

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

# 104年度年報

## Annual Report 2015

中華民國一〇五年六月 刊印

查詢本年報之網址：<http://mops.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：<http://www.isanlin.com.tw/>。

# 目 錄

頁次

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	3
一、公司設立日期	3
二、公司沿革	3
參、公司治理報告	5
一、公司之組織結構	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	21
四、會計師公費資訊	38
五、更換會計師資訊	38
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	38
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	39
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	40
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	41
肆、募資情形	41
一、資本及股份	41
二、公司債(含海外公司債)辦理情形	46
三、特別股辦理情形	46
四、海外存託憑證辦理情形	46
五、員工認股權憑證辦理情形	46
六、限制員工權利新股辦理情形	46
七、取得員工認股權憑證之經理人及取得認股憑證可認股數前十大員工之姓名、取得及認購情形	46
八、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	46
九、資金運用計畫執行情形	47
伍、營運概況	50
一、業務內容	50
二、市場及產銷概況	52
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	57

四、環保支出資訊-----	57
五、勞資關係-----	57
六、重要契約-----	59
<b>陸、財務概況-----</b>	<b>61</b>
一、最近五年度簡明資產負債表及損益表-----	61
二、最近五年度財務分析-----	69
三、最近年度財務報告之監察人審查報告-----	77
四、最近年度個體財務報表-----	78
五、最近年度合併財務報表-----	126
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難之情事，對本公司財務狀況之影響-----	176
<b>柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項-----</b>	<b>177</b>
一、財務狀況-----	177
二、經營結果-----	178
三、現金流量-----	179
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響-----	179
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-----	179
六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項之分析評估-----	179
七、其他重要事項-----	181
<b>捌、特別記載事項-----</b>	<b>182</b>
一、關係企業相關資料-----	182
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形-----	189
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-----	189
四、其他必要補充說明事項-----	189
<b>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-----</b>	<b>189</b>

# 壹、致股東報告書

## 一、本公司 104 年度營業報告

### (一)經營成果報告：

#### 1. 收入總額：

- (1)本公司 104 年度合併營業收入為新台幣(以下同)838,336 仟元較上一年度 1,150,490 仟元，減少 312,154 仟元。
- (2)104 年度合併營業外收入為 6,897 仟元，佔合併營業收入之 0.8%。

#### 2. 支出總額：

- (1)104 年度合併營業成本為 334,500 仟元，佔合併營業收入之 40%。
- (2)104 年度合併營業費用為 219,570 仟元，佔合併營業收入之 26%。
- (3)104 年度合併營業外支出為 40,048 仟元，佔合併營業收入之 4 %。

#### 3. 本期合併綜合損益：214,675 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 104 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	104 年度	103 年度
營業淨利	284,266	95,704
營業外收入及支出淨額	(33,151)	(17,964)
本期綜合損益	214,675	77,123

#### 2. 本公司近二年度合併獲利能力分析彙整如下：

項 目	104 年度	103 年度	
資產報酬率%	3.48	2.62	
股東權益報酬率%	5.84	3.02	
占實收資本比率%	營業利益	19.39	6.53
	稅前純益	17.12	5.30
純益率%	25.60	6.70	
基本每股盈餘(元)	1.46	0.73	

### (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，以作為產品定位及行銷策略之參考依據，期望締造更高之銷售佳績。
- (2)規劃設計方面：禮聘知名建築師及設計群以創新思維規劃產品，並配合個案區域特性，擘劃優質建築，提高區域競爭力並創造住居新文明及市場價值。
- (3)營建管理方面：針對型態不同的產品，研擬最適宜之工法及工程管理；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、105 年營運展望

### (一)經營方針

- (1)持續開發、推展優質不動產代銷業務，提升公司獲利能力。
- (2)積極進行目前營建個案之開發，並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，增加獲利來源。
- (3)發展旅館經營等穩定收益業務，奠定長期穩健獲利基礎。

### (二)重要之產銷政策

- (1)發揮不動產銷售及開發之專業，推出符合市場需求之產品。
- (2)憑藉產品規劃專業，推出優質產品，建立客戶品牌認同。
- (3)建立多元之行銷通路。

### (三)未來公司發展策略

- (1)深耕不動產代銷及開發本業，堅實獲利基礎。
- (2)持續發展不動產相關業務，以提供不動產業全方位服務為目標。

### (四)外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

- (1)以差異化、優質化之產品，強化市場競爭優勢。
- (2)專注法規之研究及變動，以確保客戶及股東權益之最大化。
- (3)注意總體經濟環境變化，擬定最佳業務及財務策略，強化公司經營優勢。

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。

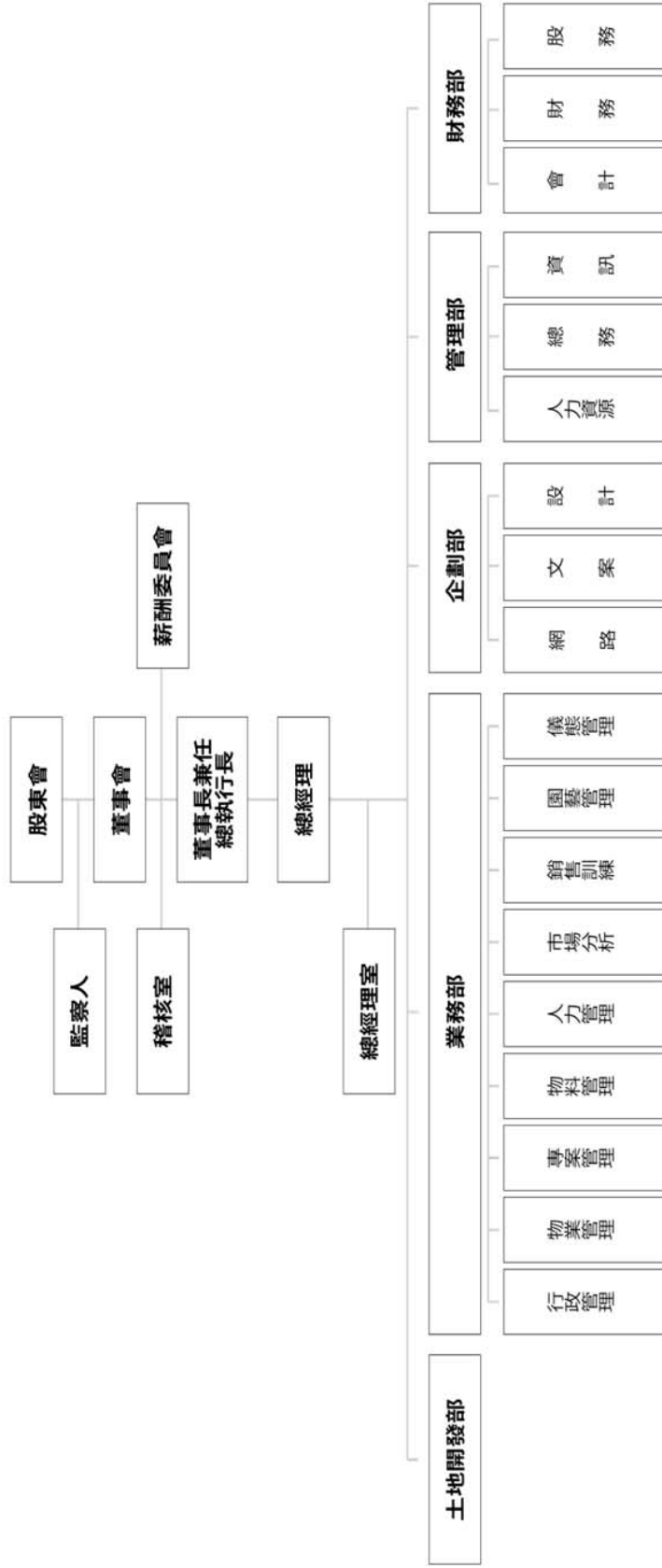
96年05月	遷移新址: 台北市信義路五段7號69樓A室(台北101大樓)。
97年01月	本公司減資彌補虧損，於96年6月15日股東常會決議通過，並於96年11月14日經主管機關核准，並於97年1月3日完成資本變更登記。減資至資本額為70,000仟元。
97年06月	本公司於97年6月20日召開股東常改選董監事，選出5席董事及2席監察人。其中逸豐國際開發股份有限公司當選3席董事。並於同日本公司召開董事會推舉陳柏文先生擔任本公司董事長並續聘陳祈蒼先生為總經理。
97年09月	本公司於94年6月21日將私募現金有價證券交付與應募人。並於交付日起滿三年後於97年6月20日到期。於97年8月21日經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102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。
103年06月	本公司103年度股東會全面改選董事及監察人。
103年10月	本公司辦理現金增資50,000仟股，實收股本增至新台幣1,466,000仟元。

104 年 4 月	本公司 103 年度現金增資計畫變更案。
105 年 01 月	本公司發行一〇四年度第一次有擔保普通公司債案。

# 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

各部門別	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、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
土地開發部	(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。
財務部	(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。 (3) 資金之運用及籌措。 (4) 出納作業之執行。 (5) 現金收支及管理。 (6) 銀行融資規劃及管理。 (7) 投資活動之規劃及執行等。 (8) 股東會召開與運作。 (9) 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)

105年4月24日,單位:股

職稱 (註1)	國籍或 註冊地	姓名	選(就)任 日期	任期	初次選任 (註2)	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年 現在持有股份		利用他人 義持有股		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 、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	姓名	關係	
董事長	中華民國	祝文宇	103.06.18	3年	102.04.22	25,000,00	25.88%	35,351,966	24.11%	11,572	7.89%	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 逸豐國際開發(股)公司-董事長 高巢實業(股)公司-董事長 祝園實業(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-監察人 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	張熾珠	夫妻	
																			監察人
董事	中華民國	祝園實業(股)公司	103.06.18	3年	102.06.24	19,261,56	19.94%	28,222,362	19.25%	0	0	0	0	無	無	無	無	無	無
董事	中華民國	代表人-張境在	103.06.18	3年	102.11.13	8,000,000	8.28%	8,299,000	5.66%	0	0	0	0	專科畢 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 市港建設開發(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 專住廣告(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	無
董事	中華民國	祝園實業(股)公司	103.06.18	3年	102.06.24	19,261,56	19.94%	28,222,362	19.25%	0	0	0	0	無	無	無	無	無	無
董事	中華民國	代表人-徐永仁	103.06.18	3年	102.11.13	4,000,000	4.14%	4,000,000	2.73%	0	0	0	0	專科畢 甲山林廣告 (股)公司- 副總經理	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	無
董事	中華民國	逸豐國際開發 (股)公司	103.06.18	3年	94.08.29	8,780	0.13%	12,415	0.008%	0	0	0	0	無	無	無	無	無	無

職稱 (註1)	國籍或 註冊地	姓名	選(就)任 日期	任期	初次選任 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年 現在持有股份		利用他人 義持有股		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 、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
	中華民國	代表人-潘志建	103.06.18	3年	102.03.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	愛山林建設開發(股)公司-管理組主管 甲山林娛樂(股)公司-董事長 水立方國際開發(股)公司-董事長 市港建設開發(股)公司-董事	無	無	無
董事	中華民國	逸豐國際開發 (股)公司	103.06.18	3年	94.08.29	8,780	0.13%	12,415	0.008%	0	0	0	0	無	無	無	無	
	中華民國	代表人 鄭亞琦	103.06.18	3年	102.03.04	0	0	160,000	0.109	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 甲山林娛樂(股)公司-董事 水立方國際開發(股)公司-董事 市港建設開發(股)公司-董事	無	無	無
監察人	中華民國	尤志纘	103.06.18	3年	102.06.24	0	0	0	0	0	0	0	0	大學畢 興發建設 (股)公司- 監察人	愛山林建設開發(股)公司-監察人 興發建設(股)-監察人	無	無	無
監察人	中華民國	祝藝	103.06.18	3年	102.06.24	3,000,000	3.11%	4,242,236	2.89%	0	0	0	0	大學畢	愛山林建設開發(股)公司-監察人 祝園實業(股)公司-董事	無	無	無

