

股票代碼:2540

愛山林建設開發股份有限公司
(原金尚昌開發股份有限公司)

I- Sunny Construction & Development Co.,Ltd

102年度年報

Annual Report 2013

中華民國一〇三年六月刊印

查詢本年報之網址：<http://newmops.twse.com.tw/>

行政院金管會指定之資訊申報網站之網址：同上

本公司揭露年報相關資料之網址：同上

一、發言人：

姓 名：潘志建
職 稱：董事長特別助理
電 話：(02)8773-6688
E-mail：dennis@mail.jsl.com.tw

代理發言人：

姓 名：徐永仁
職 稱：副總經理
電 話：(02)8773-6688
E-mail：kevin@mail.jsl.com.tw

二、總公司

地 址：台北市大安區忠孝東路四段 166 號 11 樓之 2
電 話：(02)8773-6688
傳 真：(02)8773-6689

三、股票過戶機構：

名 稱：統一綜合證券股份有限公司股務代理部
地 址：台北市松山區東興路 8 號地下 1 樓
網 址：<http://www.pscnet.com.tw>
電 話：(02)2746-3797
傳 真：(02)2746-3695

四、最近年度財務報告簽證會計師：

會計師姓名：池 世 欽、簡 蒂 暖
事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所
地 址：台北市信義區信義路 5 段 7 號 68 樓
網 址：<http://www.kpmg.com.tw/>。
電 話：(02)8101-6666

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之方式：無。

六、公司網址：無。

電子郵件信箱為 amma@mail.jsl.com.tw

目 錄

	頁次
壹、致股東報告書-----	1
貳、公司簡介-----	4
一、公司設立日期-----	4
二、公司沿革-----	4
參、公司治理報告-----	5
一、組織系統-----	5
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	7
三、公司治理運作情形-----	19
四、會計師公費資訊-----	34
五、更換會計師資訊-----	35
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之資訊-----	35
七、持股比例占前十名之股東，其相互間為財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、 二親等以內之親屬關係之資訊-----	36
八、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-----	37
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-----	38
肆、募資情形-----	39
一、資本及股份-----	39
二、公司債(含海外公司債)辦理情形-----	44
三、特別股辦理情形-----	44
四、海外存託憑證辦理情形-----	44
五、員工認股權憑證辦理情形-----	44
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形-----	44
七、資金運用計畫執行情形-----	44
伍、營運概況-----	45
一、業務內容-----	45
二、市場及產銷概況-----	48
三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均年服務年資、 平均年齡及學歷分布比率-----	51
四、環保支出資訊-----	51
五、勞資關係-----	51
六、重要契約-----	52
陸、財務概況-----	53

一、最近五年度簡明資產負債表及損益表-----	53
二、最近五年度財務分析-----	62
三、最近年度財務報告之監察人審查報告-----	69
四、最近年度財務報表-----	70
五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表-----	115
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，對本公司財務狀況之影響-----	166
柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項-----	167
一、財務狀況-----	167
二、經營結果-----	168
三、現金流量-----	169
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響-----	169
五、最近年度轉投資政策及獲利或虧損之主要原因與其改善計畫及未來一年投資計畫-----	169
六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項之分析評估-----	169
七、其他重要事項-----	171
捌、特別記載事項-----	172
一、關係企業相關資料-----	172
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形-----	179
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-----	180
四、其他必要補充說明事項-----	180
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二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響事項-----	180

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生，大家好：

首先歡迎各位股東蒞臨指導，本人謹代表愛山林建設開發股份有限公司全體同仁感謝各位股東的支持與愛護！

本公司 102 年度由「金尚昌開發股份有限公司」更名為「愛山林建設開發股份有限公司」，並由本人出任董事長。為讓本公司有別於僅從事營建開發業務之一般建設公司，個案完工認列利益需時 3 至 4 年，於 102 年度股東常會應股東提議增加「不動產代銷經紀業」營業項目，並以私募的方式引進不動產代銷專業團隊，負責推展、執行不動產代銷業務。於不動產代銷業務方面，本公司 102 年度承接個案於團隊努力下，順利交出亮眼成績，讓公司轉虧為盈，稅後淨利達 200,004 千元，每股淨值提升至 15.91 元，已然提升公司獲利能力及股東權益。於營建開發業務方面，藉由 102 年度辦理私募資金之挹注，本公司陸續參與海洋都心 2 期及 3 期開發案、承德路都市更新案，並標得中油龍江路地上權案，成果斐然，奠定本公司中、長期獲利之基礎。

展望 103 年度，本公司將持續開發及推展優質不動產代銷個案，以提升短期獲利能力；在營建開發業務方面，除積極推動、執行現有個案外，亦將積極開拓優質區域新營建個案，期可掌握都市發展趨勢，推出符合市場需求個案，有效創造附加價值，以增加中、長期獲利來源；此外，本公司亦積極計畫爭取不動產仲介經紀及物業管理業務，期可更進一步拓展獲利來源，提升股東權益。

再次感謝各位股東女士、先生的蒞臨，感謝大家，謝謝各位！

董事長 祝文字謹上



附件一：本公司 102 年度營業報告書

一、102 年度營業狀況報告

(一) 經營成果報告：

1. 收入總額：

(1) 本公司 102 年度合併營業收入為新台幣(以下同)507,048 仟元較上一年度 3,628 仟元，增加 503,420 仟元。

(2) 102 年度合併營業外收入為 1,425 仟元，佔合併營業收入之 0.2%。

2. 支出總額：

(1) 102 年度合併營業成本為 227,189 仟元，佔合併營業收入之 45%。

(2) 102 年度合併營業費用為 70,896 仟元，佔合併營業收入之 14%。

(3) 102 年度合併營業外費用及損失為 9,586 仟元，佔合併營業收入之 2%。

3. 本期合併綜合損益：200,051 仟元。

(二) 預算執行情形報告：

依據「公開發行公司公開財務預測資訊處理準則」規定，本公司 102 年度毋需編製財務預測，故不適用。

(三) 財務收支及獲利能力分析：

1. 財務收支情形：

本公司近二年度合併財務收支情形如下：

單位：新台幣仟元

項 目	102 年度	101 年度
營 業 淨 利	208,963	(12,334)
營業外收入及支出淨額	(8,912)	(3,937)
稅前淨利(損)	200,051	(16,271)
本期淨利(損)	200,051	(16,271)
本期綜合損益	200,051	(16,271)

2. 本公司近二年度合併獲利能力分析彙整如下：

項 目		102 年度	101 年度
資 產 報 酬 率%		17.26	(5.85)
股 東 權 益 報 酬 率%		25.62	(50.98)
占 實 收 資 本 比 率	營 業 利 益	21.63	(17.62)
	稅 前 純 益	20.76	(23.24)
純 益 率%		39.44	(448.48)
每 股 虧(盈) 餘 (元)		7.91	(2.33)

(四)研究發展狀況：

- (1)業務研究發展方面：確實掌握土地、房屋市場資訊，並定期研討分析，作為產品定位及行銷策略之參考依據，以達成高銷售率為目標。
- (2)規劃設計方面：禮聘知名建築師及設計群共同規劃設計，並配合推案地區特性，規劃最優質之產品，以提高產品競爭力而符合日益創新的市場需求。
- (3)營建管理方面：對型態不同的工地，研擬最適宜的工法及工程管理；嚴格控管施工品質，確實掌握工程進度及成本控制，並確保工地安全。

二、103 年度營運展望

(一)持續開拓優質營建個案，增加長期獲利來源

本公司 102 年度陸續參與海洋都心 2 期、海洋都心 3 期開發案；投入百齡段都市更新案；標得中油龍江路地上權案。展望 103 年度，本公司除將積極推展前述個案外，亦將積極開拓優質區域新營建個案，期可掌握都市發展趨勢、推出符合市場需求個案，有效創造附加價值，以增加長期獲利來源。

(二)積極開發、推展不動產代銷業務，提升公司獲利能力

本公司 102 年度透過辦理私募，引進不動產代銷專業團隊，使本公司得以順開展不動產代銷業務，並轉虧為盈。展望 103 年度，本公司將持續開發及推展優質不動產代銷個案，以提升公司獲利能力。

(三)提升財務運作能力，強化本公司財務結構

積極提升財務運作能力，於考量適當自有資金比率前題下，期可順利於資本市場或以融資方式取得營運所需資金、強化本公司財務結構、提升公司競爭力。

董事長：



經理人：



會計主管：



貳、公司簡介

一、設立日期：75 年 9 月 6 日

二、公司沿革：

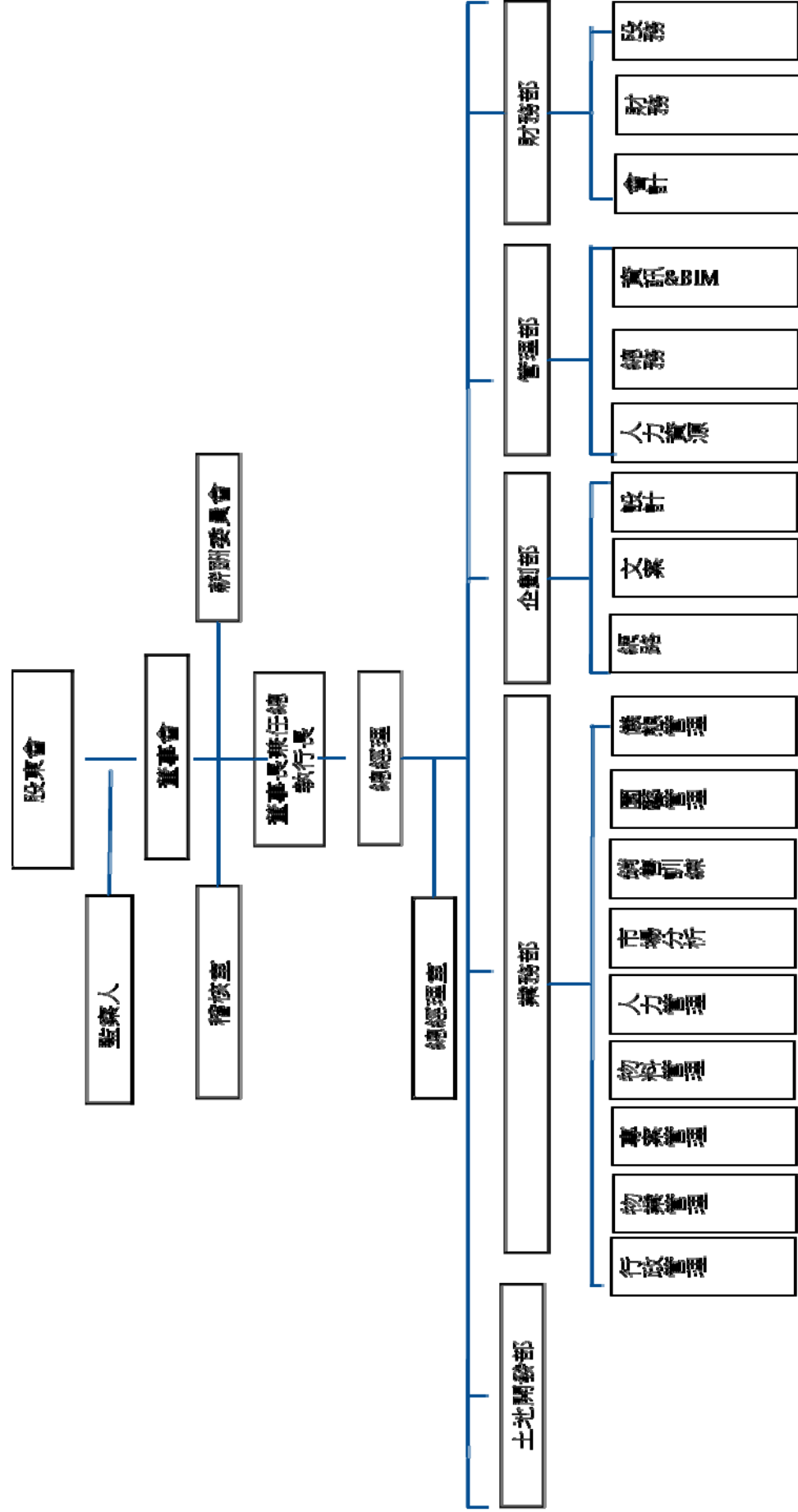
本公司於民國 75 年 9 月 6 日奉准設立，於民國 102 年 6 月 24 日股東會決議通過，並奉經濟部於 102 年 7 月 5 日核准將本公司名稱由「金尚昌開發股份有限公司」更名為「愛山林建設開發股份有限公司」，主要營業項目為不動產代銷與仲介業、住宅及大樓開發租售業、不動產買賣業、不動產租賃業、委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租、出售業務、室內裝潢經營等業務。

96 年 05 月	遷移新址: 台北市信義路五段 7 號 69 樓 A 室（台北 101 大樓）。
97 年 01 月	本公司減資彌補虧損，於 96 年 6 月 15 日股東常會決議通過，並於 96 年 11 月 14 日經主管機關核准，並於 97 年 1 月 3 日完成資本變更登記。減資至資本額為 70,000 仟元。
97 年 06 月	本公司於 97 年 6 月 20 日召開股東常改選董監事，選出 5 席董事及 2 席監察人。其中逸豐國際開發股份有限公司當選 3 席董事。並於同日本公司召開董事會推舉陳柏文先生擔任本公司董事長並續聘陳祈蒼先生為總經理。
97 年 09 月	本公司於 94 年 6 月 21 日將私募現金有價證券交付與應募人。並於交付日起滿三年後於 97 年 6 月 20 日到期。於 97 年 8 月 21 日經主管機關核准私募有價證券 3,252,000 股補辦公開發行。並於 97 年 9 月 11 日起正式上市買賣。
100 年 06 月	本公司於 100 年 6 月 24 日召開股東常會，因董事會任期屆滿改選全體董監事，選出 5 席董事及 2 席監察人。其中逸豐國際開發股份有限公司當選 3 席董事。並於同日本公司新任董事會推舉陳柏文先生擔任本公司董事長並續聘陳祈蒼先生為總經理。
102 年 04 月	本公司於 101 年 4 月 17 日完成 101 年度第 1 次私募普通股之募集，私募股數共計 7,000,000 股。本公司私募現金增資後實收資本額為 140,000 仟元，並於 102 年 5 月 6 日資本變更登記完成。
102 年 04 月	本公司董事長及代理總經理陳柏文先生於 102 年 4 月間請辭，102 年 4 月 22 日本公司董事會經全體出席董事同意通過，推選逸豐國際開發股份有限公司代表人祝董事文宇擔任董事長並聘任為總經理。
102 年 06 月	本公司於 102 年 6 月 24 日股東會決議通過更名為「愛山林建設開發股份有限公司」。
102 年 07 月	遷移新址: 台北市大安區忠孝東路 4 段 166 號 11 樓之 2。
102 年 10 月	本公司於 102 年 10 月 21 日完成 102 年度第 1 次私募普通股之募集，私募股數共計 42,600,000 股。本公司私募現金增資後實收資本額為 566,000 仟元，並於 102 年 11 月 8 日資本變更登記完成。
102 年 11 月	本公司 102 年度第 2 次私募普通股案，私募股數共計 40,000,000 股。增資後實收資本額為 966,000 仟元，並於 102 年 12 月 3 日資本變更登記完成。

參、公司治理報告

一、公司之組織結構

公司組織圖



各主要部門所營業務

部門別	各 主 要 部 門 所 營 業 務
總經理室	(1)全公司規章制度彙整與整合性規劃。 (2)公司各部室作業縱向與橫向整合。 (3)公司文化及決策者經營管理理念之宣導，及對全體同仁之精神激勵。 (4)公司經營願景、目標、方針之擬定。 (5)公司經營管理制度之整合、公司規章制度之建立與協助制訂新事業之投資價值與可行性分析。
稽核室	(1)內部控制作業之規範與整合、執行與檢討。 (2)稽核作業執行及稽核報告撰擬、稽核缺失期後追蹤改善。 (3)協助輔導各部室執行內控自評，及內控、內稽知識之教育訓練。 (4)定期向董事會及監察人提出稽核報告與說明執行成果。
管理部	(1)根據公司作業目標與方針，策劃單位業務，達成公司任務要求。 (2)各項電腦化進度與效果之協調。 (3)各項作業方案之建議及簽核軟、硬體設備之規劃、設計、管理及安全維護撰擬各項協議內容、訴訟書狀及函文。 (4)契約文件審核、法令之蒐集、法律問題之研究、資料之蒐集、整理歸檔。 (5)負責人力需求、人員招募、敘薪、考核、福利及教育訓練等業務。 (6)負責總務、庶務用品之管理。
業務部	(1)代銷公司評比、行銷市場研究、提報，銷售目標之設定、推動，調價。 (2)房地產個案廣告提案、執行。 (3)案前作業與銷售、廣告策略之擬定。 (4)相關業務之危機防範與應變處理客訴問題處理
土開部	(1)購地作業：用地基本資料調查及條件分析、開發損益分析評估等。 (2)地政登記作業：建物登記、產權移轉及控管地政登記作業流程與進度。 (3)土地資產管理作業：公司土地資產資料庫建立與維護、地價稅與房屋稅等持有稅賦的核算等。
會計部	(1)普通會計、成本會計及稅務會計等制度之訂定、執行與管理報表之編製與提供。 (2)收支款項傳票作業及審核、公司財產移轉盤點控管、年度決算事項編列辦理、各項賦稅申報。
財務部	(1)資金之運用及籌措。 (2)出納作業之執行。 (3)現金收支及管理 (4)銀行融資規劃及管理。 (5)投資活動之規劃及執行等。 (6)股東會召開與運作。 (7)股務相關事宜。
企劃部	(1)市場調查分析、行銷整合服務。 (2)個案開發與產品建議。 (3)建立各類個案資料庫，提供專業代銷服務。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、各部門及分支機構主管資料：

1. 董事、監察人：

董事及監察人資料 (一)

103 年 4 月 20 日;單位:股

職稱 (註1)	姓名	選(就)任日期	任期	初次選任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經 (學)歷 (註3)	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 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	關 係
董事長	逸豐國際開發 (股)公司	100.06.24	3 年	94.08.29	8,780	0.13%	8,780	0.01%	0	0	0	0	無	無	無	無	無
	代表人 祝文宇(註四)	102.04.22	3 年	102.04.22	0	0	25,000,000	25.88%	2,354,056	2.44%	0	0	大學畢	愛山林建設開發(股)公司-董事長 甲山林房屋仲介(股)公司-董事長 高樂實業(股)公司-董事長 祝園實業(股)公司-董事長 甲千林建設(股)公司-董事長 漢洋建設(股)公司-董事長 兆鴻建設(股)公司-董事長 甲山林建設(股)公司-董事長 甲山林廣告(股)公司-監察人 住易實業(股)公司-監察人	董事長特 助 監察人	張瀛珠 祝藝 父子	夫妻
董事	逸豐國際開發 (股)公司	100.06.24	3 年	94.08.29	8,780	0.13%	8,780	0.01%	0	0	0	0	無	無	無	無	無
	代表人 鄭亞琦(註五)	102.03.04	3 年	102.03.04	0	0	0	0	0	0	0	0	大學畢 甲山林建設 (股)公司- 副總經理	愛山林建設開發(股)公司-副總經 理 新聖開發(股)公司-董事 水立方國際開發(股)公司-董事	無	無	無
董事	逸豐國際開發 (股)公司	100.06.24	3 年	102.03.04	8,780	0.13%	8,780	0.01%	0	0	0	0	無	無	無	無	無
	代表人 潘志建(註六)	102.03.04	3 年	102.03.04	0	0	0	0	0	0	0	0	高商畢 甲山林廣告 (股)公司代 銷團隊	愛山林建設開發(股)公司-管理部 主管 新聖開發(股)公司-董事長 水立方國際開發(股)公司-董事長	無	無	無
董事	祝園實業(股) 公司	102.06.24	3 年	102.06.24	4,261,561	30.44%	19,261,561	19.94%	0	0	0	0	無	無	無	無	無

職稱 (註1)	姓名	選(就)任日期	任期	初次選任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷 (註3)	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	關係
董事	張境在(註八)	102.11.13	3年	102.11.13	0	0	8,000,000	8.28%	0	0	0	0	專科畢業 甲山林廣告(股)公司-總經理	愛山林建設開發(股)公司-總經理 住易實業(股)公司-董事長 甲山林廣告(股)公司-董事 藏富實業(股)公司-董事 旺馬廣告(股)公司-董事 尊住廣告(股)公司-董事 高巢實業(股)公司-董事 帝景實業(股)公司-董事 甲山林房屋仲介(股)公司-董事 山林國際實業(股)公司-董事	無	無	無
	祝園實業(股)公司	102.06.24	3年	102.06.24	4,000,000	28.57%	19,261,561	19.94%	0	0	0	0	無	無	無	無	無
	徐永仁(註八)	102.11.13	3年	102.11.13	0	0	4,000,000	4.14%	0	0	0	0	專科畢業 甲山林廣告(股)公司-總經理	愛山林建設開發(股)公司-副總經理 傳山林廣告(股)公司-董事長 藏富實業(股)公司-董事長 甲天地實業(股)公司-董事長 山林國際實業(股)公司-董事	無	無	無
監察人	尤志續(註九)	100.06.24	3年	102.06.24	0	0	0	0	0	0	0	0	大學畢業 興富發建設(股)-監察人	愛山林建設開發(股)公司-監察人 興富發建設(股)-監察人	無	無	無
監察人	祝藝(註九)	100.06.24	3年	102.06.24	3,000,000	3.11%	3,000,000	3.11%	0	0	0	0	大學	愛山林建設開發(股)公司-監察人	無	無	無

註一：屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱並應填列下表一。

註二：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

註三：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註四：逸豐國際開發(股)公司法人董事代表人陳柏文先生於102年4月22日辭任，於102年04月22日起改派祝文宇先生擔任法人董事代表人。

註五：逸豐國際開發(股)公司法人董事代表人董翠華小姐於102年2月21日辭任，於102年03月04日起改派鄭亞琦先生擔任法人董事代表人。

註六：逸豐國際開發(股)公司法人董事代表人陳新蒼先生於102年3月04日辭任，於102年03月04日起改派潘志建先生擔任法人董事代表人。

註七：董事林鈺芳、許秋齡小姐於102年6月24日股東會改選前辭任。102年06月24日補選祝園實業股份有限公司代表人林振傑先生/薛麗婕小姐擔任法人董事代表人。

註八：祝園實業(股)公司法人董事於102年11月13日改派代表人張境在先生/徐永仁先生。

註九：監察人許秀如小姐/朱家璵小姐於102年6月24日股東會改選前辭任。102年06月24日補選尤志續先生/祝藝先生擔任監察人。

2.法人股東之主要股東

103年4月20日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
祝園實業股份有限公司 逸豐國際股份有限公司	祝藝 80% 祝文字 99.98%

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註2：填寫該法人股東之主要股東名稱（其持股比例占前十名）及其持股比例。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

3.表一主要股東為法人者其主要股東

103年4月20日

法人名稱(註1)	法人之主要股東(註2)
不適用	不適用

註1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註2：填寫該法人之主要股東名稱（其持股比例占前十名）及其持股比例。

4.董事及監察人鎖具專業知識及獨立性資情形

姓名 (註1)	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2)										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、會計 或公司業 務所須之 工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
祝文字			✓	✓						✓	✓	✓		-
張境在			✓				✓		✓		✓	✓		-
徐永仁			✓				✓		✓		✓	✓		-
鄭亞琦			✓			✓	✓				✓	✓		-
潘志建			✓			✓	✓				✓	✓		-
尤志績		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	-
祝藝			✓	✓	✓	✓		✓				✓	✓	-

註1：欄位多寡視實際數調整。

註2：各董事、監察人符合下述各條件者，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、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，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：

總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

103 年 4 月 20 單位：股

職稱 (註1)	姓名	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 (註2)	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			經理人取得員工認股權憑證情形
			股數	持股比例	股數	持股比例				職稱	姓名	關係	
總經理	張境在	102.11.01	8,000,000	8.28%	0	0	0	專科畢業 甲山林廣告(股)公司-總經理	住易實業(股)公司-董事長 甲山林廣告(股)公司-董事長 藏富實業(股)公司-董事長 旺馬廣告(股)公司-董事長 專住廣告(股)公司-董事長 高巢實業(股)公司-董事長 希景實業(股)公司-董事長 甲山林房屋仲介(股)公司-董事長 山林國際實業(股)公司-董事長 宏大地建設(股)公司-董事長	無	無	無	無
副總經理	徐永仁	102.11.01	4,000,000	4.14%	0	0	0	專科畢業 甲山林廣告(股)公司 代銷團隊	藏富實業(股)公司-董事長 天弘國際開發有限公司-董事長 山林國際實業(股)公司-董事長 丰雲廣告有限公司-董事長 藏富實業(股)公司-董事長	無	無	無	無
企劃總監	許懷泉	102.11.01	4,000,000	4.14%	0	0	0	大學畢業 甲山林廣告(股)公司 代銷團隊	愛山林建設開發(股)公司-副總經理 新聖開發(股)公司-董事長 水立方國際開發(股)公司-董事長	無	無	無	無
副總經理	鄭亞琦	103.11.01	0	0%	0	0	0	大學畢業 甲山林建設(股)公司	無	無	無	無	無
財務長	黃文正	102.05.31	0	0%	0	0	0	研究所畢業 安侯建業聯合會計師事務所協理	無	無	無	無	無
管理部主管	潘志建	102.11.01	0	0%	0	0	0	高商畢業 甲山林廣告(股)公司 代銷團隊	水立方國際開發(股)公司-董事長 新聖開發(股)公司-董事長 希景實業(股)公司-監察人	無	無	無	無

註1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。

註2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

(三) 最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金：

董事(含獨立董事)之酬金 (個別揭露姓名及酬金方式)

102 年 12 月 31 日；單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例		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		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)	盈餘分配之酬勞	業務執行費用(I)	本公司	財務報告內所有公司	薪資、獎金及特支費等(E)	退職退休(F)	盈餘分配員工紅利(G)		取得限制員工權利新股數額	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
董事長	逸豐國際開發(股)公司-祝文宇(註14)																	
董事長	逸豐國際開發(股)公司-陳柏文(註14)																	
董事兼副總經理	逸豐國際開發(股)公司-鄭亞琦(註15)																	
董事	逸豐國際開發(股)公司-董翠華(註15)																	
董事	逸豐國際開發(股)公司-潘志建(註16)																	
董事	逸豐國際開發(股)公司-陳祈蒼(註16)																	
董事兼總經理	祝園實業(股)公司-張境在(註17)																	
董事兼副總經理	祝園實業(股)公司-徐永仁(註17)																	
董事	祝園實業(股)公司-林振傑(註17)																	
董事	祝園實業(股)公司-薛麗婕(註17)																	
董事	林鈺芳(註17)																	
董事	許秋齡(註17)																	

註 1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及下表(3-1)或(3-2)。

註 2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註 3：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之董事酬勞金額。

註4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工紅利(含股票紅利及現金紅利)者，應揭露最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發員工紅利金額，若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額，並另應填列附表一之三。

註7：係指截至年報刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工認股權憑證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列本表外，尚應填列附表十五。

註8：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註9：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註10：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註11：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註12：a. 本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b. 公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表之「J」欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。

註13：係指截至年報刊印日止董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得限制員工權利新股股數，除填列本表外，尚應填列附表十五之一。

*所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

註14：逸豐國際開發(股)公司法人董事代表人陳柏文先生於102年4月22日辭任，於102年04月22日起改派祝文宇先生擔任法人董事代表人。

註15：逸豐國際開發(股)公司法人董事代表人董翠華小姐於102年2月21日辭任，於102年03月04日起改派鄭亞琦先生擔任法人董事代表人。

註16：逸豐國際開發(股)公司法人董事代表人陳祈蒼先生於102年3月04日辭任，於102年03月04日起改派潘志建先生擔任法人董事代表人。

註17：董事林鈺芳、許秋齡小姐於102年6月24日股東會改選前辭任。102年06月24日補選祝國實業股份有限公司代表人林振傑先生/薛麗婕小姐擔任法人董事代表人，祝國實業(股)公司法人董事於102年11月13日改派代表人張境在先生/徐永仁先生。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+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
低於 2,000,000 元	祝文宇 陳柏文 鄭亞琦 董翠華 潘志建 陳祈蒼 張境在 徐永仁 林振傑 薛麗婕 林鈺芳 許秋齡	祝文宇 陳柏文 鄭亞琦 董翠華 潘志建 陳祈蒼 張境在 徐永仁 林振傑 薛麗婕 林鈺芳 許秋齡	祝文宇 陳柏文 鄭亞琦 董翠華 潘志建 陳祈蒼 張境在 徐永仁 林振傑 薛麗婕 林鈺芳 許秋齡	祝文宇 陳柏文 鄭亞琦 董翠華 潘志建 陳祈蒼 張境在 徐永仁 林振傑 薛麗婕 林鈺芳 許秋齡
2,000,000 元（含）～5,000,000 元（不含）	—	—	—	—
5,000,000 元（含）～10,000,000 元（不含）	—	—	—	—
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	12 位	12 位	12 位	12 位

監察人之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）

102 年 12 月 31 日；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 (註 8)	有無領取 來自子公司 以外轉 投資事業 酬金 (註 9)	
		報酬(A) (註 2)		盈餘分配之酬勞(B) (註 3)		業務執行 費用© (註 4)				
		本公司	財務報告內 所有公司 (註 5)	本公司	財務報告內 所有公司 (註 5)	本公司	財務報告 內所有公 司 (註 5)			
監察人	尤志績	0	0	0	0	42.6	42.6	0.02%	0.02%	無
監察人	祝藝									
監察人	許秀如(註 10)									
監察人	朱家璵(註 11)									

註 1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。

註 2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註 3：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之監察人酬勞金額。

註 4：係指最近年度給付監察人之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。

註 6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註 8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 9：a. 本欄應明確填列公司監察人領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別所領取之酬金，併入酬金級距表 D 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

b. 公司監察人如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別所領取之酬金，併入酬金級距表 D 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司監察人擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。

註 10：監察人許秀如於 102 年 5 月 21 日任期中轉讓超過選任當時所持有本公司股份總額二分之一，當然解任。

註 11：監察人朱家璵於 102 年 6 月 24 日改選後卸任，監察人尤志績、祝藝於 102 年 6 月 24 日新任。

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司(註 6)	財務報告內所有公司(註 7) D
低於 2,000,000 元	尤志續/祝藝 許秀如/朱家璵	尤志續/祝藝 許秀如/朱家璵
2,000,000 元(含)～5,000,000 元(不含)	-	-
5,000,000 元(含)～10,000,000 元(不含)	-	-
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	4 位	4 位

註 1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。

註 2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註 3：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之監察人酬勞金額。

註 4：係指最近年度給付監察人之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。

註 6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註 8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 9：a. 本欄應明確填列公司監察人領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b. 公司監察人如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別所領取之酬金，併入酬金級距表 D 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司監察人擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

註 10：監察人許秀如於 102 年 5 月 21 日任期中轉讓超過選任當時所持有本公司股份總額二分之一，當然解任。

註 11：監察人朱家璵於 102 年 6 月 24 日改選後卸任，監察人尤志續、祝藝於 102 年 6 月 24 日新任。

總經理事及副總經理事之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）

102 年 12 月 31 日；單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A) (註 2)		退職退休金 (B)		獎金及特支 費等 [◎] (註 3)		盈餘分配之員工紅利金額(D) (註 4)				A、B、C 及 D 等 四項總額占稅後 純益之比例 (%) (註 10)		取得員工認股權憑 證數額 (註 5)		取得限制員工權 利新股數額 (註 6)		有無領 取來自 子公司 以外轉 投資事 業酬金 (註 11)
		本公司	財務報告 內所有公 司 (註 7)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註 7)	本公司	財務 報告內 所有公 司 (註 7)	本公司	財務報告內所 有公司 (註 5)	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 (註 7)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註 7)	
總執行長	祝文宇 (註 13)																	無
總經理	張境在 (註 12)	696.6	696.6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.35%	0.35%	0	0	0	
副總經理	徐永仁																	
副總經理	鄭亞琦																	
企劃總監	許懷泉																	

註 1：總經理事及副總經理事姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列表及上表(1-1)或(1-2)。

註 2：係填列最近年度總經理事及副總經理事薪資、職務加給、離職金。

註 3：係填列最近年度總經理事及副總經理事各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專車專人支時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 4：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發總經理事及副總經理事之員工紅利金額（含股票紅利及現金紅利），若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額，並另應填列表六。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，則稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 5：係指截至公開說明書刊印日止總經理事及副總經理事取得員工認股權憑證得認購股數（不包括已執行部分），除填列表外，尚應填列表二十九。

