169,253 仟元。由於未來獲利之不可預測性，合併公司於 106 年及 105 年 12 月 31 日止分別尚有 2,168,172 仟元及 1,417,791 仟元並未認列為遞延所得稅資產。遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定。若未來實際產生之獲利少於預期，可能會產生重大遞延所得稅資產之迴轉，該等迴轉係於發生期間認列為損益。

六、現金及約當現金

	106年12月31日	105年12月31日
現金	\$ 29,265	\$ 21,284
支票及活期存款	1,867,700	1,907,939
外幣存款	16,253	19,532
約當現金（原始到期日在 3 個月以內之投資）		
短期票券	-	6,003
定期存款	-	22,000
	<u>\$ 1,913,218</u>	<u>\$ 1,976,758</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	106年12月31日	105年12月31日
<u>金融資產—流動</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產		
產		
非衍生性金融工具		
基金受益憑證	\$ 17,922	\$ 10,358
附買回債券及票券投資	-	1,561,302
	<u>\$ 17,922</u>	<u>\$ 1,571,660</u>

透過損益按公允價值衡量之金融工具產生之淨利益（損失）請參閱附註二八(三)。

合併公司設定質押之資訊，請參閱附註三四。

八、持有至到期日金融資產

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>流動</u>		
國內投資		
附買回債券及票券投資	<u>\$1,217,302</u>	<u>\$ -</u>

持有至到期日金融資產設定質押之資訊，請參閱附註三四。

九、以成本衡量之金融資產

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>非流動</u>		
國內未上市（櫃）普通股	<u>\$ 58,991</u>	<u>\$ 59,750</u>

合併公司所持有之上述未上市（櫃）股票投資，依金融資產衡量種類分類為備供出售金融資產。於資產負債表日係按成本減除減損損失衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計之機率，致合併公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

十、無活絡市場之債務工具投資

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
原始到期日超過3個月之定期存款	<u>\$ 721,672</u>	<u>\$ 361,362</u>
<u>流動</u>	\$ 630,123	\$ 231,698
<u>非流動</u>	<u>91,549</u>	<u>129,664</u>
	<u>\$ 721,672</u>	<u>\$ 361,362</u>

(一) 截至106年及105年12月31日止，原始到期日超過3個月之定期存款市場利率區間分別為年利率0.09%-1.16%及0.15%-1.10%。

(二) 無活絡市場之債務工具投資設定質押之資訊，請參閱附註三四。

十一、應收票據及應收帳款

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
應收票據	<u>\$ 5,854</u>	<u>\$ 3,690</u>
應收帳款	\$ 778,104	\$ 685,352
減：備抵呆帳	(21)	(67)
	<u>\$ 778,083</u>	<u>\$ 685,285</u>

應收帳款

於決定應收帳款可回收性時，合併公司考量應收帳款自原始授信日至呈現於資產負債表時，此段期間信用品質之變化。由於歷史經驗顯示，除非交易相對人為公家機關及各銀行信用卡中心因其信用品質良好而評估無須提列備抵呆帳外，原則上針對超過授信期間之應收帳款評估其未來無法回收之金額，認列適當之備抵呆帳。

除已有客觀證據顯示特定交易對方之應收帳款無法回收而個別認列適當之備抵呆帳外，原則上其備抵呆帳提列係參考歷史經驗採集體評估，估計無法回收之金額。

於資產負債表日已逾期但合併公司尚未認列備抵呆帳之應收帳款，因其信用品質並未重大改變，合併公司管理階層認為仍可回收其金額，合併公司對該等應收帳款並未持有任何擔保品或其他信用增強保障。

應收帳款之帳齡分析如下：

	106年12月31日	105年12月31日
未逾期帳款	\$ 778,083	\$ 685,285
已逾期帳款		
0~90 天	19	-
91~180 天	-	2
181 天以上	2	65
合 計	<u>\$ 778,104</u>	<u>\$ 685,352</u>

以上係以扣除備抵呆帳前餘額之逾期天數為基準進行之帳齡分析。

應收帳款之備抵呆帳變動資訊如下：

	個 別 評 估 減 損	群 組 評 估 減 損	合 計
105 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 65	\$ -	\$ 65
加：本年度提列呆帳費用	2	-	2
105 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ 67</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 67</u>
106 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 67	\$ -	\$ 67
加：本年度提列呆帳費用	19	-	19
減：本期沖銷	(65)	-	(65)
106 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ 21</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 21</u>

應收帳款中包含建造合約之應收工程保留款金額。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時收回，應收工程保留款之到期分析請參閱附註二四。該期間即合併公司之正常營業週期，通常超過1年。建造合約產生之相關保留款如下：

	106年12月31日	105年12月31日
應收工程保留款	<u>\$ 264,326</u>	<u>\$ 211,637</u>
應付工程保留款	<u>\$ 1,512,222</u>	<u>\$ 1,402,516</u>

十二、存 貨

	106年12月31日	105年12月31日
開發中不動產	<u>\$ 23,078,985</u>	<u>\$ 34,189,080</u>
待開發不動產	404,389	421,336
待售房地	7,714,388	3,666,061
商品存貨	22,796	22,414
其 他	<u>14,666</u>	<u>6,700</u>
	<u>\$ 31,235,224</u>	<u>\$ 38,305,591</u>

開發中不動產

項 目 名 稱	預 計 完工年度	106年12月31日	105年12月31日
浮洲一	106	\$ -	\$ 13,236,313
浮洲二	107	20,677,298	18,865,858
青年住宅	106	-	634,655
大 橋	107	2,331,814	1,407,923
青 埔	109	<u>69,873</u>	<u>44,331</u>
		<u>\$ 23,078,985</u>	<u>\$ 34,189,080</u>

待開發不動產

項 目 公 司	106年12月31日	105年12月31日
北投區	\$ 363,779	\$ 363,779
旗山區	40,610	40,610
其 他	<u>-</u>	<u>16,947</u>
	<u>\$ 404,389</u>	<u>\$ 421,336</u>

待售房地

項 目 公 司	106年12月31日	105年12月31日
浮洲案	\$ 6,461,208	\$ -
青住案	898,665	-
八堵案	199,904	224,340
新店案	76,345	76,345
其他	78,266	115,997
大安案 (註(四))	-	3,249,379
	<u>\$ 7,714,388</u>	<u>\$ 3,666,061</u>

- (一) 截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 474,262 仟元及 23,988,827 仟元。
- (二) 存貨設定質押之資訊，請參閱附註三四。
- (三) 合併公司為期營建個案及工程能順利興建、交屋及履行開發經營契約，而將在建房地及餘屋辦理信託登記之情形如下：

工 程 名 稱	受 託 人	受 託 期 間
交九案	凱基商業銀行	自 95 年 9 月 8 日起至臺北車站特定專用區交九用地開發經營契約期限屆滿或終止之日，或雙方信託關係消滅之日止。
浮洲案	台灣銀行	自 101 年 6 月 20 日起至完成本專案預定出售予符合標售案契約所定資格承購戶之合宜住宅產權移轉登記予承購戶暨聯合授信銀行團、管理銀行及主辦銀行依聯合授信合約對本公司之債權全數受償之日止。
大橋案	中國信託商業銀行	自 103 年 8 月 8 日起至本案全部建物完工及取得使用執照並完成建物所有權第一次登記，並辦理抵押權設定予授信銀行團登記完成、或債務全數清償之日止。
青年住宅案	兆豐國際商業銀行	自 103 年 9 月 11 日起，至日翔公司完全清償聯合授信合約下所負之債務、或興建營運契約解除或終止之日止。

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

- (四) 存貨因用途變更轉入至投資性不動產之資訊，請參閱附註十八。

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	
			106年 12月31日	105年 12月31日
本公司	集順生活科技股份有限公司(以下稱集順公司)	台北都會區大眾捷運系統聯合開發案之投資興建	100.00%	100.00%
本公司	立疆開發股份有限公司(以下稱立疆公司)	台北都會區大眾捷運系統聯合開發案之投資興建	100.00%	100.00%
本公司	日耀開發股份有限公司(以下稱日耀公司)	住宅及大樓開發租售	100.00%	100.00%
本公司	日勝遠東股份有限公司(以下稱日勝遠東公司)	休閒活動場館	99.93%	99.93%
本公司	泰誠發展營造股份有限公司(以下稱泰誠公司)	土木工程	100.00%	100.00%
本公司	萬達通實業股份有限公司(以下稱萬達通公司)	台北車站特定專用區交九用地開發	28.35%	28.35%
本公司	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司(以下稱加賀屋公司)	溫泉飯店業	99.99%	99.99%
本公司	兆曜實業股份有限公司(以下稱兆曜公司)	住宅及大樓開發租售	100.00%	100.00%
本公司	CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED(以下稱智基公司)	投資及管理顧問業	100.00%	100.00%
本公司	新秀閣大飯店股份有限公司(以下稱新秀閣公司)	一般旅館業	100.00%	100.00%
本公司	日鼎水務企業股份有限公司(以下稱日鼎公司)	投資興建營運公共建設	100.00%	100.00%
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	58.06%	58.06%
本公司	日翔租賃興業股份有限公司(以下稱日翔公司)	住宅及大樓開發租售	100.00%	100.00%
本公司	日鑽綠能科技股份有限公司(以下稱日鑽公司)	能源技術服務業	90.00%	90.00%
泰誠公司	京站投資控股企業股份有限公司(以下稱京站投資公司)	一般投資業	36.80%	36.80%
集順公司	集盛資產開發股份有限公司(以下稱集盛公司)	住宅及大樓開發租售	100.00%	100.00%
京站投資公司	京站實業股份有限公司(以下稱京站實業公司)	百貨業	78.00%	100.00%
京站投資公司	萬達通實業股份有限公司(以下稱萬達通公司)	台北車站特定專用區交九用地開發	71.65%	71.65%
京站實業公司	京站數位廣場股份有限公司(以下稱京站數位公司)	零售業	100.00%	100.00%
智基公司	SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED(以下稱銳華公司)	投資及管理顧問業	100.00%	100.00%
智基公司	日鼎投資有限公司(以下稱日鼎投資公司)	投資及管理顧問業	100.00%	100.00%
智基公司	開創國際有限公司(以下稱開創公司)	投資及管理顧問業	100.00%	-
開創公司	日勝生活科技(馬來西亞)有限公司(以下稱日勝(馬來西亞)公司)	投資及大樓開發業	100.00%	-
銳華公司	萬達通商務諮詢(廈門)有限公司(以下稱萬達通(廈門)公司)	商務及企業管理諮詢業	100.00%	100.00%
銳華公司	立疆企業管理諮詢(上海)有限公司(以下稱立疆(上海)公司)	商務及企業管理諮詢業	100.00%	100.00%
日勝遠東公司	普力德生物科技股份有限公司(以下稱普力德公司)	生物科技及化妝品製造業	37.31%	37.31%

註：1. 合併公司對普力德公司之持股為 37.31%，因合併公司之董事佔普力德公司董事會過半數之成員，具主導其攸關活動之實質能力，故將其列為子公司。

2. 日鑽公司於 105 年 6 月 22 日設立，業經台北市政府核准設立登記在案。

3. 開創公司於 106 年 8 月 9 日設立於英屬開曼群島。

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

十四、其他資產

	106年12月31日	105年12月31日
其他金融資產	\$ 2,969,471	\$ 2,882,010
遞延推銷費用	565,280	656,777
長期應收款	5,232,658	3,837,105
長期預付租金	1,136,615	1,163,731
其他	<u>422,161</u>	<u>159,846</u>
	<u>\$ 10,326,185</u>	<u>\$ 8,699,469</u>
流動	\$ 3,098,690	\$ 3,489,915
非流動	<u>7,227,495</u>	<u>5,209,554</u>
	<u>\$ 10,326,185</u>	<u>\$ 8,699,469</u>

其他金融資產係銀行存款備償戶、信託戶等受限制資產。合併公司設定質押之資訊，請參閱附註三四。

十五、採用權益法之投資

	106年12月31日	105年12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>909</u>	\$ <u>1,243</u>

合併公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分比如下：

公司名稱	106年12月31日	105年12月31日
京陽公寓大廈管理維護股份有限公司	49%	49%

有關合併公司之關聯企業彙整性財務資訊如下：

	106年度	105年度
合併公司享有之份額		
繼續營業單位本年度淨損	\$ <u>334</u>	\$ <u>1,321</u>
綜合損失總額	<u>\$ 334</u>	<u>\$ 1,321</u>

106 及 105 年度採用權益法之關聯企業之損益及其他綜合損失份額，係依據關聯企業同期間經會計師查核之財務報告認列。

十六、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 106 年 12 月 31 日止其共同承攬人如下：

浮洲 JV 案

泰誠公司與新亞建設開發股份有限公司（以下稱新亞公司）共同承攬本公司浮洲案之合宜住宅興建工程，合約總價為 19,954,673 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：

	106年12月31日	105年12月31日
流動資產	<u>\$ 6,436,905</u>	<u>\$ 6,059,149</u>
非流動資產	<u>\$ 154</u>	<u>\$ 472</u>
流動負債	<u>\$ 6,203,588</u>	<u>\$ 5,839,247</u>
	106年度	105年度
營業收入	\$ 492,326	\$ 177,295
營業成本	(<u>472,378</u>)	(<u>187,574</u>)
營業毛(損)利	<u>\$ 19,948</u>	<u>(\$ 10,279)</u>
其他利益及損失	<u>\$ 14,019</u>	<u>\$ 234</u>

十七、不動產、廠房及設備

	土	地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	出租資產	其他設備	未完工程	合	計
成本										
105年1月1日餘額	\$ 1,619,595	\$ 8,085,166	\$ 11,614	\$ 251,677	\$ 53,588	\$ 180,763	\$ 30,898	\$ 10,233,301		
增添	-	141,600	-	10,402	508	9,758	1,133	163,401		
處分	-	-	(230)	(1,992)	-	(414)	-	(2,636)		
淨兌換差額	-	-	-	(50)	-	-	-	(50)		
未完工程轉至房屋及建築	-	800	-	-	-	-	(800)	-		
自存貨轉入	49,921	29,690	-	-	-	-	-	79,611		
重分類至營業費用	-	-	-	-	-	(4,771)	-	(4,771)		
105年12月31日餘額	<u>\$ 1,669,516</u>	<u>\$ 8,257,256</u>	<u>\$ 11,384</u>	<u>\$ 260,037</u>	<u>\$ 54,096</u>	<u>\$ 185,336</u>	<u>\$ 31,231</u>	<u>\$ 10,468,856</u>		
累計折舊及減損										
105年1月1日餘額	\$ 7,045	\$ 1,679,719	\$ 6,749	\$ 133,099	\$ 53,588	\$ 90,206	\$ -	\$ 1,970,406		
認列減損損失	-	-	-	13,871	-	-	-	13,871		
折舊費用	-	229,715	1,485	25,829	49	15,319	-	272,397		
處分	-	-	(192)	(1,862)	-	(358)	-	(2,412)		
淨兌換差額	-	-	-	(43)	-	-	-	(43)		
105年12月31日餘額	<u>\$ 7,045</u>	<u>\$ 1,909,434</u>	<u>\$ 8,042</u>	<u>\$ 170,894</u>	<u>\$ 53,637</u>	<u>\$ 105,167</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,254,219</u>		
105年12月31日淨額	<u>\$ 1,662,471</u>	<u>\$ 6,347,822</u>	<u>\$ 3,342</u>	<u>\$ 89,143</u>	<u>\$ 459</u>	<u>\$ 80,169</u>	<u>\$ 31,231</u>	<u>\$ 8,214,637</u>		
成本										
106年1月1日餘額	\$ 1,669,516	\$ 8,257,256	\$ 11,384	\$ 260,037	\$ 54,096	\$ 185,336	\$ 31,231	\$ 10,468,856		
增添	-	24,347	457	21,246	7,516	5,125	24,470	83,161		
處分	-	(480,867)	(446)	(1,599)	-	(5,178)	-	(488,090)		
淨兌換差額	-	-	-	(7)	-	-	-	(7)		

(接次頁)

(承前頁)

	土	地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	出租資產	其他設備	未完工程	合計
未完工程轉至房屋及建築	\$ -	\$ 333	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 333)	\$ -	\$ -
自存貨轉入	21,092	199,889	-	-	-	-	-	-	220,981
重分類至存貨	-	(107,115)	-	-	-	-	-	-	(107,115)
自投資性不動產轉入	-	1,280	-	-	-	-	-	-	1,280
重分類至營業費用	-	-	-	-	-	(2,796)	-	-	(2,796)
轉列費損	-	-	-	-	-	-	(30,898)	-	(30,898)
106年12月31日餘額	<u>\$ 1,690,608</u>	<u>\$ 7,895,123</u>	<u>\$ 11,395</u>	<u>\$ 279,677</u>	<u>\$ 61,612</u>	<u>\$ 182,487</u>	<u>\$ 24,470</u>	<u>\$ 10,145,372</u>	
累計折舊及減損									
106年1月1日									
餘額	\$ 7,045	\$ 1,909,434	\$ 8,042	\$ 170,894	\$ 53,637	\$ 105,167	\$ -	\$ -	\$ 2,254,219
折舊費用	-	240,095	1,467	21,911	982	7,311	-	-	271,766
處分	-	(480,867)	(287)	(1,508)	-	(3,564)	-	-	(486,226)
重分類至存貨	-	(4,392)	-	-	-	-	-	-	(4,392)
自投資性不動產轉入	-	31	-	-	-	-	-	-	31
重分類至營業費用	-	-	-	-	-	(2)	-	-	(2)
淨兌換差額	-	-	-	(6)	-	-	-	-	(6)
106年12月31日餘額	<u>\$ 7,045</u>	<u>\$ 1,664,301</u>	<u>\$ 9,222</u>	<u>\$ 191,291</u>	<u>\$ 54,619</u>	<u>\$ 108,912</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,035,390</u>
106年12月31日淨額	<u>\$ 1,683,563</u>	<u>\$ 6,230,822</u>	<u>\$ 2,173</u>	<u>\$ 88,386</u>	<u>\$ 6,993</u>	<u>\$ 73,575</u>	<u>\$ 24,470</u>	<u>\$ 8,109,982</u>	

(一) 截至 106 年及 105 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 20,916 仟元。合併公司之營建應報導部門於 105 年度由於預計可回收金額小於帳面金額，對不動產、廠房及設備認列之減損損失為 13,871 仟元，帳列其他利益及損失項下。

(二) 合併公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物	5-50 年
運輸設備	3-6 年
辦公設備	2-16 年
出租資產	3-10 年
其他設備	1-13 年

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

(四) 合併公司設定質押之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註三四。

(五) 106 年及 105 年 12 月 31 日，合併公司為向金融機構融資及履行經營契約，而將房地辦理信託，關於交九案、浮洲案及青年住宅案之信託登記情形請參閱附註十二(三)，其餘之信託登記情形如下：

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

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

十八、投資性不動產

	<u>已完工</u> <u>投資性不動產</u>	<u>建造中投資性</u> <u>不動產</u>	<u>合</u> <u>計</u>
<u>成 本</u>			
105年1月1日餘額	\$ 3,851,129	\$ 4,935,011	\$ 8,786,140
轉出至在建房地	-	(86,057)	(86,057)
增 添	1,058	1,262,955	1,264,013
建造中投資性不動產完工	698,073	(698,073)	-
自預付設備款轉入	4,486	-	4,486
自待售房地轉入	15,003	-	15,003
重分類至待售房地	(839)	-	(839)
105年12月31日餘額	<u>\$ 4,568,910</u>	<u>\$ 5,413,836</u>	<u>\$ 9,982,746</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
105年1月1日餘額	\$ 703,582	\$ -	\$ 703,582
折舊費用	86,307	-	86,307
減損迴轉利益	(50,000)	-	(50,000)
重分類至待售房地	(10)	-	(10)
105年12月31日餘額	<u>\$ 739,879</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 739,879</u>
105年12月31日淨額	<u>\$ 3,829,031</u>	<u>\$ 5,413,836</u>	<u>\$ 9,242,867</u>
<u>成 本</u>			
106年1月1日餘額	\$ 4,568,910	\$ 5,413,836	\$ 9,982,746
增 添	507	956,593	957,100
建造中投資性不動產完工	3,688,827	(3,688,827)	-
自待售房地轉入	3,266,973	-	3,266,973
重分類至固定資產	(1,280)	-	(1,280)
重分類至待售房地	(888)	-	(888)
106年12月31日餘額	<u>\$ 11,523,049</u>	<u>\$ 2,681,602</u>	<u>\$ 14,204,651</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
106年1月1日餘額	\$ 739,879	\$ -	\$ 739,879
折舊費用	249,737	-	249,737
重分類至固定資產	(31)	-	(31)
重分類至待售房地	(7)	-	(7)
106年12月31日餘額	<u>\$ 989,578</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 989,578</u>
106年12月31日淨額	<u>\$ 10,533,471</u>	<u>\$ 2,681,602</u>	<u>\$ 13,215,073</u>

- (一) 合併公司已完工之投資性不動產於 106 年及 105 年 12 月 31 日之公允價值分別為 14,454,414 仟元及 6,743,356 仟元，該公允價值係以非關係人之獨立評價師張世賢、遲維新、蔡文哲、紀亮安及王士鳴於該等日期進行之評價為基礎，前述評價係以比較法、收益法及成本法進行。
- (二) 上述投資性不動產（重大組成部分主要有結構體及裝修工程等）係以直線法按 3-50 年之耐用年限計提折舊。
- (三) 合併公司設定質押之投資性不動產金額，請參閱附註三四。
- (四) 106 年及 105 年 12 月 31 日，合併公司為向金融機構融資暨使未完工程順利興建，而將建造中之投資性不動產辦理信託，關於浮洲案之信託登記情形請參閱附註十二(三)。
- (五) 截至 106 年及 105 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 200,821 仟元。合併公司之營建應報導部門於 105 年度由於可回收金額回升，對已完工投資性不動產認列之減損迴轉利益為 50,000 仟元，帳列其他利益及損失項下。
- (六) 截至 106 年及 105 年 12 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(五)，關於交九案、浮洲案及青年住宅案之信託登記情形請參閱附註十二(三)。

十九、無形資產

	特 許 權	電 腦 軟 體	其 他	合 計
<u>成 本</u>				
105 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,734,511	\$ 75,066	\$ 57,691	\$ 2,867,268
本期新增	-	3,633	75,661	79,294
本期重分類	10,156	-	(32,701)	(22,545)
105 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 2,744,667</u>	<u>\$ 78,699</u>	<u>\$ 100,651</u>	<u>\$ 2,924,017</u>
<u>累計攤銷及減損</u>				
105 年 1 月 1 日餘額	\$ 401,333	\$ 55,969	\$ 24,289	\$ 481,591
攤銷費用	62,924	10,720	365	74,009
105 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 464,257</u>	<u>\$ 66,689</u>	<u>\$ 24,654</u>	<u>\$ 555,600</u>
105 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 2,280,410</u>	<u>\$ 12,010</u>	<u>\$ 75,997</u>	<u>\$ 2,368,417</u>

(接次頁)

(承前頁)

	特 許 權	電 腦 軟 體	其 他	合 計
<u>成 本</u>				
106年1月1日餘額	\$ 2,744,667	\$ 78,699	\$ 100,651	\$ 2,924,017
本期新增	-	6,546	310,020	316,566
本期重分類	<u>252,116</u>	<u>-</u>	<u>(299,164)</u>	<u>(47,048)</u>
106年12月31日餘額	<u>\$ 2,996,783</u>	<u>\$ 85,245</u>	<u>\$ 111,507</u>	<u>\$ 3,193,535</u>
<u>累計攤銷及減損</u>				
106年1月1日餘額	\$ 464,257	\$ 66,689	\$ 24,654	\$ 555,600
攤銷費用	<u>64,261</u>	<u>8,592</u>	<u>15</u>	<u>72,868</u>
106年12月31日餘額	<u>\$ 528,518</u>	<u>\$ 75,281</u>	<u>\$ 24,669</u>	<u>\$ 628,468</u>
106年12月31日淨額	<u>\$ 2,468,265</u>	<u>\$ 9,964</u>	<u>\$ 86,838</u>	<u>\$ 2,565,067</u>

上述有限耐用年限無形資產係以直線基礎按下列耐用年數計提攤銷費用：

特 許 權	10-44 年
電 腦 軟 體	1-10 年
商 標 權	9-10 年

合併公司設定質押作為借款擔保之無形資產金額，請參閱附註三四。

二十、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，106年及105年12月31日餘額均為36,288仟元。

二一、借 款

(一) 短期借款

	106年12月31日	105年12月31日
<u>擔保借款</u>		
— 銀行借款	\$ 3,672,220	\$ 7,090,054
<u>無擔保借款</u>		
— 銀行借款	<u>810,000</u>	<u>600,000</u>
	<u>\$ 4,482,220</u>	<u>\$ 7,690,054</u>

106 年及 105 年 12 月 31 日之短期借款利率區間分別為 1.33%-4.13% 及 1.34%-4.13%。上述借款提供抵押擔保情形，請參閱附註三四。

(二) 應付短期票券

<u>保 證 或 承 兌 機 構</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
國際票券	\$ 1,568,000	\$ 2,070,000
合庫票券	240,000	190,000
大中票券	60,000	60,000
減：應付短期票券折價	(1,483)	(742)
	<u>\$ 1,866,517</u>	<u>\$ 2,319,258</u>

106 年及 105 年 12 月 31 日之應付短期票券利率區間分別為 0.44%-2.40% 及 0.35%-2.47%。應付短期票券提供抵押擔保情形，請參閱附註三四。

(三) 長期借款

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>擔保借款</u>		
台灣銀行聯貸案	\$ 15,888,654	\$ 20,828,520
合作金庫聯貸案	1,480,220	1,858,700
兆豐聯貸案一	3,400,550	2,730,000
兆豐聯貸案二	2,097,119	1,779,551
中國信託聯貸案	1,232,850	565,230
其他銀行借款	15,318,957	9,878,530
<u>無擔保借款</u>		
其他銀行借款	-	334,500
銀行長期借款減項－主辦費	(25,564)	(30,835)
減：列為一營業週期內到期 長期借款	(25,031,385)	(22,951,950)
加：列為一營業週期內到期 長期借款減項－主辦費	<u>2,987</u>	<u>3,738</u>
長期借款	<u>\$ 14,364,388</u>	<u>\$ 14,995,984</u>

106 年及 105 年 12 月 31 日之長期借款利率區間分別為 2.21%-4.61% 及 2.28%-4.61%。

台灣銀行聯貸案係本公司浮洲聯貸案，包括台灣銀行等 24 家銀行。中國信託聯貸案係本公司大橋案聯貸案，包括中國信託等 3 家銀行。

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

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

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

上述借款提供抵押擔保情形，請參閱附註三四。

二二、應付公司債

	106年12月31日	105年12月31日
國內有擔保普通公司債	\$ 1,500,000	\$ -
國內無擔保普通公司債	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
	<u>\$ 1,600,000</u>	<u>\$ 100,000</u>

(一) 普通公司債：

合併公司於 105 年 7 月 15 日第二次私募發行國內無擔保普通公司債，請參閱附註三三。

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。

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。

(二) 無擔保可轉換公司債：

國內第四次無擔保可轉換公司債

本公司因新北市板橋區浮洲合宜住宅案之興建及償還金融機構借款之資金需求，經金融監督管理委員會於 100 年 12 月 16 日以金管證發字第 10000610671 號函核准募集國內第四次無擔保轉換公司債。

第四次無擔保可轉換公司債主要發行條件如下：

1. 發行總額：800,000 仟元。
2. 價格：按票面發行每張 100 仟元，採記名式。
3. 票面利率及還本付息方式：年息 0%，到期時按債券面額之 106.14%，以現金一次償還。
4. 發行期間：4 年（101 年 3 月 8 日至 105 年 3 月 8 日）。
5. 轉換期間：自發行日後屆滿 1 個月之翌日起至到期日前 10 日止。
6. 轉換價格及其調整：發行時之轉換價格為每股 27.9 元，惟本公司債發行後，遇有本公司普通股股份發生變動、配發普通股現金股利占每股時價之比率超過 1.5% 時及以低於每股時價之轉換價格再發行轉換公司債時，轉換價格依發行條款規定公式調整之，截至最後轉換日止，轉換價格為每股 20.5 元。
7. 債券持有人之賣回權

本債券以發行滿 2 年及 3 年之日為債券持有人提前賣回本債券之賣回基準日，本公司應於賣回基準日之前 30 日，以掛號寄發給債券持有人一份「賣回權行使通知書」，並函知櫃買中心

公告本債券賣回權之行使，債券持有人得於公告後 30 日內以書面通知交易券商轉知集保結算所或本公司股務代理機構要求本公司以債券面額加計利息補償金，發行滿 2 年為債券面額之 103.02%，發行滿 3 年為債券面額之 104.57%，並應於賣回基準日後 5 個營業日內以現金贖回本債券。

8. 本公司對本轉換公司債之贖回權

本公司於以下情形得行使對本轉換公司債之贖回權：

- (1) 本債券發行滿 1 個月翌日起至到期前 40 日止，若本債券流通在外餘額低於原發行總額之 10% 時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發給債券持有人一份 1 個月期滿之「債券收回通知書」，且函知櫃檯買賣中心公告並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其流通在外之本債券。
- (2) 本債券發行滿 1 個月翌日起至到期前 40 日止，若本公司普通股股票在台灣證券交易所之收盤價格連續 30 個營業日超過當時轉換價格達 30%（含）以上時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發債券持有人一份 1 個月期滿之「債券收回通知書」，且函知櫃檯買賣中心公告並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其流通在外之本債券。