1. 法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱)，並應填列下表一。

2. 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。

3. 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。

4. 新聖開發(股)公司於105.04.22經台北市府核准更名為甲山林娛樂(股)公司。

2. 法人股東之主要股東

105年4月24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	祝藝 80%
逸豐國際開發股份有限公司	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

105年4月24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. 董事及監察人所具專業知識及獨立性之情形

105年3月31日

姓名 條件 (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、財 務、會計 或公司業 務所須之 工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
祝文字			√	√							√	√	√	√	-
祝園實業 (股)公司法 人代表：張 境在			√				√		√		√	√			-
祝園實業 (股)公司法 人代表：徐 永仁			√				√		√		√	√			-
逸豐國際開 發(股)公司 法人代表： 鄭亞琦			√			√	√				√	√			-
逸豐國際開 發(股)公司 法人代表： 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) 非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司之母公司、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資料：

總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

105年4月24日 單位：股

職稱 (註1)	國籍	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	持比				股數	持比	職稱	
總經理	中華民國	張境在	102.11.01	8,299,000	5.66%	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 市港建設開發(股)公司-董事 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 專住廣告(股)公司-董事 高樂實業(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 宏大地建設(股)公司-董事	無	無	無	無
副總經理	中華民國	徐永仁	102.11.01	4,000,000	2.73%	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 丰雲廣告有限公司-董事長 藏富實業(股)公司-董事	無	無	無	無
企劃總監	中華民國	許懷泉	102.11.01	4,000,000	2.73%	0	0	0	大學畢業 甲山林廣告(股)公司 代銷團隊	無	無	無	無	
副總經理	中華民國	鄭亞琦	103.11.01	160,000	0.109%	0	0	0	大學畢業 甲山林建設(股)公司	甲山林娛樂(股)公司-董事 水立方國際開發(股)公司-董事 市港建設開發(股)公司-董事	無	無	無	無
財務長	中華民國	黃文正	102.05.31	51,000	0.035%	0	0	0	研究所畢業 安隆建築聯合會計師 事務所協理	無	無	無	無	
管理部主管	中華民國	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 甲山林娛樂(股)公司-董事長 帝景實業(股)公司-監察人 市港建設開發(股)公司-董事	無	無	無	無

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。

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。

3：新聖開發(股)公司於105.04.22經台北市政府核准更名為甲山林娛樂(股)公司。

(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 (彙總配合級距揭露姓名方式)

104年12月31日；單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金				兼任員工領取相關酬金						A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註11)	A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註11)	有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註12)		
		報酬(A) (註2)	退職退休金(B)	盈餘分配之酬勞(C)(註3)	業務執行費用(D)(註4)	退職退休金(F)	盈餘分配員工紅利(G)(註6)	員工認股權憑證(H)(註7)	取得限制員工權利新股股數(I)(註13)	本公司	財務報告內所有公司(註8)				本公司	財務報告內所有公司(註8)
董事長	祝文字	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	6.02%	無
董事兼總經理	祝國賢(股)公司-張境在	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	6.02%	無
董事兼副經理	祝國賢(股)公司-徐永仁	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	6.02%	無
董事兼副經理	邁豐國際開發(股)公司-鄭亞琦	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	6.02%	無
董事兼管理部主管	邁豐國際開發(股)公司-潘志建	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	6.02%	無

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：係指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。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、油資及其他給宿舍、配車等實物提供等等。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)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，並另填列附表一之三。

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。

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(註9)	財務報告內所有公司(註10)I	本公司(註9)
低於 2,000,000 元	祝文宇 張境在 徐永仁 鄭亞琦 潘志建	祝文宇 張境在 徐永仁 鄭亞琦 潘志建	鄭亞琦 潘志建
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)			祝文宇 張境在 徐永仁
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	5 位	5 位	5 位

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：係指最近年度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、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。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。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露最近年度盈餘分配議案股東會前經

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

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)，除填列表外，尚應填列表十五。

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。

\* 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。

監察人之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）

104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 (C)(註4)	無		
監察人	尤志績	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	祝藝	0	0	0	31	0.01%	0.01%

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：係指最近年度盈餘分配給監察人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，稅後純益係指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。

c. 酬金係指本公司監察人擔任子公司以外轉投資事業之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

\* 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。

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	尤志續/祝藝
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	2 位	2 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。

## 總經理及副總經理之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）

104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(C) (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9)		取得員工認 股權憑證數 額 (註5)		取得限制員 工權利新股 股數(註11)		有無 領取自 子公司 以外轉 投資業 酬金 (註 10)	
		本公司	財務報 告內所 有公司 (註 6)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註 6)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註 6)	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	財務報 告內所 有公司 (註 6)	財務報 告內所 有公司 (註 6)		
總執行長	祝文宇	12,003	12,003	324	324	2,846	2,846	0	0	0	0	7.07%	7.07%	0	0	0	0	無	
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																		

\* 不論職稱，凡職位相當於總經理、副總經理者(例如：總裁、執行長、總監...等等)，均應予揭露。

## 酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註7)	財務報告內所有公司(註8)
低於 2,000,000 元	鄭亞琦	鄭亞琦
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	祝文宇 張境在 徐永仁 許懷泉	祝文宇 張境在 徐永仁 許懷泉
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	5 名	5 名

註 1：總經理及副總經理姓名應分別列示，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本表及上表(1-1)或(1-2)。

註 2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註 3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、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 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及副總經理之員工紅利金額(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，並另應填列附表一之三。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 5：係指截至年報刊印日止總經理及副總經理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 6：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註 7：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 8：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及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 9：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 10：a. 本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b. 公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表 E 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及副總經理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 11：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。

\*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。

配發員工紅利之經理人姓名及配發情形

104年12月31日；單位：新台幣仟元

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票紅利金額	現金紅利金額	總計	總額占稅後純益 之比例(%)
經 理 人	總執行長	祝文字	0	0	0	0
	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，稅後純益係指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92年3月27日台財證三字第0920001301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	104年度酬金總額 占稅後純益比例(%)		103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	214,675	214,675	77,124	77,123
董監事酬金所占比例	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
經理人酬金所佔比例	7.07%	7.07%	21.54%	21.54%

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

104 年度董事會開會 9 次，董事出列席情形如下：

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	祝文字	9	0	100%	103 年 6 月 18 日改選
董事	祝園實業(股)公司-張境在	8	0	88.88%	103 年 6 月 18 日改選
董事	祝園實業(股)公司-徐永仁	6	0	66.66%	103 年 6 月 18 日改選
董事	逸豐國際開發(股)公司-潘志建	8	0	88.88%	103 年 6 月 18 日改選
董事	逸豐國際開發(股)公司-鄭亞琦	8	0	88%	103 年 6 月 18 日改選
監察人	尤志纘	0	0	0%	103 年 6 月 18 日改選
監察人	祝藝	1	0	0.11%	103 年 6 月 18 日改選

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、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：
  - (一)104.02.11 第十二屆第十二次董事會，「本公司向關係人購買台北市內湖區西湖段二小段 346 地號土地及已納入該筆土地容積移轉土地，並簽訂該筆土地原合建契約增補協議案。」，祝文字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，本案經主席徵詢其他出席董事，無異議，本案照案通過。
  - (二)104.04.22 第十二屆第十二次董事會，「本公司向關係人購買屏東市香揚段一小段 12、30 地號等 2 筆土地，祝文字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，本案經主席徵詢其他出席董事，無異議，本案照案通過。
  - (三)104.05.07 第十二屆第十五次董事會，「本公司與關係人祝文字先生協議調整台北市內湖區西湖段二小段 346 地號土地交易內容，祝文字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，本案經主席徵詢其他出席董事，無異議，本案照案通過。
  - (四)104.07.08 第十二屆第十六次董事會，「本公司向關係人購買都市計劃容積移轉權利案」，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，無異議，本案照案通過。
  - (五)104.08.10 第十二屆第十七次董事會，「本公司取消購買台北市內湖區西湖段二小段 346 地號土地持分交易案，祝文字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，本案經主席徵詢其他出席董事，無異議，本案照案通過。
- 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(104.01.01-104.12.31)共召開 17 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 103 年 7 月 3 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。
- 四、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

104 年度董事會開會 9 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	尤志績	0	0%	103 年 6 月 18 日就任
監察人	祝藝	1	0.11%	103 年 6 月 18 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

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
摘要說明			
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		無差異
二、公司股權結構及股東權益	✓		無差異
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		
三、董事會之組成及職責	✓		將視公司實際運作情況再依規定設置其他各類功能性委員會。
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	✓		其他並無差異。
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	✓		
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？	✓		
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		
四、公司是否建立與利害關係人溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		無差異

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
五、公司是否委任專業服務代辦機構辦理股東會事務？	✓	本公司委託統一綜合證券股份有限公司服務代理部負責辦理股東會事務。	無差異。
六、資訊公開	✓	(一)本公司設有專人負責公司資訊蒐集及揭露工作。	無差異
(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司資訊？	✓	(二)本公司已架設網站，投資人亦可藉由公開資訊觀測站查詢本公司相關財務、業務及本公司治理資訊。	無差異
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？			

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
七、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)?	✓	<p>摘要說明</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 員工權益：本公司依照勞基法規定保障員工合法權益。</li> <li>2. 僱員關懷：本公司定有福利措施及員工教育訓練制度，與員工建立良好的互信關係。</li> <li>3. 投資者關係：本公司定期公告各項財務資訊。</li> <li>4. 供應商關係：本公司與供應商之間維持良好的供需關係。</li> <li>5. 利害關係人之權利：利害關係人得依法令規定提供意見與本公司溝通，並針對其適合同項目列為本公司未來各項工作推展之參考依據。</li> <li>6. 董事及監察人進修之情形：本公司董事及監察人將依法令規定持續進修，並將進修情形申報於公開資訊觀測站。</li> <li>7. 風險管理政策：本公司已依公開發行公司建立內部控制制度處理準則規定制定內部控制制度，並有效執行且定期檢查及修訂，以降低公司之營運風險。</li> <li>8. 客戶政策之執行情形：本公司設有客戶服務專線，並有專責人員負責處理客戶之相關問題，以提昇客戶之滿意度。</li> <li>9. 公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司104年無購置董監事責任保險。</li> </ol>	無差異 無差異 無差異 無差異 無差異 無差異 無差異 無差異 視實際需求評估
八、公司是否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?(若有，請敘明其董事會意見、自評或委外評鑑結果、主要缺失或建議事項及改善情形)(註2)	✓	本公司尚無治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告。	視實際需求評估

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註2：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	蔡如君			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
其他	林李榮			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
其他	張志弘			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	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：103 年 7 月 3 日至 106 年 6 月 18 日，最近年度(104)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	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A) (註)	備註
主席	蔡如君	2	0	100%	
委員	林李榮	2	0	100%	
委員	張志弘	1	0	50%	

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、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理。無此情形。

