

日勝生活科技股份有限公司
一〇七年股東常會議事錄

時間：中華民國一〇七年六月二十六日(星期二)上午九時整

地點：臺北市基隆路一段 333 號 33 樓(臺北世界貿易中心聯誼社宴會廳 A 區)

出席：親自出席及委託代理出席股份總數為 659,942,697 股(含電子投票)，佔本公司已發行股份總數 894,419,263 股之 73.78%，已達法定開會股數。

主席：林董事長榮顯

記錄：王正芬小姐

列席：董事昌新投資開發有限公司代表人：沈景鵬先生、董事昌新投資開發有限公司代表人：黃森義先生、董事昌新投資開發有限公司代表人：劉堯凱先生、董事林華駿先生、獨立董事周康記先生、獨立董事呂學錦先生、監察人金頁企業股份有限公司代表人：陳榮隆先生、監察人林榮彰先生、勤業眾信聯合會計師事務所楊清鎮會計師、理律法律事務所蕭偉松律師

主席宣布開會(出席股份已達法定開會成數，主席依法宣布開會)

壹、主席致詞：(略)。

貳、報告事項

一、本公司一〇六年度營業報告。(詳附錄一)

二、監察人審查一〇六年度決算表冊報告。(詳附錄二及附錄三)

三、本公司一〇六年度對外背書保證作業情形報告

說明：(一)本公司截至一〇六年底止，對外背書保證金額為新台幣(以下同) 12,799,700 仟元，另本公司及各子公司整體對外背書保證總金額為 19,401,700 仟元，分別佔本公司一〇六年度經會計師查核簽證財務報表歸屬於本公司業主權益(淨值)之 148.59%及 225.24%。

(二)根據本公司「背書保證作業辦法」第四條規定，本公司及各子公司整體得為背書保證之總額係以本公司最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表淨值之六倍為限，因此，本公司及各子公司一〇六年度整體對外背書保證金額並未有超限情形。

四、本公司辦理國內有擔保普通公司債報告

說明：(一)本公司為償還金融機構借款及改善財務結構，已於 106 年 8 月 31 日及 106 年 11 月 10 日董事會決議辦理一〇六年度第一次及第二次有擔保普通公司債，發行金額分別為新台幣 1,000,000 仟元及 500,000 仟元。

(二)本公司一〇六年度第一次及第二次有擔保普通公司債已分別於 106 年 9 月 14 日及 106 年 11 月 23 日發行，發行期間皆為五年，票面

利率皆採固定年利率 1.02%，分別由合作金庫商業銀行(股)公司及臺灣中小企業銀行(股)公司擔任保證機構，其餘發行資訊請參閱附錄四，或公開資訊觀測站「募資計劃執行專區」項下。

五、本公司對從屬公司京站實業股份有限公司釋股作業辦理情形報告。(詳附錄五及附錄六)

參、承認事項

第一案 (董事會提)

案由：本公司一〇六年度營業報告書及財務報表案，提請 承認。

說明：(一)本公司一〇六年度合併財務報表及個體財務報表，業經勤業眾信聯合會計師事務所龔則立會計師、劉水恩會計師查核簽證完竣，並出具無保留意見之查核報告書，連同營業報告書業經監察人審查，認為尚無不符。

(二)本公司一〇六年度營業報告書、會計師查核報告書及財務報表、監察人審查報告書，請參閱附錄一、附錄二及附錄三。

(三)謹提請 承認。

決議：本議案之投票表決結果：表決時出席股東表決權數為 659,673,412 權，其中贊成權數為 638,004,722 權，反對權數為 1,327,765 權，無效權數 0 權，棄權權數為 20,340,925 權〈包含以電子投票出席行使表決權數 94,446,695 權在內，其中贊成權數 88,441,280 權，反對權數 976,765 權，棄權權數 5,028,650 權〉，因贊成權數占表決時總表決權數之 96.71%，依法本案照原議案表決通過。

第二案 (董事會提)

案由：本公司一〇六年度虧損撥補案，提請 承認。

說明：(一)本公司一〇六年度期初待彌補虧損為新台幣(以下同) 2,867,778,419 元，扣除確定福利計畫再衡量數認列於保留盈餘 3,326,882 元，並加計本公司一〇六年度稅後淨損 758,152,276 元後，本期待彌補虧損為 3,622,603,813 元。

(二)本公司擬依公司法規定，以帳上資本公積-其他 244,960,322 元、資本公積-認列對子公司所有權權益變動數 373,165,964 元、資本公積-實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額 9,387,608 元、資本公積-庫藏股票交易 225,513,891 元及資本公積-股票發行溢價 1,200,000,000 元彌補部分虧損，期末待彌補虧損為 1,569,576,028 元。