本公司將以寄發「債券收回通知書」之日（含）起加計 30 日當成債券收回基準日，債權人於債券收回基準日前以書面回覆本公司股務代理機構要求以現金贖回者，本公司即於債券收回基準日後 5 個營業日按債券面額以現金贖回該債權人之本轉換公司債。若債權人未於債券收回基準日前以書面回覆本公司股務代理機構要求以現金贖回者，本公司得按當時之轉換價格，以債券收回基準日為轉換基準日，將其轉換公司債轉換為本公司之普通股。

茲將上述可轉換公司債之負債組成要素及權益組成要素彙示如下：

負債組成要素

應付公司債

	<u>105年12月31日</u>
國內第四次無擔保轉換公司債	
原發行總額	\$ 800,000
已轉換金額	(289,000)
已賣回／贖回金額	(197,700)
已到期收回金額	(313,300)
未攤銷折價	<u>-</u>
小計	-
減：一營業週期內到期長期公司債	<u>-</u>
一營業週期後到期應付公司債	<u>\$ -</u>

國內第四次無擔保轉換公司債於 105 年 3 月 8 日到期，到期時在外流通餘額為 313,300 仟元，已按債券面額之 106.14% 計 332,537 仟元償還。

二三、負債準備

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>非流動</u>		
保固(一)	\$ 109,329	\$ -
服務特許權復原之合約義務(二)	<u>50,415</u>	<u>49,685</u>
	<u>\$ 159,744</u>	<u>\$ 49,685</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。

二四、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：

		106年12月31日							
		1	年	內	1	年	後	合	計
資	產								
	無活絡市場之債務工								
	具投資—流動	\$	410,025		\$	-		\$	410,025
	應收票據及帳款	\$	147,469		\$	163,441		\$	310,910
	待售房地	\$	7,714,388		\$	-		\$	7,714,388
	開發中不動產	\$	23,009,112		\$	69,873		\$	23,078,985
	存出保證金—流動	\$	1,910,597		\$	-		\$	1,910,597
	其他流動資產	\$	1,615,411		\$	400		\$	1,615,811
負	債								
	短期借款	\$	625,120		\$	-		\$	625,120
	應付短期票券	\$	119,916		\$	-		\$	119,916
	預收房地款	\$	8,835,932		\$	-		\$	8,835,932
	一營業週期內借款	\$	17,181,003		\$	-		\$	17,181,003
	存入保證金（帳列其								
	他流動負債）	\$	643,309		\$	20,713		\$	664,022
	工程保固準備（帳列								
	其他流動負債）	\$	4,880		\$	15,635		\$	20,515
		105年12月31日							
		1	年	內	1	年	後	合	計
資	產								
	應收票據及帳款	\$	53,491		\$	212,650		\$	266,141
	待售房地	\$	416,682		\$	3,249,379		\$	3,666,061
	開發中不動產	\$	13,870,968		\$	20,318,112		\$	34,189,080
	存出保證金—流動	\$	2,115,587		\$	135,373		\$	2,250,960
	其他流動資產	\$	1,956,690		\$	187,621		\$	2,144,311
負	債								
	短期借款	\$	1,052,300		\$	-		\$	1,052,300
	應付短期票券	\$	319,867		\$	-		\$	319,867
	預收房地款	\$	10,952,409		\$	-		\$	10,952,409
	一營業週期內借款	\$	21,287,520		\$	563,977		\$	21,851,497
	存入保證金（帳列其								
	他流動負債）	\$	639,818		\$	-		\$	639,818
	工程保固準備（帳列								
	其他流動負債）	\$	4,880		\$	16,115		\$	20,995

二五、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

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

(二) 確定福利計畫

合併公司中之本公司及泰誠公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度，係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。該等公司按員工每月薪資總額 2% 提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶。年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，合併公司並無影響投資管理策略之權利。

列入合併資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	106年12月31日	105年12月31日
已提撥確定福利義務之現值	\$ 33,317	\$ 36,189
計畫資產公允價值	(13,039)	(12,464)
提撥短絀	<u>20,278</u>	<u>23,725</u>
淨確定福利負債	<u>\$ 20,278</u>	<u>\$ 23,725</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
105年1月1日餘額	\$ 36,763	(\$ 11,858)	\$ 24,905
服務成本			
當期服務成本	70	-	70
利息費用(收入)	<u>409</u>	(<u>137</u>)	<u>272</u>
認列於損益	<u>479</u>	(<u>137</u>)	<u>342</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	52	52

(接次頁)

(承前頁)

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 負 債
精算損失—人口統計假 設變動	\$ 36	\$ -	\$ 36
精算利益—經驗調整	(1,089)	-	(1,089)
認列於其他綜合損益	(1,053)	52	(1,001)
雇主提撥	-	(521)	(521)
105年12月31日	36,189	(12,464)	23,725
服務成本			
當期服務成本	69	-	69
利息費用(收入)	407	(145)	262
認列於損益	476	(145)	331
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	21	21
精算損失—人口統計假 設變動	24	-	24
精算損失—財務假設變 動	786	-	786
精算利益—經驗調整	(4,158)	-	(4,158)
認列於其他綜合損益	(3,348)	21	(3,327)
雇主提撥	-	(451)	(451)
106年12月31日	<u>\$ 33,317</u>	<u>(\$ 13,039)</u>	<u>\$ 20,278</u>

合併公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

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

合併公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	106年12月31日	105年12月31日
折現率	0.75%-1.00%	1.00%-1.25%
薪資預期增加率	3.00%	3.00%
離職率	0.67%-0.79%	0.80%-0.87%

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：

	106年12月31日	105年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(\$ 787)	(\$ 848)
減少 0.25%	\$ 816	\$ 879
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ 797	\$ 861
減少 0.25%	(\$ 773)	(\$ 835)
離職率		
增加 110%	(\$ 16)	(\$ 27)
減少 90%	\$ 16	\$ 27

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。

	106年12月31日	105年12月31日
預期1年內提撥金額	\$ 425	\$ 436
確定福利義務平均到期期間	8.5年	8.5年

二六、權益

(一) 股本

	106年12月31日	105年12月31日
額定股數（仟股）	<u>950,000</u>	<u>950,000</u>
額定股本	<u>\$ 9,500,000</u>	<u>\$ 9,500,000</u>
已發行且已收足股款之股數 （仟股）	<u>894,419</u>	<u>894,419</u>
已發行股本	<u>\$ 8,944,192</u>	<u>\$ 8,944,192</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司於 101 年 3 月 8 日發行國內第四次無擔保可轉換公司債計 800,000 仟元（請參閱附註二二(二)），轉換股數為 11,874 仟股，其變更手續業經經濟部核准在案，上該無擔保轉換公司債已於 105 年 3 月 8 日到期。

(二) 資本公積

	106年12月31日	105年12月31日
股票發行溢價(1)	\$ 2,440,379	\$ 2,723,885
公司債轉換溢價(1)	-	1,676,768
庫藏股票交易(1)	225,514	225,514
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額(1)	9,388	9,388
認列對子公司所有權權益變動數(2)	373,166	587
其他(3)	<u>244,960</u>	<u>39,904</u>
	<u>\$ 3,293,407</u>	<u>\$ 4,676,046</u>

1. 此類資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。該資本公積之產生若無現金流入，則僅得用以彌補虧損。
2. 此類資本公積係本公司未實際取得或處分子公司股權時，因子公司權益變動認列之權益交易影響數，或本公司採權益法認列子公司資本公積之調整數，該資本公積僅得用以彌補虧損。
3. 此類資本公積係員工認股權失效時，由資本公積－認股權轉列，以及給與員工之權益交割股份基礎給付協議所產生，該資本公積僅得用以彌補虧損。

(三) 保留盈餘及股利政策

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

1. 提繳稅款。
2. 彌補以往年度虧損。
3. 提列 10% 為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。
4. 必要時依法提列或迴轉特別盈餘公積。

5. 扣除前 1~4 項規定之數額後，如尚有餘額，則併同以前年度累積盈餘，由董事會考量公司財務狀況後，擬具分配案，提請股東會決議分派股東紅利。

本公司員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二八(六)員工福利費用。

本公司所處產業之生命週期正值成熟穩定階段，考量本公司之盈餘狀況，未來資金需求及發展計劃後，本公司股利發放以股票及現金並行，其中現金股利之比率不低於當年股利分配總額之 20% 為限，惟現金股利若低於 0.1 元（含）時，得全數改以股票股利發放。

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

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

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

本公司於 106 年 6 月 22 日及 105 年 6 月 24 日舉行股東常會，分別決議通過 105 及 104 年度虧損撥補案如下：

	虧 損	撥 補	案
	105年度	104年度	
法定盈餘公積彌補虧損	\$ 423,601	\$ 784,071	
資本公積彌補虧損	1,676,768	-	

本公司 107 年 3 月 27 日董事會擬議 106 年度虧損撥補案如下：

	虧 損 撥 補 案
資本公積彌補虧損	\$ 2,053,028

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

二七、收 入

	106年度	105年度
營建收入	\$ 11,739,284	\$ 1,144,751
百貨收入	1,060,476	1,058,457
飯店服務收入	286,665	308,674
營業租賃收入	705,306	566,020
其 他	<u>420,985</u>	<u>278,879</u>
	<u>\$ 14,212,716</u>	<u>\$ 3,356,781</u>

合併公司之營業租賃收入係包含或有租金收入，於 106 及 105 年度或有租金收入分別為 158,692 仟元及 167,343 仟元。

二八、淨 利

(一) 其他收益及費損淨額

	106年度	105年度
其他費損	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,867,076</u>

(二) 其他收入

	106年度	105年度
利息收入	\$ 274,580	\$ 224,481
其他收入	<u>170,363</u>	<u>437,292</u>
	<u>\$ 444,943</u>	<u>\$ 661,773</u>

(三) 其他利益及損失

	106年度	105年度
淨外幣兌換(損失)利益	(\$ 1,109)	\$ 2,022
處分投資利益(損失)	173	(434)
處分不動產、廠房及設備損失	(1,585)	(112)
透過損益按公允價值衡量之 金融資產淨利益(損失)	288	(168)
金融資產減損損失	(60)	(133)
非金融資產減損損失	-	(13,871)
非金融資產減損迴轉利益	-	50,000
採用權益法認列之關聯企業 及合資損失之份額	(334)	(1,321)
其他支出	<u>(33,476)</u>	<u>(29,043)</u>
	<u>(\$ 36,103)</u>	<u>\$ 6,940</u>

(四) 財務成本

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
銀行借款利息	\$ 1,448,374	\$ 1,318,928
其他	11,784	7,710
減：列入符合要件資產成本之金額	(<u>710,836</u>)	(<u>781,526</u>)
	<u>\$ 749,322</u>	<u>\$ 545,112</u>

利息資本化相關資訊如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
利息資本化金額	\$ 710,836	\$ 781,526
利息資本化利率	2.98%	3.11%

(五) 折舊及攤銷

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
不動產、廠房及設備	\$ 271,766	\$ 272,397
投資性不動產	249,737	86,307
無形資產	72,868	74,009
其他資產	<u>35,176</u>	<u>35,164</u>
合計	<u>\$ 629,547</u>	<u>\$ 467,877</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 235,726	\$ 87,168
營業費用	<u>285,777</u>	<u>271,536</u>
	<u>\$ 521,503</u>	<u>\$ 358,704</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 33,442	\$ 32,432
營業費用	<u>74,602</u>	<u>76,741</u>
	<u>\$ 108,044</u>	<u>\$ 109,173</u>

(六) 員工福利費用

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
退職後福利（附註二五）		
確定提撥計畫	\$ 30,421	\$ 29,250
確定福利計畫	331	342
股份基礎給付（附註三十）	34,688	-
其他員工福利	<u>742,539</u>	<u>670,884</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 807,979</u>	<u>\$ 700,476</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
功能別彙總		
營業成本	\$ 258,680	\$ 224,936
營業費用	<u>549,299</u>	<u>475,540</u>
	<u>\$ 807,979</u>	<u>\$ 700,476</u>

本公司年度如有獲利，應提撥不低於 0.1% 為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象得包含符合一定條件之從屬公司員工，該一定條件由董事會訂定之；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於 1% 為董監事酬勞。員工酬勞及董監事酬勞分派案應提股東會報告。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董監事酬勞。

本公司 106 年及 105 年皆為稅前淨損，故估列員工酬勞及董監事酬勞皆為 0 仟元。

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

本公司於 106 年 3 月 24 日及 105 年 3 月 25 日舉行董事會，分別決議通過 105 及 104 年度員工酬勞及董監事酬勞皆為 0 仟元。

有關本公司 106 及 105 年董事會決議之員工及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二九、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
本期所得稅		
本年度產生者	\$ 151,839	\$ 112,266
以前年度之調整	33	233
遞延所得稅		
本年度產生者	72,666	(3,686)
以前年度之調整	<u>15,810</u>	<u>299</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 240,348</u>	<u>\$ 109,112</u>

合併公司會計所得與本期所得稅費用之調節如下：

	106年度	105年度
稅前淨損	(<u>\$ 468,899</u>)	(<u>\$ 4,840,669</u>)
稅前淨損按法定稅率計算之		
所得稅費用 (17%)	(\$ 79,713)	(\$ 822,914)
稅上不可減除之費損	22,979	767,209
免稅所得	(590,813)	(136,902)
暫時性差異	165,252	33,809
不得留抵之虧損扣抵	93,329	108,833
未認列之虧損扣抵	601,293	157,782
當期抵用之投資抵減	(4,271)	(40)
當期抵用之虧損扣抵	(5,265)	-
未分配盈餘加徵	28	44
基本稅額應納差額	19,896	-
土地增值稅	1,724	759
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	<u>15,909</u>	<u>532</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 240,348</u>	<u>\$ 109,112</u>

我國於 107 年 2 月經總統公布修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17% 調整為 20%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10% 調降為 5%。106 年 12 月 31 日已認列之遞延所得稅資產及遞延所得稅負債，預計因稅率變動而於 107 年分別調整增加 31,218 仟元及 31,084 仟元。

(二) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

106 年度

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

105 年度

	<u>年 初 餘 額</u>	<u>認 列 於 損 益</u>	<u>年 底 餘 額</u>
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
未實現營業毛利	\$ 28,108	(\$ 737)	\$ 27,371
工程保固準備	3,207	79	3,286
其 他	4,465	5,262	9,727
虧損扣抵	85,262	35,677	120,939
投資抵減	<u>2,068</u>	<u>5,862</u>	<u>7,930</u>
	<u>\$ 123,110</u>	<u>\$ 46,143</u>	<u>\$ 169,253</u>
<u>遞延所得稅負債</u>			
暫時性差異	<u>\$ 37,259</u>	<u>\$ 42,756</u>	<u>\$ 80,015</u>

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

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
虧損扣抵	<u>\$ 7,882,490</u>	<u>\$ 5,694,464</u>
可減除暫時性差異	<u>\$ 1,223,249</u>	<u>\$ 662,716</u>
投資抵減		
重大公共建設	<u>\$ 620,196</u>	<u>\$ 337,070</u>

(四) 未使用之投資抵減、虧損扣抵及免稅相關資訊

截至 106 年 12 月 31 日止，投資抵減相關資訊如下：

<u>公司名稱</u>	<u>法 令 依 據</u>	<u>抵 減 項 目</u>	<u>尚未抵減餘額</u>	<u>最後抵減年度</u>
本公司	促進產業升級條例	重大公共建設投資	<u>\$ 122,800</u>	109年度
日鼎公司		重大公共建設	<u>\$ 362,317</u>	109年度
日鼎公司		重大公共建設	<u>\$ 135,079</u>	110年度

截至 106 年 12 月 31 日止，虧損扣抵相關資訊如下：

<u>尚未扣抵餘額</u>	<u>最後抵減年度</u>
\$ 55,914	107
44,177	108
203,109	109
388,027	110
607,212	111
3,832,322	112
214,827	113
397,222	114
551,968	115
<u>2,365,751</u>	116
<u>\$ 8,660,529</u>	

(五) 兩稅合一相關資訊

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
待彌補虧損		
87年度以後	(<u>\$ 3,622,604</u>)	(<u>\$ 4,968,148</u>)
	(註)	
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 506,778</u>	<u>\$ 426,169</u>
	(註)	
	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
盈餘分配適用之稅額扣抵比率	(註)	-

註：107年2月公布生效之中華民國所得稅法修正內容已廢除兩稅合一制度，106年度相關資訊已不適用。

(六) 所得稅核定情形

本公司歷年營利事業所得稅申報，經稅捐稽徵機關核定至105年。

三十、股份基礎給付協議

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

三一、每股虧損

	單位：每股元	
	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
基本每股虧損	(<u>\$ 0.85</u>)	(<u>\$ 5.56</u>)

用以計算每股虧損之虧損及普通股加權平均股數如下：

本年度虧損

歸屬於本公司業主之淨損	<u>106年度</u> (\$ 758,152)	<u>105年度</u> (\$ 4,969,149)
<u>股 數</u>		單位：仟股
用以計算基本每股虧損之普通 股加權平均股數	<u>106年度</u> 894,419	<u>105年度</u> 894,419

三二、營業租賃協議

合併公司為承租人

- (一) 營業租賃係承租土地等，租賃期間為 5 至 70 年。於租賃期間終止時，合併公司對租賃土地等並無優惠承購權。
- (二) 不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
1 年 內	\$ 138,160	\$ 126,934
超過 1 年但不超過 5 年	501,545	455,766
超過 5 年	<u>3,798,067</u>	<u>3,863,181</u>
	<u>\$ 4,437,772</u>	<u>\$ 4,445,881</u>

合併公司依設定地上權契約，自簽約日起，每月需支付地上權租金，契約期間為 35 年至 70 年。

合併公司為出租人

(一) 租賃協議

營業租賃係出租合併公司所擁有之投資性不動產，租賃期間為 1 至 20 年。承租人於租賃期間結束時對該不動產不具有優惠承購權。

(二) 不可取消營業租賃應收款

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
1 年 內	\$ 564,674	\$ 330,286
超過 1 年但不超過 5 年	1,616,548	1,167,640
超過 5 年	<u>2,931,281</u>	<u>2,302,024</u>
	<u>\$ 5,112,503</u>	<u>\$ 3,799,950</u>

除上述最低租賃給付應收款外，合併公司之不動產出租合約亦包含或有租金條款，約定承租人應按其每月銷售總額之特定百分比給付或有租金。

三三、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
日竣投資股份有限公司	實質關係人
游 婉 英	實質關係人

(二) 其他關係人交易

1. 預收房地款

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日，合併公司出售給實質關係人之房地合約總價（含稅）皆為 47,980 仟元。於 106 年及 105 年 12 月 31 日預收房地款（未稅）皆為 11,323 仟元。

2. 應付公司債

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

- (1) 發行總額：500,000 仟元。
- (2) 價格：依票面金額十足發行，每張面額 1,000 仟元。
- (3) 發行利率：年利率 3%。
- (4) 發行期間：3 年（105 年 7 月 15 日至 108 年 7 月 15 日）。

合併公司於 106 及 105 年度因發行上述公司債而支付予實質關係人之利息費用分別為 3,000 仟元及 1,397 仟元。

3. 營業費用

關聯企業於 106 及 105 年度提供合併公司物業管理服務之金額分別為 9,700 仟元及 5,762 仟元。

合併公司於 106 及 105 年度因建案捐贈實質關係人金額分別為 3,300 仟元及 3,600 仟元。

4. 其他

(1) 截至 106 年及 105 年 12 月 31 日，關係人提供下列資產，作為合併公司借款及保證之擔保品：

<u>關係人類別／名稱</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
實質關係人林榮顯等	新北市三芝區房地、有價證券及附買回票券	新北市三芝區房地、有價證券及附買回票券

(2) 合併公司向銀行申請融資借款、應付短票及履約保證，係由實質關係人林榮顯等擔任連帶保證人。

(三) 主要管理階層之獎酬

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
短期員工福利	\$ 37,799	\$ 31,444
退職後福利	763	821
股份基礎給付	<u>2,098</u>	<u>-</u>
合計	<u>\$ 40,660</u>	<u>\$ 32,265</u>

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

三四、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：

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	\$ -	\$ 1,561,302
持有至到期日金融資產	1,217,302	-
預付款項	27,116	197,136

(接次頁)

(承前頁)

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
待售房地	\$ 7,638,899	\$ 3,590,573
待開發不動產	378,374	378,374
開發中不動產	23,009,112	34,144,749
無活絡市場之債務工具投資－ 流動	628,723	218,698
無活絡市場之債務工具投資－ 非流動	91,549	129,664
其他流動資產	710,571	1,094,537
其他非流動資產－其他	1,770,780	1,202,441
無形資產	2,207,827	2,270,503
投資性不動產	12,802,961	8,831,065
不動產廠房及設備	<u>7,765,200</u>	<u>7,836,236</u>
	<u>\$ 58,248,414</u>	<u>\$ 61,455,278</u>

三五、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 106 年及 105 年 12 月 31 日，合併公司為興建房屋，與若干廠商訂立工程材料採購合約，合約總價及已依支付價款列示如下：

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
合約總價	\$ 29,089,224	\$ 32,355,692
已支付價款(註)	23,734,584	24,957,281

註：帳列開發中不動產、未完工程、建造中之投資性不動產及預付款項科目。

- (二) 截至 106 年及 105 年 12 月 31 日，合併公司為承包工程等所開立之保證票據皆為 1,357,012 仟元。
- (三) 本公司於 90 年 12 月與台北市政府簽訂台北都會區大眾捷運系統土地聯合開發投資契約書，雙方就大眾捷運系統新店線新店機廠基地之聯合開發(美河市案)相關事宜，約定由台北市政府等地主提供土地，由本公司出資投資興建住宅、辦公室及商場等。106 年及 105 年 12 月 31 日，本公司以定存單繳納之履約保證金金額皆為 118,703 仟元。

- (四) 本公司於 98 年 12 月與台北市政府簽訂「大眾捷運系統新莊線大橋國小站（捷）二基地」開發投資契約書，約定由台北市政府等地主提供土地，由本公司出資投資興建建築物，本公司與各地主應依約定之方式進行權益分配；本公司截至 106 年及 105 年 12 月 31 日，以定存單繳納之履約保證金金額分別為 42,671 仟元及 85,343 仟元。
- (五) 本公司於 100 年 9 月取得「新北市板橋合宜住宅招商投資興設計畫：第一區暨第二區土地標售案」，截至 106 年及 105 年 12 月 31 日，本公司以定存單繳納之保證金金額分別為 1,197,604 仟元及 1,493,863 仟元。

本公司浮洲合宜住宅在 104 年 4 月地震後發生地下室局部位置裂縫問題，經五大技師公會之鑑定結果及建議，將於後續結構修繕設計中納入檢討。關於結構細部補強修繕方案，本公司已依照台大地震工程研究中心結構外審會議之審查結果，完成結構補強修繕作業。

另一樓承購戶提起訴訟主張解除買賣契約，部分訴訟尚在一審進行中，另其中二件訴訟於一審法院審理本公司敗訴，本公司認為應有明顯錯引數據之情事，且其判決亦有判決不備理由或不詳盡處，本公司已分別於 106 年 12 月 15 日及 106 年 2 月 10 日提起上訴。

- (六) 關於台灣台北地方法院檢察署起訴前台北市政府捷運工程局官員一案，經台灣高等法院刑事庭審理時，以刑法有關犯罪行為人以外之法人，因犯罪行為人之不法行為而取得犯罪所得者，沒收之規定，裁定命本公司參加沒收程序。按本公司並未受有任何犯罪所得，對涉案之前台北市政府捷運工程局官員之行為更毫不知情，況且本公司業已依中華民國仲裁協會就全面鑑定因素通盤考量後之仲裁判斷支付全額（新台幣 3,350,884 仟元），本公司認為依法不應再沒收或追徵本公司之財產。台灣高等法院於 106 年 12 月 27 日宣判原判決撤銷，因查無前台北市政府捷運工程局官員圖利廠商之事實，因此撤銷本公司參與沒收程序之裁定。本案檢察官未於法定期間內就撤銷沒收之裁定提出抗告，故該裁定已確定。

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

(八) 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。

106 年及 105 年 12 月 31 日，集順公司已依約支付履約保證金 250,000 仟元予地主。

(九) 萬達通公司於 93 年 12 月與台北市政府、交通部台灣鐵路管理局及台北市政府捷運工程局，簽訂「臺北車站特定專用區交九用地開發經營契約」（以下稱開發經營契約）。依「促進民間參與公共建設法」採「興建、營運、移轉」開發經營臺北車站特定專用區交九用地有關事宜。

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

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

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

- (十) 交九案部分使用權人主張萬達通公司交付住辦資產坪數短少，向台北地方法院請求萬達通公司賠償 24,044 仟元。萬達通公司認為該等使用權人所提之主張不合理，已延請律師代理訴訟，目前尚難預估勝敗訴之可能性。
- (十一) 集盛公司與京城銀行簽訂金錢信託契約書，就「台北車站特定專用區交九用地開發案」住辦資產融資案件，集盛公司為履行其向分戶融資銀行承諾如發生逾放事件而需就分戶定期使用權等權利進行拍賣程序時進場應買之義務，並完成對融資銀行之承諾；本契約自簽約日起至 119 年 6 月 30 日止。但如屆期集盛公司對京城銀行之借款仍未清償者，則集盛公司延長該契約至融資清償完竣為止。106 年及 105 年 12 月 31 日，依約之信託專戶存款餘額分別為 70,863 仟元及 70,906 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。106 年及 105 年 12 月 31 日由台灣新光商業銀行開具履約保證函作為履約保證金金額皆為 50,000 仟元。
- (十三) 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。
- (十四) 日鼎公司於 101 年 10 月與桃園市政府簽訂「促進民間參與桃園縣桃園地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉計畫」投資契約（以下簡稱“投資契約”），依「促進民間參與公共建設法」採「興建、營運、移轉」建設桃園地區污水下水道有關事宜。計畫許可年限自簽訂本投資契約之翌日起算共計 35 年。於許可年限內之經營業務範圍為興建污水下水道系統、處理本計畫之納管污水及操作、維護、保養、更新、增置污水下水道系統。

另日鼎公司於 101 年 10 月與桃園市政府簽訂「促進民間參與桃園縣桃園地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉計畫設定地上權契約」（以下簡稱“設定地上權契約”），地上權存續期間為自地上權設定完成日起至投資契約許可年限屆滿日止，惟投資契約終止日時，設定地上權契約之效力隨同終止。

106 年及 105 年 12 月 31 日，日鼎公司由兆豐國際商業銀行開具履約保證書作為履約保證金金額皆為 304,000 仟元。

(十五) 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。

106 年及 105 年 12 月 31 日，日翔公司由兆豐國際商業銀行開具履約保證函作為履約保證金金額分別為 62,350 仟元及 200,000 仟元。

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

三六、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。

三七、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

106年12月31日

	<u>第一級</u>	<u>第二級</u>	<u>第三級</u>	<u>合計</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 17,922	\$ -	\$ -	\$ 17,922

105年12月31日

	<u>第一級</u>	<u>第二級</u>	<u>第三級</u>	<u>合計</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 10,358	\$ -	\$ -	\$ 10,358
附買回債券及票券投資	-	1,561,302	-	1,561,302
合計	\$ 10,358	\$ 1,561,302	\$ -	\$ 1,571,660

106及105年度無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 第2等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

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

(三) 金融工具之種類

	106年12月31日	105年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量	\$ 17,922	\$ 1,571,660
持有至到期日之金融資產	1,217,302	-
放款及應收款(註1)	8,930,775	7,145,872
備供出售金融資產(註2)	58,991	59,750
存出保證金	2,233,808	2,630,326
其他金融資產—流動	2,348,210	2,768,394
其他金融資產—非流動	621,261	113,616
<u>金融負債</u>		
存入保證金(註3)	886,510	839,574
以攤銷後成本衡量(註4)	54,006,308	54,099,380

註1：餘額係包含現金及約當現金、無活絡市場之債務工具投資、應收票據、應收帳款、其他應收款及長期應收款等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

註2：餘額係包含以成本衡量金融資產餘額。

註3：餘額係包含帳列其他流動負債及非流動負債之存入保證金。

註4：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、一年或一個營業週期內到期之長期負債、應付公司債、長期借款及長期應付款等以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：

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>具公允價值利率風險</u>		
金融資產	\$ 2,197,516	\$ 2,679,370
金融負債	3,466,517	2,419,258
<u>具現金流量利率風險</u>		
金融資產	5,968,439	5,789,323
金融負債	43,875,006	45,634,250

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 106 及 105 年度之稅前淨利將分別減少 379,066 仟元及 398,449 仟元，主因為合併公司之變動利率借款。

合併公司於本期對利率之敏感度下降，主因為變動利率債務工具減少。

2. 信用風險

合併公司主要潛在信用風險係銀行存款及應收票據、應收帳款等金融商品。合併公司之銀行存款存放於不同之金融機構，且交易對象為信用良好之金融機構，預期不致於產生重大之信用風險。合併公司控制暴露於每一金融機構之信用風險，