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：

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、落實公司治理</p> <p>(一)公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？</p> <p>(二)公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？</p> <p>(三)公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？</p> <p>(四)公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>摘要說明(註2)</p> <p>(一)本公司已於104年3月25日董事會通過制定公司企業社會責任實務守則，以落實推動公司企業社會責任，並定期檢討實施情形及舉辦教育訓練。</p> <p>(二)本公司不定期舉辦企業倫理教育訓練及宣導企業社會責任之重要性。</p> <p>(三)本公司目前尚無設置推動企業社會責任專(兼)職單位。</p> <p>(四)本公司已訂定合理薪資報酬政策，尚未將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，將內部討論實施方式，並積極鼓勵員工參與公益活動。</p>	<p>無差異。</p> <p>視未來實際需求，定期辦理社會責任訓練。</p> <p>視未來實際需求設置</p> <p>視未來實際需求</p>
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？</p> <p>(二)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一)公司全力提升資訊系統，以降低辦公室紙張之使用量。</p> <p>(二)本公司持續要求環境之清潔，並要求員工落實執行。</p>	<p>無差異。</p> <p>無差異。</p>

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
(三)公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	✓	本公司全力支持主管機關相關政策，宣導員工節約能源，已達節能減碳。	無差異。
三、維護社會公益			
(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	✓	(一)本公司依照勞基法等相關法規，制定公司員工管理辦法及員工守則。	未來視情況考慮制訂相關辦法。
(二)公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	✓	(二)本公司設有員工申訴機制及管道，並妥適處理員工問題。	無差異。
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	✓	(三)本公司提供員工安全與健康之工作環境，並對員工時常做健康宣導。	無差異。
(四)公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	✓	(四)本公司員工有定期溝通之機制，並有合理方式通知員工之各項營運變動。	無差異。
(五)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓	(五)本公司提供員工有效之職涯能力發展培訓計畫。	無差異。
(六)公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	✓	(六)為保障消費者權益，提供各項服務與資訊，以完整及標準化的客訴處理流程提供專人專責服務，並由權責單位訂定處理標準及強化成效，定期監督執行成效，落實產品善及強化服務流程。	無差異。
(七)對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	✓	(七)本公司對產品與服務之行銷及標示，皆遵循相關法規及國際準則辦理。	未來視情況考慮制訂相關辦法。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
(八)公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	✓	(八)尚未建立相關辦法。	未來視情況考慮制訂相關辦法。
(九)公司與其重要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	✓	(九)尚未建立相關辦法。	未來視情況考慮制訂相關辦法。
四、加強資訊揭露	✓	本公司於公司網站皆有揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊。	無差異。
(一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？			
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：本公司已於104年3月25日董事會通過制定「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」，以落實推動公司企業社會責任。			
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：無。			
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。			

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註2：公司已編製企業社會責任報告書者，摘要說明得以註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二)公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？</p> <p>(三)公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>本公司已訂定誠信經營守則並依規定遵循。</p>	<p>無差異。</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p> <p>(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？</p> <p>(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？</p> <p>(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一)本公司尚未評估往來對象之誠信做紀錄，但在往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款。</p> <p>(二)尚未設置</p> <p>(三)尚未設置</p> <p>(四)本公司為確保誠信經營之落實，本公司建立有效之內部控制程序及會計制度，內部稽核人員並定期查核上述制度之遵循情形。</p> <p>(五)公司不定期舉辦各項講習，宣導品格、誠信之重要性，目前並無外訓之制度。</p>	<p>視未來需求考量評估方式</p> <p>未來視情況考慮設置。</p> <p>未來視情況考慮設置。</p> <p>無差異。</p> <p>未來視狀況安排人員受訓</p>
<p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人</p>	<p>✓</p>	<p>(一)尚未設置</p>	<p>無差異。</p>

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
員？			
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？		✓	(二)尚未設置
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？		✓	(三)尚未設置
四、加強資訊揭露			
(一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	✓		本公司在公司網站上揭露「誠信經營守則」相關辦法。 本公司就公司各項資訊進行蒐集，並即時提供公司發言人相關資料
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：本公司已於104年3月25日董事會通過制定誠信經營守則，尚無差異。	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：本公司已於104年3月25日董事會通過制定誠信經營守則，尚無差異。		
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)：無。	六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)：無。		

(七) 公司訂定公司治理守則及相關規章之查詢方式：

查詢方式：公開資訊觀測站 [http://mops.twse.com.tw/mops/web/t57sb01\\_q5](http://mops.twse.com.tw/mops/web/t57sb01_q5)

(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：105年03月28日

本公司民國 104 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，及5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國104年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國105年03月28日董事會通過，出席董事4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：祝文宇

簽章

總經理：張境在

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	執行情形
股東常會	104.06.22	1. 通過本公司 103 年度營業報告及財務報表案。 2. 通過本公司 103 年度盈虧撥補表案。 3. 通過本公司 103 年度現金增資計畫變更案。 4. 通過修訂本公司公司章程案。 5. 通過修訂本公司股東會議事規則案。 6. 通過修訂本公司取得或處分資產處理程序案。	所有議案均已依照股東會決議執行完畢。

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	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」案。 7. 通過修改本公司「背書保證處理程序」案。 8. 通過本公司向遠東國際商業銀行辦理短期融資額度案。 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	1. 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。 2. 通過本公司 103 年度預算案。 3. 通過向銀行申請授信額度。
董事會	103.06.16	1. 通過購買新北市淡水區海天段 3-6 地號等 15 筆土地案。 2. 通過購買辦公大樓案。 3. 通過向關係人購買都市計劃容積移轉權利案。 4. 通過辦理現金增資發行新股案。
董事會	103.07.03	通過委任本公司第二屆薪資報酬委員。
董事會	103.07.28	1. 通過子公司現金增資額度案 2. 通過向銀行申請建築融資額度案。
董事會	103.08.13	1. 通過購買新北市淡水區都市計劃容積移轉權利案。
董事會	103.09.05	1. 通過訂定本公司現金增資認股基準日及相關事宜。 2. 通過購買台北市中山區金泰段店面及停車位案。
董事會	103.10.15	通過本公司「103 年度現金增資員工認股辦法」及經理人認股分配案。
董事會	103.12.25	1. 本公司營運計畫(104 年度預算)案。 2. 104 年度內部稽核年度稽核計畫案。
董事會	103.12.31	1. 通過取消購買新北市淡水區海天段 3-6 地號等 15 筆土地案。 2. 通過購買新北市淡水區海天段 71-12 地號等 35 筆土地案。
董事會	104.02.11	1. 通過購買台北市內湖區西湖段一小段 247 地號土地及簽訂該筆土地原合建契約增補協議案。 2. 通過向關係人購買台北市內湖區西湖段二小段 346 地號土地及已納入該筆土地容積移轉土地，並簽訂該筆土地原合建契約增補協議案。
董事會	104.03.25	1. 通過本公司 103 年度財務報表及合併財務報表案。 2. 通過本公司一〇三年度盈虧撥補案。 3. 通過 103 年度「內部控制制度聲明書」案。 4. 通過 104 年股東會日期及股東會議案。
董事會	104.04.22	1. 通過購買新竹縣寶山鄉寶香段 190 地號等 423 筆土地及新竹市東香段 374 地號等 10 筆土地暨同市明湖段 979-3 地號等 71 筆土地案。 2. 通過向關係人購買屏東市香揚段一小段 12、30 地號等 2 筆土地案。 3. 通過本公司 103 年度現金增資計畫變更案。 4. 通過增加本公司 104 年股東常會議案。 5. 通過向銀行申請授信額度展延案。 6. 通過向銀行申請授信額度案。
董事會	104.05.07	1. 通過取消購買台北市內湖區西湖段一小段第 247 地號土地持分交易案。 2. 通過與關係人協議調整台北市內湖區西湖段二小段 346 地號土地交易內容案。

董事會	104.07.08	通過向關係人購買都市計劃容積移轉權利案。
董事會	104.08.10	1. 本公司通過取消購買台北市內湖區西湖段二小段 346 土地持分交易案。 2. 本公司通過購買新竹縣寶山鄉寶香段 190 地號等 423 筆土地及新竹市東香段 374 地號等 10 筆土地暨同市明湖段 979-3 地號等 71 筆土地，合計 504 筆持分面積之 20%案。
董事會	104.10.19	1. 通過修訂本公司「背書保證作業程序」。 2. 通過本公司向銀行申請擔保放款及申請授信變更案。
董事會	104.11.09	1. 通過本公司向合作金庫商業銀行申請融資乙案。 2. 通過本公司向兆豐國際商業銀行申請融資。
董事會	104.12.28	1. 通過本公司擬發行一〇四年度第一次有擔保普通公司債案。 2. 通過本公司營運計畫(105 年度預算)案。 3. 通過 105 年度內部稽核年度稽核計畫案。 4. 通過本公司「公司提升自行編製財務報告能力計畫書」案。 5. 通過修訂本公司「公司章程」案。 6. 通過薪資報酬委員會審議之擬定本公司經理人 104 年度年終獎金發放標準案。 7. 通過訂定本公司「申請暫停及恢復交易作業程序」案。 8. 通過本公司向大眾商業銀行(股)公司申請短期借款授信額度。
董事會	105.03.28	1. 通過本公司 104 年度員工酬勞及董監事酬勞金額及發放方式。 2. 通過本公司 104 年度財務報表及合併財務報表。 3. 通過本公司 104 年度盈餘分配案。 4. 通過 104 年度「內部控制制度聲明書」。 5. 通過本公司 101 年私募普通股補辦公開發行暨申請上市案。 6. 通過向銀行申請授信額度展延案。 7. 通過本公司 105 年股東常會時間、地點及議案。
董事會	105.05.11	1. 通過向銀行申請授信額度展延案。

(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：無此情形。

#### 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
安侯建業聯合會計師事務所	池世欽	簡蒂暖	104/1~104/12	

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

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元			0	0
2	2,000 千元 (含) ~4,000 千元		3,080		3,080
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		
安侯建業聯合會計師事務所	池世欽 簡蒂暖	3,080	-	0	—	—	0	104/1~104/12	

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

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：

105 年 4 月 24 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	35,351,966	24.11%	11,572,419	7.89%	0	0	張瀛珠 祝藝	配偶 父子	
祝園實業股 份有限公司- 祝文字	28,222,362	19.25%	0	0	0	0	張瀛珠 祝藝	配偶 父子	
張瀛珠	11,572,419	7.89%	35,351,966	24.11%	0	0	祝文字 祝藝	配偶 母子	
周宜強	8,000,000	5.46%	100,000	0.068	0	0	周宜強 范姜明律	配偶	
殷佩琦	8,000,000	5.46%	0	0	0	0	無	無	
寒舍國際 酒店股份 有限公司- 王定乾	7,700,000	5.25%	0	0	0	0	無	無	
張境在	8,299,000	5.66%	0	0	0	0	無	無	
祝藝	4,242,236	2.89%	0	0	0	0	祝文字 張瀛珠	父子 母子	
徐永仁	4,000,000	2.73%	0	0	0	0	無	無	
許懷泉	4,000,000	2.73%	0	0	0	0	無	無	

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	104 年度		105 年度截至 4 月 24 日止	
		持有股數增 (減) 數	質押股 數增 (減) 數	持有股數增 (減) 數	質押股數增 (減) 數
董事長	祝文宇	0	0	0	0
法人董事兼大股東	祝園實業股份有限公司	911,000	0	0	0
法人董事代表人	張境在	-1,000	0	0	0
法人董事代表人	徐永仁	0	0	0	0
法人董事	逸豐國際開發股份有限公司	0	0	0	0
法人董事代表人	潘志建	0	0	0	0
法人董事代表人	鄭亞琦	0	0	0	0
監察人	尤志續	0	0	0	0
監察人	祝藝	0	0	0	0
財務長	黃文正	0	0	0	0