註 6：係指截至公開說明書刊印日止總經理事及副總經理事取得限制員工權利新股股數，除填列表外，尚應填列表三十二。

註 7：應揭露合併報告內所有公司（包括本公司）給付本公司總經理事及副總經理事各項酬金之總額。

註 8：本公司給付每位總經理事及副總經理事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理事及副總經理事姓名。

註 9：應揭露合併報告內所有公司（包括本公司）給付本公司每位總經理事及副總經理事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理事及副總經理事姓名。

註 10：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益則係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 11：a. 本欄應明確填列公司總經理事及副總經理事如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司總經理事及副總經理事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入總經理事及副總經理事欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

b. 公司總經理事及副總經理事如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司總經理事及副總經理事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入總經理事及副總經理事欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司總經理事及副總經理事擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。

註 12. 祝文宇先生於 102 年 4 月 22 日兼任總經理事職務，於同年 11 月 1 日董事會通過過免兼總經理事，聘任張境在先生擔任總經理事。

註 13：祝文宇先生自 102 年 12 月 27 日兼任總執行長乙職。

配發員工紅利之經理人姓名及配發情形

102 年 12 月 31 日；單位：新台幣仟元

	職稱 (註 1)	姓名 (註 1)	股票紅利			現金紅利	總計	總額占稅後純 益之比例 (%)
			股數	市價 (註 2)	金額	金額		
經 理 人	總執行長	祝文字	—	—	—	—	—	—
	總經理	張境在						
	副總經理	徐永仁						
	副總經理	鄭亞琦						
	企劃總監	許懷泉						
	管理部主管	潘志建						
	財務長	黃文正						

註 1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露盈餘分配情形。

註 2：係填列最近年度盈餘分配股東會前經董事會通過擬議配發經理人之員工紅利金額（含股票紅利及現金紅利），若無法預估者則按去年實際配發金額比例計算今年擬議配發金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 3：經理人之適用範圍，依據本會九十二年三月二十七日台財證三字第○九二○○○一三○一號函令規定，其範圍如下：

- (1)總經理及相當等級者
- (2)副總經理及相當等級者
- (3)協理及相當等級者
- (4)財務部門主管
- (5)會計部門主管
- (6)其他有為公司管理事務及簽名權利之人

註 4：若董事、總經理及副總經理有領取員工紅利（含股票紅利及現金紅利）者，除填列附表一之二外，另應再填列本表。

4. 分別比較說明本公司及合併報表內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：

最近兩年度董事、監察人及經理人酬金分析

單位：新台幣仟元；%

職 稱	101 年度酬金總額 占稅後純益比例(%)		102 年度酬金總額 占稅後純益比例(%)	
	本公司	合併報表	本公司	合併報表
稅後純益	-16,325	-16,271	200,004	200,051
董監事酬金所占比例	-2.84%	-2.85%	1.40%	1.40%
經理人酬金所佔比例	-23.38%	-23.45%	0.35%	0.35%

本公司董事及監察人每月並無支領報酬，若符合本公司章程第 23 條規定董事及監察人始得領取董監事酬勞。總經理及副總經理之酬金，係依本公司訂定之核薪作業相關辦法等規定辦理，與經營績效及未來風險之關聯性成正相關。經營團隊之酬金政策，係以各職責領域對公司經營暨個人之績效達成率，給與合理報酬。

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形資訊

102 年度董事會開會 22 次，董事出席情形如下：

職稱	姓名(註 1)	實際出(列)席次數 B	委託出席次數	實際出(列)席率(%) 【B/A】(註 2)	備註
董事長	逸豐國際開發(股)公司-祝文宇	15	0	100%	102 年 4 月 22 日就任
董事長	逸豐國際開發(股)公司-陳柏文	7	0	100%	102 年 4 月 22 日辭任
董事	逸豐國際開發(股)公司-潘志建	18	0	94.74%	102 年 3 月 04 日就任
董事	逸豐國際開發(股)公司-陳祈蒼	0	0	0%	102 年 3 月 04 日辭任
董事	逸豐國際開發(股)公司-鄭亞琦	19	0	100%	102 年 2 月 21 日就任
董事	逸豐國際開發(股)公司-董翠華	0	0	0%	102 年 2 月 21 日辭任
董事	林鈺芳	11	0	100%	102 年 6 月 24 日股東會改選前辭任
董事	許秋齡	8	0	80%	102 年 5 月 21 日當然解任
董事	祝園實業(股)公司-張境在	2	0	100%	102 年 11 月 13 日改派代表人解任
董事	祝園實業(股)公司-林振傑	8	0	88.89%	102 年 11 月 13 日改派代表人解任
董事	祝園實業(股)公司-徐永仁	2	0	100%	102 年 11 月 13 日改派代表人解任
董事	祝園實業(股)公司-薛麗婕	9	0	100%	102 年 11 月 13 日改派代表人解任
監察人	朱家璦	2	0	18.18%	102 年 6 月 24 日股東會改選前辭任
監察人	許秀如	9	0	90%	102 年 6 月 24 日股東會改選前辭任
監察人	尤志續	3	0	27.27%	102 年 6 月 24 日就任
監察人	祝藝	1	0	9.09%	102 年 6 月 24 日就任

其他應記載事項：

- 一、證 交法第 14 條之 3 所列事項暨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，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：本公司目前並無設置獨立董事，未來將依法設置獨立董事席位。
- 二、董事對利害關係案迴避之執行情形，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)102.11.01 第十一屆第十二次董事會，「本公司以私募方式辦理普通股案」，祝文宇董事長依本公司董事會議事規則第十五條規定得陳述意見及答詢，但於討論時自行迴避，且未參與本案之表決，並指定由潘志建董事為代理主席繼續討論本案，經代理主席徵詢其他出席董事，本私募案決議通過。(二)102.12.27 第十一屆第三十六次，「本公司董事長兼任總執行長案」、「聘任董事長特別助理案」、「本公司 第一屆第三次薪資報酬委員會決議通過董事長之薪資報酬」，祝文宇董事長依本公司董事會議事規則第十五條規定得陳述意見及答詢，但於討論時自行迴避，且未參與本案之表決，並指定由張境在董事為代理主席繼續討論本案，經代理主席徵詢其他出席董事，決議通過。(三)102.12.27 第十一屆第三十六次，「本公司 第一屆第三次薪資報酬委員會決議通過總經理之薪資報酬」，張境在董事依本公司董事會議事規則第十五條規定得陳述意見及答詢，但於討論時自行迴避，且未參與本案之表決，本案經主席徵詢其他出席董事，決議通過。(四)102.12.27 第十一屆第三十六次，「本公司第一屆第三次薪資報酬委員會決議通過副總經理之薪資報酬」，徐永仁董事依本公司董事會議事規則第十五條規定得陳述意見及答詢，但於討論時自行迴避，且未參與本案之表決，本案經主席徵詢其他出席董事，決議通過。(五)102.12.27 第十一屆第三十六次，「本公司第一屆第三次薪資報酬委員會決議通過董事長特助兼管理部主管之薪資報酬」，潘志建董事依本公司董事會議事規則第十五條規定得陳述意見及答詢，但於討論時自行迴避，且未參與本案之表決，本案經主席徵詢其他出席董事，決議通過。
- 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：本公司依法訂定「董事會議事規範」以資遵循並加強董事會職能，最近年度(102.01.01-102.12.31)共召開 22 次董事會議，重要議案皆依法於公開資訊觀測站進行公告資訊並於公司網站揭露董事會議紀錄，確實將資訊公開，並於 100 年 12 月 27 日依法設置薪酬委員會及聘任薪酬委員。未來亦將持續進行資訊的公開，以利投資大眾瞭解公司財務、業務運作的情形，提昇資訊透明度。
- 4.獨立董事監督公司重大營運計畫執行及財務報表之編制情形：本公司目前並無設置獨立董事。

註 1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註 2：(1)年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事監察人改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(二) 審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

1. 監察人參與董事會運作情形

102 年度董事會開會 22 次，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 (B)	實際列席率(%) (B/A)(註)	備註
監察人	朱家璵	2	18.18	102 年 6 月 24 日股東會改選前辭任
監察人	許秀如	9	90%	102 年 6 月 24 日股東會改選前辭任
監察人	尤志續	3	27.27%	102 年 6 月 24 日就任
監察人	祝藝	1	9.09%	102 年 6 月 24 日就任

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（例如溝通管道、方式等）：監察人認為必要時得與員工、股東直接聯絡對談。

(二) 監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形（例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等）：

1. 稽核主管於稽核項目完成之次月向監察人提報稽核報告，監察人並無反對意見。
2. 稽核主管列席公司定期性董事會並作稽核業務報告，監察人並無反對意見。
3. 監察人不定期與會計師針對公司財務報告進行溝通與了解。

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、董會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無此情形。

2. 審計委員會運作情形：本公司未設有審計委員會，故不適用。

(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

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
一、公司股權結構及股東權益 (一) 公司處理股東建議或糾紛等問題之方式	本公司由發言人及代理發言人處理股東建議及糾紛等問題。	符合
(二) 公司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之情形	每月依證交法第25條之規定，向證交所申報大股東之股權異動資訊。	符合
(三) 公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式	本公司與關係企業之財務業務、會計等皆獨立運作，由專人負責，並受總公司控管與稽核	符合
二、董事會之組成及職責 (一) 公司設置獨立董事之情形	無此情形。	本公司將於106年改選時依法設置獨立董事。
(二) 定期評估簽證會計師獨立性之情形	本公司將定期評估簽證會計師之專業性及獨立性。	符合。
三、建立與利害關係人溝通管道之情形	公司設有發言人及代理發言人，並可透過電子郵件、電話或傳真方式與利害關係人建立溝通管道。	符合
四、資訊公開 (一) 公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形	無此情形。	本公司將於近期內完成網站設置。
(二) 公司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)	本公司指定專責人員定期及不定期於公開資訊觀測站申報各項資訊。	符合
五、公司設置提名或其他各類功能性委員會之運作情形	本公司依董事會通過之薪資報酬委員會組織規程，成立薪資報酬委員會，主要職責為擬訂本公司董事、監察人及經理人之績效評估及薪資報酬建議案。	符合
六、公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂有公司治理實務守則者，請敘明其運作與所訂公司治理實務守則之差異情形：不適用。		
七、其他有助於了解公司治理運作情形之重要資訊： 1. 員工權益及雇員關懷：本公司已訂定人事管理規則，在考勤獎懲、員工福利等，均已訂定相關辦法作為公司管理之依據，前列規則及辦法之訂定均以勞動基準法為參考之依據。另本公司設由職工福利委員會，提供員工各項休閒活動。 2. 投資者關係：本公司設有發言人及代理發言人，負責處理投資者相關問題；另本公司相關營運資訊定期揭露於公開資訊觀測站。		
八、如有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告者，應敘明其自評(或委外評鑑)結果、主要缺失(或建議)事項及改善情形：無。 註一：董事及監察人進修之情形參考台灣證券交易所股份有限公司所發布之「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點參考範例」之規定。 註二：如為證券商、證券投資信託事業、證券投資顧問事業及期貨商者，應敘明風險管理政策、風險衡量標準及保護消費者或客戶政策之執行情形。 註三：所稱公司治理自評報告，係指依據公司治理自評項目，由公司自行評估並說明，各自評項目中目前公司運作及執行情形之報告。		

(四) 公司如有設置薪酬委員會者，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

身份別 (註1)	姓名	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2)								兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 會成員家 數	備註 (註3)
		商務、法 務、財 務、會計 或公司業 務所需相 關料系之 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	具有商 務、法 務、財 務、會 計或公 司業務 所需之 工作經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
其他	陳永昌		√		√	√	√	√	√	√	√	√	7	
其他	蔡如君			√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	
董事	鄭亞琦			√			√	√				√	0	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：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、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，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。

註3：若成員身分別係為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資委員會置及行使職權辦法」第6條第5項之規定。

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

二、本屆委員任期：100 年 12 月 27 日至 103 年 6 月 23 日，最近年度(102)薪資報酬委員會開會 2 次，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 (B)	委託出席 次數	實際列席率(%) (B/ A)(註)	備註
召集人	陳永昌	2	0	100%	102 年 12 月 3 日 新任薪酬委員
委員	蔡如君	2	0	100%	102 年 12 月 3 日 新任薪酬委員
委員	鄭亞琦	2	0	100%	102 年 12 月 3 日 新任薪酬委員
召集人	林韋美貞	0	0	0%	102 年 12 月 2 日 請辭薪酬委員
委員	游 坤	0	0	0%	102 年 12 月 2 日 請辭薪酬委員
委員	陳 魚	0	0	0%	102 年 12 月 2 日 請辭薪酬委員

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(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無此情形。

二、薪資報酬委員會之決議事項，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。

註：

(1)年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(五) 履行社會責任情形：

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
一、落實推動公司治理 (一) 公司訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形。 (二) 公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。 (三) 公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。	(一) 本公司尚未設立企業社會責任制度故未執行。 (二) 本公司尚未設置推動企業社會責任專(兼)職單位故未執行。 (三) 本公司尚無定期舉辦左列事項，惟公司經常不定期宣導企業倫理，並與績效考核連結。	尚無重大差異
二、發展永續環境 (一) 公司致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料之情形。 (二) 公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。 (三) 設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。 (四) 公司注意氣候變遷對營運活動之影響，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。	(一) 本公司致力於資源回收分類，參與公文電子化交換系統。 (二) 本公司尚未設立。 (三) 尚無左列事項，惟本公司隨營運情形衡量評估各項有關環境安全之事項。 (四) 辦公大樓配合節能減碳考量，並宣導員降低用電。	尚無重大差異

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
三、維護社會公益 (一) 公司遵守相關勞動法規，保障員工之合法權益，建立適當之管理方法與程序之情形。 (二) 公司提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育之情形。 (三) 公司建立員工定期溝通之機制，以及以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動之情形。 (四) 公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。 (五) 公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。 (六) 公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。	(一) 本公司以健全之制度及完善之福利措施保障員工合法權益。 (二) 本公司重視勞工安全，要求工地確實執行勤前教育與安全宣導。 (三) 本公司建立良好之員工定期溝通之機制(含公告、說明會、勞資會議等)，以及以公告方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動之情形。 (四) 本公司設有消費者申訴專線，並在最短時間內為客戶查明原因並解決問題。 (五) 本公司與供應商維持良好關係，維持成本和供貨的穩定。 (六) 本公司不定期參與各項慈善團體所舉辦的相關活動。	尚無重大差異
四、加強資訊揭露 (一) 公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊之方式。 (二) 公司編製企業社會責任報告書，揭露推動企業社會責任之情形。	(一) 依據『上市上櫃公司治理實務守則』的強化資訊揭露，公司建立公開資訊之網路申報作業系統，並建立發言人制度，設有發言人及代理發言人，並將重要訊息上傳公開資訊觀測站以利投資人參考。 (二) 本公司尚未編制企業社會責任報告書。	本公司尚未設立企業社會責任制度故未執行。 本公司尚未設立企業社會責任制度故未執行。
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：不適用，本公司尚未訂立企業社會責任實務守則。		
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊(如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形)：本公司將秉持綠能環保之理念鼓勵員工共同投入減碳節能行動並長期進行環保相關之教育與宣導，以「敬天愛地」之精神為出發點，在員工、家屬、供應商、協力廠商、以及社會傳達環境保護之「心靈環保」理念與落實。。		
七、公司產品或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：無。		

(六) 公司履行誠信經營情形及採行措施 落實誠信經營情形

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
一、訂定誠信經營政策及方案 (一) 公司於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。 (二) 公司訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。 (三) 公司訂定防範不誠信行為方案時，對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範行賄及收賄、提供非法政治獻金等措施之情形。	(一) 公司經營均遵循法令規定董事、管理階層內部管理積極落實誠信之經營理念。 (二) 本公司不定期舉辦工作規則等相關課程，並加強宣導公司企業文化與核心價值，強調以誠信為基礎的公司政策。 (三) 本公司於工作規則明訂員工應忠勤職守、遵奉公司一切規章、員工不得利用職權圖利自己或他人、員工不得違背職務上之行為，接受招待，或受餽贈、回扣或其他不法利益等條文，並嚴格要求。	與上市上櫃公司誠信經營守則無差異 與上市上櫃公司誠信經營守則無差異 與上市上櫃公司誠信經營守則無差異
二、落實誠信經營 (一) 公司商業活動應避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，並於商業契約中明訂誠信行為條款之情形。 (二) 公司設置推動企業誠信經營專(兼)職單位之運作情形，以及董事會督導情形。 (三) 公司制定防止利益衝突政策及提供適當陳述管道運作情形。 (四) 公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核之情形。	(一) 本公司與他人簽約時，應充分瞭解對方之誠信經營狀況，並宜將誠信經營納入合約條款、明訂誠信事項。 (二) 董事會及管理階層每年檢討各部門自行檢查結果及稽核單位之稽核報告，提交監察人審閱並提報董事會。 (三) 董事秉持高度自律，對董事會所列議案，有利害關係之虞時，於討論及表決時皆予以迴避；同仁於執行業務時遇有利害衝突時，應陳報直屬主管及專責單位。 (四) 本公司依循相關法規訂定會計制度及內部控制制度，並責成稽核單位，落實經營活動的合法性、監督機制及控管各項風險管理，定期向董事會報告執行情形。	與上市上櫃公司誠信經營守則無差異 與上市上櫃公司誠信經營守則無差異 與上市上櫃公司誠信經營守則無差異 與上市上櫃公司誠信經營守則無差異

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
三、公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。	本公司訂有「工作規則」相關規章明訂懲戒及申訴制度，並向員工加強宣導。	與上市上櫃公司誠信經營守則無差異
四、加強資訊揭露 (一) 公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。 (二) 公司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放置公司網站等)。	(一) 本公司已依規定定期及不定期於公開資訊觀測站申報各項財務及業務資訊，供股東及社會大眾等參考，然本公司將於近期內架設內部網站內 (二) 本公司已指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露，並依規定落實發言人制度，投資人亦可藉由公開資訊觀測站查詢本公司相關財務、業務及公司治理資訊。	各上市櫃公司皆會架構公司內部網站，然本公司並無網站設置。本公司將於近期內架構公司網站，以符合相關規定。 與上市上櫃公司誠信經營守則無差異
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：本公司尚未訂有公司誠信經營守則，未來配合本公司實際需要，依據「上市上櫃公司誠信經營守則」規定訂定。		
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊(如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司訂定之誠信經營守則等情形)： 本公司將注意誠信經營相關規範之發展，加以檢討改進本公司相關規範，以提升本公司誠信經營之成效。		

(七) 公司訂定公司治理守則及相關規章之查詢方式：

本公司尚未制訂公司治理守則，有關公司治理精神包含於內部控制及各項管理辦理中，並已切實執行，控管功能尚稱健全。

本公司已依「上市上櫃公司治理實務守則」訂定下列相關規章及辦法：

- | | |
|-----------------|-----------------|
| (1) 股東會議事規則 | (2) 董事會議事規範 |
| (3) 董事及監察人選舉辦法 | (4) 薪資報酬委員會組織規程 |
| (5) 取得或處分資產處理程序 | (6) 背書保證作業程序 |
| (7) 資金貸與他人作業程序 | (8) 對子公司內控管理辦法 |

2. 查詢方式：公開資訊觀測站 <http://www.mopsov.twse.com.tw>

(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：無。

(九)、內部控制制度執行狀況

1. 內部控制聲明書

愛山林建設開發股份有限公司
(原名:金尚昌開發股份有限公司)
內部控制制度聲明書

日期:103年 1月 20日

本公司民國102年度之內部控制制度,依據自行檢查的結果,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)、財務報導之可靠性及相關法令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. 資訊及溝通,及5. 監督。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,檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果,認為本公司於民國102年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理),包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令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103年1月20日董事會通過,出席董事5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。

愛山林建設開發股份有限公司



董事長:



簽章

總經理:



簽章

2. 經行政院金融監督管理委員會要求本公司需委託會計師專案審查內部控制制度者,應揭露會計師會計審查報告:無。

(十)、最近年度及截至年報刊印日止公司依法被處分、公司對其內部相關人員違反內部控制制度之規定之處罰、主要缺失與改善情形：無重大事項。

(十一)、最近年度(102 年度)及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1. 最近年度股東會重要決議事項及執行情形：

會議名稱	日期	重要決議事項
股東常會	102.06.24	1.通過本公司 101 年度營業決算表冊案。 2.通過本公司 101 年度盈虧撥補表。 3.通過修訂本公司資金貸與作業程序。 4.通過修訂本公司背書保證作業程序。 5.通過修訂本公司股東會議事規則。 6.通過本公司 102 年度私募普通股案。 7.通過修訂本公司公司章程案。
臨時股東會	102.09.06	1.通過本公司 102 年度第 1 次私募普通股案，截至 102 年第一次股東臨時會開會日前尚未執行之數額，不再執行。 2.通過本公司 102 年度第二次私募普通股案。 3.通過修訂本公司「公司章程」部分條文。

2. 最近年度及截至年報刊印日止，董事會之重要決議

會議名稱	日期	重要決議事項
董事會	102.01.28	1.通過本公司 102 年度需昇聯合會計師事務所審計公費。 2.通過向兆豐銀行申請展期保證商業本票新台幣陸仟萬元範圍內。 3.通過向聯邦銀行申請展期保證商業本票新台幣陸仟壹佰萬元範圍內。
董事會	102.03.14	通過聘任財務主管案。
董事會	102.03.25	1.通過提供擔保品設定第二順位抵押權予聯邦銀行。 2.通過 101 年度財務報表及合併財務報表。 3.通過 101 年度盈虧撥補表。 4.通過 101 年度內部控制制度聲明書 5.通過修訂本公司董事會議事規範。 6.通過採用國際財務報導準則對本公司可分配盈餘之調整情形及所提列之特別盈餘公積數額。 7.通過本公司資金貸與作業程序案。 8.通過本公司背書保證作業程序案。 9.通過本公司股東會議事規則案。 10.通過 102 年股東常會召開日期、會議地點、停止過戶日期及會議主要內容。

董事會	102.04.16	1. 通過本公司以私募方式辦理普通股現金增資之價格、變更應募人、繳款期間、增資基準日相關事宜。 2. 通過本公司私募普通股之補充公告事項及洽請承銷商就本次私募案出具辦理私募合理性與必要性評估意見書之說明。
董事會	102.04.22	1. 通過改選本公司董事長案。 2. 通過聘任總經理案。
董事會	102.05.08	1. 通過依照公開收購公開發行公司有價證券管理辦法之規定，就張瀛珠女士、祝園實業股份有限公司公開收購本公司普通股股份乙案。 2. 通過依照「公開收購公開發行公司有價證券管理辦法」之規定，就張瀛珠女士、祝園實業股份有限公司公開收購本公司普通股股份乙案，設置審議委員會。
董事會	102.05.10	1. 通過 102 年度第一季合併財務報表。 2. 通過本公司變更發言人。 3. 通過本公司 102 年度私募普通股案。 4. 通過修訂本公司公司章程條文。 5. 通過本公司董事、監察人因請辭其職務，遺缺擬補選之。 6. 通過解除本公司全體董事之競業禁止限制案
董事會	102.06.07	1. 通過聘任本公司財務、會計主管及代理發言人。 2. 通過本公司遷址案。
董事會	102.07.22	1. 通過訂定股票更名換股作業計劃書。 2. 通過本公司召開 102 年第 1 次股東臨時會相關事宜。
董事會	102.08.12	1. 通過本公司 102 年度第 1 次私募普通股案，截至 102 年第 1 次股東臨時會開會日前尚未執行之數額，不再執行。 2. 通過本公司 102 年度第二次私募普通股案。 3. 通過本公司「公司章程」部分條文。
董事會	102.08.28	1. 通過為拓展本公司土地開發業務，參與淡水新市鎮海洋都心二期出資合建分屋案。 2. 通過為拓展本公司土地開發業務，參與淡水新市鎮海洋都心三期出資合建分屋案。

董事會	102.09.18	1.通過本公司變更財務報告簽證會計師案。 2.通過本公司內部稽核主管人事調整案。 3.通過本公司擬參與鴻順興置業股份有限公司發起設立及認股案。 4.通過本公司為增加獲利來源並推展建設開發業務，與達欣工程(股)公司，以出資比例各為 50%，購買新北市淡水區新市段 145 地號之土地 837.5 坪作合建分屋。 5.通過訂定本公司以私募方式辦理普通股現金增資之價格、繳款期間、增資基準日相關事宜。
董事會	102.10.11	通過訂定本公司以私募方式辦理普通股現金增資之價格、應募人、繳款期間、增資基準日相關事宜。
董事會	102.10.21	1.通過本公司經 102 年 10 月 11 日董事會決議私募普通股辦理情形。 2.通過本公司為增加獲利來源並推展建設開發業務，購買土地案。
董事會	102.11.01	1.訂定本公司以私募方式辦理普通股現金增資之價格、應募人、繳款期間、增資基準日相關事宜。 2.通過聘任本公司總經理乙職案。 3.通過聘任本公司業務部副總經理乙職案。 4.通過聘任本公司土地開發部副總經理乙職案。 5.通過聘任本公司企劃總監乙職案。 6.通過聘任本公司董事長特別助理兼任管理部副理乙職案。 7.通過本公司變更代理發言人。 8.通過解除本公司經理人之競業禁止限制案。 9.通過修訂本公司「組織圖」。 10.通過本公司遷址案。
董事會	102.11.12	通過本公司為增加獲利來源並推展建設開發業務，購買土地案。
董事會	102.12.03	1.通過本公司為應業務需要，向大眾商業銀行(股)公司申請授信額度。 2.通過本公司為增加獲利來源並推展建設開發業務，參與台灣中油(股))公司位於台北市長春段二小段，地上權招標案。 3.通過聘請薪資報酬委員。

董事會	102.12.27	1.通過本公司103年度內部稽核計畫。 2.通過本公司董事長兼任總執行長案。 3.通過聘任董事長特別助理案。 4.通過本公司薪資報酬委員之職務報酬。 5.通過本公司第一屆第三次薪資報酬委員會決議通過董事、監察人車馬費調整案。 6.通過本公司第一屆第三次薪資報酬委員會決議通過董事長之薪資報酬。 7.通過本公司第一屆第三次薪資報酬委員會決議通過總經理之薪資報酬。 8.通過本公司第一屆第三次薪資報酬委員會決議通過副總經理之薪資報酬。 9.通過本公司第一屆第三次薪資報酬委員會決議通過企劃總監及財務長之薪資報酬。 10.通過本公司第一屆第三次薪資報酬委員會決議通過董事長特助兼管理部主管之薪資報酬。 11.通過本公司為增加獲利來源並推展建設開發業務購買新北市淡水區海天段土地案。 12.通過本公司遷址案。
董事會	102.12.19	1.通過本公司董事、監察人車馬費調整案。 2.通過本公司董事長、總經理、副總經理及經理人之薪資報酬金額給付案。
董事會	102.12.27	通過本公司102年度經理人年終獎金發放原則案。
董事會	103.01.20	1.通過102年度「內部控制制度聲明書」。 2.通過本公司參與100%子公司現金增資案。 3.通過本公司向台灣中小企業銀行(股)公司申請授信額度案。 4.通過本公司向兆豐國際商業銀行申請授信額度。
董事會	103.02.26	1.通過本公司參與100%子公司現金增資案。 2.通過本公司向聯邦商業銀行申請授信額度展延案。 3.通過本公司向兆豐票券金融股份有限公司申請授信額度展延案。
董事會	103.03.27	1.通過本公司102年度財務報表及合併財務報表。 2.通過本公司102年度盈虧撥補案。 3.通過本公司改選董事及監察人案。 4.通過解除本公司今年董監改選後新任董事之競業禁止限制案。 5.通過修改本公司「公司章程」，案。 6.通過修改本公司「取得或處分資產處理程序」， 7.通過修改本公司「背書保證處理程序」， 8.通過本公司為營運資金需求，向遠東國際商業銀行辦理短期融資額度。 9.通過本公司103年股東常會訂於6月18日(上午9時整)
董事會	103.05.07	通過本公司103年度私募普通股案。

董事會	103.05.22	通過本公司捐贈「財團法人台灣基督長老教會玉山神學院」，新台幣 1000 萬元。 通過本公司 103 年度預算案。 通過本公司為應業務需要，擬向兆豐商業銀行(股)公司申請授信額度。
-----	-----------	---

(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：無。

(十三)、最近年度及截至年報刊印日止，與財務報告有關人士辭職解任情形之彙總：

公司有關人士辭職解任情形彙總表

103 年 4 月 30 日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
董事長	陳柏文	9408	10204	個人生涯規劃
總經理	陳祈蒼	9104	10202	個人生涯規劃
財會主管	董翠華	9408	10202	個人生涯規劃

註：所稱公司有關人士係指董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等。

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
需昇聯合會計師事務所	林憲章	林育雅	102/1-102/6	無
安侯建業聯合會計師事務所	池世欽	簡蒂暖	102/7~102/12	因業務發展之需求

註：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示其查核期間，及於備註欄說明更換原因。

金額單位：新臺幣仟元

公費項目 金額級距		審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元			
2	2,000 千元（含）～4,000 千元	1,810	837	2,647
3	4,000 千元（含）～6,000 千元			
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			

會計師公費資訊

金額單位：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（註2）	小計		
需昇聯合會計師事務所	林憲章	310	—	—	—	—	0	102/1-102/6	無
	林育雅								
安侯建業聯合會計師事務所	池世欽	1,500	660	177	—	—	837	102/7~102/12	業務發展之需求
	簡蒂暖								

註1：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示查核期間，及於備註欄說明更換原因，並依序揭露所支付之審計與非審計公費等資訊。

註2：非審計公費請按服務項目分別列示，若非審計公費之「其他」達非審計公費合計金額25%者，應於備註欄列示其服務內容。

- （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：審計公費 1,500 仟元，非審計公費 837 仟元。非審計公費服務包括 1.覆核公司會計、內控及稽核制度 660 仟元；2.代辦公司變更登記等 177 仟元。
- （二）更換會計師事務所且更換年度 102 所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無。
- （三）審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無。

五、更換會計師資訊

本公司自 102 年度第 3 季起更換需昇聯合會計師事務所林憲章會計師及林育雅會計師為安侯建業聯合會計師事務所池世欽會計師及簡蒂暖會計師，係業務發展需要所致。

(一)關於前任會計師：林憲章、林育雅會計師。

更 換 日 期	民國一〇二年第三季起		
更 換 原 因 及 說 明	業務發展需要		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人 情 況	會計師	委任人
	主動終止委任		√
	不再接受(繼續)委任		
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	無此情形。		
與發行人有無不同意見	無。		
其他揭露事項	本準則第十條第五款第一目第四點應加以揭露者：無此情形。		

(二)關於繼任會計師：池世欽、簡蒂暖會計師。

事 務 所 名 稱	安侯建業聯合會計師事務所
會 計 師 姓 名	池世欽、簡蒂暖
委 任 之 日 期	民國一〇二年第三季起
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	未存有重大歧見。
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無此情形。

(三)前任會計師對本準則第 10 條第 5 款第 1 目及第 2 目之 3 事項之復函：不適用

六、本公司之董事長、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：無此情形。

七、持股比例占前十名之股東，其相互間為財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬之資訊：

103 年 4 月 20 日

姓名 (註 1)	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 財務會計準則公報第六 號關係人或為配偶、二 親等以內之親屬關係 者，其名稱或姓名及關 係。(註 3)		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱 (或 姓名)	關係	
祝文字	25,000,000	25.879%	2,354,056	2.436%			張瀛珠 祝藝	配偶 父子	
祝園實業 股份有限 公司-祝文 宇	19,261,561	19.939%	0	0	0	0.00%	張瀛珠 祝藝	配偶 父子	
周宜強	8,000,000	8.281%	0	0	0	0.00%	不適用	不適用	
殷佩琦	8,000,000	8.281%	0	0	0	0.00%	不適用	不適用	
張境在	8,000,000	8.281%	0	0	0	0.00%	不適用	不適用	
徐永仁	4,000,000	4.140%	0	0	0	0.00%	不適用	不適用	
許懷泉	4,000,000	4.140%	0	0	0	0.00%	不適用	不適用	
祝藝	3,000,000	3.105%	0	0	0	0.00%	祝文字 張瀛珠	父子 母子	
張瀛珠	2,354,056	2.436%	25,000,000	25.879%	0	0.00%	祝文字 張瀛珠	配偶 母子	
潘品岑	1,800,000	1.863%	0	0	0	0.00%	不適用	不適用	