(三)本公司一〇六年度虧損撥補表，請參閱附錄七。

(四)因本公司一〇六年度為稅前淨損，依規定無須提撥員工酬勞。

(五)謹提請 承認。

議事經過：

1. 股東戶號 193077 號針對公司淨值何時可以回到每股 10 元，以利恢復信用交易提問。

2. 上述股東發言經主席指定董事黃森義先生予以說明與答覆。

決議：本議案之投票表決結果：表決時出席股東表決權數為 659,673,412 權，其中贊成權數為 637,995,262 權，反對權數為 1,339,259 權，無效權數 0 權，棄權權數為 20,338,891 權（包含以電子投票出席行使表決權數 94,446,695 權在內，其中贊成權數 88,431,820 權，反對權數 988,259 權，棄權權數 5,026,616 權），因贊成權數占表決時總表決權數之 96.71%，依法本案照原議案表決通過。

肆、臨時動議

議事經過：

1. 股東戶號 186085 號針對浮洲合宜住宅交屋時程及貢獻之收益是否可彌補帳上累積虧損、公司何時可配發股利、何時恢復信用交易、未來營運展望、子公司日鼎水務公司營運狀況、子公司立疆公司是否已向臺北市政府收回南港案前期工程及設計費用款項等提問。

2. 股東戶號 193929 號針對股東購買公司建案是否有優惠、公司何時配發股利等提問。

3. 股東戶號 193077 號針對浮洲合宜住宅交屋狀況、時程、1 樓訴訟進度，以及公司未來營運展望等提問。

4. 以上股東發言經主席及主席指定董事黃森義先生、董事劉堯凱先生予以說明與答覆。

伍、散會：中華民國一〇七年六月二十六日(星期二)上午九時四十九分

【附錄一】

日勝生活科技股份有限公司一〇六年度營業報告書

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

董事長：林榮顯



經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠



【附錄二】

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 107 年 3 月 27 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：林榮輝



經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞雲



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 | (3,712) | - | (3,491) | - |
| 6000 | 營業費用合計 | (4,199,607) | (30) | (2,891,351) | (86) |
| 6500 | 其他收益及費損淨額（附註 二八） | - | - | (3,867,076) | (115) |
| 6900 | 營業損失 | (128,417) | (1) | (4,964,270) | (148) |
| | 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 | (749,322) | (5) | (545,112) | (16) |
| 7000 | 營業外收入及支出 合計 | (340,482) | (2) | <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） | (240,348) | (2) | (109,112) | (3) |
| 8200 | 本年度淨損 | (709,247) | (5) | (4,949,781) | (147) |

（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 | <u>3,070</u> | - | <u>(540)</u> | - |
| 8500 | 本年度綜合損益總額 | <u>(\$ 706,177)</u> | <u>(5)</u> | <u>(\$ 4,950,321)</u> | <u>(147)</u> |
| | 淨損歸屬於 | | | | |
| 8610 | 本公司業主 | (\$ 758,152) | (5) | (\$ 4,969,149) | (148) |
| 8620 | 非控制權益 | <u>48,905</u> | - | <u>19,368</u> | <u>1</u> |
| 8600 | | <u>(\$ 709,247)</u> | <u>(5)</u> | <u>(\$ 4,949,781)</u> | <u>(147)</u> |
| | 綜合損益總額歸屬於 | | | | |
| 8710 | 本公司業主 | (\$ 755,082) | (5) | (\$ 4,969,689) | (148) |
| 8720 | 非控制權益 | <u>48,905</u> | - | <u>19,368</u> | <u>1</u> |
| 8700 | | <u>(\$ 706,177)</u> | <u>(5)</u> | <u>(\$ 4,950,321)</u> | <u>(147)</u> |
| | 每股虧損 (附註三一) | | | | |
| 9750 | 基 本 | <u>(\$ 0.85)</u> | | <u>(\$ 5.56)</u> | |