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，尚應填列表。

(二) 股權移轉資訊：無

(三) 股權質押資訊：無

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：

104年12月31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	11,200,000	100.00%	—	—	11,200,000	100.00%
新聖開發(股)公司	3,600,000	100.00%	—	—	3,600,000	100.00%
市港建設開發(股)公司	30,000	100.00%	—	—	30,000	100.00%

註：係公司採用權益法之長期投資。

肆、募資情形

一、資本及股份：

(一) 股份總類：

資料日期：105/04/24；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	146,600,000	7,400,000	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
103.11	10	50,000,000	500,000,000	146,600,000	1,466,000,000	現金增資	無	103.11.07 經商 授字第 10301231530 號

(三) 總括申報制度相關資訊：無

(四) 股東結構：

105年4月24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	35	9,250	10	9,296
持有股數	—	9	45,746,588	100,815,399	38,004	146,600,000
持股比例	—	0.001%	31.205%	68.769%	0.025%	100%

註：第一上市（櫃）公司與興櫃公司應揭露其陸資比例；陸資係指大陸地區人民來臺投資許可辦法第3條所規定之大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司。

(五) 股權分散情形：

1. 普通股股權分散情形

105年4月24日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1至999	8,502	529,774	0.361%
1,000至5,000	625	1,006,059	0.686%
5,001至10,000	67	499,295	0.341%
10,001至15,000	32	389,790	0.266%
15,001至20,000	11	206,043	0.141%
20,001至30,000	14	338,683	0.231%
30,001至40,000	5	162,850	0.111%
40,001至50,000	3	129,523	0.088%
50,000至100,000	8	638,705	0.436%
100,001至200,000	4	637,894	0.435%
200,001至400,000	1	250,000	0.171%
400,001至600,000	0	0	0%
600,001至800,000	2	1,450,406	0.989%
800,001至1,000,000	1	999,995	0.682%
1,000,001以上	21	139,360,983	95.062%
合計	9,296	146,600,000	100%

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

105年4月24日

股份 主要股東名稱	持 有 股 數	持 股 比 例
祝文字	35,351,966	24.114%
祝園實業(股)公司	28,222,362	19.251%
張瀛珠	11,572,419	7.893%
張境在	8,299,000	5.66%
周宜強	8,000,000	5.457%
殷佩琦	8,000,000	5.457%
寒舍國際酒店股份有限公司	7,700,000	5.252%
祝藝	4,242,236	2.893%
徐永仁	4,000,000	2.728%
許懷泉	4,000,000	2.728%

(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		當 年 度 截 至 105 年 3 月 31 日
		103	104	
每股市價	最 高	74.4	39.5	34.3
	最 低	33.8	27.1	26.2
	平 均	45.48	33.61	29.85
每股淨值	分 配 前	24.30	25.78	25.82
	分 配 後	24.30	25.78	25.82
每股盈餘	加權平均股數	105,367 仟股	146600 仟股	146,600 仟股
	每 股 盈 餘	0.73	1.46	0.04
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	62.30	23.02	746.25
	本利比	—	—	—
	現金股利殖利率	—	—	—

\* 若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比 = 當年度每股平均收盤價 / 每股盈餘。

註 6：本利比 = 當年度每股平均收盤價 / 每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率 = 每股現金股利 / 當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核（核閱）之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

(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

- (1) 本公司一〇四年度稅後淨利為新台幣(以下同)214,674,753元，依法提撥10%法定盈餘公積21,467,475元後，可供分配盈餘金額為193,207,278元。
- (2) 為支應未來建案及代銷業務支出等之資金需求，擬將本期可供分配盈餘全數保留，不予分配。

3. 預期股利政策將有重大變動：依據104.05.20總統華一義字第10400058161號令公司法修訂，及經濟及經濟部104.06.11經商字第10402413890號函規定，擬修訂本公司章程有關盈餘分配之規定如下：

第23條：公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之一為員工酬勞及不高於百分之三為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。

第23條之1：本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十為法定盈餘公積及依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積，再就其餘額，加計上年度未分配盈餘數為累積可分配盈餘。前述累積可分配盈餘，由董事會擬具分派議案，提請股東會決議之。股東紅利現金部分不低於股東紅利分配數之百分之十。本公司將視營運規模及市場經濟環境變化，董事會於擬定盈餘分派案時，應考量公司未來營運規模及現金流量之需求，決定最適當之股利政策發放方式。

(九) 公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債(含海外公司債)辦理情形：本公司於民國一〇四年十二月二十八日經董事會決議發行國內第一次有擔保普通公司債為500,000千元，於民國一〇五年一月七日業經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃債字第10500003321號函核准，並於民國一〇五年一月十二日募集發行完畢，其餘有價證券並無發行。

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、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、取得員工認股權憑證之經理人及取得認股權憑證可認股數前十大員工之姓名、取得及認購情形：無。

八、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

九、資金運用計畫執行情形：

一、本公司 103 年度現金增資辦理情形報告

(一) 募集總額：本次計畫所需資金總額為新台幣 2,200,000 仟元，因市場價格變動調整致實際募集金額為新台幣 1,950,000 仟元，募集資金不足 250,000 仟元將以銀行借款支應。

(二) 資金用途：本案資金用途原為支應代銷成本、購置辦公室及支應營建個案成本，後於 104 年 4 月 22 日變更資金用途為支應代銷成本、購置辦公室、支應營建個案成本及購買營建用地。

(三) 計畫項目及預計執行進度

1. 變更前：

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度											
			103 年		104 年				105 年				106 年	
			第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	第 1 季	
支應代銷案成本	第 4 季	700,000	164,861	535,139	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
購置辦公室	第 1 季	240,297	-	71,837	168,460	-	-	-	-	-	-	-	-	-
海洋都心二期	第 4 季	265,497	27,345	46,000	26,490	36,421	43,940	27,958	18,996	10,956	6,782	20,609	-	
海洋都心三期	第 4 季	519,077	-	-	22,089	42,804	66,832	108,201	91,980	78,988	36,953	71,230	-	
承德路都更案	第 1 季	475,129	43,372	110,539	110,107	30,352	34,427	32,373	34,550	33,288	24,305	8,260	13,556	
合計		2,200,000	235,578	763,515	327,146	109,577	145,199	168,532	145,526	123,232	68,040	100,099	13,556	

2. 變更後：

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度			
			103 年		104 年	
			第 3 季	第 4 季	第 1 季	第 2 季
支應代銷案成本	103 年第 4 季	700,000	164,861	535,139	-	-
購置辦公室	104 年第 1 季	240,297	-	71,837	168,460	-
海洋都心二期	104 年第 1 季	78,060	-	49,951	28,109	-
海洋都心三期	104 年第 1 季	20,832	-	-	20,832	-
承德路都更案	104 年第 1 季	364,672	-	229,215	135,457	-
購買營建用地-屏東香揚段	104 年第 2 季	270,000	-	-	-	270,000
購買營建用地-新竹寶香段	104 年第 2 季	526,139	-	-	-	526,139
合計		2,200,000	164,861	886,142	352,858	796,139

## (四) 截至 104 年第四季之資金運用執行狀況

單位：新台幣仟元

計畫項目	執行情形			進度超前或落後之原因及改進計畫
		預定	實際	
支應代銷成本	本季支用金額	預定	-	已於 104 年第一季執行完畢
		實際	-	
	本季執行進度	預定	-	
		實際	-	
購置辦公室	本季支用金額	預定	-	整體進度落後係因該公司依工程進度付款，因廠商請款進度較預期遲所致。
		實際	48,487	
	本季執行進度	預定	-	
		實際	20.18%	
海洋都心二期	本季支用金額	預定	-	變更計畫後已於 104 年第一季執完畢
		實際	-	
	本季執行進度	預定	-	
		實際	-	
海洋都心三期	本季支用金額	預定	-	變更計畫後已於 104 年第一季執完畢
		實際	-	
	本季執行進度	預定	-	
		實際	-	
承德路都更案	本季支用金額	預定	-	變更計畫後已於 104 年第一季執完畢
		實際	-	
	本季執行進度	預定	-	
		實際	-	
購買營建用地-屏東香揚段	本季支用金額	預定	-	變更計畫後已於 104 年第一季執完畢。
		實際	-	
	本季執行進度	預定	-	
		實際	-	
購買營建用地-新竹寶香段	本季支用金額	預定	-	進度落後係因部分合約較晚簽訂，致付款時間亦較預期推遲。
		實際	9,900	
	本季執行進度	預定	-	
		實際	1.88%	
合計	累積支用金額	預定	2,200,000	整體進度略為落後，主要係購買辦公室按工程進度付款，且購買營建用地與部分地主洽談簽約較遲所致。
		實際	2,200,000	
	累積執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

## 二、資金運用之效益評估

1. 本次募資計劃項目用於支應代銷成本 700,000 仟元，截至 104 年第一季已執行完畢，經查閱帳載紀錄，103 年第四季及 104 年度合併代銷收入分別為 340,709 仟元及 746,261 仟元，其效益已開始顯現。
2. 本次募資計劃項目用於購置辦公室 240,297 仟元，截至 104 年第四季已執行完畢，因該辦公室尚在辦理交屋程序，故目前尚無效益達成之情形。
3. 本次募資計劃項目用於海洋都心二期建案 265,497 仟元，變更計畫後募資計畫項目投入金額更改為 78,060 仟元，已於 104 年第一季執行完畢，該建案目前尚在工程施工中，因依 IFRS 規定營建案需待全部完工後才可認列營業收入及成本，故目前尚無效益達成之情形。
4. 本次募資計劃項目用於海洋都心三期建案 519,077 仟元，變更計畫後募資計畫項目投入金額更改為 20,832 仟元，已於 104 年第一季執行完畢，該建案目前尚在工程施工中，因依 IFRS 規定營建案需待全部完工後才可認列營業收入及成本，故目前尚無效益達成之情形。
5. 本次募資計劃項目用於承德路都更建案 475,129 仟元，變更計畫後募資計畫項目投入金額更改為 364,672 仟元，已於 104 年第一季執行完畢，該建案目前尚在申請建照中，因依 IFRS 規定營建案需待全部完工後才可認列營業收入及成本，故目前尚無效益達成之情形。
6. 本次募資計畫項目變更資金用途後，用於購買屏東香揚段土地 270,000 仟元，已於 104 年第二季執行完畢，該建案目前尚在申請建照中，因依 IFRS 規定營建案需待全部完工後才可認列營業收入及成本，故目前尚無效益達成之情形。
7. 本次募資計畫項目變更資金用途後，用於購買新竹縣寶香段土地 526,139 仟元，截至 104 年第四季已執行完畢，該建案目前尚在整地階段，依 IFRS 規定營建案需待全部完工後才可認列營業收入及成本，故目前尚無效益達成之情形。

## 伍、營運概況

### 一、業務內容

#### (一)主要業務內容

- A. I401010 一般廣告服務業。
- B. F118010 資訊軟體批發業。
- C. H701010 住宅及大樓開發租售業。
- D. H703090 不動產買賣業。
- E. H703100 不動產租賃業。
- F. I301020 資料處理服務業。
- G. H704031 不動產仲介經紀業。
- H. H704041 不動產代銷經紀業。
- I. ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

#### (二)營業比重：

資料期間：104 年度

主要產品	營業比重 (%)	營業額 (仟元)
勞務收入	13.97	117,076
代銷勞務合約收入	86.03	721,260
合計	100.00	838,336