註 1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

註 2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。

註 3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

八、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、經理人及大股東股權變動情形

職 稱	姓 名	102 年度		103 年度截至 4 月 20 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
法人董事	逸豐國際開發股份有限公司	—	—	—	—
法人董事代表人 (董事長兼大股東)	祝文宇	25,000,000	—	—	—
法人董事代表人	潘志建	—	—	—	—
法人董事代表人	鄭亞琦	—	—	—	—
法人董事兼大股東	祝園實業股份有限公司	19,261,561	—	—	—
法人董事代表人	張境在	8,000,000	—	—	—
法人董事代表人	徐永仁	4,000,000	—	—	—
董事(註 3)	林鈺芳	—	—	—	—
董 事(註 4)	許秋齡	-487,800	—	—	—
監察人	尤志續	—	—	—	—
監察人	祝藝	3,000,000	—	—	—
監察人(註 5)	許秀如	-487,000	—	—	—
監察人(註 6)	朱家璵	—	—	—	—
財務長	黃文正	—	—	—	—

註 1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。

註 2：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，尚應填列下表。

(二) 股權移轉資訊：無

(三) 股權質押資訊：無

註 3：林鈺芳董事於 102 年 6 月 24 日股東會改選前辭任。

註 4：許秋齡董事於 102 年 5 月 21 日持股轉讓超過二分之一，當然解任。

註 5：許秀如監察人於 102 年 5 月 21 日持股轉讓超過二分之一，當然解任。

註 6：朱家璵監察人於 102 年 6 月 24 日股東會改選前辭任。

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：

綜合持股比例

103 年 4 月 30 日；單位：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
建盟電子商務(股)公司	1,294,000	64.70%	—	—	1,294,000	64.70%
水立方國際開發(股)公司	3,200,000	100.00%	—	—	3,200,000	100.00%
新聖開發(股)公司	3,400,000	94.45%	—	—	3,400,000	94.45%

註：健復實業(股)公司已於 1020516 變更公司名稱為水立方國際開發股份有限公司。

肆、募資情形

一、資本及股份：

(一) 股份總類：

資料日期：103/04/20；單位：股

股份種類	核 定 股 本			備 註
	流通在外股份	未發行股份	合 計	
普通股	96,600,000	57,400,000	154,000,000	上市公司股票

註：流通在外股數包含私募普通股 89,600,000 股。

(二) 股本形成經過：

單位：股：新台幣元

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
75.09	10	2,000,000	20,000,000	2,000,000	20,000,000	發起設立及現金增資	無	無
76.01	10	8,000,000	80,000,000	8,000,000	80,000,000	現金增資	無	無
76.06	10	15,000,000	150,000,000	15,000,000	150,000,000	現金增資	無	無
77.11	10	27,400,000	274,000,000	27,400,000	274,000,000	現金及盈餘轉增資	無	無
78.09	10	29,622,000	296,620,000	29,622,000	296,620,000	盈餘轉增資	無	78.9.4(78)台財證(一)第 01817 號
79.08	10	40,062,000	400,620,000	40,062,000	400,620,000	現金增資	無	79.3.19(79)台財證(一)第 32126 號
79.11	10	46,083,386	460,833,860	46,083,386	460,833,860	盈餘轉增資	無	79.11.5(79)台財證(一)第 03022 號
83.08	10	130,000,000	1,300,000,000	79,083,386	790,833,860	現金增資	無	82.11.5(82)台財證(一)第 02465 號
84.05	10	158,166,772	1,581,667,720	158,166,772	1,581,667,720	現金增資	無	84.2.8(84)台財證(一)第 53785 號
85.08	10	205,910,000	2,059,100,000	205,910,000	2,059,100,000	盈餘及資本公積轉增資	無	85.7.3(85)台財證(一)第 41613 號
86.08	10	350,000,000	3,500,000,000	350,000,000	3,500,000,000	現金、盈餘及資本公積轉增資	無	86.7.28(86)台財證(一)第 55532 號
88.10	10	385,000,000	3,850,000,000	385,000,000	3,850,000,000	資本公積轉增資	無	88.9.30(88)台財證(一)第 86001 號
90.04	10	380,000,000	3,800,000,000	380,000,000	3,800,000,000	買回庫藏股減資	無	90.3.1(90)台財證(三)第 106762 號
93.05	10	380,000,000	3,800,000,000	379,465,000	3,794,650,000	買回庫藏股滿三年未轉讓員工，故減資	無	90.3.1(90)台財證(三)第 106762 號

93.11	10	34,600,000	346,000,000	34,600,000	346,000,000	減資彌補虧損	無	93.10.19 金管證一字第0930146553 號
94.05	10	64,600,000	646,000,000	64,600,000	646,000,000	私募現金增資	無	交付日三年後補辦公開發行
96.12	10	7,000,000	70,000,000	7,000,000	70,000,000	減資彌補虧損	無	96.11.14 金管證一字第0960056910 號
97.07	10	14,000,000	140,000,000	7,000,000	70,000,000	增加資本總額	無	97.7.17 府產業商字第09786455610 號
102.04	10	14,000,000	140,000,000	14,000,000	140,000,000	私募現金增資	無	102.5.6 府產業商字第10283619910 號
102.11	10	56,600,000	566,000,000	56,600,000	566,000,000	私募現金增資	無	102.11.08 經商授字第10201229060 號
102.12	10	96,600,000	966,000,000	96,600,000	966,000,000	私募現金增資	無	102.12.03 經商授字第10201243400 號

(三) 總括申報制度相關資訊：無

(四) 股東結構：

103 年 4 月 20 日

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	—	1	27	9,274	1	9,303
持有股數	—	90	193,746,020	772,253,850	40	966,000,000
持股比例	—	0.00%	20.057%	79.943%	0.00%	100%

(五) 股權分散情形：

1. 普通股股權分散情形

103 年 4 月 20 日

持 股 分 級	股 東 人 數	持 有 股 數	持 股 比 例
1 至 999	9010	596,558	0.618
1,000 至 5,000	214	457,035	0.473
5,001 至 10,000	31	213,635	0.221
10,001 至 15,000	10	118,687	0.123
15,001 至 20,000	6	114,378	0.118
20,001 至 30,000	6	148,472	0.154
30,001 至 50,000	2	78,373	0.081
50,001 至 100,000	3	218,861	0.227
100,001 至 200,000	1	144,894	0.150
200,001 至 400,000	1	232,084	0.240
400,001 至 600,000	1	468,000	0.484
600,001 至 800,000	2	1,450,406	1.502
800,001 至 1,000,000	1	943,000	0.976
1,000,001 以上	15	91,415,617	94.633
合 計	9,303	96,600,000	100.000

2. 特別股股權分散情形：無。

(六) 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：

主要股東名單

股份 主要股東名稱	持 有 股 數	持 股 比 例
祝文字	25,000,000	25.88%
祝園實業(股)公司	19,261,561	19.94%
周宜強	8,000,000	8.28%
殷佩琦	8,000,000	8.28%
張境在	8,000,000	8.28%
徐永仁	4,000,000	4.14%
許懷泉	4,000,000	4.14%
祝藝	3,000,000	3.105%
張瀛珠	2,354,056	2.436%
潘品岑	1,800,000	1.863%

(七) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料：

每股市價、淨值、盈餘及股利資料

項 目 \ 年 度		101	102	當 年 度 截 至 103 年 3 月 31 日
每股市價	最 高	6.83	73.8	74.4
	最 低	5.16	5.58	47
	平 均	6.16	31.28	57.87
每股淨值	分 配 前	3.41	15.91	—
	分 配 後	3.41	15.91	—
每股盈餘	加權平均股數	7,000 仟股	25,295 仟股	96,600 仟股
	每 股 盈 餘	-2.33	7.91	-0.45
	—	—	—	—
每股股利	現 金 股 利	—	—	—
	無 償 配 股	—	—	—
		—	—	—
	累積未付股利	—	—	—
投資報酬分析	本益比	—	3.95	—
	本利比	—	—	—
	現金股利殖利率	—	—	—

(八) 公司股利政策及執行狀況：

1. 本公司股利政策

- (1) 本公司股利政策係根據公司盈餘狀況、資金需求及財務結構，並在維持穩定股利之目標下，決定股利發放之種類、金額及時機。
- (2) 預計未來三年股利之發放，將考量公司盈餘狀況、資金需求及財務結構，並依據公司章程所訂之股利政策，考量資金運用狀況，擬訂當年度最適當之現金與股票股利比例。

2. 執行狀況

本公司截至 102 年底止，待彌補虧損為 54,295,721 元，本期公司虧損仍未改善，故不分派股東紅利。

3. 預期股利政策將有重大變動：無。

(九) 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：

單位：新台幣仟元；每股虧損為元

年度 項目				102 年度
期初實收資本額				70,000
本年度 配股配 息情形	每股現金股利（元）			—
	盈餘轉增資每股配股數（股）			—
	資本公積轉增資每股配股數（股）			—
營業績 效變化 情形	營業損失			
	營業損失較去年同期增（減）比率％			
	稅後純益			200,004
	稅後純益較去年同期增（減）比率％			1,325.14
	每股盈餘（虧損）	基本每股盈餘(虧損)		7.91
		稀釋每股盈餘(虧損)		7.91
	每股虧損較去年同期 增（減）比率％	基本每股盈餘(虧損)		439.48
		稀釋每股盈餘(虧損)		—
	年平均投資報酬率(年 平均本益比例數)％	基本每股盈餘(虧損)		25.29
		稀釋每股盈餘(虧損)		—
擬制性 每股盈 餘及本 益比	若盈餘轉增資全 數改配放現金股 利	擬制每股虧損	基本每股盈餘(虧損)	—
			稀釋每股盈餘(虧損)	—
		擬制年平均投 資報酬率％	基本每股盈餘(虧損)	—
			稀釋每股盈餘(虧損)	—
	若未辦理資本公 積轉增資	擬制每股虧損	基本每股盈餘(虧損)	—
			稀釋每股盈餘(虧損)	—
		擬制年平均投 資報酬率％	基本每股盈餘(虧損)	—
			稀釋每股盈餘(虧損)	—
	若未辦理資本公 積且盈餘轉增資 全數改配放現金 股利	擬制每股虧損	基本每股盈餘(虧損)	—
			稀釋每股盈餘(虧損)	—
		擬制年平均投 資報酬率％	基本每股盈餘(虧損)	—
			稀釋每股盈餘(虧損)	—

本公司本表所使用資料為：

一〇三年三月二十七日經會計師查核簽證之一〇二年度財務報告及台灣證券交易所公告之最近年度個股成交資訊。

公司負責人：



經理：



承辦人：



(十) 員工分紅及董事、監察人酬勞：

1. 公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍：

依 98.6.26 股東會修訂後本公司章程第 23 條規定：『本公司每屆決算所得盈餘，依下列順序分派之：

(一) 提繳稅捐。

(二) 彌補虧損

(三) 提存百分之十為法定盈餘公積。

(四) 依證券交易法提列或迴轉特別盈餘公積。

(五) 董事監察人酬勞金就一至四款規定數額後剩餘之數提撥百分之二。

(六) 員工紅利就依一至四款規定數額後剩餘之數提撥已不低於百分之一，不高於百分之十計算，其提撥總金額固定不變，若員工紅利以配發新股，則以股東會開會前一日之收盤價折算員工股票紅利股數。

(七) 股東紅利就依一至六款提列款項後之餘額由董事會議定，經股東會決議之』。

2. 董事會通過之擬議配發員工分紅等資訊：無。

3. 上年度盈餘用以配發員工紅利及董事、監察人酬勞情形：無。

(十一) 公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債、特別股、海外存託憑證、員工認股憑證及併購之辦理情形：無。

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：無。

伍、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍：

1. 所營業務之主要內容及其營業比重：

資料期間：102 年度

主 要 產 品	營 業 比 重 (%)	營 業 額 (仟元)
勞務收入	1.32	6,714
營建收入	0.09	444
租賃收入	0.02	76
代銷勞務合約收入	98.57	499,814
合 計	100.00	507,048

2. 目前之商品項目及計畫開發之新商品：本公司主要營業項目為不動產仲介與代銷、委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租、出售業務、建材之買賣及室內裝潢之經營等業務。

(二) 產業概況：

A. 不動產開發產業

台灣房市在 98 年受到金融海嘯衝擊，99 年隨全球經濟復甦及政府救市措施，整體房地產景氣由谷底反彈，然 100 年逢奢侈稅上路及歐債危機爆發，建商推案轉趨保守。隨後 101 年奢侈稅衝擊逐漸降溫，然在推動實價登錄與國內外景氣持續低緩下，建商推案再趨保守，供給量較前一年度小幅回升。102 年在政策面奢侈稅未退場，以及實價登錄的施行下，市場已產生降溫效應，但房地市場在隨全球景氣緩慢復甦及我國經濟成長率為 2.11% 溫和成長帶動，及在美國量化寬鬆政策於 103 年起緩步退場，央行持續維持低利等利空訊息不如預期下，政策上的短期壓力已略見舒緩，同時配合社會住宅及合宜住宅的推動，預期未來房地產市場將回歸以自住及置產需求為導向。惟市場所關注之央行利率政策、國內物價、股市以及國際經濟表現等議題遂將成為影響房市預期心理的主要變數。

整體房地產供需方面，101 年實價登錄衝擊市場，加以國內經濟表現欠佳影響買氣，建商因應延遲推案。102 年建商已恢復推動原緩推之建案，供給量可維持穩定，需求面則在資金水位高及利率仍低情況下，對房市的需求有一定程度的支撐力道，加上國內外景氣均緩步回升下，102 年整體需求已較 101 年增加。總體觀之，102 年房地產市場景氣表現較 101 年為佳，在奢侈稅及不動產實價登錄實施後，房價雖未見明顯鬆動，但高房價議題持續受關注，政府之相關房市政策及利率走勢將是左右未來不動產市場景氣的重要因素。

就 103 年全球總體經濟面情勢，美國經濟基本面逐漸好轉，歐債危機負面效應漸獲改善，加上中國大陸經濟穩定增溫，及日本實施寬鬆貨幣財政政策激勵下，顯示全球經濟趨於穩定跡象漸漸明朗，根據經濟合作發展組織（OECD），預測 103 年全球經濟將成長 3.6%。依據主計處表示台灣 102 年經濟成長率為 2.11%，惟全球經濟正緩慢加溫，預測 103 年我國經濟成長為 2.82%。雖近來先進國家經濟表現相對平穩，加以中國大陸經濟成長回升，全球景氣可望緩步加

溫，但展望未來，歐債問題、美國縮減 QE 政策的變化等仍將影響全球經濟發展，因此經濟與金融的不穩定因素依然存在。

103 年我國經濟成長預期將可望優於 102 年，政府為促進經濟發展持續推動重大公共建設及地方交通建設，塑造衛星城市便捷之交通環境，同時因仍處低利率時代，民眾依就有自住及保值置產之需求，且其需求未因政府加強控管金融機構對不動產貸款措施而改變。在國際經濟趨穩、低利率趨勢，及民眾需求等前提未改變下，將持續帶動不動產之發展。

B. 不動產代銷業

目前國內之不動產銷售主要為房屋仲介業及代銷業，一般而言房屋仲介業係指從事不動產買賣、互易、租賃的居間或代理業務的公司或商號，仲介業或稱是仲介公司或商號，其經營型態一般可分為直營店與加盟店二種，為避免欺瞞消費者，經營型態如為加盟店者，依法應於營業處所明顯的處所、招牌及名片上標明加盟型態。

代銷業係指受不動產起造人或建築業主之委託，負責銷售企劃廣告，並代理銷售不動產業務的公司或商號，代銷公司即為負責為建築商或地主代為銷售預售屋或整批成屋之不動產銷售公司。其代銷方式係分為包銷制、包櫃制、純企劃制及跑單方式等四種，其簡述如下：

包銷制：代銷業者承擔不動產銷售案件之所有銷售費用。

包櫃制：代銷業者僅提供現場銷售，其他所有費用由業主自行負擔。

純企劃制：代銷業者製作廣告部屬現場銷售人力，其他費用由業主負擔。

跑單方式：雇用單點銷售人員，以按件計酬作銷售。

代銷業本為不動產相關產業之一員，主要為銷售整批房屋，少則十餘戶，多則上千戶，端視個案規模大小情況而定，除了銷售數量與一般房屋仲介不同外，廣告、企劃、業務等均與房屋仲介有很大差異，代銷業傾向整合相關企劃、廣告文案、統籌人力運用之整體作戰，房屋仲介則類似單兵攻擊。因此代銷業之新屋銷售及房屋預售等業務與整體不動產開發產業之推案開發規模、經濟景氣循環趨勢、政府對利率、物價政策等息息相關。

國內不動產代銷業之興起與房屋預售制度之發展有密切關係，民國 60 年台北房屋服務中心成立，於次年推出第一個企劃個案「宜家大廈」，結合企劃與銷售之房屋銷售模式，確立了不動產代銷公司的經營企劃型態，不動產代銷業並隨著房地產景氣之變動而波動。國內房市在 92 年經歷 SARS 後於第三季起逐步復甦後，亦帶動不動產代銷業市場成長，95 年北台灣預售屋及新成屋之推案規模達到新台幣 8,200 億，同步使國內不動產代銷業者之承攬業務量亦隨之攀高。96 年北台灣預售屋及新成屋推案規模持續成長，同年部分不動產房屋仲介業者開始兼營代銷業務，並藉由房屋仲介業者原有之行銷連鎖實體通路，及結合虛擬網路行銷模式等優勢侵蝕代銷市場，致使該年度整體不動產代銷市場競爭加劇。

全球經濟在經歷 97 年下半年之全球性金融海嘯及 98 年之歐洲國家主權債信危機侵襲後，99 年起已逐步展現復甦曙光，同年台灣六大都會區推案金額高達 9,127 億元，其較 98 年之 4,823 億元，呈現大幅成長，其中台北市、新北市更分別達 2,847 億元及 2,585 億元，因此相對有利北部不動產代銷業之業績表現，該年度整體不動產代銷業之銷售金額較 98 年度成長 89.24%。100 年因受政府實施奢侈稅之影響，使上半年度不動產開發案件推案規模較前一年度同期略有

縮減，下半年度因先前遞延之案件陸續推出，致全年度推案仍較前一年度同期略有成長。惟全年度北台灣推案量達 8,911 億元，較前一年度之 9,300 億元衰退 4.18%，整體不動產代銷業之銷售業績較前一年度衰退 18.34%。101 年度因受惠於總統、立委選舉等政治不確定因素消除，上半年度主要都會區之 329 銷售檔期達 3,100 億元，其中北台灣由 100 年同期之 1,050 億元增加至 2,020 億元，而台中、台南及高雄等都會區亦分別達 700 億元、100 億元及 300 億元之推案量，致使 101 年度 329 檔國內不動產代銷業之銷售表現相對較佳。

102 年由於整體銀行之利率水準仍屬低檔、市場閒置資金充裕、投資股市獲利不易、日幣貶值帶動亞洲貨幣競貶造成通膨疑慮等因素，致使閒置資金仍選擇投資不動產業，因此不動產業者紛紛積極開發推案以搶占商機。依據國泰建設公司與政治大學房地產研究中心研究統計 102 年度全國總推案金額為 14,427 億元，較 101 年之 11,546 億元成長 19.76%，推案規模已有利推升國內不動產代銷業者之銷售表現。此外中南部地區因重大建設開發增值效益吸引，已有不動產代銷業者跨區經營之現象，在中南部銷售熱力不減之情形，將使不動產代銷市場版圖出現移動。依住展房屋網調查顯示，103 年度 329 檔期北台灣推案量已達 3,706 億元，較 102 年度同期成長 57.57%，預估北中南 3 大都會區，共有約 4,500 億元的推案。因此預期 103 年不動產業者仍將延續 102 年度搶占市場跨區經營之模式，且大型代銷業者在取得經營成本優勢下，仍將主導不動產代銷業務。

另不動產代銷業未來之主要發展方向，將朝向規模化經營趨勢、除運用資料庫及網路方式行銷外，且將有代銷業者如本公司及海悅國際開發股份有限公司等由經營接案代銷模式，逐步朝向延伸至產品開發及設計端，往上游之建築開發業務發展趨勢，未來將形成產業間上下游垂直整合之營運模式。

（三）技術及研發概況：

1. 本年度研究發展經費支出及成果：無。

2. 未來研究發展計劃

本公司目前從事之主要研發工作為：1.都市發展計劃之研究。2.產業經濟研究。3.市場及行銷之研究。4.產品研究。

（四）長、短期業務發展計畫：

本公司將持續開發及推展優質不動產代銷個案，以提升短期獲利能力；在營建開發業務方面，除積極推動、執行現有個案外，亦將積極開拓優質區域新營建個案，期可掌握都市發展趨勢，推出符合市場需求個案，有效創造附加價值，以增加中、長期獲利來源；此外，本公司亦積極計畫爭取不動產仲介經紀及物業管理業務，期可更進一步拓展獲利來源，提升股東權益。

二、市場及產銷概況

(一) 市場分析

1. 主要商品銷售地區及金額：
本公司產品內銷比率佔 100%。
2. 市場佔有率及市場未來之供需狀況與成長性：不適用。
3. 預期銷售數量：

單位：新台幣仟元

主要產品	營業目標	
	銷售值	比例
勞務收入	200,000	10%
營建收入	0	0
代銷勞務收入	1,800,000	90%
合計	2,000,000	100%

本公司目前係以經營不動產開發及代銷業務為主，本公司透過私募引進不動產代銷專業團隊，因此於不動產代銷業務之成長可期，且挾其經營不動產代銷業務對終端客源需求之敏銳度經驗以進入不動產開發領域開發不動產產品，將更可推出迎合客戶需求之不動產產品，創造企業利潤。

4. 發展遠景之有利及不利因素

(1) 有利因素：

- (A)國內景氣逐漸回溫，利率持續低檔，國人購屋觀念和預期物價上漲心理下，房地產仍為一般投資保值工具，市場價格仍有有力支撐。
- (B)政府近年積極推動各項振興經濟方案和重大建設，帶動產業發展也提供許多營建機會而刺激房地產景氣。
- (C)居住空間品質要求提升，換屋意願提高及普遍化，將支撐購屋及換屋市場需求。
- (D)台灣本島基礎工程完善，台中、台南、高雄三大都會區市地行政區重劃及高速鐵路、捷運系統、快速道路等交通建設與路線延伸，在擴散效應下將可帶動區域成長。

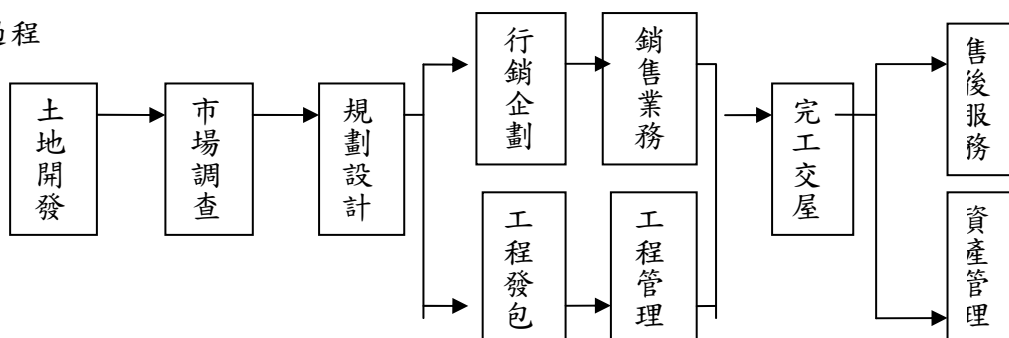
(2) 不利因素：

- (A)過去幾年預售推案量大使得新成屋的累積餘屋數量仍然偏高，長期的餘屋壓力增加不動產開發之資金需求風險及恐將遞延開發計畫。
- (B)因北部房價攀升造成輿論，促使政府持續加重打房力道，居住正義口號甚囂塵上，土地五法通過及各項穩定房價政策持續推出，試圖減緩房價上漲，抑制投資型需求。
- (C)國際經濟緩步復甦，原油價格居高不下，造成物價波動，民生物資價格持續上揚，通貨膨脹隱憂浮現。
- (D)大台北精華區可運用土地日漸稀少、地價上漲，使得土地取得成本提高。

(二) 主要產品項目之重要用途及產製過程：

1. 主要產品項目之重要用途：本公司目前係以經營不動產開發及代銷業務為主，主要產品用途為住宅、辦公室及店面。

2. 產製過程



(三) 主要原料（產品）之供應狀況：

主要原料（產品）		
名稱	主要來源	供應情形
土地	公司之營建用地	正常

(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：

項目	101 年				102 年			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	興富發建設	112	100.00	無	冠揚建設	305,200	33.50	無
2					張耀煌	172,355	18.92	無
	合計	112	100.00		合計	477,555	52.42	

項目	101 年度				102 年			
	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
1	陳建彰	2,838	78.22	無	森築開發	289,994	57.19	無
2	曾士賓	295	8.13	無	一福開發	105,145	20.74	無
	合計	3,133	86.35		合計	395,139	77.93	

(五) 最近二年度生產量值

單位：坪；新台幣仟元

主要商品	年度	101 年度		102 年度	
		產量	產值	產量	產值
房	屋	0	0	0	0
合	計	0	0	0	0

(六) 最近二年度銷售量值

單位：新台幣仟元

主要商品	年度	101 年度		102 年度	
		內銷		內銷	
		量	值	量	值
房	屋	1 戶+7 車位	3,376	1 戶+4 車位	445
合	計	1 戶+7 車位	3,376	1 戶+4 車位	445

三、從業員工

最近二年度從業員工人數

年 度		101 年度	102 年度	當年度截至 103 年 3 月 31 日 (註)
員 工 人 數	職 員	8	126	130
	技 術 人 員	0	0	0
	作 業 員	0	0	0
	合 計	8	126	130
平 均 年 歲		47.3	35	36
平 均 服 務 年 資		7.7	0.45	0.71
學 歷 分 布 比 率	博 士	0	0	0
	碩 士	0	8	8
	大 專	4	87	87
	高 中	4	31	15
	高 中 以 下	0	0	20

註：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

四、環保支出資訊

- (一) 最近二年度因污染環境所受損失及處分之總額：無。
- (二) 未來二年預計環保支出：無。
- (三) 歐盟有害物質限用指令 (RoHS) 相關資訊：
本公司目前非屬電子電機製造或輸出業，故不適用 RoHS 規範。

五、勞資關係

- (一) 本公司各項員工福利措施、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. 各項員工福利措施與其實施情形
本公司及子公司勞資和諧，除按政府規定之法令，各項福利措施實施如下：
 - a. 員工本人、父母、子女或配偶，若有結婚、生育、住院、死亡等，均得申請福利金(由福委會辦理)撫卹金。
 - b. 員工保險：
依據勞工保險條例第六條及全民健康保險法之規定，全體同仁自進入公司之即日起予加入勞工保險及全民健康保險。

c. 年節獎金：

年節獎金依公司營運狀況發放。

d. 其他：

公司每年不定期舉辦員工旅遊，促進員工間之感情及和諧氣氛。

2. 進修及訓練：

在人才培訓方面，給予新人完整之教育訓練，不定期舉辦各項專題講座，以期確保每位員工具備較完善的專業知識。

3. 退休制度

「勞工退休金條例」自九十四年七月一日起施行，係屬確定提撥退休辦法。本公司之勞工得選擇繼續適用「勞動基準法」有關之退休金規定，或適用該條例之退休金制度並保留適用該條例前之工作年資。依該條例規定，雇主每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於勞工每月工資百分之六，每月依員工薪資提撥百分之六至個人退休專戶。

(二) 本公司最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失、目前及未來可能發生之估計損失金額與因應措施：

本公司最近年度及截至年報刊印日止，並未發生勞資糾紛，因此並無因勞資糾紛所遭受之損失。又因本公司依法成立職工福利委員會，訂定各項福利措施，為員工謀求福利，且依勞基法規定制定人事管理規章，並制定敘薪，調薪政策，在在皆獲得全體員工充份支持，可說勞資雙方和諧團結，合作無間。故未來發生此損失的可能性極微。

六、重要契約：

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
不動產合作興建契約	宏盛、達欣	102/08/28 完工結案	海洋都心(2)	無
不動產合作興建契約	宏盛、達欣	102/08/28 完工結案	海洋都心(3)	無
設定地上權契約書	台灣中油股份有限公司	103/1/06(50 年)	長春路設定地上權	無
合建契約	冠揚建設(股)/張君/黃君	102/12/7-合建交屋完成後	百齡段合建	無
合建契約	黃君	102/12/7-合建交屋完成後	百齡段合建	無
合建契約	張君	102/12/7-合建交屋完成後	百齡段合建	無
代銷-上河園	森築開發(有)/一福開發(股)	102/7/15~使照取得日	行銷企劃	無
代銷-天藝	寶紘建設(股)/凱越建設(股)甲山林建設(股)	102/8/1~取得使照後6 個月	行銷企劃	無
代銷-靜心文匯	潤隆建設(股)/躍翔建設(股)/陳君等 2 人	102/8/1~取得使照後3 個月	行銷企劃	無
代銷-世界首席	興益發建設企業(股)/鄭君/甲士林建設(股)	102/9/1~取得使照後6 個月	行銷企劃	無
代銷-長耀挹品	仕院建設(股)	102/11/1~103/12/31	行銷企劃	無
代銷-台北時上	美聯開發(股)	103/1/1~104/8/31	行銷企劃	無
代銷-雙水灣	漢翔開發(有)	103/1/1~104/8/31	行銷企劃	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

1. 簡明資產負債表(採用國際財務報導準則- 個體)

單位：新台幣仟元

年度 項目		最近五年度財務資料(註 1)				
		年	年	年	101 年	102 年
流動資產		-	-		71,822	1,122,435
不動產、廠房及設備		-	-		244	2,191
無形資產		-	-		-	1,203
其他資產		-	-		127,298	1,082,372
資產總額		-	-		199,364	2,208,201
流動負債	分配前	-	-		124,137	619,590
	分配後	-	-		124,137	619,590
非流動負債		-	-		51,370	51,350
負債總額	分配前	-	-		175,507	670,940
	分配後	-	-		175,507	670,940
歸屬於母公司業主之權益		-	-		23,857	1,537,261
股本		-	-		70,000	966,000
資本公積		-	-		5,556	625,556
保留盈餘	分配前	-	-		(51,699)	(54,295)
	分配後	-	-		(51,699)	(54,295)
其他權益		-	-			-
庫藏股票		-	-			
非控制權益		-	-			
權益總額	分配前	-	-		23,857	1,537,261
	分配後	-	-		23,857	1,537,261

簡明資產負債表(採用國際財務報導準則- 合併)

單位：新台幣仟元

年度 項目		最 近 五 年 度 財 務 資 料					當 年 度 截 至 103 年 3 月 31 日 財 務 資 料
		98 年	99 年	100 年	101 年	102 年	
流 動 資 產		-	-	-	79,992	1,130,939	1,434,364
不 動 產 、 廠 房 及 設 備		-	-	-	244	2,191	2,053
無 形 資 產		-	-	-	-	1,203	1,166
其 他 資 產		-	-	-	120,201	1,074,543	1,074,985
資 產 總 額		-	-	-	200,437	2,208,876	2,512,568
流 動 負 債	分配前	-	-	-	124,592	619,600	966,702
	分配後	-	-	-	124,592	619,600	966,702
非 流 動 負 債		-	-	-	51,370	51,350	51,350
負 債 總 額	分配前	-	-	-	175,962	670,950	1,018,052
	分配後	-	-	-	175,962	670,950	1,018,052
歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 權 益		-	-	-	23,857	1,537,261	1,493,851
股 本		-	-	-	70,000	966,000	966,000
資 本 公 積		-	-	-	5,556	625,556	625,556
保 留 盈 餘	分配前	-	-	-	(51,699)	(54,295)	(97,705)
	分配後	-	-	-	(51,699)	(54,295)	(97,705)
其 他 權 益		-	-	-	-	-	-
庫 藏 股 票		-	-	-	-	-	-
非 控 制 權 益		-	-	-	618	665	665
權 益 總 額	分配前	-	-	-	24,475	1,537,926	1,494,516
	分配後	-	-	-	24,475	1,537,926	1,494,516

註：98~100年度尚未採用國際財務報導準則編製財務報告，故不適用。

簡明資產負債表(採用我國財務會計準則－個體)

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘為新台幣元外)