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林榮顯

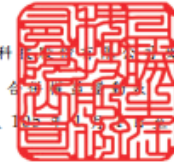


經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠





日勝生活科技(中國)有限公司
 合併資產負債表
 民國 106 年及 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| 代碼 | 歸屬於本公司業主之權益 | 國外營運機構 | | | | 總計 | 非控制權益 | 權益總額 | |
|-----|---------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|------------|---------------|------------|---------------|
| | | 普通股股本 | 資本公積 | 保留盈餘 | 待彌補虧損 | | | | |
| A1 | 105年1月1日餘額 | \$ 8,944,192 | \$ 4,676,046 | \$ 1,207,672 | (\$ 784,071) | \$ 701 | \$ 14,044,540 | \$ 388,519 | \$ 14,433,059 |
| B13 | 法定盈餘公積彌補虧損 | - | - | (784,071) | 784,071 | - | - | - | - |
| D1 | 105年度淨損 | - | - | - | (4,969,149) | - | (4,969,149) | 19,368 | (4,949,781) |
| D3 | 105年度其他綜合損益 | - | - | - | 1,001 | (1,541) | (540) | - | (540) |
| D5 | 105年度綜合損益總額 | - | - | - | (4,968,148) | (1,541) | (4,969,689) | 19,368 | (4,950,321) |
| O1 | 非控制權益 | - | - | - | - | - | - | (16,194) | (16,194) |
| Z1 | 105年12月31日餘額 | 8,944,192 | 4,676,046 | 423,601 | (4,968,148) | (840) | 9,074,851 | 391,693 | 9,466,544 |
| B13 | 法定盈餘公積彌補虧損 | - | - | (423,601) | 423,601 | - | - | - | - |
| C11 | 資本公積彌補虧損 | - | (1,676,768) | - | 1,676,768 | - | - | - | - |
| D1 | 106年度淨損 | - | - | - | (758,152) | - | (758,152) | 48,905 | (709,247) |
| D3 | 106年度其他綜合損益 | - | - | - | 3,327 | (257) | 3,070 | - | 3,070 |
| D5 | 106年度綜合損益總額 | - | - | - | (754,825) | (257) | (755,082) | 48,905 | (706,177) |
| M5 | 取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額 | - | 262,334 | - | - | - | 262,334 | - | 262,334 |
| N1 | 股份基礎給付交易 | - | 31,795 | - | - | - | 31,795 | 2,893 | 34,688 |
| O1 | 非控制權益 | - | - | - | - | - | - | 208,861 | 208,861 |
| Z1 | 106年12月31日餘額 | \$ 8,944,192 | \$ 3,293,407 | \$ - | (\$ 3,622,604) | (\$ 1,097) | \$ 8,613,898 | \$ 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：劉瑞棠



日勝生活科技股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 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



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在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 107 年 3 月 27 日



日隆石化工業股份有限公司

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) | 2,175,510 | 4 | 2,265,904 | 4 | | |
| 11XX | 流動資產總計 | 36,922,246 | 63 | 41,732,154 | 69 | | |
| | 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) | 504,590 | 1 | - | - | | |
| 15XX | 非流動資產總計 | 21,397,072 | 37 | 19,042,081 | 31 | | |
| 1XXX | 資 產 總 計 | \$ 58,319,318 | 100 | \$ 60,774,235 | 100 | | |
| | 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) | 1,326,548 | 2 | 1,090,121 | 2 | | |
| 21XX | 流動負債總計 | 41,573,622 | 71 | 45,249,363 | 74 | | |
| | 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 | 8,131,798 | 14 | 6,450,021 | 11 | | |
| 2XXX | 負債總計 | 49,705,420 | 85 | 51,699,384 | 85 | | |
| | 權益 (附註十九) | | | | | | |
| | 股本 | | | | | | |
| 3110 | 普通股 | 8,944,192 | 15 | 8,944,192 | 15 | | |
| 3200 | 資本公積 | 3,293,407 | 6 | 4,676,046 | 8 | | |
| | 保留盈餘 | | | | | | |
| 3310 | 法定盈餘公積 | - | - | 423,601 | - | | |
| 3350 | 待彌補虧損 | (3,622,604) | (6) | (4,968,148) | (8) | | |
| 3300 | 保留盈餘總計 | (3,622,604) | (6) | (4,544,547) | (8) | | |
| 3400 | 其他權益 | (1,097) | - | (840) | - | | |
| 3XXX | 權益總計 | 8,613,898 | 15 | 9,074,851 | 15 | | |
| | 負債與權益總計 | \$ 58,319,318 | 100 | \$ 60,774,235 | 100 | | |

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：林榮顯



經理人：沈景暉



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

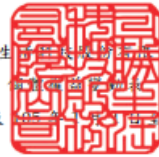


會計主管：劉瑞棠



日勝生醫藥科技股份有限公司

民國 106 年及 107 年 12 月 31 日



單位：除另予註明者外，
係新台幣仟元

| 代碼 | | 普通股本 | 資本公積 | 保 留 盈 餘 | | 國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額 | 權 益 總 額 |
|-----|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|---------------------------|---------------|
| | | | | 法定盈餘公積 | 未分配盈餘 (待彌補虧損) | | |
| A1 | 105年1月1日餘額 | \$ 8,944,192 | \$ 4,676,046 | \$ 1,207,672 | (\$ 784,071) | \$ 701 | \$ 14,044,540 |
| B13 | 法定盈餘公積彌補虧損 | - | - | (784,071) | 784,071 | - | - |
| D1 | 105年度淨損 | - | - | - | (4,969,149) | - | (4,969,149) |
| D3 | 105年度其他綜合損益 | - | - | - | 1,001 | (1,541) | (540) |
| D5 | 105年度綜合損益總額 | - | - | - | (4,968,148) | (1,541) | (4,969,689) |
| Z1 | 105年12月31日餘額 | 8,944,192 | 4,676,046 | 423,601 | (4,968,148) | (840) | 9,074,851 |
| B13 | 法定盈餘公積彌補虧損 | - | - | (423,601) | 423,601 | - | - |
| C11 | 資本公積彌補虧損 | - | (1,676,768) | - | 1,676,768 | - | - |
| D1 | 106年度淨損 | - | - | - | (758,152) | - | (758,152) |
| D3 | 106年度其他綜合損益 | - | - | - | 3,327 | (257) | 3,070 |
| D5 | 106年度綜合損益總額 | - | - | - | (754,825) | (257) | (755,082) |
| M7 | 對子公司所有權權益變動 | - | 285,865 | - | - | - | 285,865 |
| N1 | 股份基礎給付交易 | - | 8,264 | - | - | - | 8,264 |
| Z1 | 106年12月31日餘額 | \$ 8,944,192 | \$ 3,293,407 | \$ - | (\$ 3,622,604) | (\$ 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