#### (三)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。

#### (四)產業概況：

##### A.不動產開發產業

2015 年臺灣不動產市場，呈現疲弱狀態，成交量大幅萎縮，創 2001 年網路泡沫以來的新低，主要導因於國內不動產經歷房地稅制改革與政策打壓，尤以房地合一稅施行，最具殺傷力，加上總統大選等不確定因素，致使購屋者觀望氣氛濃厚。

展望 2016 年，全球經濟成長仍未明朗，中國經濟動能走緩以及紅色供應鏈影響國內出口產業、區域政局紛擾不定、油價大跌、亞洲貨幣競貶影響股匯動盪，再加上國內房地合一稅上路與總統大選因素，市場投資氣氛變得複雜多變。不過，低利環境維持不變，商用不動產投資仍有利置產型與舊換新、次級地段換精華區等自用型客群，惟買方市場更重視投報效益與價格合理性，增值潛力已非首選，次級商圈新商辦以及市中心區商辦的中古商辦、中低總價等產品，是市場受青睞的主力。

##### 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：代銷業者製作廣告佈屬現場銷售人力，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、政府政策、銀行利率、物價政策等息息相關。

(五) 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：
  - (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。

(六) 長、短期業務發展計畫：

- (1) 持續開發、推展優質不動產代銷業務，提升公司獲利能力。
- (2) 積極進行目前營建個案之開發，並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，增加獲利來源。
- (3) 發展旅館經營等穩定收益業務，奠定長期穩健獲利基礎。

## 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	22,416	1.84%
租賃收入	1,680	0.14%
代銷勞務收入	1,193,738	98.02%
合計	1,217,834	100.00%

本公司目前係以經營不動產開發及代銷業務為主，在代銷業務方面擁有不動產代銷專業團隊，除在銷售與廣告行銷上見長，透過嚴選個案，參與規畫，以買方立場及需求為本，達到三贏正面效益。

透過多年經驗及經營不動產代銷業務對終端客源需求之敏銳度，將可推出更多能符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：

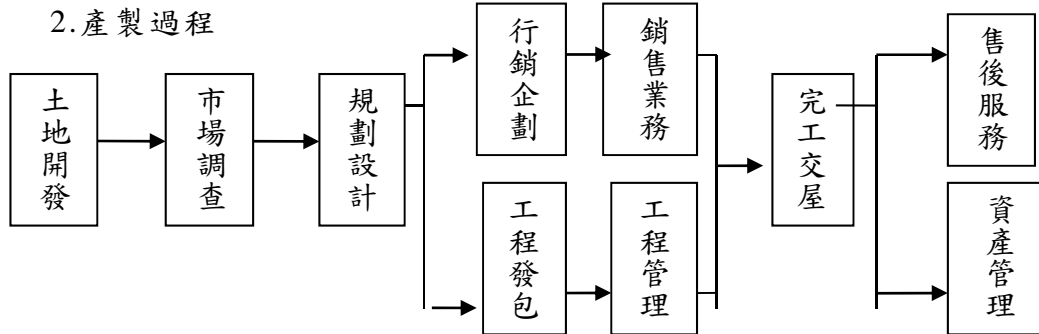
- (A) 國內景氣逐漸回溫，利率持續低檔，國人購屋觀念和預期物價上漲心理下，房地產仍為一般投資保值工具，市場價格仍有有力支撐。
- (B) 政府極力推動重大公共建設，對於其周邊的房地產產生實質的助益，其中以交通建設之推動最具有代表性。大台北地區捷運網的日趨便利，以及桃園機場捷運線的即將通車，連帶使該區域未來房市發展深具潛力。
- (C) 小家庭化趨勢促使國內戶數持續呈現遞增，此亦有利於我的房屋需求。
- (D) 台灣本島基礎工程完善，台中、台南、高雄三大都會區市地行政區重劃及高速鐵路、捷運系統、快速道路等交通建設與路線延伸，在擴散效應下將可帶動區域成長。

#### (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) 部分區域價格持續下修，影響整體不動產行情提升。
- (C) 大台北精華區可運用土地日漸稀少、地價上漲，使得土地取得成本大幅提高。

(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。



(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) 最近二年度任一一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十之進銷貨客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例，並說明其增減變動原因。

1. 最近二年度任一一年度中曾占進貨淨額百分之十之進貨客戶名稱：

單位：新台幣仟元

項目	103年				104年				105年度截至前一季止			
	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	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	張君	253,937	14.36	無	黃君	1,259,000	24.30	無	達欣工程	57,481	52.19	無
2					陳君	1,050,000	20.26	無	助群營造	18,741	17.02	無
3					祝文字	620,000	11.97	關係人				
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
	其他	1,513,858	85.64		其他	2,252,432	43.47		其他	33,909	30.79	
	進貨淨額	1,767,795	100		進貨淨額	5,181,432	100		進貨淨額	110,131	100	

增減變動原因說明：本公司對營建工程採包工包料方式委託營造廠商興建，發包工程進貨金額隨工程進行產生增減變動；另土地之取得因行業特性及規劃個案地點不同，無固定購地對象。

2.最近二年度任一一年度中曾占銷貨淨額百分之十之銷貨客戶名稱：

單位：新台幣仟元

項目	103年				104年				105年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	興富發建設	345,303	30.01	無	甲山林建設	272,324	32.48	關係人	潤隆建設	58,964	54.62	無
2					潤隆建設	96,401	11.50	無	震鼎建設	29,867	27.67	無
3					美聯開發	84,813	10.12	無				
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
	其他	805,187	69.99		其他	384,798	45.90		其他	19,120	17.71	
	銷貨淨額	1,150,490	100		銷貨淨額	838,336	100		銷貨淨額	107,951	100	

增減變動原因說明：本公司最近二年度的收入主要來自代銷佣金收入，依個案銷售狀況不同，其所認列之營業收入亦隨之產生增減變化。

(五) 最近二年度生產量值

單位：坪；新台幣仟元

生產量值 主要商品(或部門別)	年度	103 年度		104 年度	
		產量	產值	產量	產值
房	屋	0	0	-	-
勞	務	-	822,550	-	334,187
其	他	-	-	-	313
合	計	0	822,550	-	334,500

註：1.房屋產值係於完工年度計入個案之總成本。

2.房屋產量係於完工年度認列總建戶數。

3.勞務合約係為不動產代銷服務成本。

4.其他係為租賃、資訊及管理服務等成本。

(六) 最近二年度銷售量值

單位：新台幣仟元

銷售量值 主要商品(或部門別)	年度	103 年度		104 年度	
		內銷		內銷	
		量	值	量	值
房	屋	-	-	-	-
勞	務	-	1,133,061	-	721,260
其	他	-	17,429	-	117,076
合	計	-	1,150,490	-	838,336

註：1.房屋銷值係以各該年度認列之營業收入計之。

2.房屋銷量係以各該年度認列收入之戶數。

3.勞務合約係為不動產代銷服務收入。

4.其他係為租賃、資訊及管理服務等收入。

### 三、從業員工

最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

年 度		103 年度	104 年度	當年度截至 105 年 3 月 31 日 (註)
員 工 人 數	職 員	140	129	56
	技 術 人 員	0	0	0
	作 業 員	0	0	0
	合 計	140	129	56
平 均 年 歲		35	36.53	36.13
平 均 服 務 年 資		0.45	1	1
學 歷 分 布 比 率	博 士	0	0	0
	碩 士	0	4	4
	大 專	105	113	40
	高 中	35	12	12
	高 中 以 下	0	0	0

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) 未來因應對策及改善措施：不適用。

### 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)/黃君	102/12/7-合建交屋完成後	百齡段合建	無
合建契約	王君	103/12/12-合建交屋完成後	百齡段合建	無
合建契約	謝君/楊君/陳君/呂君/詹君等9人	103/11/28-合建交屋完成後	百齡段合建	無
合建補充協議書	冠揚建設(股)	104/01/31	百齡段合建	無
不動產買賣契約書	陳君等8人	103/12/13	百齡段-土地	無
土地買賣契約書	冠揚建設(股)	103/11/05	百齡段	無
土地買賣契約書	張君	103/11/05	百齡段	無
土地買賣契約書-容移	張君	103/11/05	百齡段	無
不動產買賣契約書	陳君	103/11/28	百齡段	無
土地買賣契約書	游君/黃君/廖君/楊君/許君/寬頻等7人	103/08/12	海天段	無
工程承攬合約	助群/宏壽、達欣	102.12.31~工程完竣驗收	海洋都心(2)	無
工程承攬合約書	達欣工程、宏壽	103/11/10~完工交屋使用執照取得3個月內	海洋都心(3)	無
不動產買賣契約	冠揚建設(股)	102.10.23	百齡段	無
不動產買賣契約	張君	102.10.23	百齡段	無
不動產買賣契約	黃君	102.10.23	百齡段	無
土地買賣契約	張君	103.06.30	百齡段	無
土地買賣契約	張君	104.07.08	百齡段	無

新芳春茶行古蹟土地 容積買賣契約書	興富發建設(股)	104.08.06	百齡段	無
土地買賣契約	鄭君等 3 人	103.05.20	海天段	無
不動產買賣契約	林君等 2 人	102.12.16	海天段	無
不動產買賣契約	莊君	104.08.10	新竹寶香	無
不動產買賣契約	賴君	104.08.06	新竹寶香	無
不動產買賣契約	陳君	104.04.22	新竹寶香	無
不動產買賣契約	黃君	104.08.13	新竹寶香	無
土地買賣契約書	祝君	104.05.26	屏東香揚段	無
代銷－上河園	森築開發(有)/一福開發(股)公司	102/7/15~使照取得 日(得延長)	行銷企劃	無
代銷－天藝	寶紘/凱越/甲山林建設(股)公司)	102/8/1~使照後 6 個 月	行銷企劃	無
代銷－靜心文匯	潤隆建設(股)/陳玉蓮/ 陳玉桂/躍翔建設(股)公司	102/8/1~使照取得後 3 個月	行銷企劃	無
代銷－台北時上	美聯開發(股)公司	103/1/1~105/5/31	行銷企劃	無
代銷－雙水灣	漢翔開發(有)公司	103/1/1~105/5/31	行銷企劃	無
代銷－雙峰匯	長耀建設(股)公司等	102/11/1~使照取得 後 4 個月	行銷企劃	無
代銷－台北時代廣場	興富發建設(股)公司	103/1/1~105/12/31	行銷企劃	無
代銷－華人桂冠	齊裕營造(股)公司	103/1/1~全案完銷	行銷企劃	無
代銷－上河美	寶座建設(股)公司	103/10/1~105/3/31	純企劃	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

(一)簡明資產負債表及綜合損益表

1.簡明資產負債表

(1)國際財務報導準則-合併財務報表

單位：新台幣仟元

年度 項目	最年度近五年度財務資料(註1)					當年度截至 105年3月31 日財務資料	
	100年	101年	102年	103年	104年		
流動資產		79,992	1,130,939	3,925,904	7,256,483	7,449,871	
不動產、廠房 及設備		244	2,191	96,786	835,303	835,743	
無形資產		-	1,203	1,578	867	1,526	
其他資產		120,201	1,074,543	1,003,463	1,085,532	1,240,876	
資產總額		200,437	2,208,876	5,027,731	9,178,185	9,528,016	
流動負債	分配前		124,592	619,600	808,926	4,059,610	3,903,751
	分配後		124,592	619,600	808,926	4,059,610	3,903,751
非流動負債		51,370	51,350	653,756	1,339,201	1,839,185	
負債總額	分配前		175,962	670,950	1,462,682	5,398,811	5,742,936
	分配後		175,962	670,950	1,462,682	5,398,811	5,742,936
歸屬於母公司 業主之權益	(不適用)	23,857	1,537,261	3,564,385	3,779,058	3,784,764	
股本		70,000	966,000	1,466,000	1,466,000	1,466,000	
資本公積		5,556	625,556	2,075,556	2,075,556	2,075,556	
保留盈餘	分配前		(51,699)	(54,295)	22,829	237,502	243,208
	分配後		(51,699)	(54,295)	22,829	237,502	243,208
其他權益				-	-		
庫藏股票				-	-		
非控制權益		618	665	664	316	316	
權益總額	分配前		24,475	1,537,926	3,565,049	3,779,374	3,785,080
	分配後		24,475	1,537,926	3,565,049	3,779,374	3,785,080