且認為合併公司之銀行存款無重大信用風險顯著集中之虞。合併公司為減低應收帳款信用風險，合併公司持續評估客戶之財務狀況，並定期評估應收帳款回收之可能性並提列備抵呆帳，故發生信用風險之可能性極低。

3. 流動性風險

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

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，合併公司未動用之融資額度（含專案融資）分別為 4,258,161 仟元及 7,590,855 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。

106 年 12 月 31 日

	要求即付或 短於 1 個月	1 至 3 個月	3 個月至 1 年	1 至 5 年	5 年 以 上
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ 2,883,401	\$ 777,780	\$ 3,175,880	\$ 389,942	\$ 150,559
浮動利率工具	1,708,100	1,621,590	26,199,115	10,304,459	4,067,306
固定利率工具	990,000	878,000	-	1,600,000	-
	<u>\$ 5,581,501</u>	<u>\$ 3,277,370</u>	<u>\$ 29,374,995</u>	<u>\$ 12,294,401</u>	<u>\$ 4,217,865</u>

105 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
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ 1,422,799	\$ 777,515	\$ 3,788,148	\$ 398,212	\$ 160,504
浮動利率工具	1,213,920	2,268,550	26,534,304	11,571,177	4,077,134
固定利率工具	2,200,000	120,000	-	100,000	-
	<u>\$ 4,836,719</u>	<u>\$ 3,166,065</u>	<u>\$ 30,322,452</u>	<u>\$ 12,069,389</u>	<u>\$ 4,237,638</u>

三八、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 億元或實收資本額百 20% 以上：附表六。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：附表七。
11. 被投資公司資訊：附表八。

(三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、本期損益及認列之投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：附表九。
2. 與大陸被投資公司直接或間接由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：無。

三九、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 106 年度及 105 年度，合併公司之應報導部門為：

營建－委託營造廠商興建大樓出售業務或土木建築工程業務。

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。

(一) 部門收入與營運結果

合併公司繼續營業單位之收入與營運結果依應報導部門分析如下：

	106年度							合計
	營	建	租	貨	百	貨	污 水 處 理	
來自公司以外客戶收入	\$ 10,157,925	\$ 547,329	\$ 1,365,621	\$ 1,620,805	\$ 521,036	\$ -	\$ 14,212,716	
來自公司以內之收入	4,887,198	622,165	(226)	-	16,417	(5,525,554)	-	
部門收入	<u>\$ 15,045,123</u>	<u>\$ 1,169,494</u>	<u>\$ 1,365,395</u>	<u>\$ 1,620,805</u>	<u>\$ 537,453</u>	<u>(\$ 5,525,554)</u>	<u>\$ 14,212,716</u>	
部門損益	<u>(\$ 734,438)</u>	<u>\$ 188,946</u>	<u>\$ 323,235</u>	<u>\$ 489,495</u>	<u>(\$ 89,260)</u>	<u>\$ 135,433</u>	\$ 313,411	
利息費用							(303,654)	
一般收支淨額							(478,656)	
稅前淨損							<u>(\$ 468,899)</u>	

	105年度							合計
	營	建	租	貨	百	貨	污 水 處 理	
來自公司以外客戶收入	\$ 16,244	\$ 407,761	\$ 1,346,203	\$ 1,136,413	\$ 450,160	\$ -	\$ 3,356,781	
來自公司以內之收入	2,814,137	626,725	1,251	-	18,619	(3,460,732)	-	
部門收入	<u>\$ 2,830,381</u>	<u>\$ 1,034,486</u>	<u>\$ 1,347,454</u>	<u>\$ 1,136,413</u>	<u>\$ 468,779</u>	<u>(\$ 3,460,732)</u>	<u>\$ 3,356,781</u>	
部門損益	<u>(\$ 5,174,948)</u>	<u>\$ 408,894</u>	<u>\$ 276,405</u>	<u>\$ 227,445</u>	<u>(\$ 115,889)</u>	<u>\$ 91,737</u>	(\$ 4,286,356)	
利息費用							(204,913)	
一般收支淨額							(349,400)	
稅前淨損							<u>(\$ 4,840,669)</u>	

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

(二) 地區別資訊

合併公司國外營運部門未屬重大。

(三) 重要客戶資訊：無。

日勝生活科技股份有限公司及子公司
資金貸與他人

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金性質	與實質業務往來金額	有短期融通資金之必要原因	提列呆帳金額	擔保名稱	保費	品價值	對個別對象資金貸與限額(註1)	資金貸與總額(註1)	與資金限額(註1)
0	日勝生活科技股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ -	3.605%	短期融資	\$ -	營運週轉	\$ -	無	\$ -	-	\$ 3,445,559	\$ 3,445,559	\$ 3,445,559
0	日勝生活科技股份有限公司	兆豐實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	755,000	755,000	685,000	3.605%~4.3658%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	3,445,559	3,445,559	3,445,559
0	日勝生活科技股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	540,000	340,000	60,000	3.605%~4.5137%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	3,445,559	3,445,559	3,445,559
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	其他應收款-關係人	是	120,000	120,000	120,000	3.605%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	3,445,559	3,445,559	3,445,559
0	日勝生活科技股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	260,000	260,000	140,000	3.605%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	3,445,559	3,445,559	3,445,559
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	其他應收款-關係人	是	30,000	30,000	14,000	3.605%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	3,445,559	3,445,559	3,445,559
1	萬達通實業股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	100,000	-	-	2.5026%~2.64%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	2,483,137	2,483,137	2,483,137
1	萬達通實業股份有限公司	兆豐實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	100,000	100,000	30,000	2.5109%~2.5403%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	2,483,137	2,483,137	2,483,137
1	萬達通實業股份有限公司	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	其他應收款-關係人	是	50,000	50,000	50,000	2.5026%~2.5783%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	2,483,137	2,483,137	2,483,137
2	集順生活科技股份有限公司	兆豐實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	110,000	110,000	110,000	2.4113%~3.038%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	209,537	209,537	209,537
2	集順生活科技股份有限公司	日耀開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	33,000	33,000	33,000	2.4113%~3.038%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	209,537	209,537	209,537
2	集順生活科技股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	160,000	-	-	2.4113%~3.038%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	209,537	209,537	209,537
2	集順生活科技股份有限公司	日鑽綠能科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	18,000	18,000	8,000	2.4113%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	209,537	209,537	209,537
3	京站實業股份有限公司	京站數位廣場股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	-	-	4.133%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	400,770	400,770	400,770
3	京站實業股份有限公司	兆豐實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	135,000	105,000	105,000	4.133%~4.197%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	400,770	400,770	400,770
3	京站實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	195,000	155,000	155,000	3.35%~4.197%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	400,770	400,770	400,770
4	泰誠發展營造股份有限公司	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	其他應收款-關係人	是	30,000	-	-	2.85%~2.88%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	654,163	654,163	654,163
4	泰誠發展營造股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	320,000	-	-	2.85%~2.88%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	654,163	654,163	654,163

(接次頁)

(承前頁)

編號	貸出資金之公司	貸對象	往來項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末未餘額	實際動支金額	利率區間	資金性質	與業務往來金額	有短期融通資金之原因	提列撥呆帳	擔稱	保價		對個別對象資金貸與總額(註1)	資金限額(註1)
														名稱	價值		
4	泰誠發展營造股份有限公司	日輝綠能科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ 10,000	2.838%-2.86%	短期融資	\$ -	營運週轉	\$ -	無	\$ -	\$ 654,163	\$ 654,163	
4	泰誠發展營造股份有限公司	日輝開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	30,000	30,000	30,000	2.838%-2.86%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	654,163	654,163	
4	泰誠發展營造股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	145,000	130,000	60,000	2.838%-2.86%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	654,163	654,163	
4	泰誠發展營造股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	137,000	137,000	57,000	2.838%-2.90%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	654,163	654,163	
4	泰誠發展營造股份有限公司	廣達實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	220,000	165,000	105,000	2.838%-2.88%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	654,163	654,163	
5	日勝遠東股份有限公司	日輝開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	10,000	10,000	3.288%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	186,862	186,862	
5	日勝遠東股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	24,000	10,000	10,000	3.288%-3.388%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	186,862	186,862	
5	日勝遠東股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	40,000	40,000	40,000	3.288%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	186,862	186,862	
6	新秀園大飯店股份有限公司	日輝開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	15,000	14,000	13,000	2.82%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	14,780	14,780	
7	立疆開發股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	43,000	-	-	0.3125%-0.4109%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	104,903	104,903	
8	日輝開發股份有限公司	日輝租賃興業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	90,000	-	-	2.7473%-2.8972%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	262,918	262,918	
9	京站投資控股股份有限公司	日輝租賃興業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	40,000	-	-	1.035%-1.125%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,292,262	2,292,262	
9	集盛資產開發股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	500,000	500,000	500,000	1.035%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,292,262	2,292,262	
10	集盛資產開發股份有限公司	日輝租賃興業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	20,000	-	-	0.3125%-0.4109%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	33,188	33,188	
10	集盛資產開發股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	10,000	10,000	0.348%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	33,188	33,188	
11	日鼎水務企業股份有限公司	日輝租賃興業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	80,000	-	-	3.0021%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	904,376	904,376	
11	日鼎水務企業股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	40,000	40,000	-	3.0021%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	904,376	904,376	
12	普力德生物科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	60,000	60,000	50,000	1.035%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	86,509	86,509	

註1：本公司及各子公司資金貸與累計餘額及對同一借款者資金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40%為限。

註2：上述交易均為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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書公司名稱	關係	對單一企業背書保證之限額 (註 1)	本期最高背書保證額	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 (%)	背書最高限額 (註 3)	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	集盛實業開發股份有限公司	持股本於 50% 之子公司	\$ 25,841,694	\$ 160,000	\$ -	\$ -	\$ -	-	51,683,388	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	持股本於 50% 之子公司	25,841,694	88,000	88,000	-	-	1.02%	51,683,388	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	兆順實業股份有限公司	持股本於 50% 之子公司	25,841,694	300,000	300,000	-	-	3.48%	51,683,388	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	持股本於 50% 之子公司	25,841,694	982,000	982,000	-	-	11.40%	51,683,388	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發營造股份有限公司	持股本於 50% 之子公司	25,841,694	1,652,000	900,000	840,000	676,096	10.45%	51,683,388	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日朝租賃股份有限公司	持股本於 50% 之子公司	25,841,694	1,320,000	1,320,000	-	-	15.32%	51,683,388	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	持股本於 50% 之子公司	25,841,694	3,088,000	2,900,000	1,048,000	-	33.67%	51,683,388	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	綜合持股本於 50% 之子公司	25,841,694	3,804,000	3,804,000	2,159,469	-	44.16%	51,683,388	Y	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	京站實業股份有限公司	持股本於 50% 之子公司	25,841,694	2,289,300	1,920,700	3,400,550	-	22.30%	51,683,388	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	持股本於 50% 之子公司	25,841,694	1,000,000	500,000	380,000	-	5.80%	51,683,388	Y	N	N
1	集順生活科技股份有限公司	集盛實業開發股份有限公司	持股本於 50% 之子公司	1,571,528	294,000	85,000	68,957	83,317	25.58%	31,433,057	N	N	N
1	集順生活科技股份有限公司	兆順實業股份有限公司	同一母公司之聯屬公司	1,571,528	120,000	134,000	-	-	-	31,433,057	N	N	N
2	京站實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股本於 50% 之母公司	3,005,775	120,000	120,000	-	120,000	22.91%	60,111,550	N	Y	N
2	京站實業股份有限公司	兆順實業股份有限公司	同一最終母公司之聯屬公司	3,005,775	610,000	-	-	-	-	60,111,550	N	N	N
3	新秀閣大飯店股份有限公司 (註 4)	日勝生活科技股份有限公司	持股本於 50% 之最終母公司	3,005,775	1,800,000	1,293,000	-	1,293,000	129.05%	60,111,550	N	Y	N
4	泰誠發營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股本於 50% 之母公司	110,849	120,000	120,000	-	1,066	324.76%	221,699	N	Y	N
4	泰誠發營造股份有限公司	兆順實業股份有限公司	持股本於 50% 之母公司	4,906,219	2,790,000	2,510,000	-	1,740,000	153.48%	981,2439	N	Y	N
5	京站投資控股企業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股本於 50% 之子公司	17,191,968	900,000	700,000	-	-	-	34,383,936	N	N	N
5	京站投資控股企業股份有限公司	泰誠發營造股份有限公司	同一母公司之聯屬公司	861,390 (註 2)	250,000	125,000	-	125,000	2.18%	34,383,936	N	N	N
5	京站投資控股企業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股本於 50% 之母公司	17,191,968 (註 2)	2,200,000	1,600,000	1,564,000	1,600,000	27.92%	34,383,936	N	Y	N

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

註 2：本公司直接及間接持有表決權股份 90% 以上之公司間，得為背書保證，其金額不得超過本公司最近期經會計師查核簽證之財務報表淨值之 10%。

註 3：本公司及各子公司背書保證之總額以不逾各該公司最近期經會計師查核簽證之財務報表淨值之 6 倍為限。

註 4：新秀閣大飯店股份有限公司正辦理現金增資中，預期將可提升公司淨值，並可提高為他人背書保證之限額。

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 106 年 12 月 31 日

附表三

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列	科目	期股數或單位數(仟)	帳面金額	持股比例%	公允價值	未備	註
日勝生活科技股份有限公司	股票 林口育樂事業股份有限公司	無	以成本衡量金融資產—非流動	非	-	\$ 5,100	-	\$	-	(註 1)
泰誠發展營造股份有限公司	股票 桑緹亞股份有限公司	無	以成本衡量金融資產—非流動	非	55	662	0.07%	-	-	(註 1)
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	以成本衡量金融資產—非流動	非	50	432	2.50%	-	-	(註 1)
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	以成本衡量金融資產—非流動	非	280	2,797	3.70%	-	-	(註 1)
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	以成本衡量金融資產—非流動	非	50	-	16.67%	-	-	(註 1)
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	以成本衡量金融資產—非流動	非	5,000	50,000	3.94%	-	-	(註 1)
泰誠發展營造股份有限公司	債券 國際票券—票券 RP	無	持有至到期日金融資產—非流動	一	-	360,000	-	-	-	(註 3)
京站實業股份有限公司	債券 合作金庫—債券 RP	無	持有至到期日金融資產—非流動	一	-	20,000	-	-	-	(註 2)
京站實業股份有限公司	債券 國際票券—票券 RP	無	持有至到期日金融資產—非流動	一	-	717,302	-	-	-	(註 3)
集順生活科技股份有限公司	債券 國際票券—票券 RP	無	持有至到期日金融資產—非流動	一	-	120,000	-	-	-	(註 3)

(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	日期 股數或單位數(仟)	帳面金額			公允價值	備註
						帳面金額	持股比例%	公允價值		
京站實業股份有限公司	基金 臺企銀翰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—非流動	投資	500	\$ 4,925	-	\$ 4,925		
京站實業股份有限公司	基金 臺企中國信託智能運動基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	投資	300	2,997	-	2,997		
京站實業股份有限公司	基金 華頓平安貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	投資	870	10,000	-	10,000		
京站實業股份有限公司	公司債 日勝生活科技股份有限公司國內第一次私募無擔保普通公司債	最終母公司	無活絡市場之債務工具投資—非流動	投資	203	203,000	-	-	(註4)	
京站實業股份有限公司	公司債 日勝生活科技股份有限公司國內第二次私募無擔保普通公司債	最終母公司	無活絡市場之債務工具投資—非流動	投資	100	100,000	-	-	(註4)	
普力德生物科技股份有限公司	公司債 日勝生活科技股份有限公司國內第一次私募無擔保普通公司債	最終母公司	無活絡市場之債務工具投資—非流動	投資	97	97,000	-	-	(註4)	
泰誠發展營造股份有限公司	公司債 日勝生活科技股份有限公司國內第二次私募無擔保普通公司債	母公司	無活絡市場之債務工具投資—非流動	投資	300	300,000	-	-	(註4)	

註1：以成本衡量之金融資產因無活絡市場公開報價且其公允價值無法可靠衡量，故以成本衡量。

註2：京站實業股份有限公司質押予合庫票券金融股份有限公司作為發行商業本票之擔保品。

註3：質押予國際票券金融股份有限公司作為日勝生活科技股份有限公司發行商業本票之擔保品。

註4：於編製合併財務報表時，業已依規定沖銷。

註5：投資子公司及關聯企業，請參閱附表八。

日勝生活科技股份有限公司及子公司

累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣3億元或實收資本額20%以上

民國106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	期股		初買		入賣		出其		他期		末額	
					數	金額	數	金額	數	金額	數	金額	數	金額	數	金額
集順生活科技股份有限公司	國際票券一票券RP	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	無	無	-	\$ 120,000	-	\$ 240,000	-	\$ 360,000	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -
泰誠發展股份有限公司	國際票券一票券RP	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	無	無	-	500,000	-	1,790,000	-	2,290,000	-	-	-	-	-	-
京站實業股份有限公司	國際票券一票券RP	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	無	無	-	921,302	-	50,650	-	971,952	-	-	-	-	-	-
泰誠發展股份有限公司	國際票券一票券RP	持有至到期日金融資產—流動	無	無	-	-	-	1,390,000	-	1,030,000	-	-	-	-	-	360,000
京站實業股份有限公司	國際票券一票券RP	持有至到期日金融資產—流動	無	無	-	-	-	1,466,596	-	749,294	-	-	-	-	-	717,302
集順生活科技股份有限公司	國際票券一票券RP	持有至到期日金融資產—流動	無	無	-	-	-	310,000	-	190,000	-	-	-	-	-	120,000

註1：本表所稱有價證券，係指股票、票券、受益憑證及上述項目所衍生之有價價證券。

日勝生活科技股份有限公司及子公司

與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

進(銷)貨之公司 名稱	交易對象名稱	關係	交易情形		授信期間	條件與一般交易之情形	應收(付)餘額	票據、帳款 佔總應收(付) 帳款之比率	備註
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率					
日勝生活科技股份有限公司	板橋洋洲聯合控制營運	本公司之子公司為聯合營運者	\$1,504,072	49.41%	依合約規定	\$ -	(\$ 737,687) (46.04%)		
日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	子公司	664,543	21.83%	依合約規定	-	(559,157) (34.89%)		
泰誠發展營造股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	聯屬公司	(709,204)	(14.51%)	依合約規定	-	120,986 9.31%		
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	(861,485)	(17.63%)	依合約規定	-	441,921 34.00%		
泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	子公司	(3,305,537)	(67.64%)	依合約規定	-	466,387 35.88%	(註 2)	
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	(511,824)	(55.15%)	依合約規定	-	13,654 13.17%		
日翔租賃興業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	聯屬公司	558,393	100.00%	依合約規定	-	(340,957) (99.99%)		
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	1,026,816	91.04%	依合約規定	-	(441,921) (82.01%)		

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

註 2：交易金額係含泰誠聯合控制營運之合計數。

註 3：上述交易於編製合併財務報表時，業已依規定沖銷。

日勝生活科技股份有限公司及其子公司
應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上

附表六

民國 106 年 12 月 31 日

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

帳列應收公司之	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期逾金	應收應收關係人款項		應收關聯人後金額	提示帳列金額	備抵額	註
						金額	方式				
日勝生活科技股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	子公司	\$ 140,000	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	係截至 107.01.29 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	子公司	685,000	-	-	-	-	-	-	-	係截至 107.01.29 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	子公司	120,000	-	-	-	-	-	-	-	係截至 107.01.29 (註 1)
泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	子公司	466,387	6.50	-	-	182	-	-	-	係截至 107.01.29 (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	441,921	2.58	-	-	57,589	-	-	-	係截至 107.01.29 (註 1)
泰誠發展營造股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	聯屬公司	120,986	3.84	-	-	-	-	-	-	係截至 107.01.29 (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	105,000	-	-	-	-	-	-	-	係截至 107.01.29 (註 1)
集順生活科技股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	聯屬公司	110,000	-	-	-	-	-	-	-	係截至 107.01.29 (註 1)
京站實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	子公司	159,696	-	-	-	4,350	-	-	-	係截至 107.01.29 (註 1)
京站實業股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	聯屬公司	105,000	-	-	-	-	-	-	-	係截至 107.01.29 (註 1)
京站投資控股企業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	子公司	500,000	-	-	-	-	-	-	-	係截至 107.01.29 (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其子公司
 民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日
 與各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

附表七

單位：新台幣千元

編號 (註 1)	交易人 名稱	交易 對象	與交易人之 關係 (註 2)	交易 科目	往 目 金	來 交 易 條 件	佔合併總資產之 比率 (註 3)	或 收 率 %
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	房屋及建築淨額	\$ 93,411	一般交易條件	0.13%	
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	其他流動負債	268,341	一般交易條件	0.36%	
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	172,611	一般交易條件	0.23%	
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	開發中不動產	3,186,583	一般交易條件	4.30%	
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	建造中之投資性不動產	413,262	一般交易條件	0.56%	
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	應付公司債	300,000	一般交易條件	0.40%	
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	120,000	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	銷售費用-雜費	1,731,152	一般交易條件	12.18%	
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	其他應付款-關係人	159,699	一般交易條件	0.22%	
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	應付公司債	303,000	一般交易條件	0.41%	
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	685,000	一般交易條件	0.92%	
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	140,000	一般交易條件	0.19%	
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	其他應付款-關係人	500,000	一般交易條件	0.67%	
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	其他應付款-關係人	51,516	一般交易條件	0.07%	
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	1	應付公司債	97,000	一般交易條件	0.13%	
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	60,000	一般交易條件	0.08%	
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	租賃收入	92,400	一般交易條件	0.65%	
1	泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	2	營業收入	3,305,537	一般交易條件	23.26%	
1	泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	2	營業成本	3,241,862	一般交易條件	22.81%	
1	泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	2	應收帳款-關係人	466,387	一般交易條件	0.63%	
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	3	其他應收款-關係人	105,000	一般交易條件	0.14%	
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	3	其他應收款-關係人	57,000	一般交易條件	0.08%	
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	3	營業收入	709,204	一般交易條件	4.99%	
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	3	營業成本	638,081	一般交易條件	4.49%	
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	3	應收帳款-關係人	120,986	一般交易條件	0.16%	
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	3	應收帳款-關係人	441,921	一般交易條件	0.60%	
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	3	其他應收款-關係人	60,000	一般交易條件	0.08%	
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	3	營業收入	861,485	一般交易條件	6.06%	

(接次頁)

(承前頁)

編號 (註1)	交易人	名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註2)	交易		往來		情形 佔合併總資產之比率% (註3)
					科目	金額	交易條件	佔合併總資產之比率%	
1	泰誠發展營造股份有限公司		日鼎水務企業股份有限公司	3	營業成本	\$ 838,684	一般交易條件	5.90%	
2	萬達通實業股份有限公司		日勝生活科技股份有限公司	2	房屋及建築淨額	136,231	一般交易條件	0.18%	
2	萬達通實業股份有限公司		泰誠發展營造股份有限公司	3	房屋及建築淨額	119,218	一般交易條件	0.16%	
2	萬達通實業股份有限公司		京站實業股份有限公司	3	租賃收入	511,824	一般交易條件	3.60%	
2	萬達通實業股份有限公司		日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	3	其他應收款-關係人	50,000	一般交易條件	0.07%	
3	兆曜實業股份有限公司		京站實業股份有限公司	3	其他應付款-關係人	105,000	一般交易條件	0.14%	
3	兆曜實業股份有限公司		集順生活科技股份有限公司	3	其他應付款-關係人	110,000	一般交易條件	0.15%	
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	已完工之投資性不動產	134,448	一般交易條件	0.18%	

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

1. 母公司填 0。

2. 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。

2. 子公司對母公司。

3. 子公司對子公司。

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

註4：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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表八

單位：除另註明外，為仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額	期末比率(%)	持有帳面金額	被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	備註
日勝生活科技股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	住宅及大樓開發租賃業	\$ 15,000	100.00%	\$ 522,677	(\$ 24,172)	(\$ 24,148)	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	住宅及大樓開發租賃業	660,000	100.00%	262,257	47,684	47,684	子公司(註1)
日勝生活科技股份有限公司	日耀開發股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	住宅及大樓開發租賃業	800,000	100.00%	657,294	(13,558)	(13,558)	子公司(註1)
日勝生活科技股份有限公司	日勝遠東股份有限公司	台北市忠孝東路四段270號5樓之2	休閒活動場館業	1,113,455	99.93%	651,491	(3,598)	(3,595)	子公司(註1、註2)
日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	台北市忠孝東路四段270號5樓之2	土木建築工程業	665,650	100.00%	456,918	223,283	344,241	子公司(註1)
日勝生活科技股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	住宅及大樓開發租賃業	1,248,666	28.35%	1,759,923	319,478	90,577	子公司(註1、註3)
日勝生活科技股份有限公司	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	台北市北投區光明路236號	溫泉飯店業	803,363	99.99%	97,471	(70,549)	(70,549)	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號、25號3樓~11樓、27號2樓~14樓	住宅及大樓開發租賃業	1,307,000	100.00%	801,224	(146,950)	(146,950)	子公司(註1)
日勝生活科技股份有限公司	CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	Vistra Corporate Services Centre, Ground Floor NPF Building, Beach Road, Asia, Samoa	一般投資業	USD 2,015	100.00%	13,053	(4,783)	(4,783)	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	台北市北投區光華路238號	一般旅館業	401,500	100.00%	317,890	(3,770)	(4,274)	子公司(註1)
日勝生活科技股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	桃園市蘆竹區富華路一段177號	污水處理業	1,700,000	100.00%	2,260,939	402,873	402,873	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	2,886,339	58.06%	3,327,219	465,486	270,264	子公司(註1)
日勝生活科技股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	台北市市民大道一段209號14樓	住宅及大樓開發租賃業	1,490,000	100.00%	1,318,121	(114,006)	(114,006)	子公司(註1)
日勝生活科技股份有限公司	日鑽綠能科技股份有限公司	台北市市民大道一段209號14樓	能源技術服務業	14,400	90.00%	13,187	(1,016)	(914)	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	36.80%	2,108,882	465,486	171,283	子公司(註1)

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原本期	投資未去	資年年	金額年底	期股數(仟股)	未比率(%)	持有		被投資公司本期(損益)	本期認列之投資損益	備註
										帳面金額	金額			
集順生活科技股份有限公司	集盛資產開發股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	住宅及大樓開發	\$ 87,000	\$ 87,000	\$ 87,000	\$ 82,969	8,700	100.00%	\$ 347	(\$ 347)	孫公司(註1)		
集順生活科技股份有限公司	京陽公寓大廈管理維護股份有限公司	台北市文山區羅斯福路六段106號10樓之1	租賃業 公寓大廈管理服務業	9,800	9,800	9,800	909	980	49.00%	(682)	(334)	(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	529,579	678,915	678,915	781,501	46,802	78.00%	270,475	267,115	孫公司(註1)		
京站投資控股企業股份有限公司	萬通實業股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	住宅及大樓開發	4,295,288	4,295,288	4,295,288	4,447,919	374,015	71.65%	319,478	228,901	子公司(註1)		
京站實業股份有限公司	京站數位廣場股份有限公司	台北市大同區承德路一段1號4樓	租賃業 零售業	35,000	23,000	23,000	10,071	1,300	100.00%	(5,771)	(5,771)	孫公司(註1)		
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED	Vistra Corporate Services Centre, Ground Floor NPF Building, Beach Road, Asia, Samoa	一般投資業	USD 1,975	USD 1,975	USD 1,975	13,184	1,975	100.00%	(4,553)	(4,553)	孫公司(註1)		
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	日鼎投資有限公司	15/F., BOC Group Life Assurance Tower, 136 Des Voeux Road Central, Central, Hong Kong	一般投資業	USD 30	USD 30	USD 30	519	30	100.00%	(139)	(139)	孫公司(註1)		
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	開創國際有限公司	The Grand Pavilion Commercial Centre, Oleander Way, 802 West Bay Road, P.O. Box 32052, Grand Cayman KY1-1208, Cayman Islands	一般投資業	USD 10	USD -	USD -	234	10	100.00%	(65)	(65)	孫公司(註1)		
開創國際有限公司	日勝生活科技(馬來西亞)有限公司	LEVEL 10, MENARA LGB 1 JALAN WAN KADIR TAMAN TUN DR ISMAIL 60000 KUALA LUMPUR W.P. KUALA LUMPUR MALAYSIA	一般投資及大樓開發業	MYR -	MYR -	MYR -	-	-	100.00%	-	-	孫公司(註1)		
日勝遠東股份有限公司	普力德生物科技股份有限公司	苗栗縣竹南鎮公義路462巷50號三樓之1	生物科技及化妝品製造業	90,000	90,000	90,000	80,691	9,000	37.31%	34,632	12,921	孫公司(註1)		