| 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 | <u>-</u> | <u>(625,000)</u> |
| 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



【附錄三】

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

【附錄四】

本公司一〇六年度第一次及第二次有擔保普通公司債發行資訊

| 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 | 固定年利率 1.02% | 固定年利率 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 |
| | 發行及轉換(交換 或認股)辦法 | 請參閱本公司一〇六年度第一次 有擔保普通公司債發行辦法 |
| 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) |

【附錄五】

五、本公司對從屬公司京站實業股份有限公司釋股作業辦理情形報告。

說明：(一)本公司基於從屬公司長期營運發展規劃，前於 105 年 6 月 24 日股東會決議通過就從屬公司京站投資控股企業(股)公司或京站實業(股)公司(以下簡稱京站實業)擇一申請股票上市櫃，且為符合法令規定及達成股權分散標準，擬於適當時機對上述從屬公司辦理釋股作業。

(二)爾後，本公司經 106 年 10 月 3 日董事會決議通過於不超過 12,750,000 股釋出京站實業股份，釋股對象以本公司全體股東優先，每股釋股價格新台幣(以下同)39 元，並依釋股時本公司最近一次停止過戶日(106 年 4 月 24 日，即 106 年股東常會停止過戶日)股東名簿所記載股東依其持股比例優先認購，本公司全體股東每仟股可認購京站實業之股份為 14.25506 股，繳款期間為 106 年 10 月 23 日起至 106 年 10 月 27 日止。

(三)另，基於留任優秀人才、凝聚員工向心力，以創造公司及股東最大利益考量，於不超過 2,250,000 股釋出京站實業股份予京站實業、本公司及關係企業之員工認購，每股釋股價格 26 元，有關員工可認購股數悉依「京站實業(股)公司釋股之員工認股分配辦法」規定辦理，繳款期間為 106 年 10 月 30 日起至 106 年 11 月 3 日止。

(四)就本公司股東或員工放棄認購之股份，由董事會授權董事長洽特定人認購之，最後擇定特定人為京站實業興櫃主、協辦券商、專業投資機構、創業投資機構及投資人保護中心，每股釋股價格為 39 元。

(五)有關獨立專家(信佑聯合會計師事務所林昶佑會計師、銓興聯合會計師事務所朱建州會計師)就釋股價格之合理性意見書及其獨立聲明書，請參閱附錄六。

(六)綜上，本公司共計釋出京站實業股份 14,998,742 股，釋股比例約為 25%，且京站實業已於 107 年 2 月 12 日獲准股票公開發行，同年 3 月 31 日股票登錄興櫃掛牌。

【附錄六】

獨立專家就從屬公司京站實業(股)公司釋股之價格合理性意見書及其獨立聲明

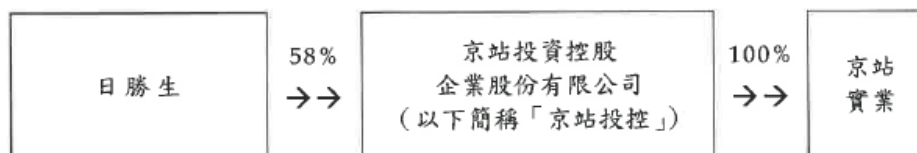
信佑聯合會計師事務所
Trust and Assist CPAs

106 台北市忠孝東路 3 段 182 號 11 樓
Tel: +886 (2) 8773-5162
Fax: +886 (2) 8773-5182
407 台中市大隆路 58 號 5 樓
Tel: +886 (4) 2328-0728
Fax: +886 (4) 2327-7670
<http://www.trustandassist.com.tw/>

京站實業股份有限公司 股權交易價格合理性意見書

京站實業股份有限公司（以下簡稱「京站實業」）於 2007 年 9 月依中華民國公司法登記設立，自 2009 年 12 月正式對外營業。京站實業主要業務為經營百貨業及相關附屬業務。