## (2)我國財務會計準則-合併財務報表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料				
		100 年度	101 年度	102 年度	103 年度	104 年度
流動資產		112,131	79,992			
基金及投資		50,401	50,401			
固定資產		154	244			
無形資產						
其他資產		70,551	69,800			
資產總額		233,237	200,437			
流動負債	分配前	138,144	124,592			
	分配後	138,144	124,592			
長期負債						
其他負債		51,350	51,370			
負債總額	分配前	189,494	175,962			
	分配後	189,494	175,962			
股本		70,000	70,000	(不	適	用)
資本公積		5,556	5,556			
保留盈餘	分配前	(35,374)	(51,699)			
	分配後	(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		3,561	618			
股東權益總額	分配前	43,743	24,475			
總 額	分配後	43,743	24,475			

註 1：上列財務資料業經會計師查核簽證。

註 2：102 及 104 年度財務報告改採國際財務報導準則進行編製。

## (3)國際財務報導準則-個體財務報表

單位：新台幣仟元

年度 項目	最近五年度財務資料(註 1)					
	100年	101年	102年	103年	104年	
流動資產	-	71,822	1,122,435	3,796,576	6,818,110	
不動產、廠房及設備	-	244	2,191	96,786	835,303	
無形資產	-	-	1,203	1,578	867,	
其他資產	-	127,298	1,082,372	1,103,643	1,481,520	
資產總額	-	199,364	2,208,201	4,998,583	9,135,800	
流動負債	分配前	-	124,137	619,590	780,442	4,023,887
	分配後	-	124,137	619,590	780,442	4,023,887
非流動負債	-	51,370	51,350	653,756	1,332,855	
負債總額	分配前	-	175,507	670,940	1,434,198	5,356,742
	分配後	-	175,507	670,940	1,434,198	5,356,742
歸屬於母公司業主之權益	-	23,857	1,537,261	3,564,385	3,779,058	
股本	-	70,000	966,000	1,466,000	1,466,000	
資本公積	-	5,556	625,556	2,075,556	2,075,556	
保留盈餘	分配前	-	(51,699)	(54,295)	22,829	237,502
	分配後	-	(51,699)	(54,295)	22,829	237,502
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	3,564,385	3,779,058
	分配後	-	23,857	1,537,261	3,564,385	3,779,058

## (4)我國財務會計準則-個體財務報表

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)				
	100年	101年	102年	103年	104年
流動資產	51,257	71,822			
基金及投資	107,633	57,498			
固定資產(註2)	152	244			
無形資產					
其他資產	70,551	69,800			
資產總額	229,593	199,364			
流動負債	分配前	138,061	124,137		
	分配後	138,061	124,137		
長期負債			(不	適	用)
其他負債	51,350	51,370			
負債總額	分配前	189,411	175,507		
	分配後	189,411	175,507		
股本	70,000	70,000			
資本公積	5,556	5,556			
保留盈餘	分配前	(35,374)	(51,699)		
	分配後	(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	40,182	23,857		
	分配後	40,182	23,857		

註1：上列財務資料業經會計師查核簽證。

註2：102及104年度財務報告改採國際財務報導準則進行編製。

## 2.簡明綜合損益表

### (1)國際財務報導準則-合併財務報表

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 105年3月31 日財務資料
	100年	101年	102年	103年	104年	
營業收入	-	3,628	507,048	1,150,490	838,336	107,951
營業毛利	-	899	279,859	327,940	503,836	82,288
營業損益	-	(12,334)	208,963	95,704	284,266	34,482
營業外收入及支出	-	(3,937)	(8,912)	(17,964)	(33,151)	(23,111)
稅前淨利	-	(16,271)	200,051	77,740	251,115	11,371
繼續營業單位 本期淨利	-	(16,271)	200,051	77,123	214,675	11,371
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	-	(16,271)	200,051	77,123	214,675	5,706
本期其他綜合損益(稅 後淨額)	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	(16,271)	200,051	77,123	214,675	5,706
淨利歸屬於 母公司業主	-	(16,325)	200,004	77,124	214,675	5,706
淨利歸屬於非控制權益	-	54	47	(1)	0	0
綜合損益總額歸屬於母 公司業主	-	(16,325)	200,004	77,124	214,675	5,706
綜合損益總額歸屬於非 控制權益	-	54	47	(1)	0	0
每股盈餘	-	(2.33)	7.91	0.73	1.46	0.04

說明：100年度並未有依國際財務報導準則編製之財務資料，101及104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，105年第一季財務報告係經會計師核閱。

## (2) 我國財務會計準則-合併財務報表

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				
	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年
營 業 收 入	10,340	3,628			
營 業 毛 利	198	899			
營 業(損)益	(11,944)	(12,334)			
營業外收入及利益	2,231	1,263			
營業外費用及損失	(5,487)	(5,200)			
繼 續 營 業 部 門 稅 前 損 益	(15,200)	(16,271)	(不	適	用)
繼 續 營 業 部 門 損 益	(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	(15,200)	(16,271)			
每 股 盈 餘	(2.17)	(2.33)			

註 1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註 2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註 3：上稱分配後數字，請依據次年度股東會決議之情形填列。

註 4：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

註 5：102 及 104 年度財務報告改採國際財務報導準則進行編製。

## (3) 國際財務報導準則—個體財務報表

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				
	100年	101年	102年	103年	104年
營業收入		252	506,604	1,024,557	709,546
營業毛利		252	279,878	327,940	445,432
營業損益		(12,580)	209,061	103,861	233,377
營業外收入及支出		(3,745)	(9,057)	(25,919)	12,658
稅前淨利		(16,325)	200,004	77,942	246,035
繼續營業單位 本期淨利		(16,325)	200,004	77,942	246,035
停業單位損失		-	-	-	
本期淨利(損)		(16,325)	200,004	77,942	246,035
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(不適用)	-	-	-	
本期綜合損益總額		(16,325)	200,004	77,124	214,675
淨利歸屬於 母公司業主		(16,325)	200,004	77,124	214,675
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	77,124	214,675
綜合損益總額歸屬 於非控制權益		-	-	-	
每股盈餘		(2.33)	7.91	0.73	1.46

註1：上列財務資料業經會計師查核簽證。

註1：100年度並未有依國際財務報導準則編製之財務資料。

## (4)我國財務會計準則-個體財務報表

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)				
	100年	101年	102	103年	104年
營業收入	0	252			
營業毛利	0	252			
營業損益	(11,501)	(12,580)			
營業外收入及利益	1,768	1,449			
營業外費用及損失	5,487	5,194			
繼續營業部門 稅前(損)益	(15,220)	(16,325)			
繼續營業部門 (損)益	(15,220)	(16,325)	(不	適	用)
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	(15,220)	(16,325)			
每股盈餘	(2.17)	(2.33)			

註1：上列財務資料業經會計師查核簽證。

註2：102及103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
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	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	安侯建業聯合會計師事務所	池世欽、簡蒂暖	無保留意見
104年	安侯建業聯合會計師事務所	池世欽、簡蒂暖	無保留意見
105年第一 季	安侯建業聯合會計師事務所	池世欽、簡蒂暖	標準式無保留核閱

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

### 1. 國際財務報導準則-合併財務報表

年度(註1) 分析項目(註2)		最近五年度財務分析					當年度截至 105年3月 31日財務分 析
		100年	101年	102年	103年	104年	
財務結構%	負債占資產比率		87.78	30.37	29.09	58.82	60.27
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		9,777.45	70,162.52	4,358.90	612.78	672.96
償債能力%	流動比率		64.20	182.52	485.32	178.74	190.83
	速動比率		52.06	62.22	272.48	16.94	21.02
	利息保障倍數		(2.71)	21.86	4.62	7.32	1.48
經營能力	應收款項週轉率(次)		0.88	5.85	3.66	2.49	2.24
	平均收現日數		414.77	62.39	99.72	146.58	162.94
	存貨週轉率(次)		1.53	0.74	0.80	0.08	0.01
	應付款項週轉率(次)		36.14	0.99	2.32	0.24	0.06
	平均銷貨日數		238.56	493.24	456.25	4,562.50	36,500
	不動產、廠房及設備週轉率(次)		18.23	416.29	23.25	1.79	0.51
	總資產週轉率(次)		0.01	0.42	0.32	0.11	0.04
獲利能力	資產報酬率(%)		(5.84)	17.26	2.62	3.48	1.07
	權益報酬率(%)		(50.98)	25.62	3.02	5.84	0.60
	稅前純益占實收資本額比率(註7)		(23.32)	20.70	5.30	17.12	3.10
	純益率(%)		(449.97)	39.44	6.70	25.60	5.28
	每股盈餘(元)		(2.33)	7.91	0.73	1.46	0.04
現金流量	現金流量比率(%)		註8	註8	註8	註8	註8
	現金流量允當比率(%)		330.99	註8	註8	註8	註8
	現金再投資比率(%)		註8	註8	註8	註8	註8
槓桿度	營運槓桿度		註9	1.17	9.73	1.62	2.18
	財務槓桿度		註9	1.05	1.29	1.16	3.10

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。

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. 負債占資產比率 104 年上升係因 104 年購置營建用地款項及銀行借款增加所致。
2. 長期資金占不動產、廠房及設備比率 104 年下降係因 104 年購置營建用地及辦公室所致。
3. 流動比率及速動比率 104 年下降係因 104 年購置營建用地及短期借款增加所致。
4. 利息保障倍數 104 年上升係因息前稅前純益增加所致。
5. 應收款項週轉率 104 年下降係因營業收入減少所致。
6. 平均收現日數 104 年上升係因應收帳款平均餘額增加所致。
7. 存貨週轉率 104 年下降係因營建用地增加所致。
8. 應付款項週轉率 104 年下降係期末應付帳款較高所致。
9. 平均銷貨日數 104 年上升係因營建用地增加所致。
10. 不動產、廠房及設備週轉率下降係因 104 年購買不動產所致。
11. 總資產週轉率 104 年下降係因固定資產及存貨增加所致。
12. 資產報酬率、權益報酬率等獲利能力指標 104 年上升係本期淨利上升所致。
13. 營運槓桿度 104 年下降係因本期部分不動代銷個案之接案型態改變所致。

\* 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：上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司並應將截至年報刊印日之前一季止之當年度財務資料併入分析。

註 3：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。

#### 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 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)。

註 4：上開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 5：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之不動產、廠房及設備總額。

註 6：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 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。

(2) 國際財務報導準則(個體財務報表)