年度 項 目	最近五年度財務資料(註1)				
	98年	99年	100年	101年	102年
流 動 資 產	118,778	77,136	51,257	71,822	註2
基 金 及 投 資	108,778	107,351	107,633	57,498	
固 定 資 產 (註 2)	907	137	152	244	
無 形 資 產					
其 他 資 產	72,054	71,303	70,551	69,800	
資 產 總 額	300,517	255,927	229,593	199,364	
流 動 負 債	分配前 175,335	149,175	138,061	124,137	
	分配後 175,335	149,175	138,061	124,137	
長 期 負 債					
其 他 負 債	51,350	51,350	51,350	51,370	
負 債 總 額	分配前 226,685	200,525	189,411	175,507	
	分配後 226,685	200,525	189,411	175,507	
股 本	70,000	70,000	70,000	70,000	
資 本 公 積	5,556	5,556	5,556	5,556	
保 留 盈 餘	分配前 (1,724)	(20,154)	(35,374)	(51,699)	
	分配後 (1,724)	(20,154)	(35,374)	(51,699)	
金 融 商 品 未 實 現 損 益	-	-	-	-	
累 積 換 算 調 整 數	-	-	-	-	
未 認 列 為 退 休 金 成 本 之 淨 損 失			-	-	
股 東 權 益 總 額	分配前 73,832	55,402	40,182	23,857	
	分配後 73,832	55,402	40,182	23,857	

註 1：上列財務資料業經會計師查核簽證。

註 2：102 年度財務報告改採國際財務報導準則進行編製。

簡明資產負債表(採用我國財務會計準則－合併)

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度		最近五年度財務資料(註1)				
		98 年度	99 年度	100 年度	101 年度	102 年度
流動資產		191,302	138,558	112,131	79,992	註 2
基金及投資		50,401	50,401	50,401	50,401	
固定資產		932	150	154	244	
無形資產						
其他資產		72,304	71,553	70,551	69,800	
資產總額		314,939	260,662	233,237	200,437	
流動負債		186,072	150,317	138,144	124,592	
		186,072	150,317	138,144	124,592	
長期負債						
其他負債		51,416	51,402	51,350	51,370	
負債總額		237,488	201,719	189,494	175,962	
		237,488	201,719	189,494	175,962	
股本		70,000	70,000	70,000	70,000	
資本公積		5,556	5,556	5,556	5,556	
保留盈餘		(1,724)	(20,154)	(35,374)	(51,699)	
		(1,724)	(20,154)	(35,374)	(51,699)	
金融商品未實現損益						
累積換算調整數						
未認列為退休金成本之淨損失						
庫藏股票						
少數股權		3,619	3,541	3,561	618	
股東權益總額	分配前	77,451	58,943	43,743	24,475	
總 額	分配後	77,451	58,943	43,743	24,475	

註 1：上列財務資料業經會計師查核簽證。

註 2：102 年度財務報告改採國際財務報導準則進行編製。

簡明綜合損益表資料(採用國際財務報導準則－個體)

單位：新台幣仟元

(除每股盈餘為新台幣元外)

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)				
	年	年	年	101 年	102 年
營 業 收 入	-	-	-	252	506,604
營 業 毛 利	-	-	-	252	279,878
營 業 損 益	-	-	-	(12,580)	209,061
營業外收入及支出	-	-	-	(3,745)	(9,057)
稅 前 淨 利	-	-	-	(16,325)	200,004
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	-	-	-	(16,325)	200,004
停 業 單 位 損 失	-	-	-	-	-
本 期 淨 利 (損)	-	-	-	(16,325)	200,004
本期其他綜合損益 (稅 後 淨 額)	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	(16,325)	200,004
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	-	-	-	(16,325)	200,004
淨利歸屬於非控制 權 益	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主	-	-	-	(16,325)	200,004
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益	-	-	-	-	-
每 股 盈 餘	-	-	-	(2.33)	7.91

註1：上列財務資料業經會計師查核簽證。

註2：102年度財務報告改採國際財務報導準則進行編製。

簡明綜合損益表資料(採用國際財務報導準則－合併)

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料					當年度截至 103年3月31 日財務資料
	98年	99年	100年	101年	102年	
營業收入	-	-	-	3,628	507,048	198,605
營業毛利	-	-	-	899	279,859	8,741
營業損益	-	-	-	(12,334)	208,963	(41,010)
營業外收入及支出	-	-	-	(3,937)	(8,912)	(2,400)
稅前淨利	-	-	-	(16,271)	200,051	(43,410)
繼續營業單位 本期淨利	-	-	-	(16,271)	200,051	(43,410)
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	-	-	-	(16,271)	-	-
本期其他綜合損益(稅 後淨額)	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	(16,271)	200,051	(43,410)
淨利歸屬於 母公司業主	-	-	-	(16,325)	200,004	(43,410)
淨利歸屬於非控制權益	-	-	-	54	47	-
綜合損益總額歸屬於母 公司業主	-	-	-	(16,325)	200,004	(43,410)
綜合損益總額歸屬於非 控制權益	-	-	-	54	47	-
每股盈餘	-	-	-	(2.33)	7.91	(0.45)

說明：98~101年度並未有依國際財務報導準則編製之財務資料，102年度依照國際財務報導準則編製之財務資料並經會計師查核簽證，103年第一季財務報告係經會計師核閱。

簡明損益表資料(採用我國財務會計準則－個體)

單位：除每股盈餘為新台幣元外，餘為仟元

年度 項目	最近五年度財務資料(註1)				
	98年	99年	100年	101年	102
營業收入	0	0	0	252	註2
營業毛利	0	0	0	252	
營業損益	(17,066)	(12,912)	(11,501)	(12,580)	
營業外收入及利益	12,516	1,554	1,768	1,449	
營業外費用及損失	21,925	7,072	5,487	5,194	
繼續營業部門 稅前(損)益	(26,475)	(18,430)	(15,220)	(16,325)	
繼續營業部門 (損)益	(26,475)	(18,430)	(15,220)	(16,325)	
停業部門損益					
非常損益					
會計原則變動之 累積影響數					
本期損益	(26,475)	(18,430)	(15,220)	(16,325)	
每股盈餘	(3.78)	(2.63)	(2.17)	(2.33)	

註1：上列財務資料業經會計師查核簽證。

註2：102年度財務報告改採國際財務報導準則進行編製。

簡明損益表資料(採用我國財務會計準則－合併)

單位：除每股盈餘為新台幣元外，餘為仟元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料				
	98 年度	99 年度	100 年度	101 年度	102 年度
營 業 收 入	60,364	13,791	10,340	3,628	註 2
營 業 毛 利	7,554	1,037	198	899	
營 業 (損) 益	(20,010)	(14,502)	(11,944)	(12,334)	
營業外收入及利益	12,426	1,639	2,231	1,263	
營業外費用及損失	(19,054)	(5,645)	(5,487)	(5,200)	
繼 續 營 業 部 門 稅 前 損 益	(26,638)	(18,508)	(15,200)	(16,271)	
繼 續 營 業 部 門 損 益	(26,638)	(18,508)	(15,200)	(16,271)	
停 業 部 門 損 益	-	-	-	-	
非 常 損 益	-	-	-	-	
會 計 原 則 變 動 之 累 積 影 響 數	-	-	-	-	
本 期 損 益	(26,638)	(18,508)	(15,200)	(16,271)	
每 股 盈 餘	(3.78)	(2.63)	(2.17)	(2.33)	

註 1：上列財務資料業經會計師查核簽證。

註 2：102 年度財務報告改採國際財務報導準則進行編製。

(五)、最近五年度簽證會計師姓名及其查核意見

年度	事務所名稱	簽證會計師姓名	查核意見
98 年	需昇聯合會計師事務所	吳瑞卿、林育雅	修正式無保留
99 年	需昇聯合會計師事務所	吳典昭、林憲章	修正式無保留
100 年	需昇聯合會計師事務所	吳典昭、林憲章	修正式無保留
101 年	需昇聯合會計師事務所	林憲章、林育雅	修正式無保留
102 年第三季	安侯建業聯合會計師事務所	池世欽、簡蒂暖	無保留意見核閱
102 年第四季	安侯建業聯合會計師事務所	池世欽、簡蒂暖	無保留意見
103 年第一季	安侯建業聯合會計師事務所	池世欽、簡蒂暖	無保留意見核閱

本公司因經營發展及內部管理之需要，自民國 102 年度第三季起改委任安侯建業聯合會計師事務所池世欽會計師及簡蒂暖會計師辦理本公司財務報告簽證事宜。

二、最近五年度財務分析

(一)財務分析－國際財務報導準則(合併)

年 度 (註 1)		最近五年度財務分析					當年度截至 103 年 3 月 31 日財務分析
分析項目 (註 2)		98 年	99 年	100 年	101 年	102 年	
財務結構 %	負債占資產比率	該年度尚未採用國際財務報導準則編制財務報告，故不適用。			87.78	30.37	40.52
	長期資金占不動產、廠房及設備比率				9,777.45	70,162.52	75,297.91
償債能力 %	流動比率				64.20	182.52	148.38
	速動比率				52.06	62.22	50.05
	利息保障倍數				(2.71)	21.86	-17.42
經營能力	應收款項週轉率 (次)				0.88	5.85	1.07(註 10)
	平均收現日數				414.77	62.39	85
	存貨週轉率 (次)				1.53	0.74	0.28(註 10)
	應付款項週轉率 (次)				36.14	0.99	0.51
	平均銷貨日數				238.56	493.24	116
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)				18.23	416.29	93.59
	總資產週轉率 (次)				0.01	0.42	0.08
獲利能力	資產報酬率 (%)				(5.84)	17.26	-1.76
	權益報酬率 (%)				(50.98)	25.62	-2.9
	稅前純益占實收資本額比率 (%) (註 7)				(23.32)	20.70	-4.49
	純益率 (%)				(449.97)	39.44	-21.86
	每股盈餘 (元)				(2.33)	7.91	-0.45
現金流量	現金流量比率 (%)				註 8	註 8	註 8
	現金流量允當比率 (%)				330.99	註 8	註 8
	現金再投資比率 (%)				註 8	註 8	註 8
槓桿度	營運槓桿度				註 9	1.17	註 9
	財務槓桿度				註 9	1.05	註 9

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)

1. 負債比率 102 年大幅下降係因 102 年辦理現金增資所致。
2. 長期資金占不動產、廠房及設備比率 102 年上升係因 102 年辦理現增所致。
3. 流動比率及速動比率 102 年上升係因 102 年辦理現增致流動資產增加所致。
4. 應收款項週轉率 102 年上升係因 102 年營收規模成長所致。
5. 存貨週轉率 102 年下降係因公司購入營建用地所致。
6. 不動產、廠房及設備週轉率上升係因 102 年營收規模成長所致。
7. 總資產週轉率上升係因 102 年營收規模成長所致。
8. 資產報酬率、權益報酬率等獲利能力指標 102 年較 101 年上升系因 102 年引進代銷業務，獲利提升所致。
9. 槓桿度 101 年因營業利益為負數，無法比較。

* 公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

* 採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註1：未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

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。(註3)

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)。(註4)

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(註5)。

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

註3：前項每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1. 以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2. 凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3. 凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4. 若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註4：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1. 營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2. 資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3. 存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4. 現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5. 不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前的不動產、廠房及設備總額。

註5：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註6：外國公司前開有關占實收資本比率，則改以占淨值比率計算之。

註7：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

註8：因當期營業活動之淨現金流入為負數，故不予計算現金流量相關比率。

註9：因當期發生營業損失，故不予計算槓桿度。

(二)財務分析－國際財務報導準則(個體)

年 度 (註 1)		最近五年度財務分析					當年度截至 103 年 3 月 31 日財務分析
分析項目 (註 2)		98 年	99 年	100 年	101 年	102 年	
財務結構 %	負債占資產比率	該年度尚未採用國際財務報導準則編制財務報告，故不適用。			87.78	30.37	當期末編製個體財務報告
	長期資金占不動產、廠房及設備比率				9,777.45	70,162.52	
償債能力 %	流動比率				64.20	182.52	
	速動比率				52.06	62.22	
	利息保障倍數				(2.71)	21.86	
經營能力	應收款項週轉率 (次)				0.88	5.85	
	平均收現日數				414.77	62.39	
	存貨週轉率 (次)				1.53	0.74	
	應付款項週轉率 (次)				36.14	0.99	
	平均銷貨日數				238.56	493.24	
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)				18.23	416.29	
	總資產週轉率 (次)				0.01	0.42	
獲利能力	資產報酬率 (%)				(5.84)	17.26	
	權益報酬率 (%)				(50.98)	25.62	
	稅前純益占實收資本額比率 (%) (註 7)				(23.32)	20.70	
	純益率 (%)				(449.97)	39.44	
	每股盈餘 (元)				(2.33)	7.91	
現金流量	現金流量比率 (%)				註 8	註 8	
	現金流量允當比率 (%)				330.99	註 8	
	現金再投資比率 (%)				註 8	註 8	
槓桿度	營運槓桿度				註 9	1.17	
	財務槓桿度				註 9	1.05	

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)

- 1.負債比率 102 年大幅下降係因 102 年辦理現金增資所致。
- 2.長期資金占不動產、廠房及設備比率 102 年上升係因 102 年辦理現增所致。
- 3.流動比率及速動比率 102 年上升係因 102 年辦理現增致流動資產增加所致。
- 4.應收款項週轉率 102 年上升係因 102 年營收規模成長所致。
- 5.存貨週轉率 102 年下降係因公司購入營建用地所致。
- 6.不動產、廠房及設備週轉率上升係因 102 年營收規模成長所致。
- 7.總資產週轉率上升係因 102 年營收規模成長所致。
- 8.資產報酬率、權益報酬率等獲利能力指標 102 年較 101 年上升系因 102 年引進代銷業務，獲利提升所致。
- 9.槓桿度 101 年因營業利益為負數，無法比較。

* 公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國財務會計準則之財務資料。

註1：未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

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。註3)

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)。(註4)

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(註5)。

(2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

註3：前項每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註4：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前的不動產、廠房及設備總額。

註5：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註6：外國公司前開有關占實收資本比率，則改以占淨值比率計算之。

註7：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

註8：因當期營業活動之淨現金流入為負數，故不予計算現金流量相關比率。

註9：因當期發生營業損失，故不予計算槓桿度。

(三) 財務分析-我國財務會計準則(個體)

年 度(註 1) 分析項目(註 2)			最近五年度財務分析				
			98 年	99 年	100 年	101 年	102 年
財務結構 (%)	負債占資產比率		75.43	78.35	82.5	88.03	102 年度採用國際財務報導準則編製財務報告，故不適用。
	長期資金占固定資產比率		8,140.24	40,439.42	26,435.53	9,777.46	
償債能力 %	流動比率		67.74	51.71	37.13	57.86	
	速動比率		67.74	51.70	37.12	57.51	
	利息保障倍數		(2.09)	(6.05)	(4.17)	(5.15)	
經營能力	應收款項週轉率(次)		-	-	-	0.08	
	平均收現日數		-	-	-	4,366	
	存貨週轉率(次)		-	-	-	-	
	應付款項週轉率(次)		-	-	-	-	
	平均銷貨日數		-	-	-	-	
	固定資產週轉率(次)		-	-	-	1.27	
	總資產週轉率(次)		-	-	-	-	
獲利能力	資產報酬率(%)		(4.92)	(5.84)	(5.26)	(6.58)	
	股東權益報酬率(%)		(30.41)	(28.52)	(31.85)	(50.98)	
	占實收資本比率(%)	營業利益	(24.38)	(18.45)	(16.43)	(17.97)	
		稅前純益	(37.82)	(26.33)	(21.74)	(23.32)	
	純益率(%)		-	-	-	(6,478.17)	
	每股盈餘(虧損)元		(3.78)	(2.63)	(2.17)	(2.33)	
現金流量	現金流量比率(%)		註 1	註 1	註 1	註 1	
	現金流量允當比率(%)		1,965.42	3,557.77	3,406.20	註 1	
	現金再投資比率(%)		註 1	註 1	註 1	註 1	
槓桿度	營運槓桿度		註 2	註 2	註 2	註 2	
	財務槓桿度		註 2	註 2	註 2	註 2	

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)

長期資金占固定資產比率減少 63.01%：係景氣欠佳，自亞歷山大爆發財務困難違約後，泰瑞 NO1.

招租不易僅產生部份出租及勞務銷售收入共 252 仟元，且未推案，公司仍須支付營業等相關費用，逐年虧損致股東權益減少所致。

速動比率增加 55.84%：主要係子公司減資返還股款 51,000 仟元，約當現金增加所致。

流動比率增加 54.94%：主要係子公司減資返還股款 51,000 仟元，約當現金增加所致。

利息保障倍數減少 23.37%：係因未推案，公司仍需支付營業等相關費用，致產生稅前淨損所致。

固定資產週轉率增加 100%：係本期產生勞務及租金收入共 252 仟元，使固定資產週轉率增加。

股東權益報酬率減少 60.1%：主係未推案，公司仍須支付營業等相關費用，致公司持續虧損，使股東權益減少所致。

註 1：因當期營業活動之淨現金流入為負數，故不予計算現金流量相關比率。

註 2：因 97~101 年度發生營業損失，故不予計算槓桿度。

註 3：因純益率之二期虧損約當，故不分析。

註 4：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2) 長期資金占固定資產比率 = (股東權益淨額 + 長期負債) / 固定資產淨額。

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) 固定資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均固定資產淨額。

(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) 股東權益報酬率 = 稅後損益 / 平均股東權益淨額。

(3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

(4) 每股盈餘 = (稅後淨利 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。(註 4)

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) / (固定資產毛額 + 長期投資 + 其他資產 + 營運資金)。(註 5)

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(註 6)。

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

(四)我國財務會計準則(合併)

年 度 分析項目			最近五年度財務分析				
			98 年	99 年	100 年	101 年	102 年
財務結構 (%)	負債占資產比率		75.41	77.39	81.25	87.79	102 年度採用 國際財務報 導準則編製 財務報告， 故不適 用。
	長期資金占固定資產 比率		7,921.89	36,934.67	26,092.21	9,777.46	
償債 能力 %	流動比率		102.81	92.18	81.17	64.20	
	速動比率		88.85	83.38	78.93	63.49	
	利息保障倍數		(2.09)	(6.05)	(4.17)	(5.15)	
經營 能力	應 收 款 項 週 轉 率 (次)		3.91	1.49	2.87	1.15	
	平均收現日數		93	245	127	317	
	存貨週轉率 (次)		0.51	0.65	1.24	1.54	
	應 付 款 項 週 轉 率 (次)		15.00	6.38	18.58	36.15	
	平均銷貨日數		716	562	294	237	
	固 定 資 產 週 轉 率 (次)		64.77	91.94	67.14	14.87	
	總資產週轉率 (次)		0.19	0.15	0.04	0.02	
獲利 能力	資產報酬率 (%)		(4.55)	(5.65)	(5.17)	(6.51)	
	股 東 權 益 報 酬 率 (%)		(30.41)	(28.52)	(31.85)	(50.98)	
	占實收資 本比率 (%)	營業利益	(28.59)	(20.72)	(17.06)	(17.62)	
		稅前純益	(37.82)	(26.33)	(21.74)	(23.32)	
	純益率 (%)		(43.86)	(133.64)	(147.20)	(449.97)	
	每股盈餘 (虧損) 元		(3.78)	(2.63)	(2.17)	(2.33)	
現金 流量	現金流量比率 (%)		註 1	註 1	註 1	註 1	
	現金流量允當比率 (%)		77.03	88.66	178.95	330.99	
	現 金 再 投 資 比 率 (%)		註 1	註 1	註 1	註 1	
槓桿 度	營運槓桿度		註 2	註 2	註 2	註 2	
	財務槓桿度		註 2	註 2	註 2	註 2	

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)

本公司 102 年度並無依我國財務會計準則編製之財務報告，故不適用。

三、最近年度財務報告之監察人審查報告

愛山林建設開發股份有限公司
(原金尚昌開發股份有限公司)
監察人審查報告書

茲 准

董事會造送本公司一〇三年度資產負債表、損益表、股東權益變動表、現金流量表、主要財產之財產目錄等，業經安侯建業聯合會計師事務所查核竣事，認為足以允當表達本公司之財務狀況、經營成果與現金流量情形。連同營業報告書、盈虧撥補案，經本監察人等審查，認為尚無不合，爰依公司法第二一九條之規定報告如上，敬請 鑒察。

此 致

愛山林建設開發股份有限公司

監察人：尤志績



中 華 民 國 一 〇 三 年 三 月 二 十 八 日

四、最近年度財務報表

會計師查核報告

愛山林建設開發（原金尚昌開發）股份有限公司董事會 公鑒：

愛山林建設開發（原金尚昌開發）股份有限公司民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報告表示意見。

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規劃並執行查核工作，以合理確信個體財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述個體財務報告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，足以允當表達愛山林建設開發（原金尚昌開發）股份有限公司民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之財務狀況，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

張世欽
簡夢暉



證券主管機關：金管證審字第1020000737號
核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號
民國一〇三年三月二十七日



愛山林建設開發股份有限公司

民國一〇二二年及一〇二一年一月一日及一〇二一年一月一日

單位：新台幣千元

	102.12.31		101.12.31		101.1.1	
	金額	%	金額	%	金額	%
資產						
流動資產：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 26,246	1	23,106	12	7,611	3
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二))	-	-	-	-	59	-
1147 無活絡市場之債券投資-流動(附註六(二))	-	-	34,420	17	29,880	13
1150 應收票據淨額(附註六(三))	75,247	3	-	-	-	-
1170 應收帳款淨額(附註六(三))	66,367	3	-	-	-	-
1180 應收帳款-關係人淨額(附註六(三)及七)	24,135	1	-	-	-	-
1190 應收勞務合約款(附註六(四)及七)	62,425	3	-	-	-	-
1200 其他應收款(附註六(三))	35,008	2	152	-	63	-
1220 當期所得稅資產	98	-	78	-	92	-
1320 存貨(附註六(四)及八)	610,383	28	-	-	-	-
1410 預付款項(附註六(五)及七)	134,434	6	14,066	7	13,552	6
1476 其他金融資產-流動(附註六(八))	87,659	4	-	-	-	-
1479 其他流動資產-其他	433	-	-	-	-	-
	1,122,435	51	71,822	36	51,257	22
非流動資產：						
1543 以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	5,906	-	401	-	401	-
1550 採用權益法之長期股權投資(附註六(六))	7,829	-	7,097	4	57,232	25
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七))	2,191	-	244	-	152	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	116,577	5	117,328	58	118,079	52
1780 無形資產	1,203	-	-	-	-	-
1920 存出保證金(附註六(九))	90,730	4	1,142	1	1,142	-
1937 催收款項(附註六(三))	1,330	-	1,330	1	1,330	1
1985 長期預付租金(附註六(九))	860,000	40	-	-	-	-
	1,085,766	49	127,542	64	178,336	78
	\$ 2,208,201	100	199,364	100	229,593	100

資產總計

	102.12.31		101.12.31		101.1.1	
	金額	%	金額	%	金額	%
負債及權益						
流動負債：						
應付短期票券(附註六(十))	\$ 104,823	5	123,237	62	135,798	59
應付票據	12,725	-	-	-	151	-
應付帳款(附註六(十一))	392,937	18	-	-	-	-
應付帳款-關係人(附註六(十一)及七)	17,424	1	-	-	-	-
應付勞務合約款(附註六(四)及七)	35,833	2	-	-	-	-
其他應付款	23,373	1	697	-	2,053	1
預收款項(附註六(十二))	30,700	1	19	-	-	-
其他流動負債-其他	1,775	-	184	-	59	-
	619,590	28	124,137	62	138,061	60
非流動負債：						
存入保證金	1,350	-	1,370	1	1,350	1
其他非流動負債-其他(附註六(八))	50,000	2	50,000	25	50,000	22
	51,350	2	51,370	26	51,350	23
	670,940	30	175,507	88	189,411	83

負債總計

權益(附註六(十六))：

普通股股本	3110	966,000	44	70,000	35	70,000	30
資本公積-發行溢價	3210	620,000	28	-	-	-	-
資本公積-庫藏股票交易	3220	5,556	-	5,556	3	5,556	2
未分配盈餘	3350	(54,295)	(2)	(51,699)	(26)	(35,374)	(15)
		1,537,261	70	23,857	12	40,182	17

權益總計

負債及權益總計

\$ 2,208,201 100 199,364 100 229,593 100

董事長：

經理人：

(請詳 後附個體財務報告附註)

會計主管：



愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司

綜合損益表

民國一〇二年及一〇二一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		102年度		101年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(四)、(十八)及七)	\$ 506,604	100	252	100
5000	營業成本(附註六(四))	226,726	45	-	-
	營業毛利	279,878	55	252	100
	營業費用：				
6100	推銷費用	4,133	1	-	-
6200	管理費用(附註七)	66,684	13	12,832	5,092
		70,817	14	12,832	5,092
	營業淨利(損)	209,061	41	(12,580)	(4,992)
	營業外收入及支出：				
7010	其他收入(附註六(十九))	538	-	575	228
7020	其他利益及損失(附註六(十九))	(741)	-	(787)	(312)
7050	財務成本(附註六(十九))	(9,586)	(2)	(4,398)	(1,745)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額 (附註六(六))	732	-	865	343
		(9,057)	(2)	(3,745)	(1,486)
7900	稅前淨利(損)	200,004	39	(16,325)	(6,478)
7950	減：所得稅費用(附註六(十五))	-	-	-	-
8000	繼續營業單位本期淨利(損)	200,004	39	(16,325)	(6,478)
8300	其他綜合損益：				
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 200,004	39	(16,325)	(6,478)
	每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)(附註六(十七))				
9750	基本每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)	\$ 7.91		(2.33)	

(請詳 後附個體財務報告附註)

董事長：文宇祝

經理人：境張

會計主管：黃正

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司

權益變動表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	普通股 股 本	資本公積	未分配 盈 餘	權益總計
民國一〇一年一月一日餘額	\$ 70,000	5,556	(35,374)	40,182
本期綜合損益總額	-	-	(16,325)	(16,325)
民國一〇一年十二月三十一日餘額	70,000	5,556	(51,699)	23,857
本期綜合損益總額	-	-	200,004	200,004
現金增資	896,000	620,000	(202,600)	1,313,400
民國一〇二年十二月三十一日餘額	<u>\$ 966,000</u>	<u>625,556</u>	<u>(54,295)</u>	<u>1,537,261</u>

(請詳 後附個體財務報告附註)

董事長：



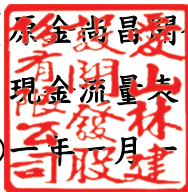
經理人：



會計主管：



愛山林建設開發(原金崙開發)股份有限公司



民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	102年度	101年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$ 200,004	(16,325)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	1,079	769
攤銷費用	29	-
財務成本	3,906	4,398
利息收入	(472)	(445)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(732)	(865)
處分不動產、廠房及設備損失	-	45
透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	(9)
不影響現金流量之收益費損項目合計	3,810	3,893
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據	(75,247)	-
應收帳款	(66,367)	-
應收帳款-關係人	(24,135)	-
應收勞務合約款	(62,425)	-
其他應收款-其他	(35,008)	-
當期所得稅資產	42	50
存貨	(610,383)	-
預付款項	(120,368)	(514)
其他金融資產-流動	(87,659)	-
其他流動資產	(433)	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,081,983)	(464)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	12,725	(151)
應付帳款	392,937	-
應付帳款-關係人	17,424	-
應付勞務合約款	35,833	-
其他應付款	22,676	(784)
預收款項	30,681	19
其他流動負債	1,591	125
與營業活動相關之負債之淨變動合計	513,867	(791)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(568,116)	(1,255)
調整項目合計	(564,306)	2,638
營運產生之現金流出	(364,302)	(13,687)
收取之利息	624	356
支付之利息	(3,820)	(5,031)
支付之所得稅	(62)	(36)
營業活動之淨現金流出	(367,560)	(18,398)

愛山林建設開發（原金尚昌開發）股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇二年及一〇二一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	102年度	101年度
投資活動之現金流量：		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	68
無活絡市場之債券投資減少(增加)	34,420	(4,540)
取得以成本衡量之金融資產	(5,505)	-
採用權益法之被投資公司減資退回股款	-	51,000
取得不動產、廠房及設備	(2,275)	(155)
存出保證金	(89,588)	-
取得無形資產	(1,232)	-
長期預付租金	(860,000)	-
投資活動之淨現金流(出)入	(924,180)	46,373
籌資活動之現金流量：		
應付短期票券增加	105,000	124,000
應付短期票券減少	(123,500)	(136,500)
存入保證金(減少)增加	(20)	20
現金增資	1,313,400	-
籌資活動之淨現金流入(出)	1,294,880	(12,480)
本期現金及約當現金減少數	3,140	15,495
期初現金及約當現金餘額	23,106	7,611
期末現金及約當現金餘額	\$ 26,246	23,106

(請詳 後附個體財務報告附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

愛山林建設開發股份有限公司(原金尚昌開發股份有限公司)(以下稱本公司)於民國七十五年六月奉經濟部核准設立，註冊地址為台北市忠孝東路四段166號11樓之2，於民國一〇二年六月二十四日股東常會決議通過且於同年七月五日奉經濟部核准將公司名稱更名為「愛山林建設開發股份有限公司」。本公司之主要營業項目為不動產仲介與代銷、委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租、出售業務、建材之買賣及室內裝潢之經營等業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一〇三年三月二十七日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)於民國九十八年十一月發布國際財務報導準則第九號「金融工具」，生效日為民國一〇二年一月一日(理事會於一〇〇年十二月將準則生效日延後至民國一〇四年一月一日)，復於民國一〇二年十一月宣布刪除民國一〇四年一月一日為強制生效日之規定，以使財務報表編製者能有更充足之時間轉換至新規定，且尚未決定新生效日)。該準則業經金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可，惟企業不得提前採用，應採用國際會計準則第三十九號「金融工具」民國九十八年版本之規定，且截至報導期間結束日止尚未公布生效日。若本公司開始適用該準則，預期將會改變對個體財務報告金融資產之分類及衡量。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列經理事會新發布及修訂且對本公司可能攸關，惟截至報導日止尚未經金管會認可及公布生效日之準則及解釋：

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布 之生效 日
2011.5.12 2012.6.28	國際財務報導準則第10號「合併財務報表」 國際財務報導準則第11號「聯合協議」 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」 國際會計準則第27號「單獨財務報表」之修正 國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正	2011.5.12發布一系列與合併、關聯企業及合資投資相關之新準則及修正條文，新準則提供單一控制模式以判斷及分析是否對被投資者(包括特殊目的個體)具控制能力。惟合併程序仍維持原規定及作法。另將聯合協議分為聯合營運(整合原聯合控制資產及聯合控制營運之概念)及合資(類似原聯合控制個體)，並刪除比例合併法。 2012.6.28發布修訂條文闡明該等準則之過渡規定。 若採用上述規定，可能會改變對部分被投資公司是否具控制之判斷，且預期將增加對子公司及關聯企業權益之揭露資訊。	2013.1.1
2011.5.12	國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	該準則將取代其他準則對金融及非金融項目公允價值衡量之規範，以整合為單一準則。本公司可能須進一步分析，若採用前述規定，對哪些資產或負債之衡量將造成影響。另此修正亦可能增加公允價值之揭露資訊。	2013.1.1
2011.6.16	國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正	應分別表達可重分類至損益及不可重分類至損益之其他綜合損益項目 若採用前述規定，將改變綜合損益表其他綜合損益項目之表達。	2012.7.1
2011.6.16	國際會計準則第19號「員工福利」之修正	主要係刪除緩衝區法，取消現行準則允許企業將所有確定福利義務及計畫資產變動立即認列於損益之選擇，另規定前期服務成本不再攤銷而應立即認列於損益。若採用前述規定，將改變應計退休金負債及精算損益之衡量及表達。	2013.1.1

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布 之生效 日
2010.5.28	- 國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之修正 - 國際財務報導準則第3號「企業合併」之修正 - 國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之修正 - 國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正	「國際財務報導之改善」，主要修正： - 修正為僅符合特定條件之非控制權益，收購者對其衡量係採公允價值或被收購者可辨認淨資產所享份額認列；其餘非控制權益均應按公允價值衡量 - 被收購者流通在外之權益交割股份基礎給付，若未由收購者以其股份基礎給付交易交換者，亦應採市價基礎衡量	2010.7.1或 2011.1.1
2010.5.28	- 國際會計準則第27號「合併及單獨財務報表」之修正 - 國際會計準則第34號「期中財務報導」之修正	- 刪除信用風險中有關若未重新協商將逾期或減損之金融資產之帳面金額、對已逾期及已減損金額所持有擔保品之公允價值等揭露規定 - 對期中期間重要之事項及交易之揭露提供更明確之規定，並對金融工具及公允價值之揭露提供更多釋例 經評估上述修正對本公司並無重大影響。	2010.7.1或 2011.1.1
2010.5.28	國際財務報導準則第9號「金融工具」之修正	增修指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債分類及衡量之新規範，並將現行國際會計準則第39號「金融工具」之規範納入。可能會改變對金融負債分類及衡量之影響。	尚未確定， 得提前適用
2010.10.7	國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之修正	新增與金融資產(部分或全部未符合除列條件)移轉有關之揭露要求。經評估將使本公司增加對金融工具量化之相關性質揭露。	2010.7.1
2010.12.20	國際會計準則第12號「所得稅」之修正	修正針對按公允價值或重評價模式衡量之不動產、廠房及設備、無形資產及投資性不動產，衡量其相關遞延所得稅項目之例外規定。經評估該修正對本公司並無重大影響。	2012.1.1