京站實業之最終母公司為日勝生活科技股份有限公司（股票代號 2547，以下簡稱「日勝生」），其關係及持股比例如下圖所示：



京站投控擬處分其持有京站實業之股權，為評估股權交易之合理價格，乃採用下列方法進行評估。

一、京站實業最近年度財務概況：

單位：除每股淨值、每股盈餘為新台幣元外，其餘皆為新台幣仟元

| | 2014 年 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 1 至 6 月 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-------------------|
| 資產總額 | 2,592,728 | 2,650,420 | 3,279,626 | 2,644,467 |
| 負債總額 | 1,762,054 | 1,793,873 | 2,352,661 | 1,773,804 |
| 普通股股本 | 600,000 | 600,000 | 600,000 | 600,000 |
| 權益總額 | 830,674 | 856,547 | 926,965 | 870,663 |
| 營業收入淨額 | 1,284,000 | 1,342,272 | 1,346,894 | 644,293 |
| 稅後淨利 | 170,504 | 175,273 | 228,118 | 148,998 |
| 每股淨值 | 13.84 | 14.28 | 15.45 | 14.51 |
| 每股盈餘 | 2.84 | 2.92 | 3.80 | 4.25 |

資料來源：除 2017 年 1 至 6 月為京站實業經會計師核閱之財務報表外，其餘為最近年度經會計師查核之財務報表。
2017 年 1 至 6 月之每股盈餘係採計最近 12 個月之稅後純益作計算。

二、財務學之實證研究中，發現公司價值分別與該企業之每股盈餘及帳面價值呈現正相關。因此，一般企業評價時，選取相關公司（營業內容及性質類似者）為指標公司（註一），收集、彙總各指標公司之本益比及股價淨值比等財務資訊，以為推估被評價公司之股權價值，說明如下：

1. 收集、彙總貿易百貨業、百貨類股最近年度本益比、股價淨值比：

(1) 本益比：

| | 2014 年度 | 2015 年度 | 2016 年度 | 2017 年 1 至 6 月 |
|-------|---------|---------|---------|----------------|
| 貿易百貨業 | 29.41 | 19.55 | 25.00 | 25.05 |

資料來源：臺灣證券交易所網站/交易資訊/盤後資訊/個股本益比、殖利率及股價淨值比（依日期查詢）

| 百貨類股公司名稱 | 2014 年度 | 2015 年度 | 2016 年度 | 2017 年 1 至 6 月 |
|-----------|---------|---------|---------|----------------|
| 2901 欣欣 | 64.60 | 49.11 | 56.00 | 57.74 |
| 2910 統領 | 41.72 | 57.61 | 105.41 | 111.60 |
| 2926 誠品生活 | 24.71 | 24.11 | 15.54 | 16.86 |
| 平均數 | 43.68 | 43.61 | 58.98 | 62.07 |

資料來源：臺灣證券交易所網站/交易資訊/盤後資訊/個股本益比、殖利率及股價淨值比（依代碼查詢）
證券櫃檯買賣中心網站/上櫃/盤後資訊/個股本益比、殖利率及股價淨值比（依代碼查詢）

(2) 股價淨值比：

| | 2014 年底 | 2015 年底 | 2016 年底 | 2017 年 6 月底 |
|-------|---------|---------|---------|-------------|
| 貿易百貨業 | 3.14 | 2.28 | 2.15 | 2.14 |

資料來源：臺灣證券交易所網站/交易資訊/盤後資訊/個股本益比、殖利率及股價淨值比（依日期查詢）

| 百貨類股公司名稱 | 2014 年底 | 2015 年底 | 2016 年底 | 2017 年 6 月底 |
|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 2901 欣欣 | 2.76 | 2.33 | 2.14 | 2.04 |
| 2910 統領 | 3.02 | 2.13 | 3.03 | 2.16 |
| 2926 誠品生活 | 5.45 | 6.70 | 4.78 | 4.03 |
| 平均數 | 3.74 | 3.72 | 3.32 | 2.74 |

資料來源：臺灣證券交易所網站/交易資訊/盤後資訊/個股本益比、殖利率及股價淨值比（依代碼查詢）
證券櫃檯買賣中心網站/上櫃/盤後資訊/個股本益比、殖利率及股價淨值比（依代碼查詢）

2. 本益比法：本益比法係以指標公司本益比乘以目標公司之稅後純益（或綜合損益）推估被評價公司之股權價值，京站實業最近年度稅後純益、每股盈餘（虧損）如下：

單位：稅後純益為新台幣仟元、每股盈餘（虧損）為新台幣元

| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|--------------|----------|--------|--------|---------|---------|---------|
| 稅後純益 | (75,087) | 46,655 | 82,480 | 170,504 | 175,273 | 228,118 |
| 每股盈餘 (虧損) | (1.82) | 0.83 | 1.37 | 2.84 | 2.92 | 3.80 |

本益比法較適用於評價每股盈餘穩定之公司。每股盈餘持續成長有可能因為業績成長，亦有可能因為景氣循環。在被評價公司之每股盈餘不穩定時，應採用哪一年度之每股盈餘來推估被評價公司之股權價值方屬適當，值得商榷。