註1：係依被投資公司同期間經會計師查核之財務報表及本公司持股比例計算。

註2：帳面金額尚未扣除以前年度提列之累積減損88,493仟元。

註3：帳面金額尚未扣除聯屬公司間未實現利益178,861仟元。

註4：大陸被投資公司相關資訊請參閱附表九。

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製合併財務報表時，業已依規定沖銷。

日勝生活科技股份有限公司及子公司
大陸投資資訊

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表九

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額	期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期投資損益(註2)	期末帳面價值	截至本期末已匯回投資收益
萬達通商務諮詢(廈門)有限公司 立騰企業管理諮詢(上海)有限公司	商務及企業管理諮詢業務 商務及企業管理諮詢業務	\$ 4,560 (140 仟美元) 52,288 (1,700 仟美元)	註1(2) 註1(2)	\$ 4,560 (140 仟美元) 52,288 (1,700 仟美元)	\$ - - -	\$ 4,560 (140 仟美元) 52,288 (1,700 仟美元)	1) 4,286)	100% 100%	1) (2)B 4,286) (2)B	270 11,952	- -

本期期末累計自大陸地區匯出金額	經濟部核准	經濟部投資審議會依大陸地區投資審議會規定
\$56,848 (1,840 仟美元)	\$55,056 (1,850 仟美元)(註4)	\$ 5,168,339 (註5)

註 1：投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

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

註 2：本期認列投資損益攤中：

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

註 5：係本公司股權淨值之 60%。

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 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 106 年及 105 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 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 106 年及 105 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 106 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 106 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

浮洲合宜住宅案收入認列之時點

日勝生科技股份有限公司主要經營項目為不動產之興建及出售，依該公司之會計政策（請參閱附註四），正常營業範圍內之不動產銷售係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列，如個體財務報表附註二十所示，106 年度之營建收入為 10,112,157 仟元，較去年顯著增加，主係浮洲合宜住宅案收入 10,086,565 仟元，由於不動產銷售收入須符合前述條件後始得認列，故本會計師將浮洲合宜住宅案銷售收入確認時點列為關鍵查核事項。

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

1. 檢視買賣契約書，以確認相關合約條件。
2. 核對經買方簽收之交屋證明書暨相關交屋結算清單，以確認交屋日期。
3. 核對不動產銷售之收款紀錄與買賣契約書之價款是否相符。
4. 核對帳列預收房地款中屬於該建案交屋前所收取之分期付款款項是否於完成交屋程序並取具買方簽收交屋證明書後始轉列不動產銷售收入。
5. 確認所選取交易樣本之帳列不動產銷售收入係完成交屋程序後計入，即該項收入已適當認列於正確會計期間。

不動產存貨評價

如個體財務報表附註九所示，於 106 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、待開發之不動產及待售房地）計 30,874,723 仟元，佔個體總資產 53% 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。

本會計師除了檢視日勝生活科技股份有限公司對不動產存貨評價之相關內部控制作業程序並測試是否有效執行外，本會計師依不同存貨類別之重大組成所執行之查核程序包括帳列開發中不動產金額為 23,585,316 仟元，其中計有 21,253,248 仟元，係屬於已預售且接近完工之不動產，其佔開發中不動

產達 90%，佔存貨總額約 69%，本會計師從已完成預售之不動產中選取樣本，抽樣檢視預售合約是否已確實完成簽訂；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；依據已完成預售不動產之成交價格及外部專家所出具不動產鑑價價格計算預期總收入，與帳列已預售之開發中不動產及預計尚需投入成本之合計數做比較。

帳列待開發之不動產及待售房地部分為 7,289,407 仟元，其佔存貨總額約 24%，本會計師採用外部專家所出具不動產鑑價報告之結論，評估其依各建案之不動產已確定或未來預計用途之使用價值模式計算可回收金額，所使用之各項假設是否符合公司現狀及所屬產業情況相符。

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（含監察人）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 106 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 龔 則 立

龔 則 立



會計師 劉 水 恩

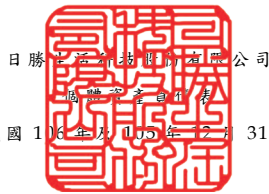
劉 水 恩



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1000028068 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 1 0 7 年 3 月 2 7 日



日勝生洋行(集團)有限公司
民國 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	106年12月31日		105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)	\$ 332,456	-	\$ 331,291	-
1150	應收票據淨額(附註四、八及十七)	5,531	-	3,623	-
1170	應收帳款淨額(附註四、八及十七)	28,779	-	14,708	-
1180	應收帳款—關係人淨額(附註四及二六)	8,085	-	-	-
1200	其他應收款(附註四)	15,767	-	14,982	-
1210	其他應收款—關係人(附註二六)	1,021,434	2	533,240	1
1220	本期所得稅資產(附註四)	4,344	-	5,667	-
130X	存貨(附註四、九、十七、二六及二七)	30,874,723	53	35,309,240	58
1410	預付款項(附註十、二六及二七)	549,009	1	1,005,360	2
1478	存出保證金—流動(附註十七)	1,906,608	3	2,248,139	4
1479	其他流動資產(附註十、十七及二七)	<u>2,175,510</u>	<u>4</u>	<u>2,265,904</u>	<u>4</u>
11XX	流動資產總計	<u>36,922,246</u>	<u>63</u>	<u>41,732,154</u>	<u>69</u>
	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產—非流動(附註四及七)	5,100	-	5,100	-
1550	採用權益法之投資(附註四、十一及二七)	12,192,310	21	10,584,606	17
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十二及二七)	66,446	-	7,874	-
1760	投資性不動產淨額(附註四、十三及二七)	8,617,987	15	8,432,240	14
1780	無形資產(附註四)	6,164	-	9,293	-
1920	存出保證金—非流動	4,475	-	2,968	-
1995	其他非流動資產—其他(附註四、十及二七)	<u>504,590</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
15XX	非流動資產總計	<u>21,397,072</u>	<u>37</u>	<u>19,042,081</u>	<u>31</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 58,319,318</u>	<u>100</u>	<u>\$ 60,774,235</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款(附註十四及二七)	\$ 3,477,100	6	\$ 6,367,754	10
2110	應付短期票券(附註十五及二七)	1,567,166	3	1,819,812	3
2150	應付票據	-	-	702,611	1
2160	應付票據—關係人(附註二六)	-	-	300,908	1
2170	應付帳款	263,625	1	189,446	-
2180	應付帳款—關係人(附註二六)	1,338,792	2	1,129,955	2
2200	其他應付款	1,332,759	2	787,582	1
2220	其他應付款—關係人(附註二六)	717,737	1	244,768	-
2312	預收房地款(附註十七及二六)	8,835,932	15	10,952,409	18
2320	一年或一營業週期內到期長期負債(附註十四、十七及二七)	22,713,963	39	21,663,997	36
2399	其他流動負債(附註十七)	<u>1,326,548</u>	<u>2</u>	<u>1,090,121</u>	<u>2</u>
21XX	流動負債總計	<u>41,573,622</u>	<u>71</u>	<u>45,249,363</u>	<u>74</u>
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註十五、二六及二七)	2,300,000	4	800,000	2
2540	長期借款(附註十四及二七)	5,710,040	10	5,617,530	9
2550	負債準備—非流動(附註四及十六)	109,329	-	-	-
2640	淨確定福利負債—非流動(附註四及十八)	10,461	-	11,159	-
2645	存入保證金	1,968	-	1,553	-
2670	其他非流動負債—其他(附註十一及二八)	-	-	19,779	-
25XX	非流動負債總計	<u>8,131,798</u>	<u>14</u>	<u>6,450,021</u>	<u>11</u>
2XXX	負債總計	<u>49,705,420</u>	<u>85</u>	<u>51,699,384</u>	<u>85</u>
	權益(附註十九)				
	股本				
3110	普通股	<u>8,944,192</u>	<u>15</u>	<u>8,944,192</u>	<u>15</u>
3200	資本公積	<u>3,293,407</u>	<u>6</u>	<u>4,676,046</u>	<u>8</u>
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	-	-	423,601	-
3350	待彌補虧損	(<u>3,622,604</u>)	(<u>6</u>)	(<u>4,968,148</u>)	(<u>8</u>)
3300	保留盈餘總計	(<u>3,622,604</u>)	(<u>6</u>)	(<u>4,544,547</u>)	(<u>8</u>)
3400	其他權益	(<u>1,097</u>)	-	(<u>840</u>)	-
3XXX	權益總計	<u>8,613,898</u>	<u>15</u>	<u>9,074,851</u>	<u>15</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 58,319,318</u>	<u>100</u>	<u>\$ 60,774,235</u>	<u>100</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：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠



日勝生活科技股份有限公司

個體綜合損益表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股虧損為元

代 碼		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四、二十及二六）	\$10,211,226	100	\$ 113,843	100
5000	營業成本（附註四及二一）	(8,369,263)	(82)	(68,538)	(60)
5900	營業毛利	<u>1,841,963</u>	<u>18</u>	<u>45,305</u>	<u>40</u>
	營業費用（附註二一、二三及二六）				
6100	推銷費用	(2,489,547)	(24)	(593,366)	(521)
6200	管理費用	(528,022)	(5)	(1,035,657)	(910)
6000	營業費用合計	(3,017,569)	(29)	(1,629,023)	(1,431)
6500	其他收益及費損淨額（附註二一）	-	-	(3,583,884)	(3,148)
6900	營業損失	(1,175,606)	(11)	(5,167,602)	(4,539)
	營業外收入及支出（附註二一及二六）				
7010	其他收入	85,379	1	549,953	483
7020	其他利益及損失	(1,672)	-	(26,290)	(23)
7050	財務成本	(437,391)	(4)	(273,900)	(241)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益份額	<u>772,862</u>	<u>7</u>	(50,020)	(44)
7000	營業外收入及支出合計	<u>419,178</u>	<u>4</u>	<u>199,743</u>	<u>175</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨損	(\$ 756,428)	(7)	(\$ 4,967,859)	(4,364)
7950	所得稅費用(附註四及二二)	(1,724)	-	(1,290)	(1)
8200	本年度淨損	(758,152)	(7)	(4,969,149)	(4,365)
	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	524	-	(679)	(1)
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	2,803	-	1,680	2
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	(257)	-	(1,541)	(1)
8300	本年度其他綜合損 益	3,070	-	(540)	-
8500	本年度綜合損益總額	(\$ 755,082)	(7)	(\$ 4,969,689)	(4,365)
	每股虧損(附註二四)				
9750	基 本	(\$ 0.85)		(\$ 5.56)	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：林榮顯

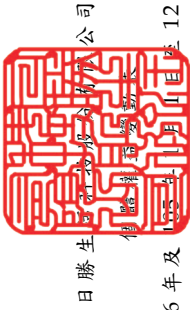


經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠





日勝生 有限公司

155 年 12 月 31 日

民國 106 年及 155 年 12 月 31 日

單位：除另予註明者外，係新台幣仟元

代碼	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	保留盈餘	未分配盈餘 (待彌補虧損)	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	權益總額
A1	\$ 8,944,192	\$ 4,676,046	\$ 1,207,672	\$ 784,071	\$ 784,071	\$ 701	\$ 14,044,540
B13	-	-	(784,071)	784,071	-	-	-
D1	-	-	-	(4,969,149)	-	-	(4,969,149)
D3	-	-	-	1,001	(1,541)	(1,541)	(540)
D5	-	-	-	(4,968,148)	(1,541)	(1,541)	(4,969,689)
Z1	8,944,192	4,676,046	423,601	(4,968,148)	(840)	(840)	9,074,851
B13	-	-	(423,601)	423,601	-	-	-
C11	-	(1,676,768)	-	1,676,768	-	-	-
D1	-	-	-	(758,152)	-	-	(758,152)
D3	-	-	-	3,327	(257)	(257)	3,070
D5	-	-	-	(754,825)	(257)	(257)	(755,082)
M7	-	285,865	-	-	-	-	285,865
N1	-	8,264	-	-	-	-	8,264
Z1	\$ 8,944,192	\$ 3,293,407	\$ -	(\$ 3,622,604)	(\$ 1,097)	(\$ 1,097)	\$ 8,613,898

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：沈景鵬



會計主管：劉瑞榮

日勝生活科技股份有限公司

個體現金流量表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		106年度	105年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨損	(\$ 756,428)	(\$ 4,967,859)
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	105,150	88,448
A20200	攤銷費用	7,329	8,387
A20900	利息費用	437,391	273,900
A21200	利息收入	(26,475)	(23,976)
A21900	股份基礎給付酬勞成本	8,264	-
A22400	採用權益法之子公司、關聯企業 及合資(利益)損失之份額	(772,862)	50,020
A23100	處分投資損失	-	489
A24000	與子公司、關聯企業及合資之已 實現利益	(5,123)	(4,955)
A24200	買回應付公司債損失	-	19,237
A29900	其他項目	(19,953)	(144,866)
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	-	(489)
A31130	應收票據	(1,908)	2,882
A31150	應收帳款	(14,071)	(12,799)
A31160	應收帳款-關係人	(8,085)	-
A31180	其他應收款	1,279	(2,742)
A31190	其他應收款-關係人	1,806	(623)
A31200	存貨	4,763,466	(1,888,455)
A31230	預付款項	51,706	(338,421)
A31240	其他流動資產	90,394	20,283
A31990	其他營業資產	(504,590)	-
A32130	應付票據	(702,611)	672,594
A32140	應付票據-關係人	(300,908)	300,908
A32150	應付帳款	74,179	97,473
A32160	應付帳款-關係人	208,837	(359,432)
A32180	其他應付款	538,650	(90,872)
A32190	其他應付款-關係人	(36,481)	962
A32210	預收款項	(2,116,477)	(801,493)
A32230	其他流動負債	236,406	(77,708)
A32990	其他營業負債	109,329	-
A33000	營運產生之現金流入(出)	1,368,214	(7,179,107)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		106年度	105年度
A33100	收取之利息	\$ 25,734	\$ 28,674
A33300	支付之利息	(430,662)	(239,635)
A33500	支付之所得稅	(1,724)	(1,290)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>961,562</u>	<u>(7,391,358)</u>
投資活動之現金流量			
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資	-	3,699,025
B01800	取得採用權益法之投資	(1,090,300)	(314,400)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(2,937)	-
B03800	存出保證金減少	340,024	116,685
B04300	其他應收款—關係人增加	(490,000)	(529,000)
B04500	取得無形資產	(4,200)	(3,530)
B05400	取得投資性不動產	(270,836)	(165,110)
B07600	收取之股利	<u>548,992</u>	<u>629,227</u>
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	<u>(969,257)</u>	<u>3,432,897</u>
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	-	274,754
C00200	短期借款減少	(2,890,654)	-
C00600	應付短期票券減少	(252,646)	(309,886)
C01200	發行公司債	1,500,000	800,000
C01300	償還公司債	-	(332,537)
C01600	舉借長期借款	1,141,724	4,695,728
C03000	存入保證金增加	436	-
C03100	存入保證金減少	-	(534,334)
C03700	其他應付款—關係人增加	510,000	-
C03800	其他應付款—關係人減少	-	(625,000)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>8,860</u>	<u>3,968,725</u>
EEEE	本期現金及約當現金增加數	1,165	10,264
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>331,291</u>	<u>321,027</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 332,456</u>	<u>\$ 331,291</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：沈景鵬



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 106 年及 105 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 69 年 3 月 26 日設立於中華民國，主要經營業務包括：

- (一) 委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租出售業務。
- (二) 受政府工業主管單位委託辦理工業區之開發租售及管理業務。

本公司股票自 89 年 12 月起在台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 107 年 3 月 27 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) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRSs」)

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動：

1. IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」

IAS 36 之修正係釐清本公司僅須於認列或迴轉資產或現金產生單位減損損失當期揭露其可回收金額。此外，已認列／迴轉減損之不動產、廠房及設備之可回收金額若以公允價值減處分成本衡量，本公司將揭露公允價值層級，對屬第 2／3 等級公允價值衡量，並將額外揭露衡量公允價值之評價技術及每一關鍵假設。若以現值法衡量公允價值減處分成本，須增加揭露所採用之折現率。前述修正於 106 年追溯適用。

2. 2010-2012 週期之年度改善

2010-2012 週期之年度改善修正 IFRS 2「股份基礎給付」、IFRS 3「企業合併」及 IFRS 8「營運部門」等若干準則。

IFRS 8 之修正係釐清若本公司將具有相似經濟特性之營運部門彙總揭露，應於個體財務報告揭露管理階層於運用彙總基準時所作之判斷。此外，該修正亦釐清本公司僅於部門資產定期提供予主要營運決策者時，始應揭露應報導部門資產總額至企業資產總額之調節資訊。

106 年追溯適用 IFRS 13 之修正時，折現之影響不重大之無設定利率短期應收款及應付款係按原始發票金額衡量。

IAS 24「關係人揭露」之修正係釐清，為本公司提供主要管理階層服務之管理個體係屬本公司之關係人，應揭露管理個體提供主要管理階層服務而致報導個體發生之已支付或應支付金額，惟無須揭露該等薪酬之組成類別。

3. 2011-2013 週期之年度改善

2011-2013 週期之年度改善修正 IFRS 3、IFRS 13 及 IAS 40「投資性不動產」等若干準則。

IFRS 13 之修正係釐清包含於 IAS 39 或 IFRS 9 適用範圍內並依其規定處理之所有合約，即使該合約不符合 IAS 32「金融工具：表達」對金融資產或金融負債之定義，亦可適用以淨額基礎衡量金融資產及金融負債群組公允價值之例外規定（即「組合例外」）。

4. 2012-2014 週期之年度改善

2012-2014 週期之年度改善修正 IFRS 5「待出售非流動資產及停業單位」、IFRS 7、IAS 19 及 IAS 34 等若干準則。

5. 證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合金管會認可並發布生效之 IFRSs 新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施 IFRSs 情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

該修正規定，其他公司或機構與本公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係者，除能證明不具控制或重大影響者外，係屬實質關係人。此外，該修正規定應揭露與本公司進行重大交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達本公司各該項交易總額或餘額 10% 以上者，應按關係人名稱單獨列示。

此外，若被收購公司於合併後之實際營運情形與收購時之預期效益有重大差異者，該修正規定應附註揭露。

106 年追溯適用前述修正時，係增加關係人交易之揭露。

(二) 107 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可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」)

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2014-2016 週期之年度改善」	註 2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017 年 1 月 1 日
IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

1. 2014-2016 週期之年度改善

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

2. IFRS 9「金融工具」

金融資產之分類、衡量與減損

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

本公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

- (1) 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。
- (2) 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

本公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟本公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

本公司以 106 年 12 月 31 日持有之金融資產與當日所存在之事實及情況，初步評估後，以成本衡量之未上市（櫃）股票投資依 IFRS 9 應改按公允價值衡量。

IFRS 9 採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、IFRS 15「客戶合約之收入」

產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，應認列備抵損失。若金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則備抵損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則備抵損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，本公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

本公司評估對於應收帳款、合約資產及應收租賃款將適用簡化作法，以存續期間預期信用損失衡量備抵損失。本公司評估債務工具投資與財務保證合約之信用風險自原始認列後是否顯著增加，以決定將採 12 個月或存續期間預期信用損失衡量備抵損失。本公司預期適用 IFRS 9 預期信用損失模式將使金融資產之信用損失更早認列。

本公司選擇於適用 IFRS 9 金融資產之認列、衡量與減損規定時不重編 106 年度比較資訊，首次適用之累積影響數將認列於首次適用日，並將揭露適用 IFRS 9 之分類變動及調節資訊。

本公司追溯適用 IFRS 9 金融資產分類、衡量與減損規定，對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益預計無重大影響。

3. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。

本公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；
- (4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (5) 於滿足履約義務時認列收入。

收入認列金額、已收及應收金額之淨結果將認列為合約資產（負債）。適用 IFRS 15 前，依 IAS 18 處理之合約係於認列收入時認列應收款或預收收入之減少及相關遞延收入。

若有虧損性客戶合約，本公司將依規定認列存貨減損或認列虧損性合約負債準備。

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

106 年 12 月 31 日以前之所有合約修改，本公司將不逐次重編該合約之處理，而以能反映所有修改彙總影響之方式來辨認履約義務、決定交易價格及分攤交易價格。

此外，本公司將揭露 107 年若仍繼續適用現行會計處理，其與適用 IFRS 15 之差異說明。

本公司追溯適用 IFRS 15，對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益預計無重大影響。

4. IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

IAS 12 之修正主要係釐清，不論本公司預期透過出售或透過收取合約現金流量回收以公允價值衡量之債務工具投資，且不論該資產是否發生未實現損失，暫時性差異應按該資產公允價值及課稅基礎之差額決定。

此外，除非稅法限制可減除暫時性差異所能減除之收益類型而應就同類型可減除暫時性差異評估是否認列遞延所得稅資產，否則應就所有可減除暫時性差異一併評估。於評估是否認列遞延所得稅資產時，若有足夠證據顯示本公司很有可能以高於帳面金額回收資產，則估計未來課稅所得所考慮之資產回收金額不限於其帳面金額，且未來課稅所得之估計應排除因可減除暫時性差異迴轉所產生之影響。

於評估遞延所得稅資產時，本公司原係以帳面金額作為資產回收金額以估計未來課稅所得，107 年追溯適用前述修正預計無重大影響。

5. IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」

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

本公司將依 107 年 1 月 1 日存在之情況，按前述修正將不動產作必要之重分類，此外，本公司將於 107 年額外揭露重分類金額，並將 107 年 1 月 1 日之重分類納入投資性不動產帳面金額之調節。

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

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2015-2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日 (註2)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日 (註3)
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日 (註4)
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」	2019 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：金管會允許本公司得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：金管會於 106 年 12 月 19 日宣布我國企業應自 108 年 1 月 1 日適用 IFRS 16。

註 4：2019 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

1. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

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

對於本公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

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

2. IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」

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

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

3. 2015-2017 週期之年度改善

2015-2017 週期之年度改善修正 IFRS 3、IFRS 11、IAS 12 及 IAS 23「借款成本」。其中 IAS 23 之修正係釐清，若特地舉借之借款於相關資產達到預定使用或出售狀態後仍流通在外，

該借款應納入一般借款之資本化利率計算。前述修正將推延適用。

除上述影響外，截至本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外，本個體財務報表係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司及關聯企業係採權益法處理。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。

(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。

自有土地不提列折舊。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。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（包括因該等目的而處於建造過程中之不動產）。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。本公司採直線基礎提列折舊。

建造中之投資性不動產係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於達預期使用狀態時開始提列。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(九) 無形資產

電腦軟體成本主要按 1 至 5 年，以直線法攤銷。

(十) 有形及無形資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。若共用資產可依合理一致之基礎分攤至現金產生單位時，則分攤至個別之現金產生單位，反之，則分攤至可依合理一致之基礎分攤之最小現金產生單位群組。

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

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

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位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或現金產生單位，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。

(十一) 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、備供出售金融資產與放款及應收款。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括持有供交易之金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。

透過損益按公允價值衡量之金融資產若屬無活絡市場公開報價且其公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於損益。

B. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益與以有效利息法計算之利息收入，以及備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

C. 放款及應收款

放款及應收款（包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款及其他應收款等）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

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

(2) 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間 90 天之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若於後續期間增加，而該增加能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則減損損失予以迴轉並認列於損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬

率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(3) 金融資產之除列

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。

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

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。

4. 可轉換公司債

本公司發行之複合金融工具（可轉換公司債）係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義，於原始認列時將其組成部分分別分類為金融負債及權益。

原始認列時，負債組成部分之公允價值係以類似之不可轉換工具當時市場利率估算，並於執行轉換或到期日前，以有效利息法計算之攤銷後成本衡量。屬嵌入非權益衍生工具之負債組成部分則以公允價值衡量。

分類為權益之轉換權係等於該複合工具整體公允價值減除經單獨決定之負債組成部分公允價值之剩餘金額，經扣除所得稅影響數後認列為權益，後續不再衡量。於該轉換權被執行時，其相關之負債組成部分及於權益之金額將轉列股本及資本公積－發行溢價。可轉換公司債之轉換權若於到期日仍未被執行，該認列於權益之金額將轉列資本公積－其他。

發行可轉換公司債之相關交易成本，係按分攤總價款之比例分攤至該工具之負債（列入負債帳面金額）及權益組成部分（列入權益）。

(十二) 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。

於銷售合約下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。

(十三) 收入之認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

1. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

(1) 本公司已經將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；

- (2) 本公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (3) 收入金額能可靠衡量；
- (4) 與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；及
- (5) 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

於正常營業範圍內之不動產銷售所產生之收入係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列。於符合前述收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於個體資產負債表之流動負債項下。

2. 勞務之提供

依合約提供勞務所產生之收入，係按合約完成程度予以認列。

3. 股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十四) 租賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

1. 本公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，係加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

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

2. 本公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(十五) 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。

(十六) 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。

(十七) 股份基礎給付協議

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

(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

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10% 所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

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。

存貨之減損

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

所得稅

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日與未使用投資抵減、虧損扣抵及可減除暫時性差異有關之遞延所得稅資產皆為 0 元。由於未來獲利之不可預測性，本公司於 106 年及 105 年 12 月 31 日止有 1,296,279 仟元及 1,058,588 仟元並未認列為遞延所得稅資產。遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定。若未來實際產生之獲利少於預期，可能會產生重大遞延所得稅資產之迴轉，該等迴轉係於發生期間認列為損益。

六、現金及約當現金

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
現金	\$ 1,109	\$ 977
支票及活期存款	328,297	327,260
外幣存款	<u>3,050</u>	<u>3,054</u>
	<u>\$332,456</u>	<u>\$331,291</u>

七、以成本衡量之金融資產

	<u>106年12月31日</u>	<u>105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>

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

衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計之機率，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

八、應收票據及應收帳款

	106年12月31日	105年12月31日
應收票據	<u>\$ 5,531</u>	<u>\$ 3,623</u>
應收帳款	\$ 28,779	\$ 14,708
減：備抵呆帳	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 28,779</u>	<u>\$ 14,708</u>

應收帳款

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因其信用品質良好而評估無須提列備抵呆帳外，原則上針對超過授信期間之應收帳款評估其未來無法回收之金額，認列適當之備抵呆帳。

除已有客觀證據顯示特定交易對方之應收帳款無法回收而個別認列適當之備抵呆帳外，原則上其備抵呆帳提列係參考歷史經驗採集體評估，估計無法回收之金額。

本公司 106 年及 105 年 12 月 31 日之應收帳款皆為未逾期帳款。

九、存 貨

	106年12月31日	105年12月31日
開發中不動產	\$ 23,585,316	\$ 34,629,147
待開發不動產	337,764	337,764
待售房地	<u>6,951,643</u>	<u>342,329</u>
	<u>\$ 30,874,723</u>	<u>\$ 35,309,240</u>

開發中不動產

項 目 名 稱	預計完工年度	106年12月31日	105年12月31日
浮洲一	106	\$ -	\$ 13,549,610
浮洲二	107	21,253,248	19,671,360
大橋案	107	<u>2,332,068</u>	<u>1,408,177</u>
		<u>\$ 23,585,316</u>	<u>\$ 34,629,147</u>

待開發不動產

項 目 名 稱	106年12月31日	105年12月31日
北投區溫泉段一小段	<u>\$337,764</u>	<u>\$337,764</u>

待售房地

項 目 名 稱	106年12月31日	105年12月31日
浮洲一	\$ 6,633,819	\$ -
八堵案	200,562	225,067
新店案	78,243	78,243
其他	<u>39,019</u>	<u>39,019</u>
	<u>\$ 6,951,643</u>	<u>\$342,329</u>

- (一) 截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，預期超過 12 個月以後回收之存貨分別為 337,764 仟元及 21,417,301 仟元。
- (二) 本公司設定質押之存貨金額，請參閱附註二七。
- (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
浮洲案	台灣銀行	自 101 年 6 月 20 日起至完成本專案預定出售予符合標售案契約所定資格承購戶之合宜住宅產權移轉登記予承購戶暨聯合授信銀行團、管理銀行及主辦銀行依聯合授信合約對本公司之債權全數受償之日止。
大橋案	中國信託商業銀行	自 103 年 8 月 8 日起至本案全部建物完工及取得使用執照並完成建物所有權第一次登記，並辦理抵押權設定予授信銀行團登記完成、或債務全數清償之日止。

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，請參閱附註十三。

十、預付款項及其他資產

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
預付工程款	\$ 12,136	\$ 529,074
其他金融資產	2,058,697	1,561,742
遞延推銷費用	565,280	656,777
留抵稅額	478,668	429,392
其他	<u>114,328</u>	<u>94,279</u>
	<u>\$ 3,229,109</u>	<u>\$ 3,271,264</u>
預付款項	\$ 549,009	\$ 1,005,360
其他資產－流動	2,175,510	2,265,904
其他資產－非流動	<u>504,590</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,229,109</u>	<u>\$ 3,271,264</u>

其他金融資產係銀行存款備償戶、信託戶等受限制資產。本公司設定質押之資訊，請參閱附註二七。

十一、採用權益法之投資

投資子公司

	<u>106年12月31日</u>	<u>105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）	\$ 522,677	\$ 545,368
立疆開發股份有限公司（以下稱立疆公司）	262,257	214,573
日耀開發股份有限公司（以下稱日耀公司）	657,294	670,852
日勝遠東股份有限公司（以下稱日勝遠東公司）	651,491	654,943
泰誠發展營造股份有限公司（以下稱泰誠公司）	456,918	101,478
萬達通實業股份有限公司（以下稱萬達通公司）	1,759,923	1,747,489
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）	97,471	64,225
兆曜實業股份有限公司（以下稱兆曜公司）	801,224	948,174

（接次頁）

(承前頁)