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布 之生效 日
2011.12.16	- 國際會計準則第32號「金融工具：表達」之修正 - 國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之修正	修正金融資產及金融負債之互抵規定(提供更多判斷之指引)及相關揭露事項。經評估將使本公司增加對金融工具量化之相關性質揭露。	2014.1.1(表達規定) 2013.1.1(揭露規定)
2011.12.16	- 國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之修正 - 國際財務報導準則第9號「金融工具」之修正	修正強制開始適用日(將準則生效日由2013.1.1延後至2015.1.1)及過渡揭露規定。惟理事會已於2013年11月宣布刪除2015.1.1為強制生效日之規定，以使財務報表編製者能有更充足之時間轉換至新規定。經評估該修正對本公司並無重大影響。	尚未確定，得提前適用
2012.5.17	- 國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之修正 - 國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正 - 國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之修正 - 國際會計準則第32號「金融工具：表達」之修正 - 國際會計準則第34號「期中財務報導」之修正	發布「2009-2011年國際財務報導年度改善」，主要闡明財務報表比較資訊之最低要求及期中財務報導對部門資產總額之揭露規定等。若採用上述規定，將改變財務報表之揭露資訊。經評估該修正對本公司並無重大影響。	2013.1.1
2012.10.31	- 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」之修正 - 國際會計準則第27號「單獨財務報表」之修正 - 國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正	符合條件之投資個體對受控制之被投資者應採用公允價值會計，而非合併該投資。若採用上述規定，可能會對部分被投資公司是否具控制之判斷，且預期將增加對子公司及關聯企業權益之揭露資訊。	2014.1.1，得提前適用

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布 之生效 日
2013.5.29	國際會計準則第36號「資產減損」之修正	現行準則規定，當企業商譽或非確定耐用年限無形資產之金額具重大性時，須揭露各受攤現金產生單位可回收金額之關鍵假設。此規定修正為，僅於提列或迴轉減損損失時，始應揭露該等資訊。此外，新增以公允價值減出售成本為基礎計算可回收金額者，應揭露其公允價值等級及關鍵評價假設(第二或第三等級)之規定。經評估對本公司並無重大影響。	2014.1.1，得提前適用
2013.6.27	國際會計準則第39號「金融工具」之修正	發布「衍生工具債務變更(novations)後繼續採用避險會計」修正條文，若係因法令或引進新法令，致使原合約之每一交易方均變為集中交易結算機制(Central counterparties, CCPs)之交易對手，則將繼續採用避險會計(依現行規定，除非避險文件載明，否則應停止採用避險會計)。經評估對本公司並無重大影響。	2014.1.1，得提前適用
2013.11.21	國際會計準則第19號「員工福利」之修正	2011生效之修正版本規定所有與服務有關且明定於計畫正式條款之員工提撥應歸屬於各服務期間作為負給付。本修正條文允許(但未要求)符合特定條件者，得於服務提供期間將該提撥作為服務成本之減少。若採用前述規定，將改變員工福利之衡量及表達。	2015.6.30，得提前適用

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布 之生效 日
2013.12.12	• 國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之修正 • 國際財務報導準則第2號「股份基礎給付」之修正 • 國際財務報導準則第3號「企業合併」之修正 • 國際財務報導準則第8號「營運部門」之修正 • 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」 • 國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之修正 • 國際會計準則第38號「無形資產」之修正 • 國際會計準則第24號「關係人揭露」之修正 • 國際會計準則第40號「投資性不動產」之修正	發布「2010-2012及2011-2013週期之年度改善」，主要修正： • 釐清股份基礎給付「既得條件」(包括績效條件及服務條件)之定義 • 釐清企業合併或有對價之分類及衡量 • 明訂應揭露管理階層於適用彙總條件時所作之判斷 • 釐清以淨額基礎衡量公允價值金融工具合約之範圍 • 釐清主要管理階層包括法人董事所指派之代表人 • 明訂取得投資性不動產時應評估其是否構成一項業務 若採用上述規定，將改變財務報表中與關係人交易、金融工具及投資性不動產相關之表達與揭露。	2014.7.1，得提前適用

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間及為轉換至金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)目的所編製之民國一〇一年一月一日初始國際財務報導準則資產負債表。

(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」編製之首份年度個體財務報告。

(二)編製基礎

1. 衡量基礎

除透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 1.預期於本公司正常營業週期中實現，或意圖將其出售或消耗者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內實現者。
- 4.現金或約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於本公司正常營業週期中清償者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- 4.本公司不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。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，並不影響其分類。

(四)現金及約當現金

現金及約當現金包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。

原始到期日在三個月以內之銀行定期存款，係為滿足短期現金承諾而非投資或其他目的，可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小，故列報於現金及約當現金。

(五)金融工具

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款及備供出售金融資產。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。持有供交易之金融資產係指其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(2)備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)，並列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

(3)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項、其他應收款及無活絡市場之債券投資。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

(4)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。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件，致使該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。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(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，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以群組基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該群組超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之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。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減

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。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

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利益與損失金額將重分類為損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。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，並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列為損益。

應收帳款之呆帳損失及回升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及回升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

(5)金融資產之除列

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

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

當非除列單一金融資產之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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。

(2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列於損益，列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

(3)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(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，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

(4)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(六)存 貨

1.勞務合約

勞務合約成本係為取得不動產代銷服務合約至合約完成之期間內可歸屬於特定合約之支出。

若已投入成本加計應認列利潤超過勞務合約進度請款，於資產負債表係表達為應收帳款(應收勞務合約款)。若勞務合約進度請款大於已發生成本加計應認列於利潤，則差異於資產負債表表達為應付帳款(應付勞務合約款)。

2.建設業

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售地點所發生之必要支出。房地之開發成本包括開發期間產生之建造成本、土地成本、借款成本及專案費用。於竣工時，在建房地結轉至待售房地，依收入法或建坪法擇一攤計，再將銷售比例佔房地開發成本結轉營業成本。續後，成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本，淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後餘額，淨變現價值之釐定方法如下：

(1)營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。

(2)在建工程：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去銷售房地時所產生之估計成本及完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

(3)待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去銷售房地時所產生之估計成本及銷售費用為計算基礎。

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(七)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

(八)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

(九)不動產、廠房及設備

1. 認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。此外，成本亦包含因外幣計價之不動產、廠房及設備採購，屬現金流量避險有效而自權益轉入之部分。為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之其他利益及損失。

2. 重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

3. 後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入本公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

4. 折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認本公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- | | |
|---------|----|
| (1)辦公設備 | 5年 |
| (2)租賃改良 | 3年 |

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十)無形資產

1.其他無形資產

本公司取得其他無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產的未來經濟效益時，方可將其資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

3.攤 銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

除商譽及非確定耐用年限無形資產外，無形資產自達可供使用狀態起，依下列估計耐用年限採直線法攤銷，攤銷數認列於損益：

- | | |
|---------|----|
| (1)電腦軟體 | 3年 |
|---------|----|

每年至少於財務年度結束日時檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

(十一)長期預付租金

本公司為取得地上權所給付之權利金等支出，地上權之每年租金支付依直線基礎於租賃期間認列為當期損益。自地上權設定登記完成日起，按設定期限五十年平均攤銷。

(十二)非金融資產減損

針對存貨、勞務合約產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產、分類為待出售之非流動資產及生物資產以外之非金融資產，本公司於每一報導期間結束日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

本公司於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至本公司預期可自合併綜效受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

(十三)收入認列

1.勞務收入

當提供勞務交易結果無法可靠估計時，若估計其很有可能回收交易之已發生成本，則於已發生成本之預期可回收範圍內認列收入，因其交易結果無法可靠估計，故不得認列利潤。

若提供勞務交易結果能可靠估計時，應按報導期間結束日交易之完成程度，認列與交易有關之收入，並依據過去經驗或目前事實情況提列適當之備抵銷貨退回及折讓。

2.商品銷售

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十四)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十五)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅的調整。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。
- 2.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
- 3.商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十六)每股盈餘(虧損)

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘(虧損)。本公司基本每股盈餘(虧損)係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘(虧損)則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。

(十七)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理當局持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊，請詳下列附註：

(一)附註六(八)，投資性不動產之分類

(二)附註六(十三)，租賃之分類

對於估計及假設之不確定性中，存有重大風險將於未來次一年度造成重大調整之相關資訊，請詳下列附註：

(一)附註六(三)，應收帳款之減損評估

(二)附註六(四)，存貨之評價

(三)附註六(十五)，遞延所得稅資產之可實現性

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
庫存現金及週轉金	\$ 160	30	30
活期存款	25,574	3,116	1,781
支票存款	512	-	-
定期存款	-	19,960	5,800
現金及約當現金	<u>\$ 26,246</u>	<u>23,106</u>	<u>7,611</u>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十)。

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)金融資產

明細如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動			
－上市股票	\$ -	-	59
無活絡市場之債券投資－流動	\$ -	34,420	29,880
備供出售金融資產			
－以成本衡量之金融資產	\$ 5,906	401	401

按公允價值衡量認列於損益之金額請詳附註六(十九)。

本公司無活絡市場之債券投資－流動係達三個月以上之銀行定期存款。

本公司於民國一〇二年度新增投資鴻順興置業(股)公司計5,505千元；本公司所持有之備供出售股票投資，於報導日係按成本減除減損衡量，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數之機率，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量，爰列入以成本衡量之金融資產項下。

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)應收票據、應收帳款(含關係人)、其他應收款及催收款

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
應收票據	\$ 75,247	-	-
應收帳款	66,367	-	-
應收帳款－關係人	24,135	-	-
其他應收款	35,008	152	63
催收款	3,014	3,014	3,014
減：備抵呆帳	(1,684)	(1,684)	(1,684)
淨 額	<u>\$ 202,087</u>	<u>1,482</u>	<u>1,393</u>

本公司已逾期但未減損應收票據、應收帳款及其他應收款之帳齡分析如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
逾期360天以上	<u>\$ 1,330</u>	<u>1,330</u>	<u>1,330</u>

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之應收票據、應收帳款及其他應收款備抵呆帳變動表如下：

	個別評估 之減損損失
102年1月1日餘額	\$ 1,684
認列減損損失	-
102年12月31日餘額	<u><u>\$ 1,684</u></u>
101年1月1日餘額	\$ 1,684
認列減損損失	-
101年12月31日餘額	<u><u>\$ 1,684</u></u>

本公司對上述應收款項之備抵呆帳主要係依經濟環境，並基於歷史之付款行為以及分析標的客戶之信用評等而提列。

(四)存貨

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
代銷業：			
勞務合約成本	\$ -	-	-
建設業：			
預付土地款	50,000	-	-
營建用地	560,383	-	-
小計	610,383	-	-
合計	<u><u>\$ 610,383</u></u>	-	-

1. 勞務合約

本公司當提供勞務交易結果無法可靠估計時，則於已發生成本之預期可回收範圍內認列收入；若提供勞務交易結果能可靠估計時，應按報導期間結束交易之完成程度認列勞務之合約收入。

	102年度		
	成本回收法	比例履行法	合計
當期認列為收入之合約收入	\$ 104,675	395,139	499,814
累計已發生成本	\$ 104,675	122,051	226,726
加：累計已認列損益	-	273,088	273,088
累積已發生成本及已認列利潤	104,675	395,139	499,814
減：累積勞務合約進度請款	(115,856)	(357,366)	(473,222)
應收勞務合約款(含關係人)	<u><u>\$ 24,652</u></u>	<u><u>37,773</u></u>	<u><u>62,425</u></u>
應付勞務合約款(含關係人)	<u><u>\$ (35,833)</u></u>	-	<u><u>(35,833)</u></u>

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 2.民國一〇二年度及一〇一年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為226,726千元及零元。
- 3.民國一〇二年度及一〇一年度並無認列存貨跌價損失及存貨沖減迴轉之情形。
- 4.截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(五)預付款項

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
留抵稅額	\$ 46,967	13,640	13,542
預付款項(代銷業)	73,488	-	-
預付費用(建設業)	12,151	-	-
其他	1,828	426	10
	<u>\$ 134,434</u>	<u>14,066</u>	<u>13,552</u>

(六)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
子公司	<u>\$ 7,829</u>	<u>7,097</u>	<u>57,232</u>

1.子公司

請參閱民國一〇二年度合併財務報告。

2.擔保

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司之採用權益法之投資並未作為長期借款及融資額度擔保之情形。

(七)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇二年度及一〇一年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	辦公設備	租賃改良	總計
成本或認定成本：			
民國102年1月1日餘額	\$ 819	5,370	6,189
增 添	-	2,275	2,275
處 分	-	(5,370)	(5,370)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 819</u>	<u>2,275</u>	<u>3,094</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 951	5,370	6,321
增 添	155	-	155
處 分	(287)	-	(287)
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 819</u>	<u>5,370</u>	<u>6,189</u>
折舊及減損損失：			
民國102年1月1日餘額	\$ 575	5,370	5,945
本年度折舊	35	293	328
處 分	-	(5,370)	(5,370)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 610</u>	<u>293</u>	<u>903</u>

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

	辦公設備	租賃改良	總 計
民國101年1月1日餘額	\$ 799	5,370	6,169
本年度折舊	18	-	18
處 分	(242)	-	(242)
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 575</u>	<u>5,370</u>	<u>5,945</u>
帳面金額：			
民國102年12月31日	<u>\$ 209</u>	<u>1,982</u>	<u>2,191</u>
民國101年12月31日	<u>\$ 244</u>	<u>-</u>	<u>244</u>
民國101年1月1日	<u>\$ 152</u>	<u>-</u>	<u>152</u>

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，並未提供作質押擔保之情形。

(八)投資性不動產

本公司投資性不動產之變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
成本或認定成本：			
民國102年1月1日餘額	<u>\$ 224,756</u>	<u>42,078</u>	<u>266,834</u>
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 224,756</u>	<u>42,078</u>	<u>266,834</u>
民國101年1月1日餘額	<u>\$ 224,756</u>	<u>42,078</u>	<u>266,834</u>
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 224,756</u>	<u>42,078</u>	<u>266,834</u>
折舊及減損損失：			
民國102年1月1日餘額	\$ 139,243	10,263	149,506
本年度折舊	-	751	751
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 139,243</u>	<u>11,014</u>	<u>150,257</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 139,243	9,512	148,755
本年度折舊	-	751	751
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 139,243</u>	<u>10,263</u>	<u>149,506</u>
帳面金額：			
民國102年12月31日	<u>\$ 85,513</u>	<u>31,064</u>	<u>116,577</u>
民國101年12月31日	<u>\$ 85,513</u>	<u>31,815</u>	<u>117,328</u>
民國101年1月1日	<u>\$ 85,513</u>	<u>32,566</u>	<u>118,079</u>
公允價值：			
民國102年12月31日		<u>\$ 140,879</u>	
民國101年12月31日		<u>\$ 135,887</u>	
民國101年1月1日		<u>\$ 130,620</u>	

本公司於民國八十九年七月三十一日與黃金秋簽訂不動產買賣契約書，購入淡水區米蘭(三空泉段)土地約3,106.07坪，合約總價款計178,599千元，其中50,000千元之付款方式係由地主黃金秋將土地設定抵押予中聯信託之貸款，以債權移轉予合併公司之方式為之，除已支付之128,599千元外，餘50,000千元係尚未辦妥債權移轉之部份(同額帳列投資性不動產及其他非流動負債－其他)。該土地已於民國九十年五月過戶予本公司，惟係屬農地，暫以他人名義登記，並已簽訂信託契約且以等值金額設定抵押予本公司作擔保。

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司持有之投資性不動產之公允價值主要係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格，並對所評價之投資性不動產之區位及數型於近期內有相關經驗)之評價為基礎。該評價係以市場價值進行，另上述淡水區米蘭土地公允價值係參考當期土地公告現值為評價基礎。

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司之投資性不動產提供作應付短期票券之擔保品，請詳附註八。

(九)長期預付租金

本公司於民國一〇二年十一月向台灣中油(股)公司標得台北市中山區長春段二小段517-2、520地號土地設定地上權，合約總價(未稅)為860,000千元，地上權存續期間自地上權設定登記送件之日起算五十年屆滿之日止，另截至民國一〇二年十二月三十一日上述權利金已全數支付完畢，並依約支付履約保證金90,300千元(帳列存出保證金項下)，其明細如下：

	總 計
成本：	
民國102年1月1日	\$ -
本期取得	860,000
民國102年12月31日(帳面金額)	<u><u>\$ 860,000</u></u>

(十)應付短期票券

1.本公司應付短期票券明細如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
應付短期票券	\$ 105,500	124,000	136,500
減：應付短期票券折價	(677)	(763)	(702)
合 計	<u><u>\$ 104,823</u></u>	<u><u>123,237</u></u>	<u><u>135,798</u></u>
利率區間	<u><u>1.50%~2.00%</u></u>	<u><u>1.95%~2.00%</u></u>	<u><u>2.00%~2.18%</u></u>

2.民國一〇二年度及一〇一年度新增金額分別為105,500千元及124,000千元，償還之金額分別為123,500千元及136,500千元。

3.本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形，請詳附註八。

(十一)應付帳款(含關係人)

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
建設案	\$ 236,957	-	-
代銷案	171,757	-	-
其他	1,647	-	-
	<u><u>\$ 410,361</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)預收款項

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
預收房地款	\$ 30,700	-	-
其他	-	19	-
合 計	<u>\$ 30,700</u>	<u>19</u>	<u>-</u>

上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(二)。

(十三)營業租賃

承租人租賃

本公司以營業租賃承租，不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
一年內	\$ 9,093	-	-
一年至五年	36,372	-	-
五年以上	409,185	-	-
	<u>\$ 454,650</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

本公司以營業租賃承租長春路二小段地上權。土地地上權租賃期間為五十年，每年租金係按當年度公告現值支付租金，本公司評估未來支付租金係依民國一〇二年度公告現值計算之，並未考量未來公告現值之漲幅。

民國一〇二年度營業租賃列報於損益之費用為零元。

(十四)員工福利(確定提撥計畫)

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一〇二年度及一〇一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,623千元及293千元，已提撥至勞工保險局。

(十五)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇二年度及一〇一年度費用明細如下：

	102年度	101年度
當期所得稅費用	\$ -	-
遞延所得稅費用	-	-
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利(損)之關係調節如下：

	102年度	101年度
稅前淨利(損)	<u>\$ 200,004</u>	<u>(16,325)</u>
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 34,001	(2,775)
權益法認列之國內投資利益	(125)	(147)
處分投資利益	-	(2)
虧損扣抵	(34,676)	2,920
其他	800	4
	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
呆帳損失	\$ 281	281	281
課稅損失	28,007	62,683	59,763
	<u>\$ 28,288</u>	<u>62,964</u>	<u>60,044</u>

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因本公司於預期未來年度之產業情勢並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一〇二年十二月三十一日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國九十六年度	\$ 16,076	民國一〇六年度
民國九十七年度	97,394	民國一〇七年度
民國九十九年度	17,823	民國一〇九年度
民國一〇〇年度	16,276	民國一一〇年度
民國一〇一年度	17,179	民國一一一年度
	<u>\$ 164,748</u>	

3.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇一年度。

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	\$ -	-	-
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	(54,295)	(51,699)	(35,374)
	<u>\$ (54,295)</u>	<u>(51,699)</u>	<u>(35,374)</u>

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 7,926	7,926	7,926

	102年度(預計)	101年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	- %	- %

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

(十六)資本及其他權益

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司額定股本總額分別為1,540,000千元、70,000千元及70,000千元，每股面額10元，分別為154,000千股、7,000千股及7,000千股，已發行股份分別為96,600千股、7,000千股及7,000千股。

1.普通股之發行

- (1)本公司為充實營運資金、改善財務結構及籌措新建案基金，於民國一〇二年四月十七日完成民國一〇一年股東常會決議通過之私募7,000千股普通股募集案，私募價格為每股5.4元(折價發行)，總計募得37,800千元，且相關法定登記程序已辦理完竣。另，本公司於民國一〇二年六月二十四日股東會決議通過私募140,000千股，每股面額10元，總金額1,400,000千元，惟因募集之過程近期股票與每股淨值差異甚大，致洽詢應募人之過程發生極大困難，無法順利完成募資，爰於民國一〇二年九月六日股東臨時會決議，原股東常會通過私募普通股之額度不再執行，並重新通過私募股不超過160,000千股之額度內辦理私募現金增資發行普通股，且於民國一〇二年十月十一日及十一月一日分別經董事會通過私募普通股120,000千股及40,000千股，私募價格分別為每股6元(折價發行)及25.5元，共募得42,600千股及40,000千股，分別收足股款255,600千元及1,020,000千元，且相關法定登記程序已辦理完竣。
- (2)本公司於私募方式發行之普通股之權利義務與本公司已發行之普通股相同；惟依規定，私募之普通股於交付日起三年內，除依證券交易法第43條之8規定轉讓對象外，餘不得再行賣出。私募之普通股自交付日起滿三年後，擬依據證券交易法等相關規定向主管機關申請上市交易。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
發行股票溢價	\$ 620,000	-	-
庫藏股票交易	5,556	5,556	5,556
	<u>\$ 625,556</u>	<u>5,556</u>	<u>5,556</u>

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

3.保留盈餘

本公司每屆決算所得盈餘，依下列順序分派之：

- (1)提繳稅捐。
- (2)彌補虧損。
- (3)提存百分之十為法定盈餘公積。
- (4)依證券交易法提列或迴轉特別盈餘公積
- (5)董事監察人酬勞金就一至四款規定數額後剩餘之數提撥百分之二。
- (6)員工紅利就依一至四款規定數額後剩餘之數提撥以不低於百分之一，不高於百分之十計算，其提撥總金額固定不變，若員工紅利以配發新股，則以股東會開會前一日之收盤價折算員工股票紅利股數。
- (7)股東紅利就依一至六款項後之餘額由董事會議定，經股東會決議之。

本公司股利政策係根據公司盈餘狀況、資金需求及財務結構，並在維持穩定股利之目標下，決定股利發放之種類、金額及時機。

(1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

依金管會民國101年4月6日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

(3)盈餘分配

本公司民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日止皆為累積虧損，爰無須估列董監事酬勞及員工紅利。

本公司分別於民國一〇二年六月二十四日及一〇一年六月二十二日經股東常會決議，因民國一〇一年度及一〇〇年度止為累積虧損故不擬分派盈餘，相關資訊可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)每股盈餘(虧損)

1.基本每股盈餘(虧損)

民國一〇二年度及一〇一年度本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)分別為200,004千元及(16,325)千元，及普通股加權平均流通在外股數分別為25,295千股及7,000千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)

	102年度	101年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	\$ 200,004	(16,325)

(2)普通股加權平均流通在外股數

	102年度	101年度
1月1日流通在外普通股	7,000	7,000
現金增資發行新股之影響	18,295	-
12月31日普通股加權平均流通在外股數	25,295	7,000

(十八)營業收入

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之收入明細如下：

	102年度	101年度
租賃收入	\$ 76	152
勞務收入(資訊及管理服務)	6,714	100
勞務合約收入	499,814	-
	\$ 506,604	252

勞務合約收入請詳附註六(四)說明。

(十九)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司之其他收入明細如下：

	102年度	101年度
利息收入		
銀行存款	\$ 472	445
押金息	9	16
租金收入	57	114
	\$ 538	575

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	102年度	101年度
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ -	9
處分固定資產損失	-	(45)
什項支出(投資性不動產折舊)	(751)	(751)
什項收入	10	-
	<u>\$ (741)</u>	<u>(787)</u>

3.財務成本

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之財務成本明細如下：

	102年度	101年度
利息費用		
銀行借款	\$ 3,906	4,398
合建保證金折現值	5,680	-
	<u>\$ 9,586</u>	<u>4,398</u>

(二十)金融工具

1.金融工具之種類

(1)金融資產

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
透過損益按公允價值衡量之金融資產：			
持有供交易	\$ -	-	59
備供出售金融資產：			
以成本衡量之金融資產	5,906	401	401
放款及應收款：			
現金及約當現金	26,246	23,106	7,611
無活絡市場之債券－流動	-	34,420	29,880
應收票據、應收帳款、其他應收款及催收款	202,087	1,482	1,393
其他金融資產－流動	87,659	-	-
存出保證金	90,730	1,142	1,142
合 計	<u>\$ 412,628</u>	<u>60,551</u>	<u>40,486</u>

(2)金融負債

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
攤銷後成本衡量之金融負債：			
應付短期票券	\$ 104,823	123,237	135,798
應付票據、應付帳款及其他應付款	446,459	697	2,204
存入保證金	1,350	1,370	1,350
其他非流動負債－其他	50,000	50,000	50,000
合 計	<u>\$ 602,632</u>	<u>175,304</u>	<u>189,352</u>

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.信用風險

(1)信用風險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之最大信用暴險金額分別為412,628千元、60,551千元及40,486千元。

(2)信用風險集中情況

本公司之客戶集中在建設客戶群，為減低應收帳款信用風險，本公司持續地評估客戶之財務狀況，必要時會要求對方提供擔保或保證。本公司仍定期評估應收帳款回收之可能性並提列備抵呆帳，而呆帳損失總在管理階層預期之內。本公司於民國一〇二年十二月三十一日，應收帳款餘額中有99%係由5家客戶組成，使本公司有信用風險顯著集中之情形。

3.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	1年以內	1-3年	超過3年
102年12月31日					
非衍生金融負債：					
固定利率工具	\$ 104,823	105,000	105,000	-	-
無附息負債	497,809	497,809	497,809	-	-
	\$ 602,632	602,809	602,809	-	-
101年12月31日					
非衍生金融負債：					
固定利率工具	\$ 123,237	124,000	124,000	-	-
無附息負債	52,067	52,067	52,067	-	-
	\$ 175,304	176,067	176,067	-	-
101年1月1日					
非衍生金融負債：					
固定利率工具	\$ 135,798	136,500	136,500	-	-
無附息負債	53,554	53,554	53,554	-	-
	\$ 189,352	190,054	190,054	-	-

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

4.利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司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0.50%基本點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

若報導日利率增加或減少0.50%基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇二年度及一〇一年度之淨利將減少或增加524千元及678千元，主因係本公司之變動利率借款。

5.公允價值

(1)公允價值及帳面價值

本公司之管理階層認為本公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債於財務報表中之帳面金額皆趨近於其公允價值。

(2)決定公允價值所採用之評價技術及假設

本公司對金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

上市（櫃）公司股票及公司債等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。

除上述外之其他金融資產及金融負債之公允價值，係依照以現金流量折現分析為基礎之一般公認定價模式決定。

(3)公允價值層級

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。

第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

	第一級	第二級	第三級	合計
101年1月1日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 59	-	-	59

(廿一)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

(1)信用風險

(2)流動性風險

(3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳個體財務報告各該附註。

2.風險管理架構

本公司之財務管理部門為各業務提供服務，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監督及管理本公司營運有關之財務風險。

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

內部稽核人員持續地針對政策之遵循與暴險額度進行覆核。本公司並未以投機為目的進行金融工具（包括衍生金融工具）之交易。

3.信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款及證券投資。

(1)應收帳款及其他應收款

本公司採行之政策係僅與信譽卓著之對象進行交易，並於必要情形下取得擔保品以減輕因拖欠所產生財務損失之風險。本公司使用公開可取得之財務資訊及彼此交易紀錄對主要客戶進行評等。

本公司並未持有任何擔保品或其他信用增強以規避金融資產之信用風險。

(2)投 資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)保 證

本公司政策規定僅能提供財務保證予符合本公司「資金貸與及背書保證處理辦法」所列條件之公司。截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司均無提供任何背書保證。

4.流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性之方法係盡可能確保本公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。

5.市場風險

市場風險係指因市價變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(1)匯率風險

本公司之應收款項與應付款項之功能性貨幣為新台幣，因此未受匯率波動影響。

借款利息係以借款本金幣別計價。借款幣別係與本公司營運產生之現金流量之幣別相同，皆係新台幣，因此並未採用避險會計。

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)利率風險

利率風險係因市場利率之變動而導致金融工具之公允價值或未來現金流量波動之風險。本公司之利率風險主要係來自於浮動利率借款。

本公司以維持適當之固定利率及浮動利率之組合管理利率風險。本公司無重大利率變動之現金流量風險。

(3)信用風險管理

信用風險係指交易對手無法履行合約所載之義務，並導致財務損失之風險，本公司之信用風險係因營業活動(主要為應收帳款及票據)及財務活動(主要為銀行存款及各種金融工具)所致。

(廿二)資本管理

本公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，及支應未來十二個月所需營運資金、債務償還，並藉由現金增資維持適當資本結構以降低資金成本。為維持調整資金結構，本公司可能發行新股(債)以充實營運資金。

為維持或調整資本結構，本公司調整支付予股東之股利、發行新股、或出售資產以清償負債。

本公司與同業相同，係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分(亦即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益)加上淨負債。

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之負債資本比率如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
負債總額	\$ 670,940	175,507	189,411
減：現金及約當現金	(26,246)	(23,106)	(7,611)
淨負債	<u>\$ 644,694</u>	<u>152,401</u>	<u>181,800</u>
權益總額	\$ 1,537,261	23,857	40,182
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-	-
調整後資本	<u>\$ 1,537,261</u>	<u>23,857</u>	<u>40,182</u>
負債資本比率	<u>41.94%</u>	<u>638.81%</u>	<u>452.44%</u>

民國一〇二年十二月三十一日負債資本比率之減少，主要係因私募普通股89,600千股，並募足股款1,313,400千元使資本增加，由於資本之增加，本公司用於購入營建新建案之開發成本及不動產代銷業務發展，爰造成負債資本比率減少之原因。

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)母子公司間關係

本公司之子公司明細如下：

	設立地	業主權益(持股%)		
		102.12.31	101.12.31	101.1.1
建盟電子商務(股)公司	台灣	64.70%	64.70%	64.70%
新聖開發(股)公司	台灣	94.45%	94.45%	94.45%
水立方國際開發(原健復實業)(股)公司	台灣	100.00%	100.00%	100.00%

(二)母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

(三)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

本公司對關係人之重大銷售金額如下：

	102年度	101年度
其他關係人	\$ 37,412	-

(1)本公司提供勞務合約予其他關係人之交易價格與其他公司並無顯著不同。其收款條件亦與其他公司之條件相當。

(2)本公司向上開公司提供資訊及管理服務，交易價格係依一般行情訂定，收款期限為月結。

(3)本公司與其他關係人分別簽訂行銷企劃委任合約書，代銷期間約定為民國一〇二年八月一日起至取得使用執照日後六個月止，行銷企劃服務費依合約約定方式收取。

2.進貨

本公司向關係人進貨金額如下：

	102年度	101年度
其他關係人	\$ 1,222	-

本公司對上述公司之進貨價格與本公司向一般廠商之進貨價格無顯著不同。其付款期限為一至二個月，與一般廠商並無顯著不同。

3.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	102.12.31	101.12.31	101.1.1
應收帳款	其他關係人	\$ 24,135	-	-
應收勞務合約款	其他關係人	11,606	-	-
		<u>\$ 35,741</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	102.12.31	101.12.31	101.1.1
應付帳款	其他關係人	\$ 17,424	-	-
應付勞務合約款	其他關係人	10,110	-	-
		<u>\$ 27,534</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

5.勞務

本公司與其他關係人係簽訂委託代銷企劃委任合約書，代銷期間為民國一〇二年十一月起至取得使用執照後六個月止，行銷企劃服務費依合約約定方式支付，截至民國一〇二年十二月三十一日止已計價16,202千元。

6.租 賃

(1)於民國一〇二年度向其他關係人租用建築物及辦公處作為營業使用，相關明細如下：

關係人名稱	期 間	每月租金(元)	存出保證金	租金支出
<u>102年度</u>				
其他關係人	102.06.01~105.05.31	\$ <u>90</u>	<u>180</u>	<u>630</u>

(2)於民國一〇二年度及一〇一年度將辦公處分租予關係人，其相關明細如下：

關係人名稱	期 間	每月租金(元)	存入保證金	租金收入
<u>102年度</u>				
子公司	102.01~102.06	\$ <u>5</u>	<u>-</u>	<u>57</u>
<u>101年度</u>				
子公司	101.01~101.12	\$ <u>5</u>	<u>-</u>	<u>114</u>