此外，指標公司，2910 統領，該公司於 2016 年 10 月宣布為配合大店經營型態將予以改裝桃園店，改裝後之「in89 統領影城」已於 2017 年 7 月正式營運，另於該影城對面之統領百貨預估將於 2018 年營運。該公司因前述桃園店改裝因素，本益比於 2016 年第四季大幅波動；指標公司本益比大幅變動，故不適合以本益比法推估被評價公司之股權價值。

承前所述，為免使評估結果之參考性降低，不採用本益比法作評估。

3. 股價淨值比法：

- (1) 以京站實業相關期間每股淨值×貿易百貨業最近年度股價淨值比求算京站實業每股公允價值：

| 京站實業 相關期間每股淨值 (新台幣元) | × | 參考 股價淨值比 | = | 京站實業 每股公允價值 (新台幣元) |
|----------------------------|---|-------------|---|--------------------------|
| 13.84 (2014 年底) | | 3.14 | | 43.46 |
| 14.28 (2015 年底) | × | 2.28 | = | 32.56 |
| 15.45 (2016 年底) | | 2.15 | | 33.22 |
| 14.51 (2017 年 6 月底) | | 2.14 | | 31.05 |

- (2) 以京站實業相關期間每股淨值×百貨類股指標公司最近年度股價淨值比平均數求算京站實業每股公允價值：

| 京站實業 相關期間每股淨值 (新台幣元) | × | 參考 股價淨值比 | = | 京站實業 每股公允價值 (新台幣元) |
|----------------------------|---|-------------|---|--------------------------|
| 13.84 (2014 年底) | | 3.74 | | 51.76 |
| 14.28 (2015 年底) | × | 3.72 | = | 53.12 |
| 15.45 (2016 年底) | | 3.32 | | 51.29 |
| 14.51 (2017 年 6 月底) | | 2.74 | | 39.76 |

三、企業評價方法中，較常使用者尚有現金流量折現法 (Discounted Cash Flow, DCF)。

該法係認為公司之價值來自於未來永續經營所能獲取之現金流量。該法雖於學術界佔有舉足輕重之地位，但相關數據之估算具有高度主觀性（京站實業之未來現金流量需由該公司自行預估）及不確定性，且加權平均資金成本 (WACC) 之衡量、採用亦具有高度的假設性及不穩定性，為免使評估結果之參考性降低，不採用本方法。

四、溢價或折價之調整：

1. 缺乏市場性之折價 (Lack-of-Marketability Discount)：

京站實業為非股票上市櫃之公司，故其股權有流動性之疑慮；擬對其股權價值給予流動性疑慮 15% 至 25% 之折價調整。

2. 茲整理對京站實業之股權給予缺乏市場性之折價調整，調整後

京站實業每股股權價值如下：

| | 以貿易百貨業股價淨值比 求算京站實業每股公允價值 (新台幣元) | | | | 以百貨類股股價淨值比平均數 求算京站實業每股公允價值 (新台幣元) | | | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|--------------------|-------|-------|---|--------------------|-------|-------|-------|
| | 43.46 | 32.56 | 33.22 | 31.05 | 51.76 | 53.12 | 51.29 | 39.76 | |
| 缺乏市場性 之折價調整 後，每股股 權價值 | 85% | 36.94 | 27.68 | 28.24 | 26.39 | 44.00 | 45.15 | 43.60 | 33.80 |
| | 80% | 34.77 | 26.05 | 26.58 | 24.84 | 41.41 | 42.50 | 41.03 | 31.81 |
| | 75% | 32.60 | 24.42 | 24.92 | 23.29 | 38.82 | 39.84 | 38.47 | 29.82 |
| | 區間 | 23.29~36.94 | | | | 29.82~45.15 | | | |

五、綜上所述，各方法計算所得之每股股權價值如下：

| 方 法 | 每股股權價值 (新台幣元) |
|--|--------------------|
| 一、以貿易百貨業股價淨值比作為衡量京站實業每股公允價值之基礎，並對該每股公允價值給予缺乏市場性之折價調整後，推估京站實業每股股權價值 | 23.29~36.94 |
| 二、以百貨類股股價淨值比平均數作為衡量京站實業每股公允價值之基礎，並對該每股公允價值給予缺乏市場性之折價調整後，推估京站實業每股股權價值 | 29.82~45.15 |
| 價 格 區 間 | 23.29~45.15 |

六、承前所述，京站投控於參考前列相關方法後，處分京站實業股權之每股價格若落於上述價格區間，則該股權交易價格應屬合理。

七、本會計師對京站實業相關期間財務報表並未依照一般公認審計準則執行查核程序，故無法對財務報表各項目之存在、完整、評價或分攤、權利義務、表達及揭露作任何性質之保證。