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED (以下稱智基公 司)	\$ 13,053	\$ 17,793
新秀閣大飯店股份有限公 司 (以下稱新秀閣公司)	317,890	322,099
日鼎水務企業股份有限公 司 (以下稱日鼎公司)	2,260,939	1,694,785
京站投資控股企業股份有 限公司 (以下稱京站投資 公司)	3,327,219	3,119,508
日翔租賃興業股份有限公 司 (以下稱日翔公司)	1,318,121	741,695
日鑽綠能科技股份有限公 司 (以下稱日鑽公司)	13,187	14,101
減：聯屬公司損益	(178,861)	(183,984)
減：累計減損	(<u>88,493</u>)	(<u>88,493</u>)
	<u>\$ 12,192,310</u>	<u>\$ 10,584,606</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：

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
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	99.99%	99.99%
兆曜公司	100.00%	100.00%
智基公司	100.00%	100.00%
新秀閣公司	100.00%	100.00%
日鼎公司	100.00%	100.00%
京站投資公司	58.06%	58.06%
日翔公司	100.00%	100.00%
日鑽公司	90.00%	90.00%

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。

106 及 105 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被投資公司日勝遠東公司於 105 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，並於 105 年度認列減損迴轉利益 50,000 仟元，包含於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 106 年及 105 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皆為 88,493 仟元。

如附註二八所述，本公司為子公司銀行借款提供財務保證，截至 106 年及 105 年 12 月 31 日，因提供財務保證而納入投資子公司之帳面金額分別為 0 仟元及 19,779 仟元。

本公司設定質押作為借款擔保之採用權益法之投資金額，請參閱附註二七。

十二、不動產、廠房及設備

	自有土地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	出租資產	其他設備	合計
<u>成 本</u>							
105 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,536	\$ 1,465	\$ 2,099	\$ 27,819	\$ 3,333	\$ 10,906	\$ 47,158
105 年 12 月 31 日餘額	\$ 1,536	\$ 1,465	\$ 2,099	\$ 27,819	\$ 3,333	\$ 10,906	\$ 47,158
<u>累計折舊及減損</u>							
105 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 448	\$ 1,696	\$ 20,728	\$ 2,889	\$ 9,019	\$ 34,780
折舊費用	-	41	219	2,802	444	998	4,504
105 年 12 月 31 日餘額	\$ -	\$ 489	\$ 1,915	\$ 23,530	\$ 3,333	\$ 10,017	\$ 39,284
105 年 12 月 31 日淨額	\$ 1,536	\$ 976	\$ 184	\$ 4,289	\$ -	\$ 889	\$ 7,874
<u>成 本</u>							
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,536	\$ 1,465	\$ 2,099	\$ 27,819	\$ 3,333	\$ 10,906	\$ 47,158
增 添	-	-	120	2,265	-	552	2,937
自存貨重分類	21,092	37,891	-	-	-	-	58,983
106 年 12 月 31 日餘額	\$ 22,628	\$ 39,356	\$ 2,219	\$ 30,084	\$ 3,333	\$ 11,458	\$ 109,078
<u>累計折舊及減損</u>							
106 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 489	\$ 1,915	\$ 23,530	\$ 3,333	\$ 10,017	\$ 39,284
折舊費用	-	640	193	1,850	-	665	3,348
106 年 12 月 31 日餘額	\$ -	\$ 1,129	\$ 2,108	\$ 25,380	\$ 3,333	\$ 10,682	\$ 42,632
106 年 12 月 31 日淨額	\$ 22,628	\$ 38,227	\$ 111	\$ 4,704	\$ -	\$ 776	\$ 66,446

(一) 本公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物	10-50 年
運輸設備	5 年
辦公設備	3-10 年
出租資產	5-6 年
其他設備	1-8 年

(二) 本公司設定作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註二七。

十三、投資性不動產

	已完工投資 性不動產	建造中投資 性不動產	合 計
<u>成 本</u>			
105 年 1 月 1 日餘額	\$ 4,723,739	\$ 4,142,499	\$ 8,866,238
增 添	868	164,242	165,110
自待售房地重分類轉入	15,004	-	15,004
重分類轉出至在建房地	-	(86,057)	(86,057)
重分類轉出至待售房地	(839)	-	(839)
105 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 4,738,772</u>	<u>\$ 4,220,684</u>	<u>\$ 8,959,456</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
105 年 1 月 1 日餘額	\$ 443,282	\$ -	\$ 443,282
折舊費用	83,944	-	83,944
重分類轉出至待售房地	(10)	-	(10)
105 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 527,216</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 527,216</u>
105 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 4,211,556</u>	<u>\$ 4,220,684</u>	<u>\$ 8,432,240</u>
<u>成 本</u>			
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 4,738,772	\$ 4,220,684	\$ 8,959,456
增 添	6,793	264,043	270,836
自待售房地重分類轉入	17,594	-	17,594
完工重分類	1,728,431	(1,728,431)	-
重分類轉出至待售房地	(888)	-	(888)
106 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 6,490,702</u>	<u>\$ 2,756,296</u>	<u>\$ 9,246,998</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 527,216	\$ -	\$ 527,216
折舊費用	101,802	-	101,802
重分類轉出至待售房地	(7)	-	(7)
106 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 629,011</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 629,011</u>
106 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 5,861,691</u>	<u>\$ 2,756,296</u>	<u>\$ 8,617,987</u>

- (一) 本公司已完工之投資性不動產於 106 年及 105 年 12 月 31 日之公允價值分別為 8,742,603 仟元及 6,585,117 仟元，該公允價值係以非關係人之獨立評價師張世賢及蔡文哲於該等日期進行之評價為基礎，前述評價係以比較法、收益法及土地開發分析法進行。
- (二) 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。
- (三) 本公司設定質押之投資性不動產金額，請參閱附註二七。
- (四) 106 年及 105 年 12 月 31 日，本公司為向金融機構融資暨使未完工程順利興建，而將建造中之投資性不動產辦理信託，關於浮洲案之信託登記情形請參閱附註九(三)。
- (五) 截至 106 年及 105 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均為 112,327 仟元。
- (六) 106 年及 105 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 108 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。

十四、借 款

(一) 短期借款

	106年12月31日	105年12月31日
<u>擔保借款</u>		
— 銀行借款	\$ 3,047,100	\$ 5,937,754
<u>無擔保借款</u>		
— 銀行借款	430,000	430,000
	<u>\$ 3,477,100</u>	<u>\$ 6,367,754</u>

106 年及 105 年 12 月 31 日之短期借款利率區間分別為 1.33%~3.605% 及 1.34%~3.605%，上述借款提供抵押擔保情形，請參閱附註二七。

(二) 應付短期票券

保證或承兌機構	106年12月31日	105年12月31日
國際票券	\$ 1,568,000	\$ 1,820,000
減：應付短期票券折價	(834)	(188)
	<u>\$ 1,567,166</u>	<u>\$ 1,819,812</u>

106年及105年12月31日之應付短期票券利率區間分別為0.44%-0.45%及0.35%-0.60%。應付短期票券提供抵押擔保情形，請參閱附註二七之說明。

(三) 長期借款

	106年12月31日	105年12月31日
<u>擔保借款</u>		
台灣銀行聯貸案	\$ 15,888,654	\$ 20,828,520
中國信託聯貸案	1,232,850	565,230
其他銀行借款	11,303,000	5,779,530
<u>無擔保借款</u>		
其他銀行借款	-	109,500
減：銀行長期借款減項－ 主辦費	(501)	(1,253)
減：一營業週期內到期之 長期負債	(22,714,464)	(21,665,250)
加：一營業週期內到期之 長期借款減項－主辦費	<u>501</u>	<u>1,253</u>
長期借款	<u>\$ 5,710,040</u>	<u>\$ 5,617,530</u>

106年及105年12月31日之長期借款利率區間分別為2.21%~4.61%及2.38%~4.61%；台灣銀行聯貸案包括台灣銀行等24家銀行；中國信託聯貸案包括中國信託等3家銀行。上述借款提供抵押擔保情形，請參閱附註二七。

十五、應付公司債

	106年12月31日	105年12月31日
國內有擔保普通公司債	\$ 1,500,000	\$ -
國內無擔保普通公司債	<u>800,000</u>	<u>800,000</u>
	<u>\$ 2,300,000</u>	<u>\$ 800,000</u>

(一) 普通公司債

本公司分別於 105 年 7 月 8 日及 105 年 7 月 15 日第一次及第二次私募發行國內無擔保普通公司債，請參閱附註二六。

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。

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。

(二) 無擔保可轉換公司債：

國內第四次無擔保可轉換公司債

本公司因新北市板橋區浮洲合宜住宅案之興建及償還金融機構借款之資金需求，經金融監督管理委員會於 100 年 12 月 16 日以金管證發字第 10000610671 號函核准募集國內第四次無擔保轉換公司債。

第四次無擔保可轉換公司債主要發行條件如下：

1. 發行總額：800,000 仟元。
2. 價格：按票面發行每張 100 仟元，採記名式。
3. 票面利率及還本付息方式：年息 0%，到期時按債券面額之 106.14%，以現金一次償還。

4. 發行期間：4 年（101 年 3 月 8 日至 105 年 3 月 8 日）。
5. 轉換期間：自發行日後屆滿 1 個月之翌日起至到期日前 10 日止。
6. 轉換價格及其調整：發行時之轉換價格為每股 27.9 元，惟本公司債發行後，遇有本公司普通股股份發生變動、配發普通股現金股利占每股時價之比率超過 1.5% 時及以低於每股時價之轉換價格再發行轉換公司債時，轉換價格依發行條款規定公式調整之，截至最後轉換日止，轉換價格為每股 20.5 元。

7. 債券持有人之賣回權

本債券以發行滿 2 年及 3 年之日為債券持有人提前賣回本債券之賣回基準日，本公司應於賣回基準日之前 30 日，以掛號寄發給債券持有人一份「賣回權行使通知書」，並函知櫃買中心公告本債券賣回權之行使，債券持有人得於公告後 30 日內以書面通知交易券商轉知集保結算所或本公司股務代理機構要求本公司以債券面額加計利息補償金，發行滿 2 年為債券面額之 103.02%，發行滿 3 年為債券面額之 104.57%，並應於賣回基準日後 5 個營業日內以現金贖回本債券。

8. 本公司對本轉換公司債之贖回權

本公司於以下情形得行使對本轉換公司債之贖回權：

- (1) 本債券發行滿 1 個月翌日起至到期前 40 日止，若本債券流通在外餘額低於原發行總額之 10% 時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發給債券持有人一份 1 個月期滿之「債券收回通知書」，且函知櫃檯買賣中心公告並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其流通在外之本債券。
- (2) 本債券發行滿 1 個月翌日起至到期前 40 日止，若本公司普通股股票在台灣證券交易所之收盤價格連續 30 個營業日超過當時轉換價格達 30%（含）以上時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發債券持有人一份 1 個月期滿之「債券收回通知書」，且函知櫃檯買賣中心公告並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其流通在外之本債券。

本公司將以寄發「債券收回通知書」之日（含）起加計 30 日當成債券收回基準日，債權人於債券收回基準日前以書面回覆本公司股務代理機構要求以現金贖回者，本公司即於債券收回基準日後 5 個營業日按債券面額以現金贖回該債權人之本轉換公司債。若債權人未於債券收回基準日前以書面回覆本公司股務代理機構要求以現金贖回者，本公司得按當時之轉換價格，以債券收回基準日為轉換基準日，將其轉換公司債轉換為本公司之普通股。

茲將上述可轉換公司債之負債組成要素及權益組成要素彙示如下：

負債組成要素

應付公司債

	<u>105年12月31日</u>
國內第四次無擔保轉換公司債	
原發行總額	\$ 800,000
已轉換金額	(289,000)
已賣回／贖回金額	(197,700)
已到期收回金額	(313,300)
未攤銷折價	<u> -</u>
小計	<u> -</u>
減：一營業週期內到期長期公司債	<u> -</u>
一營業週期後到期應付公司債	<u><u>\$ -</u></u>

國內第四次無擔保轉換公司債於 105 年 3 月 8 日到期，到期時在外流通餘額為 313,300 仟元，已按債券面額之 106.14% 計 332,537 仟元償還。

十六、負債準備

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>非流動</u>		
<u>保 固</u>	<u>\$ 109,329</u>	<u>\$ -</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。

十七、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：

		106年12月31日		
		1 年 內	1 年 後	合 計
資 產				
應收票據及帳款		\$ 33,668	\$ -	\$ 33,668
待售房地		\$ 6,951,643	\$ -	\$ 6,951,643
開發中不動產		\$ 23,585,316	\$ -	\$ 23,585,316
其他流動資產		\$ 1,433,300	\$ -	\$ 1,433,400
存出保證金－流動		\$ 1,906,608	\$ -	\$ 1,906,608
負 債				
預收房地款		\$ 8,835,932	\$ -	\$ 8,835,932
一營業週期內借款		\$ 17,121,003	\$ -	\$ 17,121,003
存入保證金（帳列其他流動負債）		\$ 895,113	\$ -	\$ 895,113
		105年12月31日		
		1 年 內	1 年 後	合 計
資 產				
應收票據及帳款		\$ 17,154	\$ 1,013	\$ 18,167
待售房地		\$ 342,329	\$ -	\$ 342,329
開發中不動產		\$ 13,549,610	\$ 21,079,537	\$ 34,629,147
其他流動資產		\$ 1,280,775	\$ 187,221	\$ 1,467,996
存出保證金－流動		\$ 2,112,766	\$ 135,373	\$ 2,248,139
負 債				
預收房地款		\$ 10,952,409	\$ -	\$ 10,952,409
一營業週期內借款		\$ 20,828,520	\$ 563,977	\$ 21,392,497
存入保證金（帳列其他流動負債）		\$ 895,092	\$ -	\$ 895,092

十八、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：

	106年12月31日	105年12月31日
已提撥確定福利義務現值	\$ 19,783	\$ 20,014
計畫資產公允價值	(9,322)	(8,855)
提撥短絀	10,461	11,159
淨確定福利負債	<u>\$ 10,461</u>	<u>\$ 11,159</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
105年1月1日	<u>\$ 19,074</u>	<u>(\$ 8,345)</u>	<u>\$ 10,729</u>
服務成本			
當期服務成本	70	-	70
利息費用(收入)	236	(105)	131
認列於損益	<u>306</u>	<u>(105)</u>	<u>201</u>

(接次頁)

(承前頁)

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 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)	\$ -	\$ 45	\$ 45
精算損失—人口統計假 設變動	7	-	7
精算損失—經驗調整	<u>627</u>	<u>-</u>	<u>627</u>
認列於其他綜合損益	<u>634</u>	<u>45</u>	<u>679</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(450)</u>	<u>(450)</u>
105年12月31日	20,014	(8,855)	11,159
服務成本			
當期服務成本	69	-	69
利息費用(收入)	<u>248</u>	<u>(111)</u>	<u>137</u>
認列於損益	<u>317</u>	<u>(111)</u>	<u>206</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	24	24
精算損失—人口統計假 設變動	51	-	51
精算損失—財務假設變 動	527	-	527
精算利益—經驗調整	<u>(1,126)</u>	<u>-</u>	<u>(1,126)</u>
認列於其他綜合損益	<u>(548)</u>	<u>24</u>	<u>(524)</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(380)</u>	<u>(380)</u>
106年12月31日	<u>\$ 19,783</u>	<u>(\$ 9,322)</u>	<u>\$ 10,461</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：

	106年12月31日	105年12月31日
折現率	1.00%	1.25%
薪資預期增加率	3%	3%
離職率	0.67%	0.87%

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：

	106年12月31日	105年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(\$ 529)	(\$ 579)
減少 0.25%	\$ 549	\$ 602
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ 537	\$ 590
減少 0.25%	(\$ 520)	(\$ 570)
離職率		
增加 110%	(\$ 10)	(\$ 24)
減少 90%	\$ 10	\$ 25

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。

	106年12月31日	105年12月31日
預期1年內提撥金額	\$ 354	\$ 364
確定福利義務平均到期期間	10年	11年

十九、權益

(一) 股本

	106年12月31日	105年12月31日
額定股數（仟股）	<u>950,000</u>	<u>950,000</u>
額定股本	<u>\$ 9,500,000</u>	<u>\$ 9,500,000</u>
已發行且已收足股款之股數 （仟股）	<u>894,419</u>	<u>894,419</u>
已發行股本	<u>\$ 8,944,192</u>	<u>\$ 8,944,192</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

本公司於 101 年 3 月 8 日發行國內第四次無擔保可轉換公司債計 800,000 仟元（請參閱附註十五(二)），轉換股數為 11,874 仟股，其變更手續業經經濟部核准在案，上該無擔保轉換公司債已於 105 年 3 月 8 日到期。

(二) 資本公積

	106年12月31日	105年12月31日
股票發行溢價(1)	\$ 2,440,379	\$ 2,723,885
公司債轉換溢價(1)	-	1,676,768
庫藏股票交易(1)	225,514	225,514
實際取得或處分子公司股權 價格與帳面價值差額(1)	9,388	9,388
認列對子公司所有權權益變 動數(2)	373,166	587
其 他(3)	244,960	39,904
	<u>\$ 3,293,407</u>	<u>\$ 4,676,046</u>

1. 此類資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。該資本公積之產生若無現金流入，則僅得用以彌補虧損。
2. 此類資本公積係本公司未實際取得或處分子公司股權時，因子公司權益變動認列之權益交易影響數，或本公司採權益法認列子公司資本公積之調整數，該資本公積僅得用以彌補虧損。
3. 此類資本公積係員工認股權失效時，由資本公積－認股權轉列，以及給與員工之權益交割股份基礎給付協議所產生，該資本公積僅得用以彌補虧損。

(三) 保留盈餘及股利政策

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

1. 提繳稅款。
2. 彌補以往年度虧損。

3. 提列 10% 為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。
4. 必要時依法提列或迴轉特別盈餘公積。
5. 扣除前 1~4 項規定之數額後，如尚有餘額，則併同以前年度累積盈餘，由董事會考量公司財務狀況後，擬具分配案，提請股東會決議分派股東紅利。

本公司員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二一(六)員工福利費用。

本公司所處產業之生命週期正值成熟穩定階段，考量本公司之盈餘狀況，未來資金需求及發展計劃後，本公司股利發放以股票及現金並行，其中現金股利之比率不低於當年股利分配總額之 20% 為限，惟現金股利若低於 0.1 元（含）時，得全數改以股票股利發放。

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

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

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

本公司於 106 年 6 月 22 日及 105 年 6 月 24 日舉行股東常會，分別決議通過 105 及 104 年度虧損撥補案如下：

	虧 損	撥 補	案
	105年度	104年度	
法定盈餘公積彌補虧損	\$ 423,601	\$ 784,071	
資本公積彌補虧損	1,676,768	-	

本公司 107 年 3 月 27 日董事會擬議 106 年度虧損撥補案如下：

	虧 損 撥 補 案
資本公積彌補虧損	\$ 2,053,028

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

二十、收 入

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
營建收入	\$ 10,112,157	\$ 16,244
租賃收入	<u>99,069</u>	<u>97,599</u>
	<u>\$ 10,211,226</u>	<u>\$113,843</u>

二一、淨 利

(一) 其他收益及費損淨額

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
其他費損	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,583,884</u>

(二) 其他收入

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
利息收入	\$ 26,475	\$ 23,976
保證負債攤提收入	19,779	144,617
其他收入	<u>39,125</u>	<u>381,360</u>
	<u>\$ 85,379</u>	<u>\$549,953</u>

(三) 其他利益及損失

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
處分投資損失	\$ -	(\$ 489)
淨外幣兌換損失	(274)	(68)
其他支出	<u>(1,398)</u>	<u>(25,733)</u>
	<u>(\$ 1,672)</u>	<u>(\$ 26,290)</u>

(四) 財務成本

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
銀行借款利息	\$ 1,085,002	\$970,981
其 他	39,729	32,454
減：列入符合要件資產成本之金額	<u>(687,340)</u>	<u>(729,535)</u>
	<u>\$ 437,391</u>	<u>\$273,900</u>

利息資本化相關資訊如下：

	106年度	105年度
利息資本化金額	\$687,340	\$729,535
利息資本化利率	2.97%	3.10%

(五) 折舊及攤銷

	106年度	105年度
不動產、廠房及設備	\$ 3,348	\$ 4,504
投資性不動產	101,802	83,944
無形資產	7,329	8,346
其他	-	41
	<u>\$112,479</u>	<u>\$ 96,835</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 47,285	\$ 45,824
營業費用	57,865	42,624
	<u>\$105,150</u>	<u>\$ 88,448</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ -	\$ -
營業費用	7,329	8,387
	<u>\$ 7,329</u>	<u>\$ 8,387</u>

(六) 員工福利費用

	106年度	105年度
退職後福利（附註十八）		
確定提撥計畫	\$ 6,215	\$ 6,692
確定福利計畫	206	201
股份基礎給付（附註二三）	8,264	-
其他員工福利	168,154	146,560
員工福利費用合計	<u>\$182,839</u>	<u>\$153,453</u>
功能別彙總		
營業成本	\$ 19,829	\$ 22,502
營業費用	163,010	130,951
	<u>\$182,839</u>	<u>\$153,453</u>

本公司年度如有獲利，應提撥不低於 0.1% 為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象得包含符合一定條件之從屬公司員工，該一定條件由董事會訂定之；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於 1% 為董監事酬勞。員工酬勞及董監

事酬勞分派案應提股東會報告。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董監事酬勞。

本公司 106 及 105 年皆為稅前淨損，故估列員工酬勞及董監事酬勞皆為 0 仟元。

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

有關本公司員工酬勞及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二二、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	106年度	105年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 1,724	\$ 759
以前年度之調整	<u>-</u>	<u>531</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 1,724</u>	<u>\$ 1,290</u>

本公司會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	106年度	105年度
稅前淨損	(<u>\$ 756,428</u>)	(<u>\$ 4,967,859</u>)
稅前淨損按法定稅率計算之		
所得稅費用 (17%)	(\$ 128,593)	(\$ 844,536)
稅上不可減除之費損	11,749	740,600
免稅所得	(469,458)	(33,085)
暫時性差異	167,917	24,739
土地增值稅	1,724	759
不得留抵之虧損扣抵	93,328	106,968
未認列之虧損扣抵	325,057	5,314
以前年度之當期所得稅費用		
於本期之調整	<u>-</u>	<u>531</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 1,724</u>	<u>\$ 1,290</u>

我國於 107 年 2 月經總統公布修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17% 調整為 20%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10% 調降為 5%。

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

	106年12月31日	105年12月31日
虧損扣抵	<u>\$ 5,739,114</u>	<u>\$ 3,858,274</u>
可減除暫時性差異	<u>\$ 1,163,703</u>	<u>\$ 539,300</u>
投資抵減		
重大公共建設	<u>\$ 122,800</u>	<u>\$ 311,000</u>

(三) 未使用之投資抵減、虧損扣抵及免稅相關資訊

截至 106 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
促進產業升級條例	重大公共建設投資	<u>\$ 122,800</u>	109年度

截至 106 年底止，虧損扣抵相關資訊：

尚未扣抵餘額	最後抵減年度
<u>\$ 370,947</u>	111年度
<u>\$ 3,456,070</u>	112年度
<u>\$ 1,912,097</u>	116年度

(四) 兩稅合一相關資訊：

	106年12月31日	105年12月31日
待彌補虧損		
87 年度以後	<u>(\$ 3,622,604)</u>	<u>(\$ 4,968,148)</u>
	(註)	
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 506,778</u>	<u>\$ 426,169</u>
	(註)	
	106年度	105年度
盈餘分配適用之稅額扣抵比率	(註)	-

註：107 年 2 月公布生效之中華民國所得稅法修正內容已廢除兩稅合一制度，106 年度相關資訊已不適用。

(五) 所得稅核定情形

本公司歷年營利事業所得稅申報，經稅捐稽徵機關核定至 105 年。

二三、股份基礎給付協議

本公司於 106 年 10 月 3 日經董事會決議通過，將京站投資公司釋出所持有之京站實業股份公司一部份股份予本公司及本公司之子公司之員工認購，本公司全職員工符合該次認購資格條件，且股份基礎給付協議給予日亦為既得日，依照經金管會認可之 IFRS 2「股份基礎給付」規定，應將股份基礎給付協議給予日之權益商品公平價值與認購價格之差額全數認列為當期費用，並同時調整資本公積－其他。本年度認列股份基礎給付酬勞成本為 8,264 仟元。

二四、每股虧損

	單位：每股元	
	106年度	105年度
基本每股虧損	<u>(\$ 0.85)</u>	<u>(\$ 5.56)</u>

用以計算每股虧損之虧損及普通股加權平均股數如下：

本年度虧損

	106年度	105年度
用以計算基本每股虧損之淨損	<u>(\$ 758,152)</u>	<u>(\$ 4,969,149)</u>

股 數

	106年度	105年度
用以計算基本每股虧損之普通股加權平均股數	<u>894,419</u>	<u>894,419</u>

單位：仟股

二五、營業租賃協議

本公司為承租人

(一) 營業租賃係承租店辦等，租賃期間為 2 至 5 年。於租賃期間終止時，本公司對租賃店辦並無優惠承購權。

(二) 不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
1 年 內	\$ 21,944	\$ 32,540
超過 1 年但不超過 5 年	44,098	9,192
超過 5 年	319	-
	<u>\$ 66,361</u>	<u>\$ 41,732</u>

本公司為出租人

- (一) 營業租賃係出租本公司所擁有之投資性不動產，租賃期間為 1 至 18 年。承租人於租賃期間結束時對該不動產不具有優惠承購權。
- (二) 不可取消之營業租賃應收款如下：

	106年12月31日	105年12月31日
1 年 內	\$106,981	\$ 99,703
超過 1 年但不超過 5 年	535,619	509,119
超過 5 年	<u>178,500</u>	<u>304,500</u>
	<u>\$821,100</u>	<u>\$913,322</u>

二六、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	與合併公司之關係
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
京站實業股份有限公司(以下簡稱京站實業公司)	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
金頁企業股份有限公司	實質關係人
日竣投資股份有限公司	實質關係人
游 婉 英	實質關係人

(二) 關係人交易

1. 租金收入

關 係 人 類 別	106年度		105年度	
	金 額	佔該科目 餘 額 %	金 額	佔該科目 餘 額 %
加賀屋公司	\$ 92,400	93	\$ 92,400	95
子 公 司	2,117	2	2,098	2
實質關係人	<u>857</u>	<u>1</u>	<u>857</u>	<u>1</u>
	<u>\$ 95,374</u>	<u>96</u>	<u>\$ 95,355</u>	<u>98</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。

2. 開發中不動產－發包工程及建造中不動產

106 年度

<u>關係人名稱</u>	<u>工程性質</u>	<u>當期支付金額</u>
泰誠公司	建築工程	\$ 664,543
板橋浮洲聯合控制營運	"	<u>1,504,072</u>
		<u>\$ 2,168,615</u>

105 年度

<u>關係人名稱</u>	<u>工程性質</u>	<u>當期支付金額</u>
泰誠公司	建築工程	\$ 102,238
板橋浮洲聯合控制營運	"	<u>457,519</u>
		<u>\$ 559,757</u>

3. 開發中不動產－在建費用（工程管理及顧問）

106 年度

<u>關係人名稱</u>	<u>工程性質</u>	<u>當期支付金額</u>
子公司	工程管理	<u>\$ 25,051</u>

105 年度

<u>關係人名稱</u>	<u>工程性質</u>	<u>當期支付金額</u>
子公司	工程管理	<u>\$ 23,076</u>

4. 顧問費收入（帳列其他收入及費用科目減項）

<u>關係人類別</u>	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
子公司	<u>\$ 47,108</u>	<u>\$ 56,203</u>

5. 營業費用－物業管理及顧問服務

<u>關係人類別</u>	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
子公司	\$ 8,129	\$ 7,282
關聯企業	<u>6,164</u>	<u>1,180</u>
	<u>\$ 14,293</u>	<u>\$ 8,462</u>

6. 銷售費用－捐贈

<u>關係人類別</u>	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
實質關係人	<u>\$ 3,300</u>	<u>\$ 3,600</u>

7. 營業費用－租金支出

關係人類別	106年度	105年度
子公司	<u>\$ 19,680</u>	<u>\$ 13,331</u>

8. 銷售費用－雜費

關係人類別	106年度	105年度
泰誠公司	<u>\$ 1,731,152</u>	<u>\$183,851</u>

9. 其他收入及遞延貸項－聯屬公司間利益

106 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	\$ 5,089	\$177,696	交九案銷售 率及完工 進度
代收代付收入	"	<u>2,111</u>	<u>34</u>	<u>1,165</u>	"
		<u>\$324,111</u>	<u>\$ 5,123</u>	<u>\$178,861</u>	

105 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	\$ 4,923	\$182,785	交九案銷售 率及完工 進度
代收代付收入	"	<u>2,111</u>	<u>32</u>	<u>1,199</u>	"
		<u>\$324,111</u>	<u>\$ 4,955</u>	<u>\$183,984</u>	

10. 其他應收款－關係人

關係人類別	106年12月31日	105年12月31日
兆曜公司	\$ 685,000	\$189,000
日鼎公司	140,000	-
泰誠公司	120,000	-
日翔公司	-	341,676
子公司	76,434	449
孫公司	-	215
實質關係人	-	<u>1,900</u>
	<u>\$ 1,021,434</u>	<u>\$533,240</u>