(四)主要管理階層人員報酬

主要管理階層人員報酬

	102年度	101年度
短期員工福利	\$ 7,158	4,212
退職後福利	159	166
	<u>\$ 7,317</u>	<u>4,378</u>

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	102.12.31	101.12.31	101.1.1
存貨	銀行借款	\$ 560,383	-	-
其他金融資產—流動	預售價金信託	30,562	-	-
投資性不動產淨額	應付商業本票	66,577	67,328	68,079
		<u>\$ 657,522</u>	<u>67,328</u>	<u>68,079</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.本公司為取得存貨而未認列之合約承諾如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
取得存貨(建設業)	<u>\$ 145,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

2.本公司為所推出工程與客戶簽訂之預售屋銷售合約價款如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
已簽訂之銷售合約價款(含稅)	<u>\$ 305,140</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
已依約收取金額(含稅)	<u>\$ 30,700</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

3.本公司於民國一〇二年八月間與宏盛建設(股)公司簽訂合作興建(合建分屋)所支付之履約保證票據190,000千元。

4.本公司於民國一〇二年十二月因百齡段與地主簽訂合作興建(合建分屋)所支付之保證金59,500千元。

5.本公司於民國一〇二年度簽訂行銷企劃委任合約書之明細如下：

案名	代銷合約簽訂日	銷售期間
代銷案-272	102.07.15	至取得使用執照日
代銷案-275	102.08.01	至取得使用執照日六個月後
代銷案-274	102.10.29	至取得使用執照日三個月後
代銷案-279	102.09.01	至取得使用執照日六個月後
代銷案-282	102.11.01	至103.12.31

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

十二、其 他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	102年度			101年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	42,302	42,302	-	6,157	6,157
勞健保費用	-	2,866	2,866	-	443	443
退休金費用	-	1,623	1,623	-	293	293
其他員工福利費用	-	6,546	6,546	-	194	194
折舊費用	-	328	328	-	18	18
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	29	29	-	-	-

註：民國一〇二年度及一〇一年度投資性不動產折舊費用皆為751千元，帳列其他利益及損失項下。

(二)本公司因疑似違反證券交易法案件而於民國一〇一年九月二十日遭檢調單位搜索，該案已於一〇二年一月廿一日經台北地方法院檢察署偵辦完結起訴，將本公司原總經理陳祈蒼、財會主管董翠華(該二人已於民國一〇二年二月份離職)及林鴻明等人依涉嫌違反證券交易法等事件起訴，並移請台北地方法院刑事法庭審理。

前段所述訴訟案件，本公司非案件被告，故未獲得起訴書，惟依本公司目前之了解，係肇因於本公司原向中聯信託以淡水區米蘭段及水仙段土地為抵押品借款1,855,000千元，後因本公司財務發生危機而無力償還借款本息，中聯信託後乃將該抵押權以不良債權方式出售。於民國九十四年時前述不良債權已由啟揚資產管理股份有限公司取得，本公司乃於民國九十五年五月份與債權人啟揚資產管理股份有限公司簽訂債務清償協議，將本公司作為借款擔保之水仙段土地及建照移轉予債權人，本公司除得免除前項借款債權本金及其延遲利息、違約金外，另可取得355,000千元；另米蘭段土地擔保之借款，因本公司於民國九十一年五月已簽約出售米蘭段土地，故於民國九十四年間，本公司與米蘭段土地買受人、債權人啟揚資產管理股份有限公司進行三方協議，免除本公司債務，而由米蘭段土地買受人承擔債務。前述交易遭檢調單位偵查，認有違反證券交易法及銀行法之嫌。

惟經查前述米蘭段及水仙段土地之相關交易係發生於民國九十一年至九十五年間，截至報告截止日止，交易均已完成，土地產權及相關交易之債權債務已完成過戶及資金收付程序，其交易條件、過程及相關交易金額、損益影響金額均已於各該年度財務報表附註中詳述及入帳。

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於民國一〇二年八月二十二日向林鴻明等人於臺北地方法院刑事庭提起刑事附帶民事訴訟，請求損害賠償1,471,534千元。

本公司管理階層評估該訴訟案件對本公司民國一〇二年度之財務報告並不會有增加損失甚或有損失之影響，故該訴訟案件於民國一〇二年度之財務報告附註揭露說明後應無其他之影響。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇二年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：無。
- 3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣千元/千股

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				備 註
				股 數	帳面金額	持股比例	公允價值	
本公司	股票－立榮航空(股)公司	-	以成本衡量之金融 資產－非流動	34	401	0.01 %	-	註1
本公司	股票－鴻順興置業(股)公司	-	以成本衡量之金融 資產－非流動	551	5,505	3.67 %	-	註1

註1：屬非公開發行公司且未於公開市場交易，無明確之公允價值。

- 4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得不動產 之公司	財產 名稱	事 實 發生日	交易 金額	價款支 付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決 定之參 考依據	取得目 的及使用 情形	其他 約定事項
							所有人	與發行人 之 關係	移 轉 日 期	金 額			
本公司	新北市淡水區新市段	102.09.18	335,000	合約尚未簽訂	宏泰人壽(股)公司	非關係人	-	-	-	-	繼價	供營建使用	無
本公司	台北市士林區百齡段	102.10.21	550,605	截至民國一〇二年十二月三十一日止已支付330,363千元。	冠揚建設(股)公司及自然人2位	非關係人	-	-	-	-	繼價	供營建使用	無
本公司	台北市中山區長春段地上權	102.11.21	860,000(未稅)	已依約支付完畢。	台灣中油(股)公司	非關係人	-	-	-	-	投標	不動產地上權開發	無
本公司	新北市淡水區海天段	102.12.16	195,000	截至民國一〇二年十二月三十一日止已支付50,000千元。	自然人2位	非關係人	-	-	-	-	繼價	供營建使用	無

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
- 8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇二年度本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

單位：新台幣千元/千股

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在 地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	建盟電子商務 (股)公司	台灣	一般百貨業、智慧財產權 業、應收帳款收買業務、 企業經營管理顧問業、資 訊軟體業、資訊處理服務 業、電子資訊供應服務 業、一般廣告服務業、租 賃業、仲介服務業	12,940	12,940	1,294	64.70%	579	-	-	
本公司	新聖開發(股) 公司	台灣	住宅及大樓開發租售業、 不動產買賣業、不動產租 賃業	34,000	34,000	3,400	94.45%	5,950	848	800	
本公司	水立方國際開 發(原健復實 業)(股)公司	台灣	國際貿易業、租賃業、仲 介服務業	2,000	2,000	200	100.00%	1,300	(68)	(68)	

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇二年度合併財務報告。

十五、首次採用國際財務報導準則

本公司民國一〇一年十二月三十一日之財務報告原係依據先前一般公認會計原則所編製，如附註四(一)所述，本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則所編製。

附註四所列示之會計政策已適用於編製民國一〇一年度之比較個體財務報告、民國一〇一年十二月三十一日資產負債表及民國一〇一年一月一日(本公司之轉換日)初始國際財務報導準則資產負債表。

於編製民國一〇一年度相關報告時，本公司係以依先前一般公認會計原則編製之財務報告報導金額為調整之起始點，將由先前一般公認會計原則轉換至金管會認可之國際財務報導準則(亦稱IFRSs)對本公司各該時點或期間之財務狀況、財務績效及現金流量的影響及說明列示於下表及其附註。

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(一)資產負債表項目之調節

	101.12.31			101.1.1		
	先前之一般 公認會計 原 則	轉換至 IFRSs 影響數	IFRSs	先前之一般公認會計 原 則	轉換至 IFRSs 影響數	IFRSs
資 產						
現金及約當現金	\$ 57,526	(34,420)	23,106	37,491	(29,880)	7,611
透過損益按公允價值之金融資產-流動	-	-	-	59	-	59
無活絡市場之債券投資-流動	-	34,420	34,420	-	29,880	29,880
其他應收款	152	-	152	63	-	63
當期所得稅資產	78	-	78	92	-	92
預付款項	14,066	-	14,066	13,552	-	13,552
流動資產合計	71,822	-	71,822	51,257	-	51,257
以成本衡量之金融資產-非流動	401	-	401	401	-	401
採用權益法之長期股權投資	7,097	-	7,097	57,232	-	57,232
不動產、廠房及設備	244	-	244	152	-	152
投資性不動產淨額	-	117,328	117,328	-	118,079	118,079
其他長期投資	50,000	(50,000)	-	50,000	(50,000)	-
閒置資產	67,328	(67,328)	-	68,079	(68,079)	-
存出保證金	1,142	-	1,142	1,142	-	1,142
催收款項	1,330	-	1,330	1,330	-	1,330
非流動資產合計	127,542	-	127,542	178,336	-	178,336
資產總計	\$ 199,364	-	199,364	229,593	-	229,593
負 債						
應付短期票券	\$ 123,237	-	123,237	135,798	-	135,798
應付票據	-	-	-	151	-	151
其他應付款	697	-	697	2,053	-	2,053
預收款項	19	-	19	-	-	-
其他流動負債－其他	184	-	184	59	-	59
流動負債合計	124,137	-	124,137	138,061	-	138,061
存入保證金	1,370	-	1,370	1,350	-	1,350
其他非流動負債－其他	50,000	-	50,000	50,000	-	50,000
非流動負債合計	51,370	-	51,370	51,350	-	51,350
負債總計	175,507	-	175,507	189,411	-	189,411
權 益						
股 本	70,000	-	70,000	70,000	-	70,000
資本公積	5,556	-	5,556	5,556	-	5,556
未分配盈餘	(51,699)	-	(51,699)	(35,374)	-	(35,374)
權益總計	23,857	-	23,857	40,182	-	40,182
負債及權益總計	\$ 199,364	-	199,364	229,593	-	229,593

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)綜合損益表項目之調節

	101年度		
	先前之一 般公認會 計原則	轉換至 IFRSs 影響數	IFRSs
營業收入	\$ 252	-	252
營業成本	-	-	-
營業毛利	252	-	252
管理費用	(12,832)	-	(12,832)
營業淨損	(12,580)	-	(12,580)
營業外收入及支出：			
其他收入	575	-	575
其他利益及損失	(787)	-	(787)
財務成本	(4,398)	-	(4,398)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	865	-	865
	(3,745)	-	(3,745)
稅前淨損	(16,325)	-	(16,325)
所得稅費用	-	-	-
本期淨利	(16,325)	-	(16,325)
其他綜合損益：			
本期綜合損益總額	<u>\$ (16,325)</u>	<u>-</u>	<u>(16,325)</u>
每股盈餘			
基本每股盈餘(元)	<u>\$ (2.33)</u>	<u>-</u>	<u>(2.33)</u>

(三)現金流量表之重大調整

本公司於民國一〇一年十二月三十一日及一月一日依先前一般公認會計原則編製之現金流量表，到期日超過三個月之定期存款分別為34,420千元及29,880千元，因可隨時解約且不損及本金之約定存款，列於現金及約當現金項下。惟依金管會認可之國際財務報導準則，符合約當現金定義之投資，必須係為滿足短期現金承諾而非投資或其他目的，可隨時轉換定額現金且價值變動之風險甚小，故將其重分類至無活絡市場之債券投資-流動並表達於投資活動現金流量。

除上差異外，依金管會認可之國際財務報導準則編製之現金流量表與依先前一般公認會計原則所編製者，並無其他重大差異。

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)調節說明

- 1.依先前之一般公認會計原則，可隨時解約且不損及本金之定期存款，列於現金及約當現金項下；惟依金管會認可之國際財務報導準則規定，符合約當現金定義之投資，必須可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。因此通常只有短期內(例如，自取得日起三個月內)到期之投資方式可視為約當現金。依此，本公司民國一〇一年十二月三十一日及一月一日，原始到期日在三個月以上之定期存款分別為34,420千元及29,880千元重分類至無活絡市場之債券投資一流動項下。
- 2.依金管會認可之國際財務報導準則，符合投資性不動產公報定義之不動產係分類至「投資性不動產」項目下。依先前之一般公認會計原則，係將該等不動產分類「其他長期投資」及「閒置資產」項目下。於轉換日依金管會認可之國際報導準則規定選擇認定成本豁免，並採用成本模式於轉換日為投資性不動產之認定成本。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
資產負債表：		
投資性不動產淨額	\$ 117,328	118,079
其他長期投資	(50,000)	(50,000)
閒置資產	<u>(67,328)</u>	<u>(68,079)</u>
保留盈餘調整數	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表

聲 明 書

本公司民國一〇二年度(自民國一〇二年一月一日至十二月三十一日止)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表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際會計準則第二十七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：愛山林建設開發（原金尚昌開發）股份有限公司



董 事 長：祝文字



日 期：民國一〇三年三月二十七日

會計師查核報告

愛山林建設開發（原金尚昌開發）股份有限公司董事會 公鑒：

愛山林建設開發（原金尚昌開發）股份有限公司及其子公司民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之合併資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報告表示意見。

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規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達愛山林建設開發（原金尚昌開發）股份有限公司及其子公司民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之合併財務狀況，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

愛山林建設開發（原金尚昌開發）股份有限公司已編製民國一〇二年度及一〇一年度個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

安侯建業聯合會計師事務所

謝世欽



會計師：

簡夢暉



證券主管機關：金管證審字第1020000737號

核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號

民國一〇三年三月二十七日

愛山林建設開發（原益南昌開發）股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日 單位：新台幣千元

資 產	102.12.31		101.12.31		101.1.1	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 32,928	2	29,863	15	10,245	4
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二))	-	-	-	-	59	-
1147 無活絡市場之債券投資-流動(附註六(二))	-	-	34,420	17	82,880	36
1150 應收票據淨額(附註六(三))	75,247	3	-	-	259	-
1170 應收帳款淨額(附註六(三))	66,367	3	-	-	-	-
1180 應收帳款-關係人淨額(附註六(三)及七)	24,135	1	-	-	-	-
1190 應收勞務合約款(附註六(四)及七)	62,425	3	-	-	-	-
1200 其他應收款(附註六(三))	36,190	2	430	-	1,231	1
1220 當期所得稅資產	143	-	157	-	146	-
1320 存貨(附註六(四)及八)	610,383	28	464	-	3,081	1
1410 預付款項(附註六(五))	135,028	6	14,658	7	14,229	6
1476 其他金融資產-流動(附註八)	87,659	4	-	-	-	-
1479 其他流動資產-其他	434	-	-	-	1	-
	<u>1,130,939</u>	<u>52</u>	<u>79,992</u>	<u>39</u>	<u>112,131</u>	<u>48</u>
非流動資產：						
1543 以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	5,906	-	401	-	401	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六))	2,191	-	244	-	154	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(七)及八)	116,577	5	117,328	59	118,079	51
1780 無形資產	1,203	-	-	-	-	-
1920 存出保證金(附註六(八))	90,730	4	1,142	1	1,142	-
1937 催收款項(附註六(三))	1,330	-	1,330	1	1,330	1
1985 長期預付租金(附註六(八))	860,000	39	-	-	-	-
	<u>1,077,937</u>	<u>48</u>	<u>120,445</u>	<u>61</u>	<u>121,106</u>	<u>52</u>
資產總計	\$ 2,208,876	100	200,437	100	233,237	100
負債及權益	102.12.31		101.12.31		101.1.1	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動負債：						
2110 應付短期票券(附註六(九))	\$ 104,823	5	123,237	61	135,798	58
2150 應付票據	12,725	-	-	-	151	-
2170 應付帳款(附註六(十))	392,937	18	-	-	-	-
2180 應付帳款-關係人(附註六(十)及七)	17,424	1	-	-	-	-
2190 應付勞務合約款(附註六(四)及七)	35,833	2	-	-	-	-
2200 其他應付款	23,377	1	801	-	2,131	1
2310 預收款項(附註六(十一))	30,700	1	19	-	-	-
2399 其他流動負債-其他	1,781	-	535	-	64	-
	<u>619,600</u>	<u>28</u>	<u>124,592</u>	<u>61</u>	<u>138,144</u>	<u>59</u>

(請詳 後附合併財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



合併資產負債表

非流動負債：

權益：

負債及權益總計

118

愛山林建設開發（原金昌開發）股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		102年度		101年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(四)、(十七)及七)	\$ 507,048	100	3,628	100
5000	營業成本(附註六(四))	227,189	45	2,729	75
	營業毛利	279,859	55	899	25
	營業費用：				
6100	推銷費用	4,141	1	77	2
6200	管理費用(附註七)	66,755	13	13,156	363
		70,896	14	13,233	365
	營業淨利(損)	208,963	41	(12,334)	(340)
	營業外收入及支出：				
7010	其他收入(附註六(十八))	492	-	681	19
7020	其他利益及損失(附註六(十八))	182	-	(220)	(6)
7050	財務成本(附註六(十八))	(9,586)	(2)	(4,398)	(121)
		(8,912)	(2)	(3,937)	(108)
7900	稅前淨利(損)	200,051	39	(16,271)	(448)
7950	減：所得稅費用(附註六(十四))	-	-	-	-
8000	繼續營業單位本期淨利(損)	200,051	39	(16,271)	(448)
8300	其他綜合損益：				
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 200,051	39	(16,271)	(448)
	本期淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 200,004	39	(16,325)	(450)
8620	非控制權益	47	-	54	2
		\$ 200,051	39	(16,271)	(448)
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	\$ 200,004	39	(16,325)	(450)
8620	非控制權益	47	-	54	2
		\$ 200,051	39	(16,271)	(448)
	每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)(附註六(十六))				
9750	基本每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)	\$	7.91		(2.33)

(請詳 後附合併財務報告附註)

董事長：文宇祝

經理人：境張在張

會計主管：印

愛山林建設開發（原金島開發股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益				歸屬於母 公司業主	
	普通股 股本	資本公積	未分配 盈餘	權益總計	非控制權益	權益總計
民國一〇一年一月一日餘額	\$ 70,000	5,556	(35,374)	40,182	3,561	43,743
本期綜合損益總額	-	-	(16,325)	(16,325)	54	(16,271)
非控制權益增減	-	-	-	-	(2,997)	(2,997)
民國一〇一年十二月三十一日餘額	70,000	5,556	(51,699)	23,857	618	24,475
本期綜合損益總額	-	-	200,004	200,004	47	200,051
現金增資	896,000	620,000	(202,600)	1,313,400	-	1,313,400
民國一〇二年十二月三十一日餘額	\$ 966,000	625,556	(54,295)	1,537,261	665	1,537,926

董事長：



(請詳 後附合併財務報告附註)

經理人：



會計主管：



愛山林建設開發（原金昌開發）股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	102年度	101年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$ 200,051	(16,271)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	1,079	771
攤銷費用	29	-
財務成本	3,906	4,398
利息收入	(483)	(665)
處分不動產、廠房及設備損失	-	45
透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	(9)
不影響現金流量之收益費損項目合計	4,531	4,540
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據	(75,247)	259
應收帳款淨額	(66,367)	-
應收帳款-關係人	(24,135)	-
應收勞務合約款	(62,425)	-
其他應收款-其他	(35,912)	891
當期所得稅資產	77	67
存貨	(609,919)	2,617
預付款項	(120,370)	(429)
其他金融資產-流動	(87,659)	-
其他流動資產	(434)	1
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,082,391)	3,406
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	12,725	(151)
應付帳款	392,937	-
應付帳款-關係人	17,424	-
應付勞務合約款	35,833	-
其他應付款	22,576	(758)
預收款項	30,681	19
其他流動負債	1,246	471
與營業活動相關之負債之淨變動合計	513,422	(419)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(568,969)	2,987
調整項目合計	(564,438)	7,527
營運產生之現金流出	(364,387)	(8,744)
收取之利息	635	576
支付之利息	(3,820)	(5,031)
支付之所得稅	(63)	(79)
營業活動之淨現金流出	(367,635)	(13,278)

愛山林建設開發（原金尚昌開發）股份有限公司及其子公司

合併現金流量表（續）

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	102年度	101年度
投資活動之現金流量：		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	68
無活絡市場之債券投資減少	34,420	48,460
取得以成本衡量之金融資產	(5,505)	-
取得不動產、廠房及設備	(2,275)	(155)
存出保證金	(89,588)	-
取得無形資產	(1,232)	-
長期預付租金	(860,000)	-
投資活動之淨現金流(出)入	(924,180)	48,373
籌資活動之現金流量：		
應付短期票券增加	105,000	124,000
應付短期票券減少	(123,500)	(136,500)
存入保證金(減少)增加	(20)	20
現金增資	1,313,400	-
少數股權減少	-	(2,997)
籌資活動之淨現金流入(出)	1,294,880	(15,477)
本期現金及約當現金增加數	3,065	19,618
期初現金及約當現金餘額	29,863	10,245
期末現金及約當現金餘額	\$ 32,928	29,863

(請詳 後附合併財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



**愛山林建設開發（原金尚昌開發）
股份有限公司及其子公司
合併財務報告附註
民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日
（除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位）**

一、公司沿革

愛山林建設開發股份有限公司(原金尚昌開發股份有限公司)(以下稱本公司)於民國七十五年六月奉經濟部核准設立，註冊地址為台北市忠孝東路四段166號11樓之2，於民國一〇二年六月二十四日股東常會決議通過且於同年七月五日奉經濟部核准將公司名稱更名為「愛山林建設開發股份有限公司」。本公司及子公司(以下簡稱「合併公司」)之主要營業項目為不動產仲介與代銷、委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租、出售業務、建材之買賣及室內裝潢之經營等業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇三年三月二十七日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)於民國九十八年十一月發布國際財務報導準則第九號「金融工具」，生效日為民國一〇二年一月一日(理事會於一〇〇年十二月將準則生效日延後至民國一〇四年一月一日)，復於民國一〇二年十一月宣布刪除民國一〇四年一月一日為強制生效日之規定，以使財務報表編製者能有更充足之時間轉換至新規定，且尚未決定新生效日)。該準則業經金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可，惟企業不得提前採用，應採用國際會計準則第三十九號「金融工具」民國九十八年版本之規定，且截至報導期間結束日止尚未公布生效日。若合併公司開始適用該準則，預期將會改變對合併財務報告金融資產之分類及衡量。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列經理事會新發布及修訂且對合併公司可能攸關，惟截至報導日止尚未經金管會認可及公布生效日之準則及解釋：

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布 之生效 日
2011.5.12 2012.6.28	國際財務報導準則第10號「合併財務報表」 國際財務報導準則第11號「聯合協議」 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」 國際會計準則第27號「單獨財務報表」之修正 國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正	2011.5.12發布一系列與合併、關聯企業及合資投資相關之新準則及修正條文，新準則提供單一控制模式以判斷及分析是否對被投資者(包括特殊目的個體)具控制能力。惟合併程序仍維持原規定及作法。另將聯合協議分為聯合營運(整合原聯合控制資產及聯合控制營運之概念)及合資(類似原聯合控制個體)，並刪除比例合併法。 2012.6.28發布修訂條文闡明該等準則之過渡規定。 若採用上述規定，可能會改變對部分被投資公司是否具控制之判斷，且預期將增加對子公司及關聯企業權益之揭露資訊。	2013.1.1
2011.5.12	國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	該準則將取代其他準則對金融及非金融項目公允價值衡量之規範，以整合為單一準則。合併公司可能須進一步分析，若採用前述規定，對哪些資產或負債之衡量將造成影響。另此修正亦可能增加公允價值之揭露資訊。	2013.1.1
2011.6.16	國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正	應分別表達可重分類至損益及不可重分類至損益之其他綜合損益項目 若採用前述規定，將改變綜合損益表其他綜合損益項目之表達。	2012.7.1
2011.6.16	國際會計準則第19號「員工福利」之修正	主要係刪除緩衝區法，取消現行準則允許企業將所有確定福利義務及計畫資產變動立即認列於損益之選擇，另規定前期服務成本不再攤銷而應立即認列於損益。若採用前述規定，將改變應計退休金負債及精算損益之衡量及表達。	2013.1.1

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布 之生效 日
2010.5.28	- 國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之修正 - 國際財務報導準則第3號「企業合併」之修正 - 國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之修正 - 國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正	「國際財務報導之改善」，主要修正： - 修正為僅符合特定條件之非控制權益，收購者對其衡量係採公允價值或被收購者可辨認淨資產所享份額認列；其餘非控制權益均應按公允價值衡量 - 被收購者流通在外之權益交割股份基礎給付，若未由收購者以其股份基礎給付交易交換者，亦應採市價基礎衡量	2010.7.1或 2011.1.1
2010.5.28	- 國際會計準則第27號「合併及單獨財務報表」之修正 - 國際會計準則第34號「期中財務報導」之修正	- 刪除信用風險中有關若未重新協商將逾期或減損之金融資產之帳面金額、對已逾期及已減損金額所持有擔保品之公允價值等揭露規定 - 對期中期間重要之事項及交易之揭露提供更明確之規定，並對金融工具及公允價值之揭露提供更多釋例 經評估上述修正對合併公司並無重大影響。	2010.7.1或 2011.1.1
2010.5.28	國際財務報導準則第9號「金融工具」之修正	增修指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債分類及衡量之新規範，並將現行國際會計準則第39號「金融工具」之規範納入。可能會改變對金融負債分類及衡量之影響。	尚未確定， 得提前適用
2010.10.7	國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之修正	新增與金融資產(部分或全部未符合除列條件)移轉有關之揭露要求。經評估將使合併公司增加對金融工具量化之相關性質揭露。	2010.7.1
2010.12.20	國際會計準則第12號「所得稅」之修正	修正針對按公允價值或重評價模式衡量之不動產、廠房及設備、無形資產及投資性不動產，衡量其相關遞延所得稅項目之例外規定。經評估該修正對合併公司並無重大影響。	2012.1.1

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布 之生效 日
2011.12.16	- 國際會計準則第32號「金融工具：表達」之修正 - 國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之修正	修正金融資產及金融負債之互抵規定(提供更多判斷之指引)及相關揭露事項。經評估將使合併公司增加對金融工具量化之相關性質揭露。	2014.1.1(表達規定) 2013.1.1(揭露規定)
2011.12.16	- 國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之修正 - 國際財務報導準則第9號「金融工具」之修正	修正強制開始適用日(將準則生效日由2013.1.1延後至2015.1.1)及過渡揭露規定。惟理事會已於2013年11月宣布刪除2015.1.1為強制生效日之規定，以使財務報表編製者能有更充足之時間轉換至新規定。經評估該修正對合併公司並無重大影響。	尚未確定，得提前適用
2012.5.17	- 國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之修正 - 國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正 - 國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之修正 - 國際會計準則第32號「金融工具：表達」之修正 - 國際會計準則第34號「期中財務報導」之修正	發布「2009-2011年國際財務報導年度改善」，主要闡明財務報表比較資訊之最低要求及期中財務報導對部門資產總額之揭露規定等。若採用上述規定，將改變財務報表之揭露資訊。經評估該修正對合併公司並無重大影響。	2013.1.1
2012.10.31	- 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」之修正 - 國際會計準則第27號「單獨財務報表」之修正 - 國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正	符合條件之投資個體對受控制之被投資者應採用公允價值會計，而非合併該投資。若採用上述規定，可能會對部分被投資公司是否具控制之判斷，且預期將增加對子公司及關聯企業權益之揭露資訊。	2014.1.1，得提前適用

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布 之生效 日
2013.5.29	國際會計準則第36號「資產減損」之修正	現行準則規定，當企業商譽或非確定耐用年限無形資產之金額具重大性時，須揭露各受攤現金產生單位可回收金額之關鍵假設。此規定修正為，僅於提列或迴轉減損損失時，始應揭露該等資訊。此外，新增以公允價值減出售成本為基礎計算可回收金額者，應揭露其公允價值等級及關鍵評價假設(第二或第三等級)之規定。經評估對合併公司並無重大影響。	2014.1.1，得提前適用
2013.6.27	國際會計準則第39號「金融工具」之修正	發布「衍生工具債務變更(novations)後繼續採用避險會計」修正條文，若係因法令或引進新法令，致使原合約之每一交易方均變為集中交易結算機制(Central counterparties, CCPs)之交易對手，則將繼續採用避險會計（依現行規定，除非避險文件載明，否則應停止採用避險會計）。經評估對合併公司並無重大影響。	2014.1.1，得提前適用
2013.11.21	國際會計準則第19號「員工福利」之修正	2011生效之修正版本規定所有與服務有關且明定於計畫正式條款之員工提撥應歸屬於各服務期間作為負給付。本修正條文允許（但未要求）符合特定條件者，得於服務提供期間將該提撥作為服務成本之減少。若採用前述規定，將改變員工福利之衡量及表達。	2015.6.30，得提前適用

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布 之生效 日
2013.12.12	- 國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之修正 - 國際財務報導準則第2號「股份基礎給付」之修正 - 國際財務報導準則第3號「企業合併」之修正 - 國際財務報導準則第8號「營運部門」之修正 - 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」 - 國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之修正 - 國際會計準則第38號「無形資產」之修正 - 國際會計準則第24號「關係人揭露」之修正 - 國際會計準則第40號「投資性不動產」之修正	發布「2010-2012及2011-2013週期之年度改善」，主要修正： - 釐清股份基礎給付「既得條件」（包括績效條件及服務條件）之定義 - 釐清企業合併或有對價之分類及衡量 - 明訂應揭露管理階層於適用彙總條件時所作之判斷 - 釐清以淨額基礎衡量公允價值金融工具合約之範圍 - 釐清主要管理階層包括法人董事所指派之代表人 - 明訂取得投資性不動產時應評估其是否構成一項業務 若採用上述規定，將改變財務報表中與關係人交易、金融工具及投資性不動產相關之表達與揭露。	2014.7.1，得提前適用

四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本合併財務報告之所有表達期間，及為轉換至金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)目的所編製之民國一〇一年一月一日初始國際財務報導準則資產負債表。

(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（以下簡稱「編製準則」）及金管會認可之國際財務報導準則編製。

本合併財務報告係首份依編製準則及金管會認可之國際財務報導準則所編製之年度合併財務報告，且已適用金管會認可之國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」。轉換至金管會認可之國際財務報導準則對合併公司之財務狀況、財務績效及現金流量之影響說明，請詳附註十五。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製。

2.功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)合併基礎

1.合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及本公司之子公司。

自取得子公司控制力之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至不再具有控制力之日為止。歸屬於子公司非控制權益之損益應歸屬於非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費用，於編製合併財務報告時均已消除。

(1)所有權權益之變動

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

2.列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所有持股百分比			說明
			102.12.31	101.12.31	101.1.1	
本公司	建盟電子商務(股)公司	一般百貨業、智慧財產權業、應收帳款收買業務、企業經營管理顧問業、資訊軟體業、資訊處理服務業、電子資訊供應服務業、一般廣告服務業、租賃業、仲介服務業	64.70	64.70	64.70	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司
本公司	新聖開發(股)公司	住宅及大樓開發租售業、不動產買賣業、不動產租賃業	94.45	94.45	94.45	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司
本公司	水立方國際開發(原健復實業)(股)公司	國際貿易業、租賃業、仲介服務業	100.00	100.00	100.00	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司

3.未列入合併財務報告之子公司：無。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 1.預期於合併公司正常營業週期中實現，或意圖將其出售或消耗者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內實現者。
- 4.現金或約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於合併公司正常營業週期中清償者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- 4.合併公司不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。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，並不影響其分類。

(五)現金及約當現金

現金及約當現金包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。

原始到期日在三個月以內之銀行定期存款，係為滿足短期現金承諾而非投資或其他目的，可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小，故列報於現金及約當現金。

(六)金融工具

金融資產與金融負債係於合併公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

合併公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款及備供出售金融資產。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。持有供交易之金融資產係指其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2) 備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列（通常係除息日），並列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

(3) 放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項、其他應收款及無活絡市場之債券投資。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

(4) 金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。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件，致使該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。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約（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，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以群組基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、該群組超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之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。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該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。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

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利益與損失金額將重分類為損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。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，並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列為損益。

應收帳款之呆帳損失及回升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及回升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

(5)金融資產之除列

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

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

當非除列單一金融資產之整體時，合併公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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。

(2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列於損益，列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

(3)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(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，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

(4)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(七)存 貨

1.勞務合約

勞務合約成本係為取得不動產代銷服務合約至合約完成之期間內可歸屬於特定合約之支出。

若已投入成本加計應認列利潤超過勞務合約進度請款，於資產負債表係表達為應收勞務合約款。若勞務合約進度請款大於已發生成本加計應認列於利潤，則差異於資產負債表表達為應付勞務合約款。

2.建設業

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售地點所發生之必要支出。房地之開發成本包括開發期間產生之建造成本、土地成本、借款成本及專案費用。於竣工時，在建房地結轉至待售房地，依收入法或建坪法擇一攤計，再將銷售比例佔房地開發成本結轉營業成本。續後，成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本，淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後餘額，淨變現價值之釐定方法如下：

(1)營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。

(2)在建工程：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去銷售房地時所產生之估計成本及完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(3)待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去銷售房地時所產生之估計成本及銷售費用為計算基礎。

(八)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

(九)不動產、廠房及設備

1. 認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。此外，成本亦包含因外幣計價之不動產、廠房及設備採購，屬現金流量避險有效而自權益轉入之部分。為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之其他利益及損失。