八、本意見書僅限日勝生、京站投控或京站實業內部及致送相關政府機關時使用，不得作為其他用途。未經本會計師書面同意，本意見書之全部或部分內容不得經由廣告、公共關係、新聞、銷售或其他媒體公諸於眾。

九、本意見書之評估結果僅具有股權價值參考之特性，不必然成為委託人或使用人對該股權價值之最後決定金額。本意見書必須完整閱讀，任何斷章取義皆可能造成誤導。

評估人：林昶佑會計師

林昶佑



2017年9月20日

(註一) 因遠東百貨股份有限公司(以下簡稱「遠東百貨」)投資之子公司、關聯企業繁多，集團事業體龐大，跨足各類產業，故未選取遠東百貨為指標公司。

財務專家獨立聲明書

本人受託就京站投資控股企業股份有限公司擬處分京站實業股份有限公司股權，評估其價格是否合理提出評估意見書。

本人為執行上開業務，特聲明下列情事：

1. 本人或配偶未受上述公司聘雇、擔任經常工作、支領固定薪給。
2. 本人或配偶非曾任上述公司之職員，而解任未滿二年者。
3. 本人或配偶任職之公司與上述公司非互為關係人。
4. 本人或配偶非與上述公司負責人或經理人有配偶或二等親以內之親屬關係。
5. 本人或配偶與上述公司未有投資或分享利益之關係。
6. 本人或配偶未兼辦上述公司財務報告之查核、核閱及記帳業務。

為京站投資控股企業股份有限公司擬處分京站實業股份有限公司股權案，本人提出之專家評估意見均維持超然獨立之精神。

評估人：林昶佑會計師

林昶佑



2017年9月20日

評估人簡歷

姓名：林昶佑

性別：男

學歷：文化大學會計研究所碩士

朝陽科技大學會計系學士

台北工專電機科（五專部）

現職：信佑聯合會計師事務所合夥會計師

朝陽科技大學會計系兼任講師

中華民國會計師公會全國聯合會第九、十屆會員代表

資格：中華民國會計師考試及格

取得經濟部工業局與中華民國會計師公會全國聯合會合辦評價人員培訓課程之培訓證書

經中華民國會計師公會全國聯合會認證通過之評價會計師

證券商業務人員高級業務員測驗合格

國際內部稽核師（CIA）

日勝生活科技股份有限公司子公司 京站投資控股企業股份有限公司 處分有價證券價格合理性意見書

緣日勝生活科技股份有限公司（以下簡稱「日勝生」，股票代碼：2547），因孫公司京站實業股份有限公司（以下簡稱「京站實業」）預計於未來向台灣證券交易所及證券櫃檯買賣中心，申請股票上市（櫃）。為符合「臺灣證券交易所股份有限公司有價證券上市審查準則」第十九條及「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心集團企業申請股票上櫃之補充規定」第三點，有關股權分散之法令遵循考量，擬由子公司京站投資控股企業股份有限公司（以下簡稱「京站投控」）處分所持有之京站實業股票 12,750,000 股予日勝生原有股東，及 2,250,000 股予日勝生及其關係企業所屬員工。本會計師依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第十條相關規定及其意旨，就前述案件股權處分價格之合理性表示意見。

京站實業於民國 96 年 9 月 20 日成立，目前實收資本額為新台幣六億元，主要係經營位處台北車站旁交九案之「Q square 京站時尚廣場」購物商場，京站實業經會計師查核之簡易財務資訊如下：

單位：新台幣千元

| 科目 \ 年度 | 105 年 | 104 年 |
|---------|-----------|-----------|
| 營業收入 | 1,346,894 | 1,342,272 |
| 營業毛利 | 1,204,697 | 1,207,125 |
| 本期淨利 | 228,118 | 175,273 |
| 每股盈餘(元) | 3.80 | 2.92 |
| 資產總額 | 3,279,625 | 2,650,419 |
| 負債總額 | 2,352,660 | 1,793,873 |
| 股東權益 | 926,965 | 856,546 |
| 實收股本 | 600,000 | 600,000 |
| 每股淨值(元) | 15.45 | 14.28 |

股票價值之評價方法繁多，其間利弊互見，國內外實務上一般股權價值之評估，大多係採用交易雙方可接受之評價基礎來設算可能的價格區間，並考量其他關鍵因素後，再行評估以確定標的價值，各種方法皆有其優缺點。由於京站實業非上市（櫃）公司，無公平市價可供參考，故本次評估擬採用市場法中的「本益比法」及「股價淨值比法」，並以105年經會計師查核簽證財務資訊為評價基礎，另考量其未上市（櫃）而應給予20%至30%的流動性折價，據以評估京站投控處分京站實業股權的合理價格區間。茲將計算結果簡要列示如下：