11. 預付工程款

關 係 人 類 別	106年12月31日	105年12月31日
泰誠公司	\$ 7,885	\$228,982
板橋浮洲聯合控制營運	4,251	300,092
	<u>\$ 12,136</u>	<u>\$529,074</u>

12. 應付票據－關係人

關 係 人 類 別	106年12月31日	105年12月31日
泰誠公司	<u>\$ -</u>	<u>\$ 300,908</u>

13. 應付帳款－關係人

關 係 人 類 別	106年12月31日	105年12月31日
泰誠公司	\$ 559,157	\$ 290,420
板橋浮洲聯合控制營運	737,687	797,587
聯合營運者	41,948	41,948
	<u>\$ 1,338,792</u>	<u>\$ 1,129,955</u>

14. 其他應付款－關係人

關 係 人 類 別	106年12月31日	105年12月31日
京站投資公司	\$500,000	\$ -
京站實業公司	159,699	199,354
孫 公 司	51,516	1,481
子 公 司	5,125	41,687
實質關係人	1,397	1,697
聯合營運者	-	549
	<u>\$717,737</u>	<u>\$244,768</u>

15. 預收房地款

截至 106 年及 105 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）皆為 47,980 仟元。於 106 年及 105 年 12 月 31 日預收房地款（未稅）皆為 11,323 仟元。

16. 應付公司債

本公司於 105 年 7 月 8 日第一次私募發行國內無擔保普通公司債，係由京站實公司及孫公司分別承購金額 203,000 仟元及 97,000 仟元，主要發行條件如下：

(1) 發行總額：300,000 仟元。

(2) 價格：依票面金額十足發行，每張面額 1,000 仟元。

(3) 發行利率：年利率 3%。

(4) 發行期間：3 年（105 年 7 月 8 日至 108 年 7 月 8 日）。

本公司於 105 年 7 月 15 日第二次私募發行國內無擔保普通公司債，係由泰誠公司、京站實公司及實質關係人分別承購金額 300,000 仟元、100,000 仟元及 100,000 仟元，主要發行條件如下：

(1) 發行總額：500,000 仟元。

(2) 價格：依票面金額十足發行，每張面額 1,000 仟元。

(3) 發行利率：年利率 3%。

(4) 發行期間：3 年（105 年 7 月 15 日至 108 年 7 月 15 日）。

本公司於 106 及 105 年度因發行上述公司債而支付予關係人之利息費用分別為 24,000 仟元及 11,351 仟元。

17. 其他

(1) 截至 106 年及 105 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	106年12月31日	105年12月31日
實質關係人 林榮顯等	新北市三芝區房地、有價證券及附買回票券	新北市三芝區房地、有價證券及附買回票券
子公司	台北市北投區房地、有價證券、附買回票券及定存	台北市北投區房地、有價證券、附買回票券及定存

(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 106 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。

(4) 截至 106 年 12 月 31 日止，泰誠公司因承攬本公司投資興建之新北市板橋浮洲合宜住宅開發案，支付保證金 268,341 仟元，帳列存入保證金—流動。

(三) 對關係人放款 (帳入其他應收款—關係人)

關 係 人 類 別	106年12月31日	105年12月31日
<u>其他應收款</u>		
兆曜公司	\$ 685,000	\$189,000
日鼎公司	140,000	-
泰誠公司	120,000	-
日翔公司	60,000	340,000
子 公 司	<u>14,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,019,000</u>	<u>\$529,000</u>

關 係 人 類 別	106年度	105年度
<u>利息收入</u>		
兆曜公司	\$ 12,685	\$ 2,745
日鼎公司	827	-
泰誠公司	234	-
日翔公司	8,005	5,710
子 公 司	<u>229</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 21,980</u>	<u>\$ 8,455</u>

106年及105年12月31日本公司提供短期放款予子公司，利率皆為3.61%與市場利率相近。106及105年度對子公司之放款皆為無擔保放款。

(四) 向關係人借款 (帳入其他應付款—關係人)

關 係 人 類 別	106年12月31日	105年12月31日
京站投資公司	\$500,000	\$ -
京站實業公司	155,000	195,000
孫 公 司	<u>50,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$705,000</u>	<u>\$195,000</u>

關 係 人 類 別	106年度	105年度
<u>利息費用</u>		
京站投資公司	\$ 454	\$ -
京站實業公司	7,416	7,196
子 公 司	-	9,275
孫 公 司	<u>155</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 8,025</u>	<u>\$ 16,471</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) 主要管理階層之薪酬

106 及 105 年度對董事及其他主要管理階層之薪酬如下：

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ 31,753	\$ 25,678
退職後福利	734	821
股份基礎給付	2,098	-
合計	<u>\$ 34,585</u>	<u>\$ 26,499</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。

二七、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：

	106年12月31日	105年12月31日
預付款項	\$ -	\$ 170,020
待售房地	6,912,624	303,310
待開發不動產	337,764	337,764
開發中不動產	23,585,316	34,629,147
其他流動資產	108,469	85,992
投資性不動產	8,205,872	8,020,436
不動產廠房及設備	58,384	-
採用權益法之投資	7,912,907	6,028,628
其他非流動資產	504,590	-
	<u>\$ 47,625,925</u>	<u>\$ 49,575,297</u>

二八、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) 截至 106 年及 105 年 12 月 31 日，本公司為興建房屋，與若干承包廠商訂立工程合約，合約總價及已依工程進度支付工程價款列示如下：

	106年12月31日	105年12月31日
合約總價	\$ 16,145,444	\$ 25,008,945
已支付價款(註)	15,174,796	20,744,422

註：帳列開發中不動產、建造中之投資性不動產及預付款項科目。

- (二) 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。106 年及 105 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。
- (三) 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 106 年及 105 年 12 月 31 日，以定存單繳納之履約保證金金額分別為 42,671 仟元及 85,343 仟元。
- (四) 本公司於 100 年 9 月取得「新北市板橋合宜住宅招商投資興設計畫：第一區暨第二區土地標售案」，截至 106 年及 105 年 12 月 31 日，本公司以定存單繳納之保證金金額分別為 1,197,604 仟元及 1,493,863 仟元。

本公司浮洲合宜住宅在 104 年 4 月地震後發生地下室局部位置裂縫問題，經五大技師公會之鑑定結果及建議，將於後續結構修繕設計中納入檢討。關於結構細部補強修繕方案，本公司已依照台大地震工程研究中心結構外審會議之審查結果，完成結構補強修繕作業。

另一樓承購戶提起訴訟主張解除買賣契約，部分訴訟尚在一審進行中，另其中二件訴訟於一審法院審理本公司敗訴，本公司認為應有明顯錯引數據之情事，且其判決亦有判決不備理由或不詳盡處，本公司已分別於 106 年 12 月 15 日及 106 年 2 月 10 日提起上訴。

- (五) 關於台灣台北地方法院檢察署起訴前台北市政府捷運工程局官員一案，經台灣高等法院刑事庭審理時，以刑法有關犯罪行為人以外之法人，因犯罪行為人之不法行為而取得犯罪所得者，沒收之規定，裁定命本公司參加沒收程序。按本公司並未受有任何犯罪所得，對涉案之前台北市政府捷運工程局官員之行為更毫不知情，況且本公

司業已依中華民國仲裁協會就全面鑑定因素通盤考量後之仲裁判斷支付全額（新台幣 3,350,884 仟元），本公司認為依法不應再沒收或追徵本公司之財產。台灣高等法院於 106 年 12 月 27 日宣判原判決撤銷，因查無前台北市政府捷運工程局官員圖利廠商之事實，因此撤銷本公司參與沒收程序之裁定。本案檢察官未於法定期間內就撤銷沒收之裁定提出抗告，故該裁定已確定。

(六) 本公司為子公司銀行借款提供財務保證，截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司提供財務保證金額 12,799,700 仟元及 12,771,300 仟元；子公司分別已動支 9,715,196 仟元及 9,810,657 仟元；本公司於個體資產負債表認列為其他負債之金額分別為 0 仟元及 19,779 仟元。

二九、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周期所需之營運資金、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。

三十、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) 金融工具之種類

	106年12月31日	105年12月31日
<u>金融資產</u>		
放款及應收款（註1）	\$ 1,412,052	\$ 897,844
備供出售金融資產（註2）	5,100	5,100
存出保證金	1,911,083	2,251,107
其他金融資產－流動	2,058,697	1,561,742
<u>金融負債</u>		
存入保證金（註3）	897,081	896,645
以攤銷後成本衡量（註4）	39,421,182	39,624,363

註1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據、應收帳款及其他應收款等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

註2：餘額係包含以成本衡量金融資產餘額。

註3：餘額係包含帳列其他流動負債及非流動負債之存入保證金。

註4：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、一年或一個營業週期內到期之長期負債、應付公司債、長期借款等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 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：

	106年12月31日	105年12月31日
<u>具公允價值利率風險</u>		
－金融資產	\$ 283,406	\$ 326,466
－金融負債	3,867,166	2,619,812
<u>具現金流量利率風險</u>		
－金融資產	4,540,853	3,852,531
－金融負債	32,606,103	33,844,281

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 106 及 105 年度之稅前淨利分別減少 280,653 仟元及 299,918 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下降，主因為變動利率債務工具減少。

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 106 年及 105 年 12 月 31 日，本公司未動用之融資額度（含專案融資）分別為 2,923,280 仟元及 5,650,406 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。

106 年 12 月 31 日

	要求即付或 短於 1 個月	1 至 3 個月	3 個月至 1 年	1 至 5 年	5 年 以 上
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ 172,241	\$ 77,478	\$ 3,050,095	\$ 507,306	\$ -
浮動利率工具	1,470,100	1,294,740	24,131,724	3,982,040	1,728,000
固定利率工具	810,000	758,000	-	2,300,000	-
	<u>\$ 2,452,341</u>	<u>\$ 2,130,218</u>	<u>\$ 27,181,819</u>	<u>\$ 6,789,346</u>	<u>\$ 1,728,000</u>

105 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	\$ 387,428	\$ 43,922	\$ 3,541,835	\$ 62,077	\$ -
浮動利率工具	1,232,920	1,956,500	24,473,354	4,754,760	1,428,000
固定利率工具	1,820,000	-	-	800,000	-
	<u>\$ 3,440,348</u>	<u>\$ 2,000,422</u>	<u>\$ 28,015,189</u>	<u>\$ 5,616,837</u>	<u>\$ 1,428,000</u>

三一、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。

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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：除另註明外，
為新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率	區間	資金性質	貸質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提供帳列金額	擔名	保價		品值	對個別對象資金貸與總額(註1)	與資金貸與總額(註1)
																稱	價			
0	日勝生活科技股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ -	3.605%	3.605%	短期融資	無	\$ -	營運週轉	\$ -	無	\$ -	-	\$ 3,445,559	\$ 3,445,559	
0	日勝生活科技股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	755,000	755,000	685,000	3.605%~4.3658%	3.605%~4.3658%	短期融資	無	-	營運週轉	-	無	-	-	-	3,445,559	3,445,559
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝租賃興業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	540,000	340,000	60,000	3.605%~4.5137%	3.605%~4.5137%	短期融資	無	-	營運週轉	-	無	-	-	-	3,445,559	3,445,559
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	其他應收款-關係人	是	120,000	120,000	120,000	3.605%	3.605%	短期融資	無	-	營運週轉	-	無	-	-	-	3,445,559	3,445,559
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝水務企業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	260,000	260,000	140,000	3.605%	3.605%	短期融資	無	-	營運週轉	-	無	-	-	-	3,445,559	3,445,559
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝生加買星國際溫泉飯店股份有限公司	其他應收款-關係人	是	30,000	30,000	14,000	3.605%	3.605%	短期融資	無	-	營運週轉	-	無	-	-	-	3,445,559	3,445,559
1	萬達通實業股份有限公司	日勝租賃興業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	100,000	-	-	2.5026%~2.64%	2.5026%~2.64%	短期融資	無	-	營運週轉	-	無	-	-	-	2,483,137	2,483,137
1	萬達通實業股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	100,000	100,000	30,000	2.5109%~2.5403%	2.5109%~2.5403%	短期融資	無	-	營運週轉	-	無	-	-	-	2,483,137	2,483,137
1	萬達通實業股份有限公司	日勝生加買星國際溫泉飯店股份有限公司	其他應收款-關係人	是	50,000	50,000	50,000	2.5026%~2.5783%	2.5026%~2.5783%	短期融資	無	-	營運週轉	-	無	-	-	-	2,483,137	2,483,137
2	集順生活科技股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	110,000	110,000	110,000	2.4113%~3.038%	2.4113%~3.038%	短期融資	無	-	營運週轉	-	無	-	-	-	209,537	209,537
2	集順生活科技股份有限公司	日勝開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	33,000	33,000	33,000	2.4113%~3.038%	2.4113%~3.038%	短期融資	無	-	營運週轉	-	無	-	-	-	209,537	209,537
2	集順生活科技股份有限公司	日勝租賃興業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	160,000	-	-	2.4113%~3.038%	2.4113%~3.038%	短期融資	無	-	營運週轉	-	無	-	-	-	209,537	209,537
2	集順生活科技股份有限公司	日勝綠能科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	18,000	18,000	8,000	2.4113%	2.4113%	短期融資	無	-	營運週轉	-	無	-	-	-	209,537	209,537
3	京地實業股份有限公司	京站數位廣場股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	-	-	4.133%	4.133%	短期融資	無	-	營運週轉	-	無	-	-	-	400,770	400,770
3	京地實業股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	135,000	105,000	105,000	4.133%~4.197%	4.133%~4.197%	短期融資	無	-	營運週轉	-	無	-	-	-	400,770	400,770
3	京地實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	195,000	155,000	155,000	3.35%~4.197%	3.35%~4.197%	短期融資	無	-	營運週轉	-	無	-	-	-	400,770	400,770
4	泰誠發展營造股份有限公司	日勝生加買星國際溫泉飯店股份有限公司	其他應收款-關係人	是	30,000	-	-	2.85%~2.88%	2.85%~2.88%	短期融資	無	-	營運週轉	-	無	-	-	-	654,163	654,163
4	泰誠發展營造股份有限公司	日勝租賃興業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	320,000	-	-	2.85%~2.88%	2.85%~2.88%	短期融資	無	-	營運週轉	-	無	-	-	-	654,163	654,163
4	泰誠發展營造股份有限公司	日勝綠能科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	10,000	10,000	2.838%~2.86%	2.838%~2.86%	短期融資	無	-	營運週轉	-	無	-	-	-	654,163	654,163

(接次頁)

(承前頁)

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率	質押性質	與業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提供擔保金額	擔保		對個別對象資金貸與總額(社1)	資金貸與總額(社1)
													稱價	價值		
4	泰誠發展營造股份有限公司	日耀開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	\$ 30,000	\$ 30,000	\$ -	2.838%~2.86%	短期融資	\$ -	營運週轉	\$ -	無	-	\$ 654,163	\$ 654,163
4	泰誠發展營造股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	145,000	130,000	60,000	2.838%~2.86%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	654,163	654,163
4	泰誠發展營造股份有限公司	兆晴實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	137,000	137,000	57,000	2.838%~2.90%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	654,163	654,163
4	泰誠發展營造股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	220,000	165,000	105,000	2.838%~2.88%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	654,163	654,163
5	日勝遠東股份有限公司	日耀開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	10,000	10,000	3.288%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	186,862	186,862
5	日勝遠東股份有限公司	兆晴實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	24,000	10,000	10,000	3.28%~3.388%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	186,862	186,862
5	日勝遠東股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	40,000	40,000	40,000	3.288%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	186,862	186,862
6	新秀閣大飯店股份有限公司	日耀開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	15,000	14,000	13,000	2.82%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	14,780	14,780
7	立疆開發股份有限公司	兆晴實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	43,000	-	-	0.3125%~0.4109%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	104,903	104,903
8	日耀開發股份有限公司	日耀租賃實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	90,000	-	-	2.7473%~2.8972%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	262,918	262,918
9	京站投資控股股份有限公司	日耀租賃實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	40,000	-	-	1.035%~1.125%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,292,262	2,292,262
9	京站投資控股股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	500,000	500,000	500,000	1.035%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,292,262	2,292,262
10	集盛資產開發股份有限公司	日耀租賃實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	20,000	-	-	0.3125%~0.4109%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	33,188	33,188
10	集盛資產開發股份有限公司	兆晴實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	10,000	10,000	0.348%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	33,188	33,188
11	日鼎水務企業股份有限公司	日耀租賃實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	80,000	-	-	3.0021%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	904,376	904,376
11	日鼎水務企業股份有限公司	兆晴實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	40,000	40,000	-	3.0021%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	904,376	904,376
12	普力德生物科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	60,000	60,000	50,000	1.035%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	86,509	86,509

註1：本公司及各子公司資金貸與累計餘額及對同一借款者貸與總額不得超過各該公司最近期經會計師查核簽證之財務報表淨值之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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書公司	關係	擔保對象	對象單一企業背書保證之金額(註 1)	本期最高背書金額	期末背書餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率(%)	背書保證額高者(註 3)	屬母子公司對背書保證	屬子公司對背書保證	屬對大陸地區背書保證
0	日勝生活科技股份有限公司	新嘉坡廣慶開發股份有限公司	擔保大於 50% 之孫公司		\$ 25,841,694	\$ 160,000	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 51,683,388	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	新嘉坡大飯店股份有限公司	擔保大於 50% 之孫公司		25,841,694	88,000	88,000	88,000	-	1.02%	51,683,388	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	兆豐實業股份有限公司	擔保大於 50% 之孫公司		25,841,694	300,000	300,000	-	-	3.48%	51,683,388	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	兆豐實業股份有限公司	擔保大於 50% 之孫公司		25,841,694	982,000	982,000	250,000	-	11.40%	51,683,388	N	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	擔保大於 50% 之孫公司		25,841,694	1,652,000	900,000	840,000	676,096	10.45%	51,683,388	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝開發股份有限公司	擔保大於 50% 之孫公司		25,841,694	1,320,000	1,320,000	1,048,000	-	15.32%	51,683,388	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝開發股份有限公司	擔保大於 50% 之孫公司		25,841,694	3,088,000	2,900,000	2,159,469	-	33.67%	51,683,388	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝開發股份有限公司	擔保大於 50% 之孫公司		25,841,694	3,804,000	3,804,000	3,400,550	-	44.16%	51,683,388	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	高遠通實業股份有限公司	綜合擔保大於 50% 之子公司		25,841,694	2,289,300	1,920,700	1,480,220	-	22.30%	51,683,388	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	京站實業股份有限公司	擔保大於 50% 之孫公司		25,841,694	1,000,000	500,000	380,000	-	5.80%	51,683,388	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝開發股份有限公司	擔保大於 50% 之孫公司		25,841,694	85,000	85,000	68,957	-	0.99%	51,683,388	N	N	N
1	集洲生活科技股份有限公司	集洲實業股份有限公司	擔保大於 50% 之孫公司		1,571,528	294,000	134,000	-	83,317	25.58%	3,143,057	N	N	N
1	集洲生活科技股份有限公司	兆豐實業股份有限公司	同一母公司之聯屬公司		1,571,528	120,000	-	120,000	-	22.91%	3,143,057	N	N	N
1	集洲生活科技股份有限公司	兆豐實業股份有限公司	擔保大於 50% 之孫公司		1,571,528	120,000	-	-	-	-	3,143,057	N	N	N
2	京站實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	同一最終母公司之聯屬公司		3,005,775	120,000	-	-	-	-	6,011,550	N	N	N
2	京站實業股份有限公司	兆豐實業股份有限公司	同一最終母公司之聯屬公司		3,005,775	610,000	-	-	-	-	6,011,550	N	N	N
2	京站實業股份有限公司	兆豐實業股份有限公司	擔保大於 50% 之最終母公司		3,005,775	1,800,000	1,293,000	1,293,000	1,293,000	129.05%	6,011,550	N	N	N
3	新嘉坡大飯店股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	擔保大於 50% 之母公司		110,849	120,000	120,000	120,000	1,066	324.76%	221,699	N	Y	N
4	泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	擔保大於 50% 之母公司		4,906,219	2,790,000	2,510,000	1,725,000	1,740,000	153.48%	9,812,439	Y	Y	N
4	泰誠發展營造股份有限公司	兆豐實業股份有限公司	同一母公司之聯屬公司		4,906,219	500,000	-	-	-	-	9,812,439	N	N	N
5	京站投資控股企業股份有限公司	兆豐實業股份有限公司	擔保大於 50% 之孫公司		17,191,968	900,000	700,000	640,000	500,000	12.22%	34,383,936	N	N	N
5	京站投資控股企業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	同一母公司之聯屬公司		861,390 (註 2)	250,000	125,000	125,000	125,000	2.18%	34,383,936	N	N	N
5	京站投資控股企業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	擔保大於 50% 之母公司		17,191,968	2,200,000	1,600,000	1,564,000	1,600,000	27.92%	34,383,936	N	Y	N

註 1：本公司及各子公司對單一企業背書保證金額以不逾各該公司最近期經會計師查核簽證之財務報表淨值之 3 倍為限；
 註 2：本公司直接及間接持有表決權股份 90% 以上之公司間，得為背書保證，其金額不得超過本公司最近期經會計師查核簽證之財務報表淨值之 10%。
 註 3：本公司及各子公司背書保證之總額以不逾各該公司最近期經會計師查核簽證之財務報表淨值之 6 倍為限。
 註 4：新嘉坡大飯店股份有限公司正辦理現金增資中，預期將可提升公司淨值，並可提高為他人背書保證之限額。

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 106 年 12 月 31 日

附表三

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期股數或單位數(仟)	帳面金額	持股比例%	公允價值	備註
日勝生活科技股份有限公司	股票 林口育樂事業股份有限公司	無	以成本衡量金融資產—非流動	-	\$ 5,100	-	\$ -	(註1)
泰誠發展營造股份有限公司	股票 桑緹亞股份有限公司	無	以成本衡量金融資產—非流動	55	662	0.07%	-	(註1)
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	以成本衡量金融資產—非流動	50	432	2.50%	-	(註1)
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	以成本衡量金融資產—非流動	280	2,797	3.70%	-	(註1)
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	以成本衡量金融資產—非流動	50	-	16.67%	-	(註1)
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	以成本衡量金融資產—非流動	5,000	50,000	3.94%	-	(註1)
泰誠發展營造股份有限公司	股票 國際票券—票券 RP	無	持有至到期日金融資產—流動	-	360,000	-	-	(註3)
京站實業股份有限公司	債券 合作金庫—債券 RP	無	持有至到期日金融資產—流動	-	20,000	-	-	(註2)
京站實業股份有限公司	股票 國際票券—票券 RP	無	持有至到期日金融資產—流動	-	717,302	-	-	(註3)
集順生活科技股份有限公司	股票 國際票券—票券 RP	無	持有至到期日金融資產—流動	-	120,000	-	-	(註3)
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	4,925	-	4,925	

(接次頁)

(承前頁)

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 有 價 證 券 發 行 人 之 關 係	帳 列	目 的	期 股 數 或 單 位 數 (仟)	帳 面 金 額	持 股 比 率 %	公 允 價 值	未 備 註
京 站 實 業 股 份 有 限 公 司	基 金 臺 企 中 國 信 託 智 能 運 動 基 金	無	透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 融 資 產 一 流 動	透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 融 資 產 一 流 動	300	\$ 2,997	-	\$ 2,997	
京 站 實 業 股 份 有 限 公 司	基 金 華 頓 平 安 貨 幣 市 場 基 金	無	透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 融 資 產 一 流 動	透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 融 資 產 一 流 動	870	10,000	-	10,000	
京 站 實 業 股 份 有 限 公 司	公 司 債 日 勝 生 活 科 技 股 份 有 限 公 司 國 內 第 一 次 私 募 無 擔 保 普 通 公 司 債	最 終 母 公 司	無 活 絡 市 場 之 債 務 工 具 投 資 一 非 流 動	無 活 絡 市 場 之 債 務 工 具 投 資 一 非 流 動	203	203,000	-	-	
京 站 實 業 股 份 有 限 公 司	公 司 債 日 勝 生 活 科 技 股 份 有 限 公 司 國 內 第 二 次 私 募 無 擔 保 普 通 公 司 債	最 終 母 公 司	無 活 絡 市 場 之 債 務 工 具 投 資 一 非 流 動	無 活 絡 市 場 之 債 務 工 具 投 資 一 非 流 動	100	100,000	-	-	
普 力 德 生 物 科 技 股 份 有 限 公 司	公 司 債 日 勝 生 活 科 技 股 份 有 限 公 司 國 內 第 一 次 私 募 無 擔 保 普 通 公 司 債	最 終 母 公 司	無 活 絡 市 場 之 債 務 工 具 投 資 一 非 流 動	無 活 絡 市 場 之 債 務 工 具 投 資 一 非 流 動	97	97,000	-	-	
泰 誠 發 展 營 造 股 份 有 限 公 司	公 司 債 日 勝 生 活 科 技 股 份 有 限 公 司 國 內 第 二 次 私 募 無 擔 保 普 通 公 司 債	母 公 司	無 活 絡 市 場 之 債 務 工 具 投 資 一 非 流 動	無 活 絡 市 場 之 債 務 工 具 投 資 一 非 流 動	300	300,000	-	-	

註 1：以成本衡量之金融資產因無活絡市場公開報價且其公允價值無法可靠衡量，故以成本衡量。

註 2：京站實業股份有限公司質押予合庫票券金融股份有限公司作為發行商業本票之擔保品。

註 3：質押予國際票券金融股份有限公司作為日勝生活科技股份有限公司發行商業本票之擔保品。

註 4：投資子公司及關聯企業，請參閱附表七。

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 106 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	期		初買		入賣		出其		他期		末額
					股	金	股	金	股	金	股	金	股	金	
集順生活科技股 份有限公司	國際票券一 票券 RP	透過損益按公允 價值衡量之金 融資產－流動	無	無		-	\$ 120,000	-	\$ 240,000	-	\$ 360,000	-	\$ -	-	\$ -
泰誠發展營建股 份有限公司	國際票券一 票券 RP	透過損益按公允 價值衡量之金 融資產－流動	無	無		-	500,000	-	1,790,000	-	2,290,000	-	-	-	-
京站實業股份有 限公司	國際票券一 票券 RP	透過損益按公允 價值衡量之金 融資產－流動	無	無		-	921,302	-	50,650	-	971,952	-	-	-	-
泰誠發展營建股 份有限公司	國際票券一 票券 RP	持有至到期日金 融資產－流動	無	無		-	-	-	1,390,000	-	1,030,000	-	-	-	360,000
京站實業股份有 限公司	國際票券一 票券 RP	持有至到期日金 融資產－流動	無	無		-	-	-	1,466,596	-	749,294	-	-	-	717,302
集順生活科技股 份有限公司	國際票券一 票券 RP	持有至到期日金 融資產－流動	無	無		-	-	-	310,000	-	190,000	-	-	-	120,000

註 1：本表所稱有價證券，係指股票、票券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司
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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：除另註明外，為新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易		情形		條件與一般交易及原	應收(付)票據、帳款	備註
			進(銷)貨金	額	估總進(銷)貨之比率	授信期間			
日勝生活科技股份有限公司	板橋浮洲聯合控制營運	本公司之子公司為聯合營運者	發包工程	\$1,504,072	49.41%	依合約規定	\$ -	(\$ 737,687)	(46.04%)
日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	子公司	發包工程	664,543	21.83%	依合約規定	-	(559,157)	(34.89%)
泰誠發展營造股份有限公司	日翔租賃股份有限公司	聯屬公司	銷貨	(709,204)	(14.51%)	依合約規定	-	120,986	9.31%
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	(861,485)	(17.63%)	依合約規定	-	441,921	34.00%
泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	子公司	銷貨	(3,305,537)	(67.64%)	依合約規定	-	466,387	35.88%
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	(511,824)	(55.15%)	依合約規定	-	13,654	13.17%
日翔租賃股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	聯屬公司	發包工程	558,393	100.00%	依合約規定	-	(340,957)	(99.99%)
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	1,026,816	91.04%	依合約規定	-	(441,921)	(82.01%)