2. 重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

3. 後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入合併公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4. 折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認合併公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- | | |
|---------|----|
| (1)辦公設備 | 5年 |
| (2)租賃改良 | 3年 |

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十)無形資產

1.其他無形資產

合併公司取得其他無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產的未來經濟效益時，方可將其資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

3.攤 銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

除商譽及非確定耐用年限無形資產外，無形資產自達可供使用狀態起，依下列估計耐用年限採直線法攤銷，攤銷數認列於損益：

- | | |
|---------|----|
| (1)電腦軟體 | 3年 |
|---------|----|

每年至少於財務年度結束日時檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

(十一)長期預付租金

合併公司為取得地上權所給付之權利金等支出，地上權之每年租金支付依直線基礎於租賃期間認列為當期損益。自地上權設定登記完成日起，按設定期限五十年平均攤銷。

(十二)非金融資產減損

針對存貨、勞務合約產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產、分類為待出售之非流動資產及生物資產以外之非金融資產，合併公司於每一報導期間結束日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則合併公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

合併公司於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至合併公司預期可自合併綜效受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

(十三)收入認列

1.勞務收入

當提供勞務交易結果無法可靠估計時，若估計其很有可能回收交易之已發生成本，則於已發生成本之預期可回收範圍內認列收入，因其交易結果無法可靠估計，故不得認列利潤。

若提供勞務交易結果能可靠估計時，應按報導期間結束日交易之完成程度，認列與交易有關之收入，並依據過去經驗或目前事實情況提列適當之備抵銷貨退回及折讓。

2.商品銷售

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十四)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十五)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅的調整。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。
- 2.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
- 3.商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

(十六)每股盈餘(虧損)

合併公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘(虧損)。本公司基本每股盈餘(虧損)係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘(虧損)則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。

(十七)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依金管會認可之國際會計準則編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理當局持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊，請詳下列附註：

(一)附註六(七)，投資性不動產之分類

(二)附註六(十二)，租賃之分類

對於估計及假設之不確定性中，存有重大風險將於未來次一年度造成重大調整之相關資訊，請詳下列附註：

(一)附註六(三)，應收帳款之減損評估

(二)附註六(四)，存貨之評價

(三)附註六(十四)，遞延所得稅資產之可實現性

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
庫存現金及週轉金	\$ 160	30	30
活期存款	32,254	9,873	4,338
支票存款	514	-	77
定期存款	-	19,960	5,800
現金及約當現金	<u>\$ 32,928</u>	<u>29,863</u>	<u>10,245</u>

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(十九)。

(二)金融資產

明細如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動			
－上市股票	\$ -	-	59
無活絡市場之債券投資－流動	\$ -	34,420	82,880
備供出售金融資產			
－以成本衡量之金融資產	\$ 5,906	401	401

按公允價值衡量認列於損益之金額請詳附註六(十八)。

合併公司無活絡市場之債券投資－流動係達三個月以上之銀行定期存款。

合併公司於民國一〇二年度新增投資鴻順興置業(股)公司計5,505千元；合併公司所持有之備供出售股票投資，於報導日係按成本減除減損衡量，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數之機率，致合併公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量，爰列入以成本衡量之金融資產項下。

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)應收票據、應收帳款(含關係人)、其他應收款及催收款

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
應收票據	\$ 75,247	-	1,429
應收帳款	66,367	-	-
應收帳款－關係人	24,135	-	-
其他應收款	36,190	430	1,231
催收款	3,014	3,014	3,014
減：備抵呆帳	(1,684)	(1,684)	(2,854)
淨 額	<u>\$ 203,269</u>	<u>1,760</u>	<u>2,820</u>

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司已逾期但未減損應收票據、應收帳款及其他應收款之帳齡分析如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
逾期360天以上	<u>\$ 1,330</u>	<u>1,330</u>	<u>1,330</u>

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之應收票據、應收帳款及其他應收款備抵呆帳變動表如下：

	個別評估 之減損損失
102年1月1日餘額	\$ 1,684
認列減損損失	-
102年12月31日餘額	<u>\$ 1,684</u>
101年1月1日餘額	\$ 2,854
迴轉減損損失	(1,170)
101年12月31日餘額	<u>\$ 1,684</u>

合併公司對上述應收款項之備抵呆帳主要係依經濟環境，並基於歷史之付款行為以及分析標的客戶之信用評等而提列。

(四)存貨

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
代銷業：			
勞務合約成本	\$ -	-	-
建設業：			
預付土地款	50,000	-	-
營建用地	560,383	-	-
待售房地	-	554	5,770
減：備抵跌價損失	-	(90)	(2,689)
小計	<u>610,383</u>	<u>464</u>	<u>3,081</u>
合計	<u>\$ 610,383</u>	<u>464</u>	<u>3,081</u>

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

1. 勞務合約

合併公司當提供勞務交易結果無法可靠估計時，則於已發生成本之預期可回收範圍內認列收入；若提供勞務交易結果能可靠估計時，應按報導期間結束交易之完成程度認列勞務之合約收入。

	102年度		
	成本回收法	比例履行法	合 計
當期認列為收入之合約收入	\$ 104,675	395,139	499,814
累計已發生成本	\$ 104,675	122,051	226,726
加：累計已認列損益	-	273,088	273,088
累積已發生成本及已認列利潤	104,675	395,139	499,814
減：累積勞務合約進度請款	(115,856)	(357,366)	(473,222)
應收勞務合約款(含關係人)	\$ 24,652	37,773	62,425
應付勞務合約款(含關係人)	\$ (35,833)	-	(35,833)

2. 民國一〇二年度及一〇一年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為227,189千元及2,729千元。

3. 民國一〇二年度及一〇一年度因出售待售房地而迴轉之存貨跌價損失之迴轉金額分別為90千元及2,599千元。

4. 截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(五) 預付款項

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
留抵稅額	\$ 47,561	14,232	14,219
預付款項(代銷業)	73,488	-	-
預付費用(建設業)	12,151	-	-
其他	1,828	426	10
	\$ 135,028	14,658	14,229

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(六)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	辦公設備	租賃改良	總 計
成本或認定成本：			
民國102年1月1日餘額	\$ 887	5,370	6,257
增 添	-	2,275	2,275
處 分	-	(5,370)	(5,370)
民國102年12月31日餘額	\$ 887	2,275	3,162
民國101年1月1日餘額	\$ 1,019	5,370	6,389
增 添	155	-	155
處 分	(287)	-	(287)
民國101年12月31日餘額	\$ 887	5,370	6,257
折舊及減損損失：			
民國102年1月1日餘額	\$ 643	5,370	6,013
本年度折舊	35	293	328
處 分	-	(5,370)	(5,370)
民國102年12月31日餘額	\$ 678	293	971
民國101年1月1日餘額	\$ 865	5,370	6,235
本年度折舊	20	-	20
處 分	(242)	-	(242)
民國101年12月31日餘額	\$ 643	5,370	6,013
帳面金額：			
民國102年12月31日	\$ 209	1,982	2,191
民國101年12月31日	\$ 244	-	244
民國101年1月1日	\$ 154	-	154

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，並未提供作質押擔保之情形。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(七)投資性不動產

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
成本或認定成本：			
民國102年1月1日餘額	\$ 224,756	42,078	266,834
民國102年12月31日餘額	\$ 224,756	42,078	266,834
民國101年1月1日餘額	\$ 224,756	42,078	266,834
民國101年12月31日餘額	\$ 224,756	42,078	266,834
折舊及減損損失：			
民國102年1月1日餘額	\$ 139,243	10,263	149,506
本年度折舊	-	751	751
民國102年12月31日餘額	\$ 139,243	11,014	150,257
民國101年1月1日餘額	\$ 139,243	9,512	148,755
本年度折舊	-	751	751
民國101年12月31日餘額	\$ 139,243	10,263	149,506
帳面金額：			
民國102年12月31日	\$ 85,513	31,064	116,577
民國101年12月31日	\$ 85,513	31,815	117,328
民國101年1月1日	\$ 85,513	32,566	118,079
公允價值：			
民國102年12月31日		\$ 140,879	
民國101年12月31日		\$ 135,887	
民國101年1月1日		\$ 130,620	

合併公司於民國八十九年七月三十一日與黃金秋簽訂不動產買賣契約書，購入淡水區米蘭(三空泉段)土地約3,106.07坪，合約總價款計178,599千元，其中50,000千元之付款方式係由地主黃金秋將土地設定抵押予中聯信託之貸款，以債權移轉予合併公司之方式為之，除已支付之128,599千元外，餘50,000千元係尚未辦妥債權移轉之部份(同額帳列投資性不動產及其他非流動負債—其他)。該土地已於民國九十年五月過戶予合併公司，惟係屬農地，暫以他人名義登記，並已簽訂信託契約且以等值金額設定抵押予合併公司作擔保。

合併公司持有之投資性不動產之公允價值主要係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格，並對所評價之投資性不動產之區位及數型於近期內有相關經驗)之評價為基礎。該評價係以市場價值進行，另上述淡水區米蘭土地公允價值係參考當期土地公告現值為評價基礎。

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，合併公司之投資性不動產提供作應付短期票券之擔保品，請詳附註八。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(八)長期預付租金

合併公司於民國一〇二年十一月向台灣中油(股)公司標得台北市中山區長春段二小段517-2、520地號土地設定地上權，合約總價(未稅)為860,000千元，地上權存續期間自地上權設定登記送件之日起算五十年屆滿之日止，另截至民國一〇二年十二月三十一日上述權利金已全數支付完畢，並依約支付履約保證金90,300千元(帳列存出保證金項下)，其明細如下：

	總 計
成本：	
民國102年1月1日	\$ -
本期取得	860,000
民國102年12月31日(帳面金額)	<u><u>\$ 860,000</u></u>

(九)應付短期票券

1.合併公司應付短期票券明細如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
應付短期票券	\$ 105,500	124,000	136,500
減：應付短期票券折價	(677)	(763)	(702)
合 計	<u><u>\$ 104,823</u></u>	<u><u>123,237</u></u>	<u><u>135,798</u></u>
利率區間	<u><u>1.50%~2.00%</u></u>	<u><u>1.95%~2.00%</u></u>	<u><u>2.00%~2.18%</u></u>

2.民國一〇二年度及一〇一年度新增金額分別為105,500千元及124,000千元，償還之金額分別為123,500千元及136,500千元。

3.合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形，請詳附註八。

(十)應付帳款(含關係人)

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
建設案	\$ 236,957	-	-
代銷案	171,757	-	-
其他	1,647	-	-
	<u><u>\$ 410,361</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十一)預收款項

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
預收房地款	\$ 30,700	-	-
其他	-	19	-
合 計	<u>\$ 30,700</u>	<u>19</u>	<u>-</u>

上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(二)。

(十二)營業租賃

承租人租賃

合併公司以營業租賃承租，不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
一年內	\$ 9,093	-	-
一年至五年	36,372	-	-
五年以上	409,185	-	-
	<u>\$ 454,650</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

合併公司以營業租賃承租長春路二小段地上權。土地地上權租賃期間為五十年，每年租金係按當年度公告現值支付租金，合併公司評估未來支付租金係依民國一〇二年度公告現值計算之，並未考量未來公告現值之漲幅。

民國一〇二年度營業租賃列報於損益之費用為零元。

(十三)員工福利(確定提撥計畫)

合併公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,623千元及293千元，已提撥至勞工保險局。

(十四)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度費用明細如下：

	102年度	101年度
當期所得稅費用	\$ -	-
遞延所得稅費用	-	-
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利(損)之關係調節如下：

	102年度	101年度
稅前淨利(損)	<u>\$ 200,051</u>	<u>(16,271)</u>
按合併公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 34,009	(2,766)
處分投資利益	-	(2)
虧損扣抵	(34,363)	2,742
其他	354	26
	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

2. 遞延所得稅資產及負債

(1) 未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
呆帳損失	\$ 281	281	281
存貨跌價損失	-	15	457
課稅損失	33,218	67,581	64,839
	<u>\$ 33,499</u>	<u>67,877</u>	<u>65,577</u>

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因合併公司於預期未來年度之產業情勢並非很有可能有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一〇二年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國九十三年度	4	民國一〇三年度
民國九十四年度	83	民國一〇四年度
民國九十五年度	303	民國一〇五年度
民國九十六年度	16,076	民國一〇六年度
民國九十七年度	112,313	民國一〇七年度
民國九十八年度	6,533	民國一〇八年度
民國九十九年度	20,103	民國一〇九年度
民國一〇〇年度	21,253	民國一一〇年度
民國一〇一年度	18,732	民國一一一年度
	<u>\$ 195,400</u>	

3. 本公司及子公司營利事業所得稅結算申報除建盟電子商務(股)公司奉稽徵機關核定至民國九十九年度外，餘皆已核定至民國一〇一年度。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	\$ -	-	-
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	(54,295)	(51,699)	(35,374)
	<u>\$ (54,295)</u>	<u>(51,699)</u>	<u>(35,374)</u>
	102.12.31	101.12.31	101.1.1
可扣抵稅額帳戶餘額－本公司	\$ 7,926	7,926	7,926
可扣抵稅額帳戶餘額－子公司	\$ 195	195	195
	102年度(預計)	101年度(實際)	
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	- %	- %	

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

(十五)資本及其他權益

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司額定股本總額分別為1,540,000千元、70,000千元及70,000千元，每股面額10元，分別為154,000千股、7,000千股及7,000千股，已發行股份分別為96,600千股、7,000千股及7,000千股。

1.普通股之發行

(1)本公司為充實營運資金、改善財務結構及籌措新建案基金，於民國一〇二年四月十七日完成民國一〇一年股東常會決議通過之私募7,000千股普通股募集案，私募價格為每股5.4元(折價發行)，總計募得37,800千元，且相關法定登記程序已辦理完竣。另，本公司於民國一〇二年六月二十四日股東會決議通過私募140,000千股，每股面額10元，總金額1,400,000千元，惟因募集之過程近期股票與每股淨值差異甚大，致洽詢應募人之過程發生極大困難，無法順利完成募資，爰於民國一〇二年九月六日股東臨時會決議，原股東常會通過私募普通股之額度不再執行，並重新通過私募股不超過160,000千股之額度內辦理私募現金增資發行普通股，且於民國一〇二年十月十一日及十一月一日分別經董事會通過私募普通股120,000千股及40,000千股，私募價格分別為每股6元(折價發行)及25.5元，共募得42,600千股及40,000千股，分別收足股款255,600千元及1,020,000千元，且相關法定登記程序已辦理完竣。

(2)本公司於私募方式發行之普通股之權利義務與本公司已發行之普通股相同；惟依規定，私募之普通股於交付日起三年內，除依證券交易法第43條之8規定轉讓對象外，餘不得再行賣出。私募之普通股自交付日起滿三年後，擬依據證券交易法等相關規定向主管機關申請上市交易。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
發行股票溢價	\$ 620,000	-	-
庫藏股票交易	5,556	5,556	5,556
	<u>\$ 625,556</u>	<u>5,556</u>	<u>5,556</u>

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

3. 保留盈餘

本公司每屆決算所得盈餘，依下列順序分派之：

- (1) 提繳稅捐。
- (2) 彌補虧損。
- (3) 提存百分之十為法定盈餘公積。
- (4) 依證券交易法提列或迴轉特別盈餘公積
- (5) 董事監察人酬勞金就一至四款規定數額後剩餘之數提撥百分之二。
- (6) 員工紅利就依一至四款規定數額後剩餘之數提撥以不低於百分之一，不高於百分之十計算，其提撥總金額固定不變，若員工紅利以配發新股，則以股東會開會前一日之收盤價折算員工股票紅利股數。
- (7) 股東紅利就依一至六款項後之餘額由董事會議定，經股東會決議之。

本公司股利政策係根據公司盈餘狀況、資金需求及財務結構，並在維持穩定股利之目標下，決定股利發放之種類、金額及時機。

(1) 法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2) 特別盈餘公積

依金管會民國101年4月6日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(3) 盈餘分配

本公司民國一〇二年度及一〇一年十二月三十一日止皆為累積虧損，爰無須估列董監事酬勞及員工紅利。

本公司分別於民國一〇二年六月二十四日及一〇一年六月二十二日經股東常會決議，因民國一〇一年度及一〇〇年度止為累積虧損故不擬分派盈餘，相關資訊可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

(十六) 每股盈餘(虧損)

1. 基本每股盈餘(虧損)

民國一〇二年度及一〇一年度合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)分別為200,004千元及(16,325)千元，及普通股加權平均流通在外股數分別為25,295千股及7,000千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1) 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)

	102年度	101年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	<u>\$ 200,004</u>	<u>(16,325)</u>

(2) 普通股加權平均流通在外股數

	102年度	101年度
1月1日流通在外普通股	7,000	7,000
現金增資發行新股之影響	18,295	-
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>25,295</u>	<u>7,000</u>

(十七) 營業收入

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之收入明細如下：

	102年度	101年度
租賃收入	\$ 76	152
營建收入	444	3,376
勞務收入(資訊及管理服務)	6,714	100
勞務合約收入	499,814	-
	<u>\$ 507,048</u>	<u>3,628</u>

勞務合約收入請詳附註六(四)說明。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十八)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	102年度	101年度
利息收入		
銀行存款	\$ 483	665
押金息	9	16
	<u>\$ 492</u>	<u>681</u>

2.其他利益及損失

合併公司其他利益及損失明細如下：

	102年度	101年度
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ -	9
處分固定資產損失	-	(45)
什項支出(含投資性不動產折舊)	(751)	(756)
什項收入	933	572
	<u>\$ 182</u>	<u>(220)</u>

3.財務成本

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之財務成本明細如下：

	102年度	101年度
利息費用		
銀行借款	\$ 3,906	4,398
合建保證金折現值	5,680	-
	<u>\$ 9,586</u>	<u>4,398</u>

(十九)金融工具

1.金融工具之種類

(1)金融資產

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
透過損益按公允價值衡量之金融資產：			
持有供交易	\$ -	-	59
備供出售金融資產：			
以成本衡量之金融資產	5,906	401	401
放款及應收款：			
現金及約當現金	32,928	29,863	10,245
無活絡市場之債券—流動	-	34,420	82,880
應收票據、應收帳款、其他應收款及催收款	203,269	1,760	2,820
其他金融資產—流動	87,659	-	-
存出保證金	90,730	1,142	1,142
合 計	<u>\$ 420,492</u>	<u>67,586</u>	<u>97,547</u>

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)金融負債

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
攤銷後成本衡量之金融負債：			
應付短期票券	\$ 104,823	123,237	135,798
應付票據、應付帳款及其他應付款	446,463	801	2,282
存入保證金	1,350	1,370	1,350
其他非流動負債－其他	50,000	50,000	50,000
合 計	<u>\$ 602,636</u>	<u>175,408</u>	<u>189,430</u>

2.信用風險

(1)信用風險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之最大信用暴險金額分別為420,492千元、67,586千元及97,547千元。

(2)信用風險集中情況

合併公司之客戶集中在建設客戶群，為減低應收帳款信用風險，合併公司持續地評估客戶之財務狀況，必要時會要求對方提供擔保或保證。合併公司仍定期評估應收帳款回收之可能性並提列備抵呆帳，而呆帳損失總在管理階層預期之內。合併公司於民國一〇二年十二月三十一日，應收帳款餘額中有99%係由5家客戶組成，使合併公司有信用風險顯著集中之情形。

3.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	合 約				
	帳面金額	現金流量	1年以內	1-3年	超過3年
102年12月31日					
非衍生金融負債：					
固定利率工具	\$ 104,823	105,000	105,000	-	-
無附息負債	497,813	497,813	497,813	-	-
	<u>\$ 602,636</u>	<u>602,813</u>	<u>602,813</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
101年12月31日					
非衍生金融負債：					
固定利率工具	\$ 123,237	124,000	124,000	-	-
無附息負債	52,171	52,171	52,171	-	-
	<u>\$ 175,408</u>	<u>176,171</u>	<u>176,171</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
101年1月1日					
非衍生金融負債：					
固定利率工具	\$ 135,798	136,500	136,500	-	-
無附息負債	53,632	53,632	53,632	-	-
	<u>\$ 189,430</u>	<u>190,132</u>	<u>190,132</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

4.利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司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0.50%基本點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若報導日利率增加或減少0.50%基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之淨利將減少或增加524千元及678千元，主因係合併公司之變動利率借款。

5.公允價值

(1)公允價值及帳面價值

合併公司之管理階層認為合併公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債於財務報表中之帳面金額皆趨近於其公允價值。

(2)決定公允價值所採用之評價技術及假設

合併公司對金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

上市（櫃）公司股票及公司債等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。

除上述外之其他金融資產及金融負債之公允價值，係依照以現金流量折現分析為基礎之一般公認定價模式決定。

(3)公允價值層級

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價（未經調整）。

第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接（即價格）或間接（即由價格推導而得）可觀察。

第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料（非可觀察參數）。

	第一級	第二級	第三級	合計
101年1月1日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 59	-	-	59

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二十)財務風險管理

1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳合併財務報告各該附註。

2.風險管理架構

合併公司之財務管理部門為各業務提供服務，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監督及管理合併公司營運有關之財務風險。

內部稽核人員持續地針對政策之遵循與暴險額度進行覆核。合併公司並未以投機為目的進行金融工具（包括衍生金融工具）之交易。

3.信用風險

信用風險係合併公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於合併公司應收客戶之帳款及證券投資。

(1)應收帳款及其他應收款

合併公司採行之政策係僅與信譽卓著之對象進行交易，並於必要情形下取得擔保品以減輕因拖欠所產生財務損失之風險。合併公司使用公開可取得之財務資訊及彼此交易紀錄對主要客戶進行評等。

合併公司並未持有任何擔保品或其他信用增強以規避金融資產之信用風險。

(2)投資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由合併公司財務部門衡量並監控。由於合併公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)保證

合併公司政策規定僅能提供財務保證予符合合併公司「資金貸與及背書保證處理辦法」所列條件之公司。截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，合併公司均無提供任何背書保證。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4.流動性風險

流動性風險係合併公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。合併公司管理流動性之方法係盡可能確保合併公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使合併公司之聲譽遭受到損害之風險。

5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響合併公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(1)匯率風險

合併公司之應收款項與應付款項之功能性貨幣為新台幣，因此未受匯率波動影響。

借款利息係以借款本金幣別計價。借款幣別係與合併公司營運產生之現金流量之幣別相同，皆係新台幣，因此並未採用避險會計。

(2)利率風險

利率風險係因市場利率之變動而導致金融工具之公允價值或未來現金流量波動之風險。合併公司之利率風險主要係來自於浮動利率借款。

合併公司以維持適當之固定利率及浮動利率之組合管理利率風險。合併公司無重大利率變動之現金流量風險。

(3)信用風險管理

信用風險係指交易對手無法履行合約所載之義務，並導致財務損失之風險，合併公司之信用風險係因營業活動(主要為應收帳款及票據)及財務活動(主要為銀行存款及各種金融工具)所致。

(廿一)資本管理

合併公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，及支應未來十二個月所需營運資金、債務償還，並藉由現金增資維持適當資本結構以降低資金成本。為維持調整資金結構，合併公司可能發行新股(債)以充實營運資金。

為維持或調整資本結構，合併公司調整支付予股東之股利、發行新股、或出售資產以清償負債。

合併公司與同業相同，係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分（亦即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益）加上淨負債。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之負債資本比率如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
負債總額	\$ 670,950	175,962	189,494
減：現金及約當現金	(32,928)	(29,863)	(10,245)
淨負債	<u>\$ 638,022</u>	<u>146,099</u>	<u>179,249</u>
權益總額	\$ 1,537,261	23,857	40,182
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-	-
調整後資本	<u>\$ 1,537,261</u>	<u>23,857</u>	<u>40,182</u>
負債資本比率	<u>41.50%</u>	<u>612.39%</u>	<u>446.09%</u>

民國一〇二年十二月三十一日負債資本比率之減少，主要係因私募普通股89,600千股，並募足股款1,313,400千元使資本增加，由於資本之增加，合併公司用於購入營建新建案之開發成本及不動產代銷業務發展，爰造成負債資本比率減少之原因。

七、關係人交易

(一)母公司與最終控制者

本公司為合併公司及合併公司之子公司之最終控制者。

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

合併公司對關係人之重大銷售金額如下：

	102年度	101年度
其他關係人	<u>\$ 37,412</u>	<u>-</u>

- (1)合併公司提供勞務合約予其他關係人之交易價格與其他公司並無顯著不同。其收款條件亦與其他公司之條件相當。
- (2)合併公司向上開公司提供資訊及管理服務，交易價格係依一般行情訂定，收款期限為月結。
- (3)合併公司與其他關係人分別簽訂行銷企劃委任合約書，代銷期間約定為民國一〇二年八月一日起至取得使用執照日後六個月止，行銷企劃服務費依合約約定方式收取。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2.進貨

合併公司向關係人進貨金額如下：

	102年度	101年度
其他關係人	\$ 1,222	-

合併公司對上述公司之進貨價格與合併公司向一般廠商之進貨價格無顯著不同。其付款期限為一至二個月，與一般廠商並無顯著不同。

3.應收關係人款項

合併公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	102.12.31	101.12.31	101.1.1
應收帳款	其他關係人	\$ 24,135	-	-
應收勞務合約款	其他關係人	11,606	-	-
		<u>\$ 35,741</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

4.應付關係人款項

合併公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	102.12.31	101.12.31	101.1.1
應付帳款	其他關係人	\$ 17,424	-	-
應付勞務合約款	其他關係人	10,110	-	-
		<u>\$ 27,534</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

5.勞務

合併公司與其他關係人係簽訂委託代銷企劃委任合約書，代銷期間為民國一〇二年十一月起至取得使用執照後六個月止，行銷企劃服務費依合約約定方式支付，截至民國一〇二年十二月三十一日止已計價16,202千元。

6.租賃

於民國一〇二年度向其他關係人租用建築物及辦公處作為營業使用，相關明細如下：

關係人名稱	期 間	每月租金(元)	存出保證金	租金支出
102年度				
其他關係人	102.06.01~105.05.31	<u>\$ 90</u>	<u>180</u>	<u>630</u>

(三)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬

	102年度	101年度
短期員工福利	\$ 7,158	4,212
退職後福利	159	166
	<u>\$ 7,317</u>	<u>4,378</u>

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	102.12.31	101.12.31	101.1.1
存貨	銀行借款	\$ 560,383	-	-
其他金融資產—流動	預售價金信託	30,562	-	-
投資性不動產淨額	應付商業本票	66,577	67,328	68,079
		<u>\$ 657,522</u>	<u>67,328</u>	<u>68,079</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.合併公司為取得存貨而未認列之合約承諾如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
取得存貨(建設業)	<u>\$ 145,000</u>	-	-

2.合併公司為所推出工程與客戶簽訂之預售屋銷售合約價款如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
已簽訂之銷售合約價款(含稅)	<u>\$ 305,140</u>	-	-
已依約收取金額(含稅)	<u>\$ 30,700</u>	-	-

3.合併公司於民國一〇二年八月間與宏盛建設(股)公司簽訂合作興建(合建分屋)所支付之履約保證票據190,000千元。

4.合併公司於民國一〇二年十二月因百齡段與地主簽訂合作興建(合建分屋)所支付之保證金59,500千元。

5.合併公司於民國一〇二年度簽訂行銷企劃委任合約書之明細如下：

案名	代銷合約簽訂日	銷售期間
代銷案-272	102.07.15	至取得使用執照日
代銷案-275	102.08.01	至取得使用執照日六個月後
代銷案-274	102.10.29	至取得使用執照日三個月後
代銷案-279	102.09.01	至取得使用執照日六個月後
代銷案-282	102.11.01	至103.12.31

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

十二、其 他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	102年度			101年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	42,302	42,302	-	6,157	6,157
勞健保費用	-	2,866	2,866	-	443	443
退休金費用	-	1,623	1,623	-	293	293
其他員工福利費用	-	6,546	6,546	-	194	194
折舊費用	-	328	328	-	20	20
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	29	29	-	-	-

註：民國一〇二年度及一〇一年度投資性不動產折舊費用皆為751千元，帳列其他利益及損失項下。

(二)本公司因疑似違反證券交易法案件而於民國一〇一年九月二十日遭檢調單位搜索，該案已於一〇二年一月廿一日經台北地方法院檢察署偵辦完結起訴，將本公司原總經理陳祈蒼、財會主管董翠華(該二人已於民國一〇二年二月份離職)及林鴻明等人依涉嫌違反證券交易法等事件起訴，並移請台北地方法院刑事法庭審理。

前段所述訴訟案件，本公司非案件被告，故未獲得起訴書，惟依本公司目前之了解，係肇因於本公司原向中聯信託以淡水區米蘭段及水仙段土地為抵押品借款1,855,000千元，後因本公司財務發生危機而無力償還借款本息，中聯信託後乃將該抵押權以不良債權方式出售。於民國九十四年時前述不良債權已由啟揚資產管理股份有限公司取得，本公司乃於民國九十五年五月份與債權人啟揚資產管理股份有限公司簽訂債務清償協議，將本公司作為借款擔保之水仙段土地及建照移轉予債權人，本公司除得免除前項借款債權本金及其延遲利息、違約金外，另可取得355,000千元；另米蘭段土地擔保之借款，因本公司於民國九十一年五月已簽約出售米蘭段土地，故於民國九十四年間，本公司與米蘭段土地買受人、債權人啟揚資產管理股份有限公司進行三方協議，免除本公司債務，而由米蘭段土地買受人承擔債務。前述交易遭檢調單位偵查，認有違反證券交易法及銀行法之嫌。

惟經查前述米蘭段及水仙段土地之相關交易係發生於民國九十一年至九十五年間，截至報告截止日止，交易均已完成，土地產權及相關交易之債權債務已完成過戶及資金收付程序，其交易條件、過程及相關交易金額、損益影響金額均已於各該年度財務報表附註中詳述及入帳。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

本公司於民國一〇二年八月二十二日向林鴻明等人於臺北地方法院刑事庭提起刑事附帶民事訴訟，請求損害賠償1,471,534千元。

本公司管理階層評估該訴訟案件對本公司民國一〇二年度之合併財務報告並不會有增加損失甚或有損失之影響，故該訴訟案件於民國一〇二年度之合併財務報告附註揭露說明後應無其他之影響。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇二年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：無。
- 3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣千元/千股

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				期中最高持股 或出資情形	備 註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值		
本公司	股票－立榮航空(股)公司	-	以成本衡量之金融 資產－非流動	34	401	0.01%	-	0.01%	註1
本公司	股票－鴻順興置業(股)公司	-	以成本衡量之金融 資產－非流動	551	5,505	3.67%	-	3.67%	註1

註1：屬非公開發行公司且未於公開市場交易，無明確之公允價值。

- 4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得不動產 之公司	財產 名稱	事 實 發生日	交易 金額	價款支 付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決 定之參 考依據	取得目 的及使用 情形	其他 約定事 項
							所有人	與發行人 之關係	移 轉 日 期	金 額			
本公司	新北市淡水區新市段	102.09.18	335,000	合約尚未簽訂	宏泰人壽 (股)公司	非關係人	-	-	-	-	鑑價	供營運 使用	無
本公司	台北市士林區百齡段	102.10.21	550,605	截至民國一〇二年十二月三十一日止已支付330,363千元。	冠揚建設 (股)公司及 自然人2位	非關係人	-	-	-	-	鑑價	供營運 使用	無
本公司	台北市中山區長春段地上權	102.11.21	860,000 (未稅)	已依約支付完畢。	台灣中油 (股)公司	非關係人	-	-	-	-	投標	不動產 地上權 開發	無
本公司	新北市淡水區海天段	102.12.16	195,000	截至民國一〇二年十二月三十一日止已支付50,000千元。	自然人2位	非關係人	-	-	-	-	鑑價	供營運 使用	無

- 6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
- 8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 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：無。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇二年度合併公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

單位：新台幣千元/千股

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在 地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股 或出資情形	被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額				
本公司	建盟電子商務 (股)公司	台灣	一般百貨業、智慧財產權業、應收帳款收買業務、企業經營管理顧問業、資訊軟體業、資訊處理服務業、電子資訊供應服務業、一般廣告服務業、租賃業、仲介服務業	12,940	12,940	1,294	64.70%	579	64.70%	-	-	註
本公司	新聖開發(股)公司	台灣	住宅及大樓開發租售業、不動產買賣業、不動產租賃業	34,000	34,000	3,400	94.45%	5,950	94.45%	848	800	註
本公司	水立方國際開發(原健復實業)(股)公司	台灣	國際貿易業、租賃業、仲介服務業	2,000	2,000	200	100.00%	1,300	100.00%	(68)	(68)	註