(一) 本益比法：

| 比較同業 | 106年Q3 平均本益比 | 京站實業 105年 每股盈餘 | 推估合理價格 | |
|----------------------------------|-----------------|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | | 流動性折價 20% | 流動性折價 30% |
| | (A) | (B) | $(A) \times (B) \times (1-20\%)$ | $(A) \times (B) \times (1-30\%)$ |
| 欣欣(2901) | 57.68 | 3.80 | | |
| 遠百(2903) | 19.91 | 3.80 | 60.53 | 52.96 |
| 統領(2910) | 86.84 | 3.80 | | |
| 誠品(2926) | 16.14 | 3.80 | 49.07 | 42.93 |
| 註：參考樣本之選取，採「眾數」之概念，以收斂推估合理價格之區間。 | | | | |

(二) 股價淨值比法：

| 比較同業 | 106年Q3 平均股價淨值比 | 京站實業 105年 每股淨值 | 推估合理價格 | |
|----------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | | 流動性折價 20% | 流動性折價 30% |
| | (A) | (B) | $(A) \times (B) \times (1-20\%)$ | $(A) \times (B) \times (1-30\%)$ |
| 欣欣(2901) | 2.15 | 15.45 | 26.57 | 23.25 |
| 遠百(2903) | 0.75 | 15.45 | | |
| 統領(2910) | 2.18 | 15.45 | 26.94 | 23.58 |
| 誠品(2926) | 4.17 | 15.45 | | |
| 註：參考樣本之選取，採「眾數」之概念，以收斂推估合理價格之區間。 | | | | |

(三) 依據前述資訊，茲將所估算京站實業每股合理價格區間列示如下：

| 評 價 方 法 | 評 估 價 值 區 間 |
|----------|--------------------|
| 本益比法 | 42.93~60.53 |
| 股價淨值比法 | 23.25~26.94 |
| 合理價格參考區間 | 23.25~60.53 |

綜上分析，本次京站投控擬分別以每股約 39 元及 26 元，處分所持有京站實業股份予日勝生原有股東與日勝生及其關係企業員工，其價格落於前述合理價格參考區間，故其價格之訂定，應屬合理。

銓興聯合會計師事務所

會計師 朱建州



民國 106 年 9 月 30 日

專家獨立性聲明書

本人對日勝生活科技股份有限公司子公司：京站投資控股企業股份有限公司，處分京站實業股份有限公司所提出之處分價格合理性意見案，提出獨立性聲明如下：

本人執行上開業務，特聲明並無下列情事：

- 一、本人或配偶現受僱於該等公司，擔任經常性工作，支領固定薪給。
- 二、本人或配偶曾任該等公司之職員，而解任未滿兩年。
- 三、本人或配偶任職之公司與該等公司互為關係人。
- 四、本人與該等公司負責人或經理人或配偶有二等親以內親屬關係。
- 五、本人或配偶與該等公司有投資或分享利益之關係。
- 六、本人或配偶為該等公司之簽證會計師。
- 七、本人為台灣證券交易所股份有限公司、財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心現任之董事、監察人、有價證券上市（櫃）審議委員及其配偶或二等親以內親屬關係。
- 八、本人或配偶於所任職公司之工作內容與該等公司具有直接業務往來關係。

銓興聯合會計師事務所

會計師：朱建州



中華民國 106 年 9 月 30 日

簡 歷 表

| | | |
|---|---|-------------------------------|
| 學 | 歷 | 國 立 中 正 大 學 會 計 學 研 究 所 |
| | | 國 立 台 灣 海 洋 大 學 航 運 管 理 系 |
| 經 | 歷 | 銓 興 聯 合 會 計 師 事 務 所 會 計 師 |
| | | 國 立 台 灣 海 洋 大 學 航 運 管 理 系 講 師 |
| | | 崇 右 技 術 學 院 會 計 資 訊 系 講 師 |
| | | 勤 業 眾 信 會 計 師 事 務 所 審 計 部 |

【附錄七】

日勝生活科技股份有限公司
一〇六年度虧損撥補表



單位：新台幣元

| 項 目 | 金 額 | |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|
| | 小 計 | 合 計 |
| 期初待彌補虧損 | | (2,867,778,419) |
| 確定福利計畫再衡量數認列於保留盈餘 | 3,326,882 | |
| 106 年度稅後淨損 | (758,152,276) | |
| 本期待彌補虧損 | | (3,622,603,813) |
| 彌補虧損： | | |
| (1)資本公積-其他(註) | 244,960,322 | |
| (2)資本公積-認列對子公司所有權權益變動數 | 373,165,964 | |
| (3)資本公積-實際取得或處分子公司股權價格 與帳面價值差額 | 9,387,608 | |
| (4)資本公積-庫藏股票交易 | 225,513,891 | |
| (5)資本公積-股票發行溢價 | 1,200,000,000 | |
| 期末待彌補虧損 | | (1,569,576,028) |

註：資本公積-其他係指「當員工認股權失效時，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」。

董事長：林榮顯



經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠