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

註 2：交易金額係含泰誠聯合控制營運之合計數。

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 106 年 12 月 31 日

附表六

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

帳列之	應收公司	交易對象名稱	關係	應收餘額	週轉率	逾期應收		應收項式	應收項回	關係人後額	呆帳	列帳	備抵額	備註
						金額	額							
日勝生活科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	子公司	\$ 140,000	-	\$ -	-	-	\$ -	-	\$ -	-	-	係截至 107.01.29 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	子公司	685,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至 107.01.29 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	子公司	120,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至 107.01.29 (註 1)
泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	子公司	466,387	6.50	-	-	182	-	-	-	-	-	係截至 107.01.29
泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	聯屬公司	441,921	2.58	-	-	57,589	-	-	-	-	-	係截至 107.01.29
泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	聯屬公司	120,986	3.84	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至 107.01.29
泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	聯屬公司	105,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至 107.01.29 (註 1)
集順實業股份有限公司	集順實業股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	聯屬公司	110,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至 107.01.29 (註 1)
京站實業股份有限公司	京站實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	子公司	159,696	-	-	-	-	4,350	-	-	-	-	係截至 107.01.29 (註 1)
京站實業股份有限公司	京站實業股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	聯屬公司	105,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至 107.01.29 (註 1)
京站投資控股企業股份有限公司	京站投資控股企業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	子公司	500,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至 107.01.29 (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 106 年 1 月 1 日至 12 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 本期 金額	資 金 年 底 額	末 期 股 數 (仟 股)	持 有 比 率 (%)	帳 面 金 額	被 投 資 公 司 本 期 損 益	本 期 認 列 之 投 資 損 失	備 註
日勝生活科技股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 13 樓	住宅及大樓開發 租賃業	\$ 15,000	\$ 15,000	46,000	100.00%	\$ 522,677	(\$ 24,172)	(\$ 24,148)	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	立騰開發股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 13 樓	住宅及大樓開發 租賃業	660,000	660,000	66,000	100.00%	262,257	47,684	47,684	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	日輝開發股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 13 樓	住宅及大樓開發 租賃業	800,000	800,000	80,000	100.00%	657,294	(13,558)	(13,558)	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	日勝遠東股份有限公司	台北市忠孝東路四段 270 號 5 樓之 2	休閒活動場所 租賃業	1,113,455	1,113,455	38,773	99.93%	651,491	(3,598)	(3,595)	子公司 (註 1、註 2)
日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	台北市忠孝東路四段 270 號 5 樓之 2	土木建築工程業	665,650	665,650	89,700	100.00%	456,918	223,283	344,241	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 13 樓	住宅及大樓開發 租賃業	1,248,666	1,248,666	148,000	28.35%	1,759,923	319,478	90,577	子公司 (註 1、註 3)
日勝生活科技股份有限公司	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	台北市北投區光明路 236 號	溫泉飯店業	803,363	703,363	14,999	99.99%	97,471	(70,549)	(70,549)	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	台北市大安區仁愛路四段 27 巷 23 號 3 樓~11 樓、25 號、25 號 3 樓~11 樓、27 號 2 樓~14 樓	住宅及大樓開發 租賃業	1,307,000	1,307,000	130,700	100.00%	801,224	(146,950)	(146,950)	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	Visitra Corporate Services Centre, Ground Floor NPF Building, Beach Road, Asia, Samoa	一般投資業	USD 2,015	USD 2,005	2,015	100.00%	13,053	(4,783)	(4,783)	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	401,500	401,500	105	100.00%	317,890	(3,770)	(4,274)	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	桃園市蘆竹區富華路一段 177 號	污水處理業	1,700,000	1,400,000	176,000	100.00%	2,260,939	402,873	402,873	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	2,886,339	2,886,339	87,090	58.06%	3,327,219	465,486	270,264	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 14 樓	住宅及大樓開發 租賃業	1,490,000	800,000	149,000	100.00%	1,318,121	(114,006)	(114,006)	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	日鑽綠能科技股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 14 樓	能源技術服務業	14,400	14,400	1,440	90.00%	13,187	(1,016)	(914)	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%	2,108,882	465,486	171,283	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		資 金 額 度	持 有		被 投 資 公 司 本 期 (損) 益	本 期 認 列 之 投 資 利 益 (損)	備 註
				本 期 未 去	本 期 未 去		比 率 (%)	帳 面 金 額			
集順生活科技股份有限公司	集盛資產開發股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	住宅及大樓開發	\$ 87,000	\$ 87,000	87,000	100.00%	\$ 82,969	(\$ 347)	孫公司 (註1)	
集順生活科技股份有限公司	京陽公寓大廈管理維護股份有限公司	台北市文山區羅斯福路六段106號10樓之1	租賃業 公寓大廈管理服務業	9,800	9,800	980	49.00%	909	(334)	(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	529,579	678,915	46,802	78.00%	781,501	267,115	孫公司 (註1)	
京站投資控股企業股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	住宅及大樓開發	4,295,288	4,295,288	374,015	71.65%	4,447,919	228,901	子公司 (註1)	
京站實業股份有限公司	京站數位廣場股份有限公司	台北市大同區承德路一段1號4樓	租賃業 零售業	35,000	23,000	1,300	100.00%	10,071	(5,771)	孫公司 (註1)	
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED	Vistra Corporate Services Centre, Ground Floor NPF Building, Beach Road, Asia, Samoa	一般投資業	USD 1,975	USD 1,975	1,975	100.00%	13,184	(4,553)	孫公司 (註1)	
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	日鼎投資有限公司	15/F, BOC Group Life Assurance Tower, 136 Des Voeux Road Central, Central, Hong Kong	一般投資業	USD 30	USD 30	30	100.00%	519	(139)	孫公司 (註1)	
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	開創國際有限公司	The Grand Pavilion Commercial Centre, Oleander Way, 802 West Bay Road, P.O. Box 32052, Grand Cayman KY1-1208, Cayman Islands	一般投資業	USD 10	USD -	10	100.00%	234	(65)	孫公司 (註1)	
開創國際有限公司	日勝生活科技(馬來西亞)有限公司	LEVEL 10, MENARA LGB1 JALAN WAN KADIR TAMAN TUN DR ISMAIL 60000 KUALA LUMPUR MALAYSIA	一般投資及大樓開發業	MYR -	MYR -	-	100.00%	-	-	孫公司 (註1)	
日勝遠東股份有限公司	普力德生物科技股份有限公司	苗栗縣竹南鎮公義路462巷50號三樓之1	生物科技及化妝品製造業	90,000	90,000	9,000	37.31%	80,691	12,921	孫公司 (註1)	

註1：係依被投資公司同期間經會計師查核之財務報表及本公司持股比例計算。

註2：帳面金額尚未扣除以前年度提列之累積減損88,493仟元。

註3：帳面金額尚未扣除聯屬公司間未實現利益178,861仟元。

註4：大陸被投資公司相關資訊請參閱附表八。

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 106 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

大陸公司	被投資名稱	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		本公司或間接持股之	本公司直接投資比例	本期認損(註 2)	列報帳	期末面價	投資價值已匯回投資收益	止本期至本
							匯出	收回							
萬達通商務諮詢(廈門)有限公司	商務及企業管理諮詢業務	\$ 4,560 (140 仟美元)	註 1(2)	\$ 4,560 (140 仟美元)	\$ -	\$ -	\$ 4,560 (140 仟美元)	1)	100%	(\$ (2) B (4,286)	(1)	\$ 270	\$ -	-	
立疆企業管理諮詢(上海)有限公司	商務及企業管理諮詢業務	\$ 52,288 (1,700 仟美元)	註 1(2)	\$ 52,288 (1,700 仟美元)	\$ -	\$ -	\$ 52,288 (1,700 仟美元)	4,286)	100%	(\$ (2) B (4,286)	(2) B	11,952	\$ -	-	

本期期末大陸累計自台灣匯出金額	經濟部投資審議會依陸地經濟部投資審議會規定
\$56,848 (1,840 仟美元)	\$ 5,168,339 (註 5)

註 1：投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

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

註 2：本期認列投資損益欄中：

- (1) 若屬籌備中，尚無投資損益者，應予註明。
- (2) 投資損益認列基礎分為下列三種，應予註明。
 - A. 經與中華民國會計師事務所所有合作關係之國際性會計師事務所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 106 年 12 月 31 日台灣銀行即期買入/賣出平均匯率。另投資審會係以外幣為核准限額，截至本期末止投資金額並未超限。

註 5：係本公司股權淨值之 60%。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

財務狀況比較分析表：

單位：新台幣仟元

項 目	105 年度	106 年度	差 異		說明
			金額	百分比	
流動資產	50,179,539	42,312,037	(7,867,502)	(15.68)%	註 1
不動產、廠房及設備	8,214,637	8,109,982	(104,655)	(1.27)%	
無形資產	2,368,417	2,565,067	196,650	8.30%	
其他資產	15,222,985	21,125,419	5,902,434	38.77%	註 2
資產總額	75,985,578	74,112,505	(1,873,073)	(2.47)%	
流動負債	51,047,667	48,274,605	(2,773,062)	(5.43)%	
非流動負債	15,471,367	16,571,650	1,100,283	7.11%	
負債總額	66,519,034	64,846,255	(1,672,779)	(2.51)%	
股本	8,944,192	8,944,192	0	0.00%	
資本公積	4,676,046	3,293,407	(1,382,639)	(29.57)%	註 3
保留盈餘	(4,544,547)	(3,622,604)	921,943	(20.29)%	註 4
其他權益	(840)	(1,097)	(257)	30.60%	
非控制權益	391,693	652,352	260,659	66.55%	
權益總額	9,466,544	9,266,250	(200,294)	(2.12)%	

說明：(若兩年度變動達 10% 以上，且金額達 106 年度資產總額 1% 者，將予以分析說明)

註 1：流動資產減少 7,867,502 仟元，主要係 106 年度本公司板橋浮洲案已完成結構補強修繕工程並展開交屋作業，致存貨大幅減少，加以子公司兆曜實業將其地上權住宅案由銷售轉為出租經營，自存貨-待售房屋轉列投資性不動產項下，亦使存貨金額大幅下降。

註 2：其他資產增加 5,902,434 仟元，主要係子公司兆曜實業將其地上權住宅案由銷售轉為出租經營，故投資性不動產增加；另，子公司日鼎水務所投資興建之桃園污水下水道 BOT 案，隨污水廠及污水管網建置工程持續進行，依進度認列可收取之長期應收款(係指桃園市政府就日鼎水務所投入污水處理設施之興建成本，未來所需攤還的建設費)較 105 年度增加所致。

註 3：資本公積減少 1,382,639 仟元，主要係 106 年度本公司將資本公積-轉換公司債轉換溢價用以彌補累積虧損所致。

註 4：累積虧損減少 921,943 仟元，主要係 106 年度將資本公積-轉換公司債轉換溢價用以彌補累積虧損，以及板橋浮洲案已完成結構補強修繕工程並展開交屋作業，認列營建收益增加所致。

二、財務績效

(一)財務績效比較分析表：

單位：新台幣仟元

項 目	105 年度	106 年度	差 異		說 明
			金額	百分比	
營業收入	3,356,781	14,212,716	10,855,935	323.40%	註 1
營業淨利	(4,964,270)	(128,417)	4,835,853	97.41%	
稅前純益	(4,840,669)	(468,899)	4,371,770	90.31%	

註 1：本公司 106 年度因板橋浮洲案已完成結構補強修繕工程並展開交屋作業，因此，合併報表營業收入主要來自浮洲案營建收入的認列，其餘在子公司桃園污水下水道 BOT 案依完工進度認列工程收入，以及子公司物業租賃收入、保養品收入皆較 105 年度成長下，106 年度合併營業收入達 14,212,716 仟元，較 105 年度明顯增加 10,855,935 仟元，成長率為 323.40%。然而 106 年度因認列浮洲案結構補強之成本、費用，以致當年度仍產生虧損，營業淨損及稅前淨損分別為 128,417 仟元及 468,899 仟元，但因無 105 年度認列新店美河市案仲裁判斷結果等損失，106 年度虧損金額已較 105 年度明顯縮減。

(二)預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

本公司係根據集團內個案之開發時程、銷售、工程進度及營運事業體之營運假設而予以推估 107 年度之營收、獲利目標，預估 107 年度之營建收益仍主要來自板橋浮洲案的認列，營運事業群則隨著近年來的佈局耕耘，營運規模逐年成長，預期將可與營建事業發展達互利互補的效果，避免受營建景氣波動影響，且可貢獻公司穩定的收益。

三、現金流量

(一)現金流量變動之分析說明：

項 目	年度	105 年度	106 年度	增減比例(%)
現金流量比率(%)		-	5.71	-
現金流量允當比率(%)		41.41	85.26	105.89%
現金再投資比率(%)		-	10.94	-

增減比例變動分析說明：
主要係本公司板橋浮洲案於 106 年度完工交屋，在收取交屋款及認列收益，與存貨持續減少下而使得本期營業活動淨現金流入量增加，因此，106 年度各項現金流量指標皆較 105 年度提升。

註：各年度營業活動淨現金流量若為負值，將以「-」表達。

(二)流動性不足之改善計畫：

茲將本公司 106 年度合併報表現金流量分析如下：

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額(1)	全年來自營業活動 淨現金流量 (2)	全年來自投資及籌資 活動淨現金流量(3)	匯率變動對現金及約 當現金之影響(4)	期末現金餘額 (1)+(2)+(3)+(4)
1,976,758	2,754,554	(2,817,838)	(256)	1,913,218

本公司及各子公司 106 年度並無流動性不足之情形。

(三)未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額 (1)	預計全年來自營業 活動淨現金流量 (2)	預計全年來自投資 活動及籌資活動淨 現金流量(3)	期末現金餘額 (1)+(2)+(3)	預計現金不足額之補 救措施	
				投資計畫	理財計畫
1,913,218	18,460,709	(19,539,049)	834,878	-	-

本公司 107 年度在板橋浮洲案持續交屋，認列主要營建利益及存貨隨交屋而減少下，合併報表下之營業活動產生淨現金流入量，另隨交屋同步清償板橋浮洲案專案貸款及其他屆期借款餘額，與增加部份固定資產投入下，投資活動及籌資活動合計產生淨現金流出量。整體而言，本公司及各子公司未來一年(107年)尚無流動性不足的狀況。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

(一)重大資本支出之運用情形及資金來源

單位：新台幣仟元

公司	計畫項目	實際之資金 來源	實際或預期 完工日期	所需 資金總額	實際資金運用情形		
					105 年度 (含)前	106 年度	107 年度 (含)後
日勝生	板橋浮洲合宜住宅案-保留 10 年不予出售之出租住宅	100 年現增及 CB、自有資金及銀行專案借款	A2 區：106 年第四季 A3 區：106 年第二季 A6 區：107 年第一季	5,198,511	4,344,404	378,679	475,428
子公司-日翔租賃	新北市青年住宅案-70%出租住宅	自有資金及銀行專案借款	三重大同南段西側：105 年第三季 三重大安段：105 年第四季 中和秀峰段：106 年第一季 三重大同南段東側：106 年第二季	2,742,917	2,489,236	253,681	-

(二)對財務業務之影響

1.日勝公司：板橋浮洲合宜住宅案-保留 10 年不予出售之出租住宅(下稱出租住宅)

根據本公司與內政部營建署所簽署之契約書規定，本公司應提供合宜住宅總戶數 10%作為出租住宅使用，出租期間至少 10 年，並得於出租期滿後予以出售，故有關上述出租住宅係帳列投資性不動產項下，相關之興建工程款係以 100 年度辦理之現增、CB 款項、自有資金及銀行專案融資予以支應，各區已分別於 106 年第二季~107 年第一季間陸續完工。上述出租住宅於出租期間將可挹注本公司穩定之租金收益，待 10 年期滿後，將可依屆時之區域行情予以出售，挹注本公司不動產處分收益。

2.子公司日翔租賃：新北市青年住宅案-70%出租住宅

子公司日翔租賃所負責開發興建之新北市青年住宅案，係以全案量體 70%作為出租住宅使用(只租不售)，相關興建工程款係以銀行專案融資及自有資金予以支應。各基地皆已竣工並取具使用執照，由於青年住宅價格合宜、傢俱設備齊全，並導入飯店式之營運管理，因此，出租情形良好，來自出租

住宅之租金收益，將可為本集團挹注穩定的現金流量及固定收益。至於全案量體 30%的附屬事業部份，子公司就其中一部份將規劃為樂齡宅對外出租，由專業承租業者提供健康銀髮族生活照顧服務，預計 107 年 6 月份開幕營運，其餘之物業子公司則正就總體經濟環境、市場需求等因素綜合評估最適合之產品推出市場，以強化本案收益。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫

(一)本公司目前轉投資事業之營運概況如下：

- 1、萬達通實業股份有限公司係配合市府交九 BOT 案招標規定而成立之專案公司，由其負責交九 BOT 案轉運站及其附屬事業之開發興建及經營管理，該公司自 98 年進入 BOT 事業之營運期以來，營運狀況穩定良好，主要來自各出租物業之租金收益，本公司 106 年度透過直接及間接持股共計認列萬達通公司轉投資利益 307,717 仟元。
- 2、泰誠發展營造股份有限公司係為強化本集團營建個案品質控管及掌握工程進度而轉投資之子公司，該公司 106 年度主要承攬集團內建案包括板橋浮洲合宜住宅案、桃園污水下水道案、青年住宅案等，本公司 106 年度認列泰誠發展營造之轉投資利益為 172,942 仟元(不含泰誠公司本身所認列之轉投資損益)。
- 3、京站實業股份有限公司主要負責「京站時尚廣場」商場的營運管理，自 98 年底開幕以來，受惠於優越之立地條件、櫃位持續調整及行銷策略奏效下，近年來營運規模持續穩定成長，且該公司已於 107 年 3 月 31 日股票登錄興櫃買賣。本公司 106 年度透過間接持股認列京站實業之轉投資利益為 258,792 仟元(不含京站實業本身所認列之轉投資損益)。
- 4、集順生活科技股份有限公司係為開發興建木柵線木柵站捷運聯合開發案而轉投資之專案公司，木柵案已於 100 年完工交屋。目前該公司除為本集團提供設計、行銷、客服、物管等規劃服務外，主要致力於都更開發業務。該公司 106 年度因無建案推出，並未有開發收益產生，故本公司 106 年度認列集順公司之轉投資損失為 23,801 仟元(不含集順公司本身所認列之轉投資損益)。
- 5、本公司為引進蟬連逾 30 年日本「百選溫泉」第一名之加賀屋品牌，由本公司與日本加賀屋合資設立日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司，以負責北投溫泉飯店之營運管理。該飯店自 99 年底開幕以來，營運表現未若預期，因此該公司持續致力於營運上的調整，期藉由強化行銷策略及與現有銷售通路合作等規劃，藉以提升營運績效，並改善住房率及營業收入表現。本公司 106 年度認列該公司之轉投資損失為 70,549 仟元。
- 6、新秀閣大飯店股份有限公司係本公司於 100 年 7 月購入之子公司，與日勝生加賀屋國際溫泉飯店(股)公司同屬溫泉飯店之經營業者，因營運不如預期，自 104 年 4 月起調整為預約制之營運型態，本公司 106 年度認列轉投資損失 4,274 仟元。
- 7、本公司 101 年底基於專業分工考量進行集團組織調整，以子公司京站實業 100%股份轉換方式成立新設公司「京站投資控股企業股份有限公司」，爾後，本公司及泰誠發展營造於 102 年初再以所持有之萬達通實業股份作為參與認購京站投控發行新股之對價，故京站投控已透過集團組織調整方式下轄京站實業及萬達通實業兩家公司。本公司及京站投控基於從屬公司京站實業申請股票上市(櫃)規劃，已於 106 年 10 月經董事會決議釋出京站實業股份

25%，以逐步達成法令所規定之股權分散標準，截至 107 年 4 月底止，京站投控分別對京站實業及萬達通實業持有 75%及 71.65%的股份，本公司則透過京站投控間接持有上述兩家公司股份。

- 8、日鼎水務企業股份有限公司係本公司為執行「桃園縣桃園地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉計畫案」而成立之專案公司，該公司於 101 年 9 月設立，其中第一期廠站工程已於 104 年度完工，並於 105 年 1 月 28 日開始通水營運進入營運期，且命名為「桃園北區水資源回收中心」，截至 106 年底止，已完成認證之用戶接管戶數為 30,581 戶。該公司 106 年度因管網及用戶接管工程持續施作，工程收入及污水處理收入皆較 105 年度成長，營業毛利亦同步提升，另隨污水處理設施工程投入經政府核備認證驗收的金額成長，可設算之利息收入增加，因此本公司 106 年度認列轉投資利益 402,873 仟元。
- 9、日翔租賃興業股份有限公司係本公司為執行「新北市青年住宅興建營運移轉案」而成立之專案公司，該公司於 102 年 5 月新設立，基地包含新北市三重區大同南段東西側、大安段及中和區秀峰段等四處，皆已竣工並取具使用執照。106 年度出租住宅已全數完租，惟在不足以支應營業成本、管銷費用下，當年度產生虧損，本公司認列之轉投資損失為 114,006 仟元。
- 10、日耀開發股份有限公司係本公司為開發敦南派出所設定地上權案而成立之專案公司，該案已於 103 年底取具使用執照，係規劃作為精緻型之商務旅館出租使用，並由承租業者逸寬股份有限公司(Home Hotel)負責營運管理，該商務旅館已於 104 年 7 月開始營運。日耀公司 106 年度雖有逸寬公司支付之租金收入，惟在不足以支應建物折舊、相關管銷費用及利息成本下，106 年度仍為虧損，故本公司認列之轉投資損失為 13,558 仟元。
- 11、兆曜實業股份有限公司係本公司為開發興建臺北市大安區復興段二小段 63 地號地上權案而設立之專案公司，該案於 103 年底竣工且取具使用執照，原規劃為使用權住宅對外銷售，但近年來受房市回檔及地上權稅負明顯上揚等因素，決議轉售為出租經營，該公司已於 105 年底與承租業者簽訂租賃契約，作為高端旅館對外經營使用。該公司自 106 年 6 月起開始收取旅館出租之租金收入，惟因不足以負擔相關租賃成本、營業費用及利息支出等，致產生虧損，本公司認列之轉投資損失為 146,950 仟元。
- 12、普力德生物科技股份有限公司係本公司看好未來生技產業發展，於 103 年 8 月透過子公司日勝遠東轉投資該公司。普力德公司 106 年度因積極投入相關行銷活動、開發特色產品及強化產品品質，除了受到消費者喜愛與「Fashion Guide 美妝評鑑大賞」口碑回饋外，產品品質亦獲得「國家品質獎」的肯定，整體公司品牌識別及知名度持續提升中。本公司 106 年度透過間接持股認列之轉投資利益為 12,912 仟元。
- 13、立疆開發股份有限公司係本公司基於開發興建「臺北都會區大眾捷運系統捷運南港線南港機廠聯合開發案」(下稱南港案)而設立之專案公司，該公司已於 105 年與臺北市政府終止投資契約合作，因此，106 年度並無營業收入及營業成本產生，當年度則因迴轉高估之應支付建築師事務所設計費用至其他收入項下，以致立疆公司 106 年度產生獲利，本公司認列之轉投資利益為 47,684 仟元。

- 14、此外，轉投資 Clever Base Investments Limited、Sharp China Investments Limited 及日鼎投資有限公司等係作為間接對大陸地區投資之控股公司；此外，尚包括日勝遠東、日鑽綠能科技、集盛資產、京站數位廣場、開創國際有限公司、日勝生活科技(馬來西亞)有限公司及京陽公寓大廈等公司，本公司 106 年度合計認列上述轉投資公司之損失為 56,920 仟元。
- (二)本公司從事投資時，皆以審慎態度為之，並時時檢閱被投資公司之財務狀況及營運情形，以期即時掌握轉投資事業之最新經營現況，作為本公司對轉投資公司之控管及效益評估依據。
- (三)本公司未來將視子公司營運需求適時對其辦理增資，以支應其相關之開發或營運計畫，或審慎評估具穩健獲利之相關行業作為投資標的。

六、風險事項

- (一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：
- 1.最近年度及截至年報刊印日止利率變動情形對公司損益之影響及未來因應措施：
根據中央銀行 107 年 3 月 22 日理監事聯席會議，鑑於國內當前通膨壓力及通膨預期仍屬溫和，實質利率水準在主要經濟體尚屬適中，以及國際經濟前景仍存在不確定性，本年國內經濟成長動能可能略低於上年，且實際產出尚低於潛在產出等因素下，央行決議維持現行政策利率不變，以利整體經濟金融穩健發展。由於利率水準維持於低檔，對本公司所屬之營建產業目前相對有利。
- 本公司及各子公司除與往來銀行保持密切聯繫，隨時注意利率走勢外，近年來所佈局之營運事業群亦逐步展現經營成效，其營運所產生穩定之現金流量將可作為本集團營建開發之有力後盾，提升自有資金比重，降低對銀行之依存度。
- 2.最近年度及截至年報刊印日止匯率變動情形對公司損益之影響及未來因應措施：
本公司及各子公司皆屬內需型產業，匯率變動情形對公司損益並無重大影響。
- 3.最近年度及截至年報刊印日止通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：
本公司及各子公司之損益表現較不易受通貨膨脹之影響。
- (二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：
- 1.本公司及各子公司皆專注本業經營，並未從事高風險、高槓桿投資。
- 2.本公司及各子公司皆屬內需型產業，並無從事衍生性商品交易情形；另於從事資金貸與他人或為他人提供背書保證時，皆依據各公司所制定之資金貸與他人作業辦法及背書保證作業辦法規定辦理。
- (三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：
本公司及各子公司所營事業涵蓋建設業、營造業、百貨業、旅館業、資產管理業、污水處理業、化妝保養品製造業等，除生物科技及化妝保養品製造業外，其餘業種相對無研發概念之適用。針對子公司所從事之生技化妝保養品製造業，107 年度預計投入之研發經費約為新台幣 5,000 仟元，主要與國內科技大學及國家級研究單位共同研究開發應用於皮膚及頭皮保養品等之生物性原料。
- (四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司及各子公司平時對於國內外政經情勢發展及法律變動即保持高度注意及妥善因應能力，比方預售屋買賣定型化契約、個資法、房地合一稅制等，以作為業務執行之重要遵循，與公司稅負及營運的評估依據，確保公司權益。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司及各子公司所營事業涵蓋建設業、營造業、百貨業、旅館業、資產管理業、污水處理業、化妝保養品製造業等，除了化妝保養品製造業外，科技改變並不致對公司財務業務產生重大影響，在化妝保養品製造業方面，將持續與國內研究單位共同致力於相關技術之研究、提升，以及技術商品化之可行性；在產業變化方面，將持續觀察政府就房市及利率政策對於不動產市場的影響；在百貨業方面，網購盛行對於實體百貨店面的衝擊，管理階層將擬訂相關策略予以因應，藉由虛實通路之整合，以維持商場持續的成長動能。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司從創立以來即秉持誠信經營理念，重視企業形象。合宜住宅是政府實現其居住正義之住宅政策，當初本公司選擇參與板橋浮洲合宜住宅案之投標、開發，無非是希望能善盡企業社會責任，協助政府落實其公益性質之住宅政策；豈料，本案建物嗣後因差異沉陷發生地下室梁裂情形，以致於近三年來造成本案承購戶、主管機關營建署、新北市政府與社會大眾的疑慮與擔憂，實非本公司所能預料，也對本公司長期以來所建立之企業形象造成莫大傷害。本公司責無旁貸，目前已完成全區結構補強修繕作業並啟動交屋作業，除耗費鉅額款項投入結構補強修繕工程，務求消除建物瑕疵外，並承諾將本案建物結構保固期間由 15 年延長至 30 年，更設置監檢測設施每年進行結構安全監測作業，以確保承購戶之居住安全等公共利益。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

1.進貨

本公司及各子公司所營事業涵蓋建設業、營造業、百貨業、旅館業、資產管理業、污水處理業、化妝保養品製造業等。在建設業及污水處理業方面，進貨可分為營建用地取得及工程發包，由於地主皆不相同，故並無進貨集中之風險；在工程發包方面，除由子公司泰誠發展營造負責承攬外，尚經審慎遴選評估程序，視工程性質發包予最適之承攬商，故亦無進貨集中之風險。在營造業方面，主要係因施工需求而再發包予下包承攬商；在百貨、旅館、化妝保養品製造業方面，進貨對象主要為百貨專櫃廠商、食材及旅館備品等之供應商，以及化妝保養品原物料之供應商，進貨對象分散，並無進貨集中之風險。

2.銷貨

本公司及各子公司所營事業涵蓋建設業、營造業、百貨業、旅館業、資產管理業、污水處理業、化妝保養品製造業等，在建設業方面，房屋承購戶眾多且對象分散；在百貨、旅館、化妝保養品製造業方面，銷貨對象皆為一般消費者，客層多元；在資產管理業方面，係指子公司萬達通實業所負責之交九 BOT 案，依物業規劃分別出租予飯店、商場、影城、俱樂部及國道客運業者等，皆無銷貨集中之風險。