註：上列交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司有二個應報導部門：不動產代銷部門及建設部門，不動產代銷部門係從事不動產代銷經紀之業務。建設部門係經營興建國民住宅、商業大樓開發租售、不動產買賣等業務。

合併公司之應報導部門係策略性事業單位，以提供不同產品及勞務。由於每一策略性事業單位需要不同技術及行銷策略，故須分別管理。大多數之事業單位係分別收購取得，並保留取得當時之管理團隊。

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司係以主要營運決策者複核之內部管理報告之部門稅前損益（不包括非經常發生之損益及兌換損益）作為管理階層資源分配與評估績效之基礎。由於所得稅、非經常發生之損益及兌換損益係以集團為基礎進行管理，故合併公司未分攤所得稅費用(利益)、非經常發生之損益及兌換損益至應報導部門。此外，並非所有應報導部門之損益均包含折舊與攤銷外之重大非現金項目。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

除每一營運部門之退休金費用係以現金支付予退休金計畫之基礎認列及衡量外，營運部門之會計政策皆與附註六(十三)所述之「重要會計政策之彙總說明」相同。

合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司營運部門資訊及調節如下：

102年度	不動產				合 計
	代銷部門	建設部門	其他部門	調整及銷除	
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 499,814	444	6,790	-	507,048
部門間收入	-	-	-	-	-
利息收入	-	9	483	-	492
收入總計	<u>\$ 499,814</u>	<u>453</u>	<u>7,273</u>	<u>-</u>	<u>507,540</u>
利息費用	\$ -	5,680	3,906	-	9,586
折舊與攤銷	-	-	1,108	-	1,108
應報導部門損益	<u>\$ 206,888</u>	<u>(9,095)</u>	<u>2,990</u>	<u>(732)</u>	<u>200,051</u>
應報導部門資產	<u>\$ 384,054</u>	<u>1,644,844</u>	<u>187,807</u>	<u>(7,829)</u>	<u>2,208,876</u>
應報導部門負債	<u>\$ 247,075</u>	<u>267,693</u>	<u>156,182</u>	<u>-</u>	<u>670,950</u>
101年度					
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ -	3,376	252	-	3,628
部門間收入	-	-	-	-	-
利息收入	-	219	462	-	681
收入總計	<u>\$ -</u>	<u>3,595</u>	<u>714</u>	<u>-</u>	<u>4,309</u>
利息費用	\$ -	-	4,398	-	4,398
折舊與攤銷	-	2	769	-	771
應報導部門損益	<u>\$ -</u>	<u>978</u>	<u>(16,384)</u>	<u>(865)</u>	<u>(16,271)</u>
應報導部門資產	<u>\$ -</u>	<u>5,830</u>	<u>201,703</u>	<u>(7,096)</u>	<u>200,437</u>
應報導部門負債	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>175,962</u>	<u>-</u>	<u>175,962</u>

(三)產品別及勞務別資訊

合併公司來自外部客戶收入資訊如下：

產品及勞務名稱	102年度	101年度
不動產代銷勞務收入	\$ 499,814	-
房地銷售收入	444	3,376
其他	6,790	252
合計	<u>\$ 507,048</u>	<u>3,628</u>

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(四)地區別資訊

合併公司地區別資訊及非流動資產皆屬台灣地區，並無其他地區。

(五)主要客戶資訊

合併公司於民國一〇二年度及一〇一年度收入佔合併綜合損益表金額10%以上之客戶，其明細如下：

	101年度	101年度
來自不動產代銷部門之A客戶	\$ 289,994	-
來自不動產代銷部門之B客戶	105,145	-
來自建設部門之A-1客戶	-	3,376
	<u>\$ 395,139</u>	<u>3,376</u>

十五、首次採用國際財務報導準則

合併公司民國一〇一年十二月三十一日之合併財務報告原係依據先前一般公認會計原則所編製，如附註四(一)所述，本合併財務報告係首份依據編製準則所編製及金管會認可之國際財務報導準則編製之年度合併財務報告，且已適用金管會認可之國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」。

附註四所列示之會計政策已適用於編製民國一〇一年度之比較合併財務報告、民國一〇一年十二月三十一日合併資產負債表及民國一〇一年一月一日(合併公司之轉換日)初始國際財務報導準則合併資產負債表。

於編製民國一〇一年度相關報告時，合併公司係以依先前一般公認會計原則編製之財務報告報導金額為調整之起始點，將由先前一般公認會計原則轉換至金管會認可之國際財務報導準則(亦稱IFRSs)對合併公司各該時點或期間之財務狀況、財務績效及現金流量的影響及說明列示於下表及其附註。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(一)合併資產負債表項目之調節

	101.12.31			101.1.1		
	先前之一 般公認會 計原則	轉換至 IFRSs 影響數	IFRSs	先前之一 般公認會 計原則	轉換至 IFRSs 影響數	IFRSs
資 產						
現金及約當現金	\$ 64,283	(34,420)	29,863	93,125	(82,880)	10,245
透過損益按公允價值之金融資產-流動	-	-	-	59	-	59
無活絡市場之債券投資-流動	-	34,420	34,420	-	82,880	82,880
應收票據	-	-	-	259	-	259
其他應收款	430	-	430	1,231	-	1,231
當期所得稅資產	157	-	157	146	-	146
存 貨	464	-	464	3,081	-	3,081
預付款項	14,658	-	14,658	14,229	-	14,229
其他流動資產	-	-	-	1	-	1
流動資產合計	79,992	-	79,992	112,131	-	112,131
以成本衡量之金融資產-非流動	401	-	401	401	-	401
不動產、廠房及設備	244	-	244	154	-	154
投資性不動產淨額	-	117,328	117,328	-	118,079	118,079
其他長期投資	50,000	(50,000)	-	50,000	(50,000)	-
閒置資產	67,328	(67,328)	-	68,079	(68,079)	-
存出保證金	1,142	-	1,142	1,142	-	1,142
催收款項	1,330	-	1,330	1,330	-	1,330
非流動資產合計	120,445	-	120,445	121,106	-	121,106
資產總計	\$ 200,437	-	200,437	233,237	-	233,237
負 債						
應付短期票券	\$ 123,237	-	123,237	135,798	-	135,798
應付票據	-	-	-	151	-	151
其他應付款	801	-	801	2,131	-	2,131
預收款項	19	-	19	-	-	-
其他流動負債－其他	535	-	535	64	-	64
流動負債合計	124,592	-	124,592	138,144	-	138,144
存入保證金	1,370	-	1,370	1,350	-	1,350
其他非流動負債－其他	50,000	-	50,000	50,000	-	50,000
非流動負債合計	51,370	-	51,370	51,350	-	51,350
負債總計	175,962	-	175,962	189,494	-	189,494
歸屬於母公司之業主權益						
股 本	70,000	-	70,000	70,000	-	70,000
資本公積	5,556	-	5,556	5,556	-	5,556
未分配盈餘	(51,699)	-	(51,699)	(35,374)	-	(35,374)
歸屬於母公司之業主權益	23,857	-	23,857	40,182	-	40,182
非控制權益	618	-	618	3,561	-	3,561
權益總計	24,475	-	24,475	43,743	-	43,743
負債及權益總計	\$ 200,437	-	200,437	233,237	-	233,237

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)合併綜合損益表項目之調節

	101年度		
	先前之一 般公認會 計原則	轉換至 IFRSs 影響數	IFRSs
營業收入	\$ 3,628	-	3,628
營業成本	(2,729)	-	(2,729)
營業毛利	899	-	899
管理費用	(13,233)	-	(13,233)
營業淨損	(12,334)	-	(12,334)
營業外收入及支出：			
其他收入	681	-	681
其他利益及損失	(220)	-	(220)
財務成本	(4,398)	-	(4,398)
	(3,937)	-	(3,937)
稅前淨損	(16,271)	-	(16,271)
所得稅費用	-	-	-
本期淨損	(16,271)	-	(16,271)
其他綜合損益：			
本期綜合損益總額	\$ (16,271)	-	(16,271)
淨利歸屬於：			
母公司業主	(16,325)	-	(16,325)
非控制權益	54	-	54
本期淨損	\$ (16,271)	-	(16,271)
綜合損益總額歸屬於：			
母公司業主	(16,325)	-	(16,325)
非控制權益	54	-	54
本期綜合損益總額	\$ (16,271)	-	(16,271)
每股虧損			
基本每股虧損(元)	\$ (2.33)	-	(2.33)

(三)現金流量表之重大調整

合併公司於民國一〇一年十二月三十一日及一月一日依先前一般公認會計原則編製之現金流量表，到期日超過三個月之定期存款分別為34,420千元及82,880千元，因可隨時解約且不損及本金之約定存款，列於現金及約當現金項下。惟依金管會認可之國際財務報導準則，符合約當現金定義之投資，必須係為滿足短期現金承諾而非投資或其他目的，可隨時轉換定額現金且價值變動之風險甚小，故將其重分類至無活絡市場之債券投資-流動並表達於投資活動現金流量。

除上差異外，依金管會認可之國際財務報導準則編製之現金流量表與依先前一般公認會計原則所編製者，並無其他重大差異。

股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(四)調節說明

- 1.依先前之一般公認會計原則，可隨時解約且不損及本金之定期存款，列於現金及約當現金項下；惟依金管會認可之國際財務報導準則規定，符合約當現金定義之投資，必須可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。因此通常只有短期內(例如，自取得日起三個月內)到期之投資方式可視為約當現金。依此，合併公司民國一〇一年十二月三十一日及一月一日，原始到期日在三個月以上之定期存款分別為34,420千元及82,880千元重分類至無活絡市場之債券投資一流動項下。
- 2.依金管會認可之國際財務報導準則，符合投資性不動產公報定義之不動產係分類至「投資性不動產」項目下。依先前之一般公認會計原則，係將該等不動產分類「其他長期投資」及「閒置資產」項目下。於轉換日依金管會認可之國際報導準則規定選擇認定成本豁免，並採用成本模式於轉換日為投資性不動產之認定成本。

茲彙總此項變動之影響如下：

	101.12.31	101.1.1
資產負債表：		
投資性不動產淨額	\$ 117,328	118,079
其他長期投資	(50,000)	(50,000)
閒置資產	(67,328)	(68,079)
保留盈餘調整數	\$ -	-

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，對本公司財務狀況之影響：無。

柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項

一、財務狀況：

項目 \ 年度	102 年度	101 年度	差 異		
			金 額	%	說明
流動資產	1,130,939	79,992	1,050,947	1,313.82	1
基金及長期投資	122,483	117,729	4,754	4.04	
固定資產	2,191	244	1,947	797.95	
其他資產	953,263	2,472	950,791	38,462.42	2
資產總額	2,208,876	200,437	2,008,439	1,002.03	3
流動負債	619,600	124,592	495,008	397.30	4
長期負債	0	0			
負債總額	670,950	175,962	494,988	281.30	5
股本	966,000	70,000	896,000	1,280.00	6
資本公積	625,556	5,556	620,000	11,159.11	7
保留盈餘	(54,295)	(51,699)	(2,596)	5.02	
股東權益總額	1,537,926	24,475	1,513,451	6,183.66	8

變動說明：前後期變動達百分之 20%以上且變動金額達新台幣一仟萬元，予以分析。

- 1.流動資產：主要係公司營業活動相關之存貨、應收款項等增加。
- 2.其他資產：主要係公司營業活動相關之保證金、長期預付租金等增加。
- 3.資產總額：主要係公司營業活動相關之流動資產、其他資產增加。
- 4.流動負債：主要係公司營業活動相關之應付款項增加。
- 5.負債總額：主要係公司營業活動相關之流動負債增加。
- 6.股本：係因公司增資所致。
- 7.資本公積：係因公司增資，股票溢價發行所致。
- 8.股東權益總額：係因公司增資及股票溢價發行所致。

二、經營結果：

經營結果比較分析表

項目 \ 年度	102 年度	101 年度	增減變動	
	金額	金額	金 額	%
營業收入	507,048	3,628	503,420	13,875.96
營業成本	227,189	2,729	224,460	8,224.99
營業毛利	279,859	899	278,960	31,030.03
營業費用	70,896	13,233	57,663	435.75
營業淨(損)利	208,963	(12,334)	221,297	1,794.20
營業外收入及利益	1,425	2,262	163	12.92
營業外費用及損失	(10,337)	(5,199)	5,138	98.83
稅前淨(損)利	200,051	(16,271)	216,322	1,329.49
所得稅費用(利益)				
本期淨(損)利	200,051	(16,271)	216,322	1,329.49

1. 營業收入：主係因不動產代銷勞務收入增加所致。
2. 營業成本：主係因不動產代銷成本增加所致。
3. 營業毛利：主係因不動產代銷勞務收入的毛利增加所致。
4. 營業費用：主係因營業活動增加，管理費用增加所致。
5. 營業淨利：主係因營業收入增加所致。
6. 營業外費用及損失：主係因公司營業活動相關之財務成本增加所致。
7. 稅前淨利：主係因公司營業收入增加所致。
8. 本期淨利：主係因公司營業收入增加所致。

三、現金流量

(一) 最近二年度流動性分析

項 目 \ 年 度	一〇二年十二月三十一日	一〇一年十二月三十一日	增減比例(%)
現金流量比率	(59.33%)	(10.65%)	457.09%
現金流量允當比率	(64.98%)	330.92%	(119.64%)
現金再投資比率	(23.22%)	(16.30%)	42.45%
1.現金流量比率變動分析說明：主係因本期營業活動之現金淨流出大幅增加所致。 2.現金流量允當比率變動分析說明：主係因本期營業活動之現金淨流出及存貨大幅增加所致。 3.現金再投資比率變動分析說明：主係因本期營業活動之現金淨流出及其他資產、營運資金大幅增加所致。			

(二) 未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期 初 現 金 餘 額	全年來自營業活動淨現金流量	全年現金流入量	現金剩餘(不足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	融資計劃
26,246	(2,300,000)	2,500,000	226,246	-	2,500,000
1.本年度現金流量變動情形分析： (1)營業活動：營業活動之現金流量係不動產開發及代銷業務開展之預計淨現金流出。 (2)投資活動：無。 (3)融資活動：預計以現金增資及金融機構融資方式籌措營運所需資金。 2.預計現金不足之補救措施及流動性分析：本公司將以公募、私募現金增資及金融機構融資等管道籌措營運所需資金。					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

五、最近年度轉投資政策及獲利或虧損之主要原因與其改善計畫及未來一年投資計畫：不適用。

六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項之分析評估：

(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。

本公司及子公司在利率方面將視資金成本之高低，選擇最有利之資金運用方式做有效因應措施；本公司及子公司所屬產業為內需型產業，匯率變動將不致於對本公司之損益產生影響；而因應國內通貨膨脹趨勢，本公司及子公司將持續與供應商議價，並適時調整售價，反映成本，故通貨膨脹對本公司尚無造成重大之影響。

- (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) 本公司及子公司主要專注本業經營財務管理謹慎，不從事高風險、高槓桿投資。
- (2) 本公司及子公司資金貸與他人及背書保證之政策皆係依相關法令辦理，本公司並訂有「背書保證作業程序」、「資金貸與他人作業程序」。截至103年3月底止本公司對子公司背書保證金額與子公司對本公司背書保證金額合計為0元，本公司與子公司尚無資金貸與情形。
- (3) 衍生性金融商品之交易：尚無衍生性金融商品之交易。
- (三) 未來研發計畫及預計投入之研發經費：不適用。
- (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：
本公司隨時注意未來國內外重要政策及法令變動資訊，並隨時擬定必要因應措施以符合營運需求。
- (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：
本公司因應科技及產業改變，隨時掌握其市場變化，透過網路、產業等所舉辦的相關會議等方式獲取產業資訊訊息，擴展業務並精準掌握產業資訊脈動，採用新科技產品運用於建案，尚無因科技改變或產業變化而對公司財務業務有重大影響之情事。。
- (六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：
本公司及子公司秉持專業及誠信之經營原則企業形象良好並持續以提供國人優質的住宅及完善的售後服務努力，在企業誠信與道德規範管理下，致力於保持高度的職業道德，並無任何影響企業形象之風險事項產生。
- (七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：
本公司目前並無併購計劃。
- (八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：
本公司目前並無擴充廠房計劃。
- (九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：
本公司目前客戶集中在建設客戶群，為減低應收帳款信用風險，本公司持續地評估客戶之財務狀況，必要時會要求對方提供擔保或保證，本公司仍實際評估應收帳款回收之可能性並提列備抵呆帳，而呆帳損失總在管理階層預期之內。
- (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。
- (十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：
本公司於 102 年 6 月 24 日股東會補選二名董事，致經營權發生變動。公司持續營建開發業務，並於 102 年陸續投入多個新營建個案，以增加中長期獲利。並透過私募方式引進專業不動產代

銷團隊，以推展及執行不動產代銷業務，增加短期獲利來源，整體而言，本公司經營權變動，對本公司營運具有正面影響。

(十二) 訴訟或非訟事件：

1. 公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、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、主要涉訟當事人及目前處理情形：

本公司因疑似違反證券交易法案件而於民國一〇一年九月二十日遭檢調單位搜索，該案已於一〇二年一月廿一日經台北地方法院檢察署偵辦完結起訴，將本公司原總經理陳祈蒼、財會主管董翠華(該二人已於民國一〇二年二月份離職)及林鴻明等人依涉嫌違反證券交易法等事件起訴，並移請台北地方法院刑事法庭審理。

前段所述訴訟案件，本公司非案件被告，故未獲得起訴書，惟依本公司目前之了解，係肇因於本公司原向中聯信託以淡水區米蘭段及水仙段土地為抵押品借款 1,855,000 千元，後因本公司財務發生危機而無力償還借款本息，中聯信託後乃將該抵押權以不良債權方式出售。於民國九十四年時前述不良債權已由啟揚資產管理股份有限公司取得，本公司乃於民國九十五年五月份與債權人啟揚資產管理股份有限公司簽訂債務清償協議，將本公司作為借款擔保之水仙段土地及建照移轉予債權人，本公司除得免除前項借款債權本金及其延遲利息、違約金外，另可取得 355,000 千元；另米蘭段土地擔保之借款，因本公司於民國九十一年五月已簽約出售米蘭段土地，故於民國九十四年間，本公司與米蘭段土地買受人、債權人啟揚資產管理股份有限公司進行三方協議，免除本公司債務，而由米蘭段土地買受人承擔債務。前述交易遭檢調單位偵查，認有違反證券交易法及銀行法之嫌。

惟經查前述米蘭段及水仙段土地之相關交易係發生於民國九十一年至九十五年間，截至報告截止日止，交易均已完成，土地產權及相關交易之債權債務已完成過戶及資金收付程序，其交易條件、過程及相關交易金額、損益影響金額均已於各該年度財務報表附註中詳述及入帳。本公司於 102 年 8 月 22 日向林鴻明等人於臺北地方法院刑事庭提起刑事附帶民事訴訟，請求損害賠償 1,471,534 千元，目前此案尚繫屬於法院，惟對本公司營運應無其他影響。

(十三) 其他重要風險及因應措施：無。

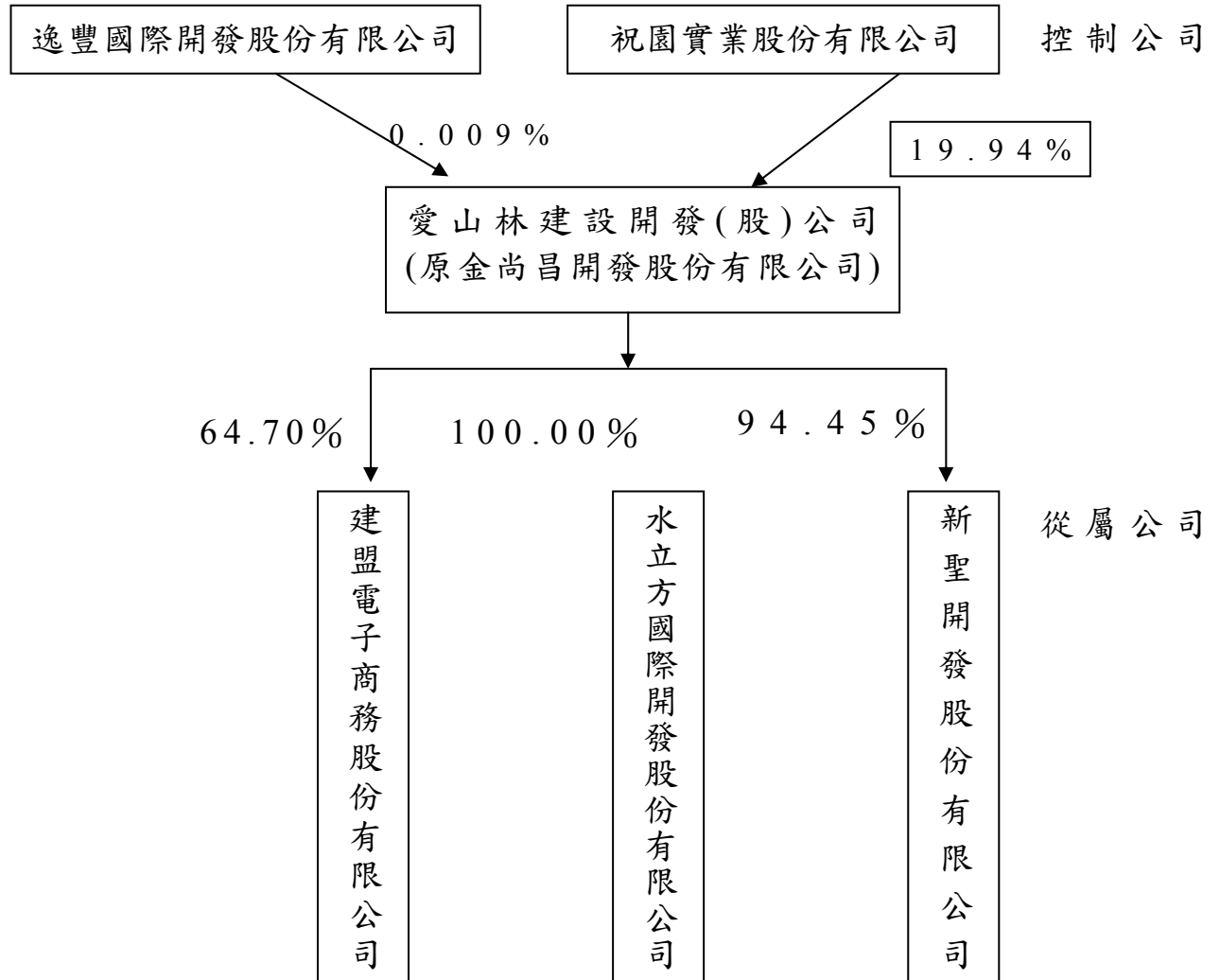
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

1. 102 年關係企業概況

(1) 關係企業組織圖



(2)關係企業基本資料

103 年 4 月 30 日

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業項目
愛山林建設開發(股)公司 (原名：金尚昌開發(股)公司)	75 年 9 月 6 日	台北市大安區忠孝東路4段166號11樓之2	NT\$96,600 仟元	委託營造廠商興建國民住宅，商業大樓出租、出售業務，室內裝潢及土地房屋仲介之經營等業務。
建盟電子商務股份有限公司	89 年 8 月 1 日	台北市林森北路609號8樓	NT\$20,000 仟元	一般百貨業及資訊軟體、資料處理、電子資訊供應服務業等。
水立方國際開發股份有限公司	91 年 5 月 10 日	台北市大安區忠孝東路4段166號11樓之2	NT\$32,000 仟元	國際貿易業、不動產代銷經紀業、一般廣告服務業、租賃業、仲介服務業。
新聖開發股份有限公司	94 年 5 月 6 日	台北市大安區忠孝東路4段166號11樓之2	NT\$36,000 仟元	住宅及大樓開發租售業、不動產買賣業、不動產租賃業。

註：原建復實業(股)公司於 1020516 變更公司名稱為水立方國際開發股份有限公司。

註：原金尚昌開發(股)公司於 1020705 變更公司名稱為愛山林建設開發股份有限公司。

(3)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無此情形。

(4)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：營建業、租賃業、一般投資業、資訊業、不動產代銷經紀業、一般廣告服務業。

(5) 關係企業董事、監察人及總經理資料：

103 年 4 月 30 日

企業名稱	職 稱	姓 名 或 代表人	持有股份	
			股 數	持股比例
愛山林建設開發股份有限公司(原金尚昌開發股份有限公司)	董 事	逸豐國際開發股份有限公司	8,780	0.009%
	董事長(代表人)	祝文宇	25,000,000	25.88%
	董 事(代表人)	潘志建	—	—
	董 事(代表人)	鄭亞琦	—	—
	董 事	祝園實業股份有限公司	19,261,561	19.94%
	董 事(代表人)	張境在	8,000,000	8.28%
	董 事(代表人)	徐永仁	4,000,000	4.14%
	監察人	尤志續	—	—
	監察人	祝藝	3,000,000	3.106%
	總經理	張境在	8,000,000	8.28%
建盟電子商務股份有限公司	董事長	戴三照	1,000	0.05%
	副董事長	張永茂	1,000	0.05%
	董 事	林鴻志	1,000	0.05%
	監察人	高澄雄	1,000	0.05%
水立方國際開發股份有限公司	董 事	愛山林建設開發(股)公司	3,200,000	100.00%
	董事長(代表人)	潘志建	-	-
	董 事(代表人)	薛麗婕	-	-
	董 事(代表人)	鄭亞琦	-	-
	監察人	愛山林建設開發(股)公司	3,200,000	100.00%
	監察人(代表人)	林鈺芳		
新聖開發股份有限公司	董 事	愛山林建設開發(股)公司	3,400,000	94.45%
	董事長(代表人)	潘志建		
	董 事(代表人)	鄭亞琦		
	董 事(代表人)	薛麗婕		
	監察人	愛山林建設開發(股)公司	3,400,000	94.45%
	監察人(代表人)	尤志續		

2. 關係企業營運概況

103 年 3 月 31 日 / 單位：新台幣仟元 / 每股盈餘為新台幣元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨 值	營業收入	營業利益 (損失)	本期損益 〔稅後〕	每股盈餘 〔稅後〕
建盟電子商務股份有限公司	20,000	894	0	894	0	0	0	0
水立方國際開發股份有限公司	22,000	25,105	3,865	21,240	0	(61)	(60)	(0.03)
新聖開發股份有限公司	36,000	6,341	41	6,300	0	0	0	0

註：原建復實業(股)公司於 1020516 變更公司名稱為水立方國際開發股份有限公司。

水立方 3/31 資本額 22,000 千元；4/30 資本額 32,000 千元。

(2)關係企業合併財務報表：

聲 明 書

本公司民國一〇二年度(自民國一〇二年一月一日至十二月三十一日止)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表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際會計準則第二十七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：愛山林建設開發（原金尚昌開發）股份有

限公司

董 事 長：祝文宇



日 期：民國一〇三年三月二十七日

(3)關係報告書

1. 從屬公司與控制公司間之關係概況

- (1)逸豐國際開發(股)公司於本公司董事會間接擔任董事席次合計過半，該公司派任擔任本公司之董事長已實質控制本公司之財務、業務之管理及經營，故判為本公司之控制公司。
- (2)祝園實業(股)公司該公司派任擔任本公司之總經理已實質控制本公司之財務、業務之管理及經營，故判為本公司之控制公司。

愛山林建設開發股份有限公司
(原金尚昌開發股份有限公司)

(一)、從屬公司與控制公司間之關係概況：

控制公司名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員擔任董事、監察人或經理人之情形	
		持有股數	持股比例	設質股數	職 稱	姓 名
逸豐國際開發(股)公司	指派人員獲聘為本公司董事長及董事	8,780	0.009%	-	董事長	祝文字
					董事	鄭亞錡
					董事	潘志建
祝園實業(股)公司	指派人員獲聘為本公司總經理及董事	19,261,561	19.94%	-	董事	張境在
					董事	徐永仁

(二)、交易往來情形：

1、進銷貨交易情形：無。

2、財產交易情形：無。

3、資金融通情形：無。

4、資產租賃情形：

承租對象	交易類型(出租或承租)	標的物		租賃期間	租賃性質	租金決定依據	收取(支付)方法	與一般租金水準比較情形	本期租金總額	本期收付情形	其他約定事項
		名稱	座落地點								
本公司	承租	建物	台北市忠孝東路四段166號11樓之2	102.06.01至105.05.31	營業租賃	參酌當地市場行情訂定	按月收款	相當	630	630	無

5、其他重要交易往來情形：無。

(三)、背書保證情形：無。

(四)、其他對財務、業務有重大影響之事項：無。

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	102 年第 1 次私募 發行日期：102 年 11 月 13 日					102 年第 2 次私募 發行日期：102 年 12 月 18 日				
股東會通過日期與數額	102 年 9 月 6 日股東臨時會通過辦理私募現金增資普通股 160,000,000 股，並於股東臨時會決議之日起一年內預計分二次辦理，實際私募基金額及股票交付日期於法令規定範圍內授權董事會或董事長依規定辦理之，公司於 102 年 10 月 11 日董事會通過過私募普通股 1.2 億股，每股認購價格 6 元，截至 10 月 21 日止，共募集 42,600,000 股；收足股款計 2 億 5 千 5 百 6 拾萬元。					102 年 9 月 6 日股東臨時會通過辦理私募現金增資普通股 160,000,000 股，並於股東臨時會決議之日起一年內預計分二次辦理，實際私募基金額及股票交付日期於法令規定範圍內授權董事會或董事長依規定辦理之，公司於 102 年 11 月 1 日董事會通過過私募普通股 4 億股，每股認購價格 25.5 元，截至 11 月 15 日止，共募集 40,000,000 股；收足股款計 10 億 2 千萬元。				
價格訂定之依據及合理性	依「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」規定，訂定私募價格為每股 6 元					依「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」規定，訂定私募價格為每股 25.5 元				
特定人選擇之方式（註 2）	本公司擬依證券交易法第 43 條之 6 規定擇定特定人。					本公司擬依證券交易法第 43 條之 6 規定擇定特定人。				
辦理私募之必要理由	1. 考量實際籌資市場狀況掌握不易及籌集資本之時效性、便利性、發行成本等，擬以 私募方式辦理現金增資發行普通股 2. 本次私募資金用途為充實營運資金、改善財務結構及籌措新建案資金。預期本次私募完成後可推展公司營建開發相關業務、償還借款減少利息負擔，並進一步降低公司營運風險、提升市場競爭力及強化整體財務結構，對公司股東權益有正面且實質之助益。					1. 考量實際籌資市場狀況掌握不易及籌集資本之時效性、便利性、發行成本等，擬以 私募方式辦理現金增資發行普通股。 2. 本次私募資金用途為充實營運資金、改善財務結構及籌措新建案資金。預期本次私募完成後可推展公司營建開發相關業務、償還借款減少利息負擔（預計每年可節省利息及財務費用，並進一步降低公司營運風險、提升市場競爭力及強化整體財務結構，對公司股東權益有正面且實質之助益。				
價款繳納完成日期	102 年 10 月 21 日					民國 102 年 11 月 15 日				
應募人資料	私 募 對 象	資 格 條 件	認 購 數 量	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	與 公 司 關 係	參 與 公 司 經 營 情 形
	張境在		800 萬股	無	無	祝文字		2,500 萬股	本公司董事長	本公司董事長
	殷佩琦		800 萬股	無	無	祝園實業股份有限公司		1,500 萬股	本公司法人董事	本公司法人董事
	周宜強		800 萬股	無	無					
	徐永仁		400 萬股	無	無					
	許懷泉		400 萬股	無	無					
	潘品岑		180 萬股	無	無					
	宋海麟		160 萬股	無	無					
	龐宗豫		160 萬股	無	無					
	李靜玫		160 萬股	無	無					
	蘇同福		160 萬股	無	無					
	黃惠玲		160 萬股	無	無					
	許瑞峰		800 萬股	無	無					
實際認購價格(註 5)	新台幣 6 元					新台幣 25.5 元				
實際認購價格與參考價格差異	23.62 元					6.3 元				
辦理私募對股東權益影響(如：造成累積虧損增加...)	因資金挹注，使公司營運政策得以順利推展					因資金挹注，使公司營運政策得以順利推展				
私募資金運用情形及計畫執行進度	其他(購買土地) 238,510,396 元，充實營運資金 17,089,604 元，於 102 年第四季執行完畢。					償還銀行借款 6,500,000 元，充實營運資金 105,460,117 元，其他(土地)908,039,883 元，於 102 年第四季執行完畢。				
私募效益顯現情形	依預計資金運用計畫執行，增資計畫效益已顯現。					依預計資金運用計畫執行，增資計畫效益已顯現。				

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：無此情形

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二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響事項：無。

愛山林建設開發股份有限公司



董事長 祝文宇