- (十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。
- (十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。
- (十二)訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：
- 1.關於臺灣臺北地方法院檢察署起訴前臺北市政府捷運工程局官員一案，經臺灣高等法院刑事庭審理時，以刑法有關犯罪行為人以外之法人，因犯罪行為人之不法行為而取得犯罪所得者，沒收之規定，裁定命本公司參加沒收程序。按本公司並未受有任何犯罪所得，對涉案之前臺北市政府捷運工程局官員之行為更毫不知情，況且本公司業已依中華民國仲裁協會就全面鑑定因素通盤考量後之仲裁判斷支付全額（新台幣 3,350,884 仟元），本公司認為依法不應再沒收或追徵本公司之財產，後並委請律師處理。臺灣高等法院於 106 年 12 月 27 日宣判原判決撤銷，因查無前臺北市政府捷運工程局官員圖利廠商之事實，因此撤銷本公司參與沒收程序的裁定。本案檢察官未於法定期間內就撤銷沒收之裁定提出抗告，故該裁定已確定。
 - 2.本公司板橋浮洲合宜住宅案部分一樓承購戶以本案地下室發生梁裂縫等瑕疵，依瑕疵擔保等規定向新北地方法院提起訴訟主張解除買賣契約，並請求本公司返還價金及給付違約金。本案部分訴訟尚在一審進行中，另其中二件訴訟於一審法院判決本公司敗訴，本公司認為應有明顯錯引數據之情事，且其判決亦有判決不備理由或不詳盡處，本公司已分別於 106 年 2 月 10 日及 106 年 12 月 15 日提起上訴，目前二審法院審理中。
 - 3.子公司萬達通實業(股)公司所負責開發興建之交九 BOT 案，部分住辦使用權人主張萬達通公司所交付之住辦資產坪數短少，向臺北地方法院請求萬達通公司賠償新台幣 24,044 仟元。萬達通公司認為該等住辦使用權人所提主張不合理，已延請律師代理訴訟。
 - 4.子公司立疆開發(股)公司就「臺北都會區大眾捷運系統捷運南港線南港機廠聯合開發案」(下稱南港案)與臺北市政府(下稱市府)終止投資契約乙案，有關市府應支付立疆公司南港案之前期工程及設計費用 244,141 仟元，業經臺北市議會於 107 年 5 月 2 日正式決議通過本案，立疆公司並於 107 年 5 月 16 日收訖市府所開立之支票。
 - 5.子公司立疆開發(股)公司與翁祖模建築師事務所(下稱事務所)之設計費用爭議及申請建照預繳至建築師公會未退還之保留款爭議，業由立疆公司同意依 106 年 12 月 22 日仲裁判斷結果(106 仲聲愛字第 013 號)支付事務所設計費用新台幣 29,294 仟元，暨本件仲裁判斷作成日翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。建築師公會保留款則由立疆公司出具同意書，事務所撤回訴訟並自行向建築師公會申請退還。另，事務所已撤回對立疆公司提起之假扣押處分，與事務所之所有爭議已於 107 年 4 月 11 日完成和解。
- (十三)其他重要風險及因應措施：無。

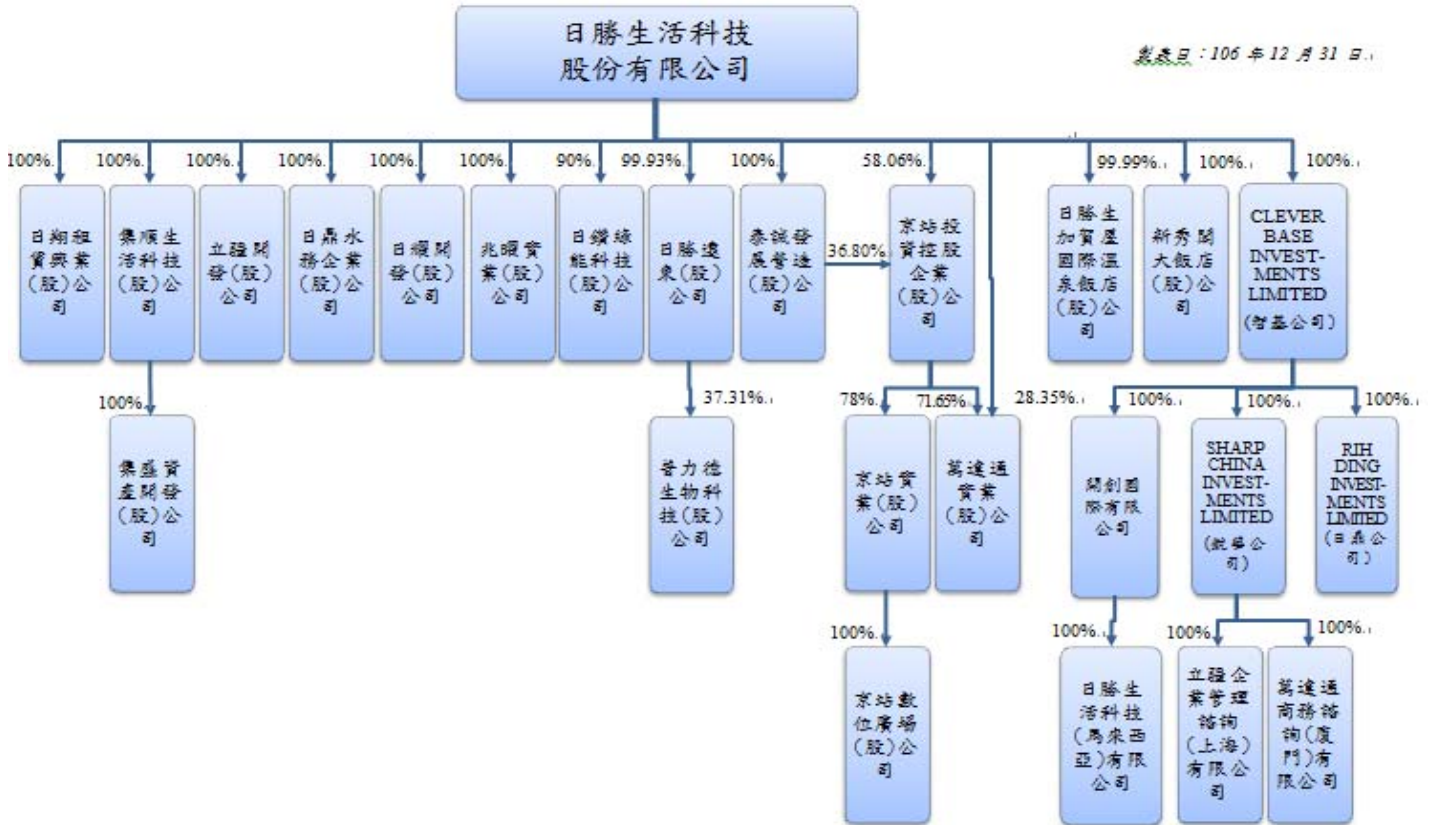
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業概況及營運概況

1.關係企業組織圖



2.各關係企業基本資料

106年12月31日；單位：新台幣仟元

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
日翔租賃興業股份有限公司	102.05.01	臺北市市民大道一段209號14樓	1,490,000	住宅及大樓開發租售業
集順生活科技股份有限公司	94.07.07	臺北市市民大道一段209號13樓	460,000	住宅及大樓開發租售業
立疆開發股份有限公司	97.04.08	臺北市市民大道一段209號13樓	660,000	住宅及大樓開發租售業
日鼎水務企業股份有限公司	101.09.24	桃園市蘆竹區富華路一段177號	1,760,000	污水處理業
日耀開發股份有限公司	99.09.17	臺北市市民大道一段209號13樓	800,000	住宅及大樓開發租售業
兆曜實業股份有限公司	99.12.07	臺北市市民大道一段209號13樓	1,307,000	住宅及大樓開發租售業
日勝遠東股份有限公司	48.03.03	臺北市忠孝東路四段270號5樓之2	388,000	休閒活動場館業務
泰誠發展營造股份有限公司	80.04.01	臺北市忠孝東路四段270號5樓之2	897,000	綜合營造業

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
京站投資控股企業股份有限公司	101.12.12	臺北市市民大道一段209號13樓	1,500,000	一般投資業
日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	93.05.28	臺北市北投區光明路236號	150,000	一般旅館業
新秀閣大飯店股份有限公司	58.11.25	臺北市北投區光明路238號	105,000	一般旅館業
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED (智基公司)	96.01.08	Offshore Chambers, P.O.Box 217 Apia, Samoa	62,166	一般投資業
日鑽綠能科技股份有限公司	105.06.22	臺北市市民大道一段209號14樓	16,000	非屬公用之發電業
集盛資產開發股份有限公司	98.09.29	臺北市市民大道一段209號13樓	87,000	住宅及大樓開發租售業
京站實業股份有限公司	96.09.20	臺北市承德路一段1號	600,000	百貨公司業
萬達通實業股份有限公司	93.10.28	臺北市市民大道一段209號13樓	5,220,150	住宅及大樓之開發與出租出售業務
普力德生物科技股份有限公司	89.02.18	新竹科學工業園區苗栗縣竹南鎮科東三路2號3樓	241,190	生物科技及化妝品製造業
SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED (銳華公司)	96.01.03	Offshore Chambers, P.O.Box 217 Apia, Samoa	60,971	一般投資業
RIH DING INVESTMENTS LIMITED (日鼎投資)	102.12.24	Suites 2302-6,23/F Great Eagle CTR 23 Harbour Rd. Wanchai, Hong Kong	894	一般投資業
開創國際有限公司	106.08.09	The Grand Pavilion Commercial Centre, Oleander Way, 802 West Bay Road, P.O. Box 32052, Grand Cayman KY1-1208, Cayman Islands	303	一般投資業
京站數位廣場股份有限公司	101.10.26	臺北市承德路一段1號4樓	13,000	零售業
萬達通商務諮詢(廈門)有限公司	97.05.13	廈門市思明區廈禾路820號帝豪大廈309D室	4,560	商務及企業管理諮詢業務
立疆企業管理諮詢(上海)有限公司	99.08.26	上海市閘北區靈石路709號49棟102室	52,288	商務及企業管理諮詢業務
日勝生活科技(馬來西亞)有限公司	106.10.20	Level 10, Menara Lgb 1 Jalan Wan Kadir Taman Tun Dr Ismail 60000 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur Malaysia	- (註)	一般投資及大樓開發業

註:日勝生活科技(馬來西亞)有限公司實收資本額為馬幣1元。

3.推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

4.整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：建設開發業、營造業、百貨公司業、旅館業、資產管理業、污水處理業、一般投資業、生物科技及化妝品製造業及非屬公用之發電業等。

5.各關係企業董事、監察人及總經理資料

106年12月31日；單位：股

企業名稱	職稱	姓名或代表人	直接及間接持有股份及比例	
			股數	持股比例
日翔租賃興業股份有限公司	董事長 董事兼總經理 董事 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：劉焄凱文(註1) 代表人：李正文 代表人：游婉英	149,000,000	100.00%
集順生活科技股份有限公司	董事長 董事兼總經理 董事 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：黃森義 代表人：李正文(註1) 代表人：林榮彰	46,000,000	100.00%
立疆開發股份有限公司	董事長 董事 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：黃森義 代表人：吳仁恩 代表人：林榮彰	66,000,000	100.00%
日鼎水務企業股份有限公司	董事長 副董事長 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：劉佳鈞 代表人：沈景鵬 代表人：游婉英	176,000,000	100.00%
日耀開發股份有限公司	董事長 董事 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：沈景鵬 代表人：黃森義 代表人：林華駿	80,000,000	100.00%
兆曜實業股份有限公司	董事長 董事 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：黃森義 代表人：林華駿 代表人：吳仁恩	130,700,000	100.00%
日勝遠東股份有限公司	董事長 董事 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：劉焄凱文 代表人：周惠玉 林榮彰	38,773,373	99.93%
泰誠發展營造股份有限公司	董事長 副董事長 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：陳慶祥 代表人：林榮煥 代表人：林華駿 代表人：鍾長楨	89,700,000	100.00%
京站投資控股企業股份有限公司	董事長 副董事長兼總經理 董事 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：黃森義 代表人：陳慶祥 代表人：林怡均 代表人：林華駿 游婉英 林榮彰	142,284,894	94.86%
日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	董事長 副董事長 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：沈景鵬 代表人：吳仁恩 代表人：德光重人 林華駿	14,999,999	99.99%
新秀閣大飯店股份有限公司(註2)	董事長 董事兼總經理 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：沈景鵬 代表人：郭玲玲 代表人：林華駿	105,000	100.00%
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED (智基公司)	董事	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯	2,015,000	100.00%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	直接及間接持有股份及比例	
			股數	持股比例
日鑽綠能科技股份有限公司	董事長 董事 董事 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：吳仁恩 代表人：林怡均 林華駿	1,440,000	90.00%
集盛資產開發股份有限公司	董事長 董事 董事 監察人	京城商業銀行股份有限公司 代表人：林怡均 代表人：林榮顯 代表人：劉垚凱 代表人：林華駿	8,700,000	100.00%
京站實業股份有限公司	董事長 副董事長 董事 董事 監察人 監察人	京站投資控股企業股份有限公司 代表人：黃森義 林怡均 林榮顯 京站投資控股企業股份有限公司 代表人：柯愷吟 代表人：劉垚凱 日竣投資有限公司 代表人：林華駿 林榮彰	46,802,258	73.99% (註 3)
萬達通實業股份有限公司	董事長 董事兼總經理 董事 監察人	京站投資控股企業股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：陳慶祥 代表人：林怡均 林華駿	522,015,000	96.32% (註 4)
普力德生物科技股份有限公司	董事長 副董事長 董事 董事 董事 監察人 監察人 監察人	日勝遠東股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：翁仲男 代表人：黃森義 代表人：葉瑩 代表人：吳仁恩 楊平政 林俊宏 林華駿	9,000,000	37.28% (註 5)
SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED (銳華公司)	董事	CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED 代表人：林榮顯	1,975,000	100.00%
RIH DING INVESTMENTS LIMITED (日鼎投資)	董事	CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED 代表人：林榮顯	30,000	100.00%
開創國際有限公司	董事	CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED 代表人：林榮顯	10,000	100.00%
京站數位廣場股份有限公司	董事長 董事 董事 監察人	京站實業股份有限公司 代表人：黃森義 代表人：林怡均 代表人：王大政 代表人：林華駿	1,300,000	73.99% (註 6)
萬達通商務諮詢(廈門)有限公司(註7)	董事	劉文琦	—	100.00%
立疆企業管理諮詢(上海)有限公司(註7)	董事	劉文琦	—	100.00%
日勝生活科技(馬來西亞)有限公司	董事 董事 董事	開創國際有限公司 代表人：林榮顯 代表人：黃森義 KHALEED BIN ABDULLAH	(註 8)	100.00%

註 1：日翔租賃興業(股)公司及集順生活科技(股)公司自 107 年 4 月 1 日起，董事代表人由杜明毅先生改派為李正文先生。

註 2：新秀閣大飯店(股)公司每股股票面額為 1,000 元。

註 3：本公司係透過持股 94.86%之子公司京站投控持有京站實業股份 46,802 仟股 (78%)，故本公司對京站實業之間接持股比例為 73.99%。

- 註 4：本公司除直接持有萬達通公司 148,000 仟股(28.35%)外，尚透過持股 94.86%之子公司京站投控持有萬達通公司 374,015 仟股(71.65%)，故本公司對萬達通公司之直接間接持股比例為 96.32%。
- 註 5：本公司係透過持股 99.93%之子公司日勝遠東持有普力德生物科技股份 9,000 仟股(37.31%)，故本公司對普力德生物科技之間接持股比例為 37.28%。
- 註 6：本公司係透過孫公司京站實業 100%持有京站數位廣場 1,300 仟股(100%)，故本公司對京站數位廣場之間接持股比例為 73.99%。
- 註 7：係有限公司，故無股數。
- 註 8：日勝生活科技(馬來西亞)有限公司股份數為 1 股。

6.各關係企業 106 年度之財務狀況及經營結果

單位：除每股盈餘為新台幣元外，餘為新台幣仟元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨 值	營業收入	營業 (損)益	本期稅後 (損)益	每股稅後 盈餘
日翔租賃興業股份有限公司	1,490,000	4,181,817	2,863,696	1,318,121	104,286	(77,527)	(114,006)	(0.96)
集順生活科技股份有限公司	460,000	857,784	333,941	523,843	0	(28,961)	(24,172)	(0.53)
立疆開發股份有限公司	660,000	306,335	44,078	262,257	0	(2,574)	47,684	0.72
日鼎水務企業股份有限公司	1,760,000	6,638,360	4,377,420	2,260,940	1,620,805	344,967	402,873	2.41
日耀開發股份有限公司	800,000	1,769,049	1,111,755	657,294	84,489	15,487	(13,558)	(0.17)
兆曜實業股份有限公司	1,307,000	3,516,989	2,715,765	801,224	62,386	(62,919)	(146,950)	(1.12)
日勝遠東股份有限公司	388,000	554,557	87,402	467,155	47,855	5,959	(3,598)	(0.09)
泰誠發展營造股份有限公司	897,000	5,532,765	3,897,359	1,635,406	4,887,198	54,749	223,283	2.49
京站投資控股企業股份有限公司	1,500,000	5,765,160	34,504	5,730,656	496,016	482,889	465,486	3.10
日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	150,000	294,790	197,319	97,471	299,027	(70,386)	(70,549)	(6.07)
新秀閣大飯店股份有限公司	105,000	142,716	105,766	36,950	0	(5,557)	(3,754)	(35.76)
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED(智基公司)	62,166	13,937	885	13,052	0	(96)	(4,783)	(2.37)
日鑽綠能科技股份有限公司	16,000	102,337	87,685	14,652	0	(1,227)	(1,016)	(0.63)
集盛資產開發股份有限公司	87,000	83,099	130	82,969	0	(414)	(347)	(0.04)
京站實業股份有限公司	600,000	3,208,923	2,206,998	1,001,925	1,364,672	330,739	270,475	4.51
萬達通實業股份有限公司	5,220,150	8,072,123	1,864,281	6,207,842	928,125	416,762	319,478	0.61
普力德生物科技股份有限公司	241,190	232,224	15,952	216,272	132,749	27,997	34,632	1.44
SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED (銳華公司)	60,971	13,327	143	13,184	0	(172)	(4,553)	(2.31)
RIH DING INVESTMENTS LIMITED(日鼎投資)	894	549	30	519	0	(97)	(139)	(4.62)
開創國際有限公司	303	247	13	234	0	(65)	(65)	(6.51)
京站數位廣場股份有限公司	13,000	12,376	2,305	10,071	2,763	(5,585)	(5,771)	(3.10)
萬達通商務諮詢(廈門)有限公司	4,560	270	0	270	0	(1)	(1)	— (註1)
立疆企業管理諮詢(上海)有限公司	52,288	12,072	120	11,952	0	(3,581)	(4,286)	— (註1)
日勝生活科技(馬來西亞)有限公司(註2)	(註2)	(註2)	0	(註2)	0	0	0	— (註1)

註1：係有限公司，故無每股稅後盈餘之適用。

註2：日勝生活科技(馬來西亞)有限公司資本額、淨值、資產皆為馬幣1元。

(二)關係企業合併財務報表及聲明書：請參閱第 95 頁至第 189 頁。

(三)關係報告書：不適用。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：

項 目	105 年度第 1 次私募 發行日期：105 年 7 月 8 日					105 年度第 2 次私募 發行日期：105 年 7 月 15 日				
私募有價證券種類	國內第一次私募無擔保普通公司債					國內第二次私募無擔保普通公司債				
股東會通過日期與數額	業經本公司 105 年 6 月 30 日董事會決議通過以新台幣 2,000,000 仟元為募集上限，得一年內分次辦理									
價格訂定之依據及合理性	每張私募普通公司債面額為新台幣 1,000 仟元，並洽財顧公司出具價格訂定合理性意見書在案									
特定人選擇之方式	非辦理中案件，故不適用					非辦理中案件，故不適用				
辦理私募之必要理由	基於籌資之時效性及彈性考量					基於籌資之時效性及彈性考量				
價款繳納完成日期	105 年 7 月 7 日					105 年 7 月 15 日				
應募人資料	私募對象	資格條件	認購數量 (仟元)	與公司 關係	參與 公司 經營 情形	私募對象	資格條件	認購數量 (仟元)	與公司 關係	參與 公司 經營 情形
	京站實業(股)公司	符合證交法第 43 條之 6 第 1 項第 2 款	203,000	孫公司	無	京站實業(股)公司	符合證交法第 43 條之 6 第 1 項第 2 款	100,000	孫公司	無
	普力德生物科技(股)公司	符合證交法第 43 條之 6 第 1 項第 2 款	97,000	孫公司	無	泰誠發展營造(股)公司	符合證交法第 43 條之 6 第 1 項第 2 款	300,000	子公司	無
	-	-	-	-	-	林榮顯	符合證交法第 43 條之 6 第 1 項第 3 款	100,000	董事長	有
實際認購(或轉換)價格	每張面額為新台幣 1,000 仟元					每張面額為新台幣 1,000 仟元				
實際認購(或轉換)價格與參考價格差異	實際認購價格與理論價格差異未達 3%					實際認購價格與理論價格差異未達 3%				
辦理私募對股東權益影響	並無重大不利影響					並無重大不利影響				
私募資金運用情形及計畫執行進度	已於 105 年第三季投入公司營運使用，執行完畢					已於 105 年第三季投入公司營運使用，執行完畢				
私募效益顯現情形	充實公司營運資金並降低營運風險					充實公司營運資金並降低營運風險				

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

日勝生活科技股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：107年03月27日

本公司民國一〇六年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國一〇六年十二月三十一日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國一〇七年三月二十七日董事會通過，出席董事七人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

日勝生活科技股份有限公司

董事長：林榮顯 簽章

總經理：沈景鵬 簽章



日勝生活科技股份有限公司
國內第一次私募無擔保普通公司債發行辦法

- 一、 債券名稱：
日勝生活科技股份有限公司國內第一次私募無擔保普通公司債(以下簡稱「本公司債」)。
- 二、 發行總額：
本公司債發行總額為新台幣 300,000 仟元。
- 三、 票面金額：
本公司債票面金額為新台幣壹佰萬元乙種。
- 四、 發行期間：
本公司債發行期間為三年，自民國 105 年 7 月 8 日開始發行，至民國 108 年 7 月 8 日到期。
- 五、 發行價格：
本公司債於發行日依票面金額十足發行。
- 六、 票面利率：
年利率 3%。
- 七、 計付息方式：
本公司債自發行日起，每屆滿六個月依票面利率按實際天數單利計、付息一次。每壹佰萬元債券付息至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。
- 八、 還本方式：
自發行日起屆滿三年到期一次償還本金。
- 九、 買回條件：
本公司可視實際需要提前買回全部或部份之公司債。
- 十、 保證機構：
無。
- 十一、 債券形式：
本公司債採無實體方式發行，並洽臺灣集中保管結算所股份有限公司登錄。
- 十二、 受託人：
無。
- 十三、 還本付息代理機構：
本公司債委託合作金庫商業銀行營業部代理還本付息事宜，並依臺灣集中保管結算所股份有限公司提供之債券所有人名冊資料，辦理本息款項劃撥作業，且由還本付息代理機構製作扣繳憑單，寄發予債券所有人。
- 十四、 承銷機構：
無。
- 十五、 通知方式：
有關本公司債應告知債權人之事項，除法令另有規定者外，將於公開資訊觀測站登錄，並按照所登錄之公告資訊辦理。

日勝生活科技股份有限公司
國內第二次私募無擔保普通公司債發行辦法

- 一、 債券名稱：
日勝生活科技股份有限公司國內第二次私募無擔保普通公司債(以下簡稱「本公司債」)。
- 二、 發行總額：
本公司債發行總額為新台幣 500,000 仟元。
- 三、 票面金額：
本公司債票面金額為新台幣壹佰萬元乙種。
- 四、 發行期間：
本公司債發行期間為三年，自民國 105 年 7 月 15 日開始發行，至民國 108 年 7 月 15 日到期。
- 五、 發行價格：
本公司債於發行日依票面金額十足發行。
- 六、 票面利率：
年利率 3%。
- 七、 計付息方式：
本公司債自發行日起，每屆滿六個月依票面利率按實際天數單利計、付息一次。每壹佰萬元債券付息至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。
- 八、 還本方式：
自發行日起屆滿三年到期一次償還本金。
- 九、 買回條件：
本公司可視實際需要提前買回全部或部份之公司債。
- 十、 保證機構：
無。
- 十一、 債券形式：
本公司債採無實體方式發行，並洽臺灣集中保管結算所股份有限公司登錄。
- 十二、 受託人：
無。
- 十三、 還本付息代理機構：
本公司債委託合作金庫商業銀行營業部代理還本付息事宜，並依臺灣集中保管結算所股份有限公司提供之債券所有人名冊資料，辦理本息款項劃撥作業，且由還本付息代理機構製作扣繳憑單，寄發予債券所有人。
- 十四、 承銷機構：
無。
- 十五、 通知方式：
有關本公司債應告知債權人之事項，除法令另有規定者外，將於公開資訊觀測站登錄，並按照所登錄之公告資訊辦理。

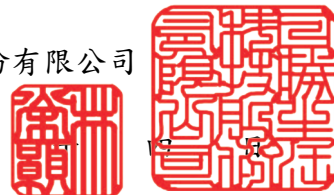
日勝生活科技股份有限公司
一〇六年度第一次有擔保普通公司債發行辦法

- 一、債券名稱：日勝生活科技股份有限公司一〇六年度第一次有擔保普通公司債（以下簡稱「本公司債」）。
- 二、發行總額：本公司債發行總額為新台幣壹拾億元整。
- 三、票面金額：本公司債之票面金額為新台幣壹佰萬元壹種。
- 四、發行價格：本公司債於發行日依票面金額十足發行。
- 五、發行期限：本公司債發行期限為五年期，自民國 106 年 9 月 14 日發行，至民國 111 年 9 月 14 日到期。
- 六、票面利率：本公司債票面利率為固定年利率 1.02%。
- 七、還本方式：本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。
- 八、計付息方式：本公司債自發行日起，依票面利率每一年單利計付息一次。每壹佰萬元債券付息至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。
- 九、擔保方式：本公司債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。
- 十、承銷方式：委託證券商以洽商銷售方式對外公開承銷。
- 十一、承銷或代銷機構：合作金庫證券股份有限公司。
- 十二、受託人：本公司債由日盛國際商業銀行股份有限公司為債權人之受託人，代表債權人之利益行使查核及監督本公司履行本公司債發行事項之權責，並訂立受託契約。凡持有本公司債之債權人，不論係於發行時認購或中途買受者，對於本公司與受託人間受託契約規定受託人之權利義務及本公司債發行辦法，均予同意承認並授與有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債權人得在規定營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查閱。
- 十三、還本付息代理機構：本公司債委託合作金庫商業銀行股份有限公司營業部代理還本付息事宜，並依臺灣集中保管結算所股份有限公司提供之債券所有人名冊資料，辦理本息款項劃撥作業，由還本付息代理機構製作扣繳憑單，並寄發予債券所有人。
- 十四、通知方式：有關本公司債應通知債權人之事項，除法令另有規定者外，均於公開資訊觀測站（<http://mops.twse.com.tw>）公告或按照臺灣集中保管結算所股份有限公司規定辦理。
- 十五、債券形式：本公司債採無實體發行，並洽臺灣集中保管結算所股份有限公司登錄。
- 十六、所有本公司收回(包括由次級市場買回)或償還之本公司債應即註銷，不得再行賣出或發行。
- 十七、銷售對象：僅限財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心外幣計價國際債券管理規則所定之專業投資人。

發行人：日勝生活科技股份有限公司

負責人：林榮顯

中 華 民 國 一 〇 六 年 九 月



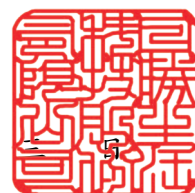
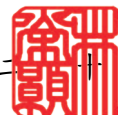
日勝生活科技股份有限公司
一〇六年度第二次有擔保普通公司債發行辦法

- 一、債券名稱：日勝生活科技股份有限公司一〇六年度第二次有擔保普通公司債（以下簡稱「本公司債」）。
- 二、發行總額：本公司債發行總額為新臺幣伍億元整。
- 三、票面金額：本公司債之票面金額為新臺幣壹佰萬元壹種。
- 四、發行價格：本公司債於發行日依票面金額十足發行。
- 五、發行期限：本公司債發行期限為五年期，自民國106年11月23日發行，至民國111年11月23日到期。
- 六、票面利率：本公司債票面利率為固定年利率1.02%。
- 七、還本方式：本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。
- 八、計付息方式：本公司債自發行日起，依票面利率每一年單利計付息一次。每壹佰萬元債券付息至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另計付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。
- 九、擔保方式：本公司債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。
- 十、承銷方式：委託證券商以洽商銷售方式對外公開承銷。
- 十一、承銷或代銷機構：合作金庫證券股份有限公司。
- 十二、受託人：本公司債由日盛國際商業銀行股份有限公司為債權人之受託人，代表債權人之利益行使查核及監督本公司履行本公司債發行事項之權責，並訂立受託契約。凡持有本公司債之債權人，不論係於發行時認購或中途買受者，對於本公司與受託人間受託契約約定受託人之權利義務及本公司債發行辦法，均予同意承認並授予有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債權人得在規定營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查閱。
- 十三、還本付息代理機構：本公司債委託臺灣中小企業銀行股份有限公司營業部代理還本付息事宜，並依臺灣集中保管結算所股份有限公司提供之債券所有人名冊資料，辦理本息款項劃撥作業，由還本付息代理機構製作扣繳憑單，並寄發債券所有人。
- 十四、通知方式：有關本公司債應通知債權人之事項，除法令另有規定者外，均於公開資訊觀測站(<http://mops.twse.com.tw>)公告或按照臺灣集中保管結算所股份有限公司規定辦理。
- 十五、債券形式：本公司債採無實體發行，並洽臺灣集中保管結算所股份有限公司登錄。
- 十六、所有本公司收回(包括由次級市場買回)或償還之本普通公司債應即註銷，不得再行賣出或發行。
- 十七、銷售對象：僅限財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心外幣計價國際債券管理規則所定之專業投資人。

發行人：日勝生活科技股份有限公司

負責人：林榮顯

中 華 民 國 一 〇 六 年 十 一 月 二 十 日



日勝生活科技股份有限公司



董事長：林榮顯