年度(註1) 分析項目(註2)		最近五年度財務分析					當年度截至 105年3月31 日財務分析
		100年	101年	102年	103年	104年	
財務結構%	負債占資產比率		87.78	30.37	28.69	58.63	當期未編製個 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	4,358.21	611.98	
償債能力%	流動比率		64.20	182.52	486.46	169.44	
	速動比率		52.06	62.22	265.60	12.20	
	利息保障倍數		(2.71)	21.86	4.67	7.20	
經營能力	應收款項週轉率(次)		0.88	5.85	3.56	2.76	
	平均收現日數		414.77	62.39	102.60	132.24	
	存貨週轉率(次)		1.53	0.74	0.68	0.07	
	應付款項週轉率(次)		36.14	0.99	2.03	0.19	
	平均銷貨日數		238.56	493.24	535.39	5,214.28	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)		18.23	416.29	20.70	1.52	
	總資產週轉率(次)		0.01	0.42	0.28	0.1	
獲利能力	資產報酬率(%)		(5.84)	17.26	2.63	3.5	
	權益報酬率(%)		(50.98)	25.62	3.02	5.84	
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)		(23.32)	20.70	5.32	16.78	
	純益率(%)		(449.97)	39.44	7.53	30.25	
	每股盈餘(元)		(2.33)	7.91	0.73	1.46	
現金流量	現金流量比率(%)		註8	註8	註8	註8	
	現金流量允當比率(%)		330.99	註8	註8	註8	
	現金再投資比率(%)		註8	註8	註8	註8	
槓桿度	營運槓桿度		註9	1.17	7.76	1.74	
	財務槓桿度		註9	1.05	1.26	1.2	

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。

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. 負債占資產比率 104 年上升係因 104 年購置營建用地款項及銀行借款增加所致。
2. 長期資金占不動產、廠房及設備比率 104 年上升係因 104 年購置營建用地及辦公室所致。
3. 流動比率及速動比率 104 年上升係因 104 年購置營建用地及短期借款增加所致。
4. 利息保障倍數 104 年上升係因息前稅前純益增加所致。
5. 應收款項週轉率 104 年下降係因營業收入減少所致
6. 平均收現日數 104 年上升係因應收帳款平均餘額增加所致。
7. 存貨週轉率 104 年下降係因營建用地增加所致。
8. 應付款項週轉率 104 年下降係期末應付帳款較高所致。
9. 平均銷貨日數 104 年上升係因營建用地增加所致。
10. 不動產、廠房及設備週轉率下降係因 104 年購買不動產所致。
11. 總資產週轉率 104 年下降係因固定資產及存貨增力所致。
12. 資產報酬率、權益報酬率等獲利能力指標 104 年上升係本期淨利上升所致。
13. 營運槓桿度 104 年下降係因本期不動代銷個案之接案型態改變所致。

## (3)我國財務會計準則(合併財務報表)

分析項目		年度	最近五年度財務分析					
			100年	101年	102年	103年	104年	
財務結構 (%)	負債占資產比率		81.25	87.79				
	長期資金占固定資產比率		26,092.21	9,777.46				
償債能力%	流動比率		81.17	64.20				
	速動比率		78.93	63.49				
	利息保障倍數		(4.17)	(5.15)				
經營能力	應收款項週轉率(次)		2.87	1.15				
	平均收現日數		127	317	(不	適	用)	
	存貨週轉率(次)		1.24	1.54				
	應付款項週轉率(次)		18.58	36.15				
	平均銷貨日數		294	237				
	固定資產週轉率(次)		67.14	14.87				
	總資產週轉率(次)		0.04	0.02				
獲利能力	資產報酬率(%)		(5.17)	(6.51)				
	股東權益報酬率(%)		(31.85)	(50.98)				
	占實收資本比率(%)	營業利益		(17.06)	(17.62)			
		稅前純益		(21.74)	(23.32)			
	純益率(%)		(147.20)	(449.97)				
每股盈餘(虧損)元		(2.17)	(2.33)					
現金流量	現金流量比率(%)		註1	註1				
	現金流量允當比率(%)		178.95	330.99				
	現金再投資比率(%)		註1	註1				
槓桿度	營運槓桿度		註2	註2				
	財務槓桿度		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、103、104年度並無依我國財務會計準則編製之財務報告，故不適用。

4. 我國財務會計準則(個體財務報表)

分析項目(註2)		最近五年度財務分析					
		100年	101年	102年	103年	104年	
財務結構(%)	負債占資產比率	82.5	88.03				
	長期資金占固定資產比率	26,435.53	9,777.46				
償債能力%	流動比率	37.13	57.86				
	速動比率	37.12	57.51				
	利息保障倍數	(4.17)	(5.15)				
經營能力	應收款項週轉率(次)	-	0.05				
	平均收現日數	-	4,366				
	存貨週轉率(次)	-	-				
	應付款項週轉率(次)	-	-	(不適用)			
	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(%)	(5.26)	(6.58)				
	股東權益報酬率(%)	(31.85)	(50.98)				
	占實收資本比率(%)	營業利益	(16.43)	(17.97)			
		稅前純益	(21.74)	(23.32)			
	純益率(%)	-	(6,478.17)				
現金流量	每股盈餘(虧損)元	(2.17)	(2.33)				
	現金流量比率(%)	註1	註1				
	現金流量允當比率(%)	3,406.20	註1				
	現金再投資比率(%)	註1	註1				
槓桿度	營運槓桿度	註2	註2				
	財務槓桿度	註2	註2				

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)。

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  
監察人審查報告書

董事會造送本公司一〇四年度個體財務報告、合併財務報告，業經安侯建業聯合會計師事務所池世欽會計師與簡蒂暖會計師查核竣事，連同營業報告書及盈餘分派之議案，經本監察人查核完竣，認為尚無不符，爰依公司法第二一九條之規定，報請鑒察。

此 致

愛山林建設開發股份有限公司

監察人： 尤志續



中 華 民 國 一 〇 五 年 三 月 二 十 六 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）股份有限公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇四年及一〇三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）股份有限公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇四年及一〇三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

簡恭廷



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  
民國一〇五年三月二十八日

愛山林建設開發(原益尚昌開發)股份有限公司



民國一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	104.12.31		103.12.31	
	金額	%	金額	%
<b>資產</b>				
<b>流動資產：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 41,783	-	1,291,016	26
1150 應收票據淨額(附註六(三)及七)	7,837	-	68,653	1
1170 應收帳款淨額(附註六(三))	54,581	1	328,539	6
1180 應收帳款-關係人淨額(附註六(三)及七)	46,026	1	7,069	-
1190 應收建造合約款(附註六(四)及七)	276,615	3	280,407	6
1200 其他應收款(附註六(三)及七)	1,745	-	56	-
1220 本期所得稅資產	-	-	62	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	5,976,844	65	1,433,252	29
1410 預付款項(附註六(五))	350,333	4	290,477	6
1476 其他金融資產-流動(附註八)	62,094	1	96,883	2
1479 其他流動資產-其他	252	-	162	-
	<u>6,818,110</u>	<u>75</u>	<u>3,796,576</u>	<u>76</u>
<b>非流動資產：</b>				
1543 以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	5,906	-	5,906	-
1550 採用權益法之投資(附註六(六)及(七))	405,113	5	109,926	2
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	835,303	9	96,786	2
1760 投資性不動產淨額(附註六(九)及八)	126,551	1	125,570	3
1780 無形資產	867	-	1,578	-
1920 存出保證金(附註九)	104,357	1	3,740	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十七))	11,607	-	13,315	-
1937 催收款項(附註六(三))	1,330	-	1,330	-
1985 長期預付租金(附註六(十)及八)	826,656	9	843,856	17
	<u>2,317,690</u>	<u>25</u>	<u>1,202,007</u>	<u>24</u>
	<u>\$ 9,135,800</u>	<u>100</u>	<u>4,998,583</u>	<u>100</u>
<b>負債及權益總計</b>				
<b>負債：</b>				
2100 短期借款(附註六(十一))	2100			
2110 應付短期票券(附註六(十一))	2110			
2150 應付票據(附註六(十三))	2150			
2170 應付帳款(附註六(十三))	2170			
2180 應付帳款-關係人(附註六(十三)及七)	2180			
2190 應付建造合約款(附註六(四))	2190			
2200 其他應付款	2200			
2230 本期所得稅負債(附註六(十七))	2230			
2310 預收款項(附註六(十四))	2310			
2399 其他流動負債-其他	2399			
	<u>4,023,887</u>	<u>44</u>	<u>780,442</u>	<u>16</u>
<b>非流動負債：</b>				
2540 長期借款(附註六(十二))	2540			
2570 遞延所得稅負債(附註六(十七))	2570			
2645 存入保證金	2645			
2670 其他非流動負債-其他(附註六(九))	2670			
	<u>1,280,830</u>	<u>14</u>	<u>602,000</u>	<u>12</u>
	<u>5,356,742</u>	<u>59</u>	<u>1,434,198</u>	<u>29</u>
<b>負債總計</b>				
<b>權益(附註六(十八))：</b>				
3110 普通股股本	3110			
3210 資本公積-發行溢價	3210			
3220 資本公積-庫藏股票交易	3220			
3300 保留盈餘	3300			
	<u>1,466,000</u>	<u>16</u>	<u>1,466,000</u>	<u>29</u>
	<u>2,070,000</u>	<u>23</u>	<u>2,070,000</u>	<u>42</u>
	<u>5,556</u>	<u>-</u>	<u>5,556</u>	<u>-</u>
	<u>237,502</u>	<u>2</u>	<u>22,829</u>	<u>-</u>
	<u>3,779,058</u>	<u>41</u>	<u>3,564,385</u>	<u>71</u>
	<u>\$ 9,135,800</u>	<u>100</u>	<u>4,998,583</u>	<u>100</u>



董事長：

(請詳 後附個體財務報告附註)

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

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	104年度		103年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(四)、(廿一)及七)	\$ 709,546	100	1,024,557	100
5000 營業成本(附註六(四)及七)	264,114	37	696,617	68
營業毛利	445,432	63	327,940	32
營業費用(附註六(廿二)及七):				
6100 推銷費用	68,334	10	79,076	8
6200 管理費用	143,721	20	145,003	14
	212,055	30	224,079	22
營業淨利	233,377	33	103,861	10
營業外收入及支出:				
7010 其他收入(附註六(廿三))	2,272	-	3,462	-
7020 其他利益及損失(附註六(廿三))	226	-	(29)	-
7050 財務成本(附註六(廿三))	(39,679)	(6)	(21,449)	(2)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	49,839	7	(7,903)	-
	12,658	1	(25,919)	(2)
7900 稅前淨利	246,035	34	77,942	8
7950 減:所得稅費用(附註六(十七))	31,360	4	818	-
本期淨利	214,675	30	77,124	8
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
本期綜合損益總額	\$ 214,675	30	77,124	8
每股盈餘(單位:新台幣元)(附註六(二十))				
9750 基本每股盈餘(單位:新台幣元)	\$	1.46		0.73
9850 稀釋每股盈餘(單位:新台幣元)	\$	1.46		0.73

(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(原全尚昌開發)股份有限公司



權益變動表

民國一〇四年及一〇三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	保留盈餘		權益總計
			法定盈 餘公積	未分配 盈餘	
\$	966,000	625,556	-	(54,295)	1,537,261
	-	-	-	77,124	77,124
	500,000	1,450,000	-	-	1,950,000
	1,466,000	2,075,556	-	22,829	3,564,385
	-	-	-	214,675	214,675
	-	-	2,283	(2,283)	-
	-	-	-	(2)	(2)
\$	<b>1,466,000</b>	<b>2,075,556</b>	<b>2,283</b>	<b>235,219</b>	<b>3,779,058</b>

民國一〇三年一月一日餘額

本期綜合損益總額

現金增資

民國一〇三年十二月三十一日餘額

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配:

提列法定盈餘公積

實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額

民國一〇四年十二月三十一日餘額

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



民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	104年度	103年度
<b>營業活動之現金流量：</b>		
<b>本期稅前淨利</b>	\$ 246,035	77,942
<b>調整項目：</b>		
<b>收益費損項目</b>		
折舊費用	1,700	1,612
攤銷費用	711	528
財務成本	39,679	21,449
利息收入	(813)	(763)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(49,839)	7,903
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	25	43
長期預付租金攤銷	17,200	16,144
<b>收益費損項目合計</b>	<u>8,663</u>	<u>46,916</u>
<b>與營業活動相關之資產／負債變動數：</b>		
<b>與營業活動相關之資產之淨變動：</b>		
應收票據	60,816	6,594
應收帳款	273,958	(262,172)
應收帳款-關係人	(38,957)	17,066
應收勞務合約款	3,792	(217,982)
其他應收款	(1,689)	34,952
當期所得稅資產	62	36
存貨	(2,202,300)	(822,869)
預付款項	(59,856)	(156,043)
其他金融資產-流動	34,888	(9,174)
其他流動資產-其他	(90)	271
<b>與營業活動相關之資產之淨變動合計</b>	<u>(1,929,376)</u>	<u>(1,409,321)</u>
<b>與營業活動相關之負債之淨變動：</b>		
應付票據	(94,856)	111,507
應付帳款	(41,875)	(266,014)
應付帳款-關係人	(11,405)	(6,019)
應付勞務合約款	(66,872)	44,778
其他應付款	2,920	9,939
預收款項	20,136	54,801
其他流動負債	(1,197)	1,098
<b>與營業活動相關之負債之淨變動合計</b>	<u>(193,149)</u>	<u>(49,910)</u>
<b>與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計</b>	<u>(2,122,525)</u>	<u>(1,459,231)</u>
<b>調整項目合計</b>	<u>(2,113,862)</u>	<u>(1,412,315)</u>
<b>營運產生之現金流出</b>	(1,867,827)	(1,334,373)
收取之利息	714	713
支付之利息	(42,585)	(20,772)
支付之所得稅	(22,044)	(72)
<b>營業活動之淨現金流出</b>	<u>(1,931,742)</u>	<u>(1,354,504)</u>

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)

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	104年度	103年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得採用權益法之投資	(245,350)	(110,000)
取得不動產、廠房及設備	(727,537)	(95,498)
處分不動產、廠房及設備	14	-
存出保證金(增加)減少	(100,617)	86,990
取得無形資產	-	(903)
取得投資性不動產	(1,733)	(9,745)
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<b>(1,075,223)</b>	<b>(129,156)</b>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	1,397,775	491,304
短期借款減少	(369,273)	(189,374)
應付短期票券增加	200,000	203,000
應付短期票券減少	(150,000)	(308,500)
舉借長期借款	678,830	602,000
存入保證金增加	400	-
現金增資	-	1,950,000
<b>籌資活動之淨現金流入</b>	<b>1,757,732</b>	<b>2,748,430</b>
本期現金及約當現金(減少)增加數	(1,249,233)	1,264,770
期初現金及約當現金餘額	1,291,016	26,246
期末現金及約當現金餘額	<b>\$ 41,783</b>	<b>1,291,016</b>

(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**  
 民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日  
 (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一〇五年三月二十八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)已採用金管會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇四年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第九號「金融工具」)編製個體財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

<b>新發布／修正／修訂準則及解釋</b>	<b>國際會計準則理事會發布之生效日</b>
國際財務報導準則第1號之修正「國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	2013年1月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	2013年1月1日 (投資個體於 2014年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	2013年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2013年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012年1月1日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	2013年1月1日

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)

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	2013年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013年1月1日

本公司適用2013年版國際財務報導準則對個體財務報告未造成重大變動。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下稱理事會)已發布，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：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「因未實現損失所產生遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日

## 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)

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

### 四、重大會計政策之彙總說明

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。

#### (一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

#### (二) 編製基礎

##### 1. 衡量基礎

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。

#### (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. 預期將於報導期間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。

## 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)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指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。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其目的者，列報於約當現金。

### (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：備供出售金融資產及放款及應收款。

##### (1)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。

##### (2)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務工具投資。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。

##### (3)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每一報導日評估減損。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。

## 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)

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迴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迴升係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。

## 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)

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。

### 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。

## 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. 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。

### (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，以變更新用途時之帳面金額予以重分類。

## 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)

### (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改用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更改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)房屋及建築	50年
(2)辦公設備	5年
(3)租賃改良	3年
(4)租賃資產	3年

本公司至少於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，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。

## 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)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

每年至少於每一年度報導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)租賃

#### 1.出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

#### 2.承租人

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

### (十二)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。

### (十三)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。

## 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)

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分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。

### (十四)收入認列

#### 1. 勞 務

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，若預期合約損失則立即認列於損益。

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。

#### 3. 租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。出租不動產產生之收益則認列於營業收入項下之租金收入。

### (十五)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。

## 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)

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。

### (十六)股份基礎給付交易

給與員工之股份基礎給付獎酬以給與日之公允價值，於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列酬勞成本並增加相對權益。認列之酬勞成本係隨預期符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整；而最終認列之金額係以既得日符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量為基礎衡量。

有關股份基礎給付獎酬之非既得條件，已反映於股份基礎給付給與日公允價值之衡量，且預期與實際結果間之差異無須作核實調整。

有關現金增資保留給員工認購者，其給與日應為現金增資之認購價格及股數均已確定之日，通常以董事會通過增資基準日之核准日為給與日。

### (十七)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。

## 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)

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。

### (十八) 企業合併

本公司依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購方任何非控制權益之金額，減除所取得之可辨認資產及承擔之負債之淨額(通常為公允價值)來衡量商譽。若減除後之餘額為負數，則本公司重新評估是否已正確辨認所有取得之資產及所有承擔之負債後，始將廉價購買利益認列於損益。

除與發行債務或權益工具相關者外，與企業合併相關之交易成本均應於發生時立即認列為本公司之費用。

被收購者之非控制權益中，若屬現時所有權權益，且其持有者有權於清算發生時按比例份額享有企業淨資產者，本公司係依逐筆交易基礎，選擇按收購日之公允價值或按現時所有權工具對被收購者可辨認淨資產之已認列金額所享有之比例份額衡量之。其他非控制權益則按其收購日之公允價值或依金管會認可之國際財務報導準則所規定之其他基礎衡量。

### (十九) 每股盈餘

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。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。

### (二十) 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(二)，金融資產之分類
- (二) 附註六(九)，投資性不動產之分類
- (三) 附註六(十五)，租賃之分類

## 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)

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於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(八及九)，非金融資產之減損評估
- (四)附註六(十七)，遞延所得稅資產之可實現性
- (一)評價流程

本公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- 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)。

### (二)各等級間移轉政策

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，本公司係於報導日認列該移轉。衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(廿四)。

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
庫存現金及零用金	\$ 1,024	760
活期存款	40,271	1,290,241
支票存款	488	15
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 41,783</u>	<u>1,291,016</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(廿四)。

### (二)金融資產

明細如下：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
備供出售金融資產		
一以成本衡量之金融資產	<u>\$ 5,906</u>	<u>5,906</u>

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。

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，本公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

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)應收票據、應收帳款(含關係人)、其他應收款及催收款

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
應收票據	\$ 7,837	68,653
應收帳款	54,581	328,539
應收帳款-關係人	46,026	7,069
其他應收款	1,745	56
催收款	3,014	3,014
減：備抵呆帳	<u>(1,684)</u>	<u>(1,684)</u>
淨 額	<u><b>\$ 111,519</b></u>	<u><b>405,647</b></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>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
逾期360天以上	<u><b>\$ 1,330</b></u>	<u><b>1,330</b></u>

本公司民國一〇四年度及一〇三年度之應收票據、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
104年1月1日餘額	\$ 1,684
認列減損損失	<u>-</u>
104年12月31日餘額	<u><b>\$ 1,684</b></u>
103年1月1日餘額	\$ 1,684
認列減損損失	<u>-</u>
103年12月31日餘額	<u><b>\$ 1,684</b></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

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
代銷業：		
勞務合約成本	\$ -	-
建設業：		
預付土地款	125,029	457,360
營建用地	5,310,910	882,311
在建房地	<u>540,905</u>	<u>93,581</u>
小 計	<u>5,976,844</u>	<u>1,433,252</u>
合 計	<u><b>\$ 5,976,844</b></u>	<u><b>1,433,252</b></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)

1. 勞務合約

本公司當提供勞務交易結果無法可靠估計時，但預期各年度之已發生合約成本均很有可能回收，故將合約成本於其發生當期認列成本，並認列等額合約收入；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。

	104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	\$ 104,288	228,156	332,444
	<b>104.12.31</b>		
	成本回收法	比例履行法	合計
累計已發生成本	\$ 239,426	1,017,003	1,256,429
加：累計已認列損益	(41,350)	752,205	710,855
累積已發生成本及已認列利潤	198,076	1,769,208	1,967,284
減：累積勞務合約進度請款	204,333	1,500,075	1,704,408
應收勞務合約款(含關係人)	\$ 2,866	273,749	276,615
應付勞務合約款	\$ (9,123)	(4,616)	(13,739)
	<b>103年度</b>		
	成本回收法	比例履行法	合計
當期認列為收入之合約收入	\$ 323,123	652,043	975,166
	<b>103.12.31</b>		
	成本回收法	比例履行法	合計
累計已發生成本	\$ 323,123	671,029	994,152
加：累計已認列損益	-	592,595	592,595
累積已發生成本及已認列利潤	323,123	1,263,624	1,586,747
減：累積勞務合約進度請款	(318,630)	(1,068,321)	(1,386,951)
應收勞務合約款(含關係人)	\$ 85,104	195,303	280,407
應付勞務合約款	\$ (80,611)	-	(80,611)

2. 民國一〇四年度及一〇三年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為264,114千元及696,617元。

3. 民國一〇四年度及一〇三年度並無認列存貨跌價損失及存貨沖減迴轉之情形。另，由於房地產市場景氣改變，本公司於民國一〇四年十二月三十一日業針對302及288代銷案業已提列勞務存貨合約損失計41,350千元。

4. 截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

## 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)

5.本公司於民國一〇四年度取得新竹寶香段等47筆土地，惟係屬農地，暫以他人名義登記，並已簽訂委託管理契約且將以等值金額設定抵押予本公司，請詳附註七。

### (五)預付款項

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
留抵稅額	\$ 64,392	61,044
預付款項(代銷業)	251,394	202,115
預付費用(建設業)	32,556	27,154
其他	1,991	164
	<u>\$ 350,333</u>	<u>290,477</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：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
子公司	<u>\$ 405,113</u>	<u>109,926</u>

#### 1.子公司

請參閱民國一〇四年度合併財務報告。

#### 2.擔保

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資並未作為長短期借款及融資額度擔保之情形。

### (七)企業合併

本公司於民國一〇四年二月五日透過收購市港建設開發(股)公司100%之股份而取得對該公司之控制，市港建設開發(股)公司為一家從事委託營造廠商興建國民住宅業務之公司。

取得市港建設開發(股)公司之控制使本公司得間接持有市港建設開發(股)公司所持有之存貨(營建用地)，透過持有此存貨(營建用地)預期將可加速不動產業務之開發進度。本公司亦預期可透過此收購來增加獲利。

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及所承擔之負債金額如下：

#### 1.移轉對價主要類別於收購日之公允價值如下：

移轉對價主要類別如下：

現金	<u>\$ 235,000</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.取得之可辨認資產與承擔之負債

收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細如下：

現金及約當現金	\$	1
存貨(建設業適用)		241,484
其他應付款		(139)
遞延所得稅負債		(6,346)
	<b>\$</b>	<b><u>235,000</u></b>

本公司於衡量期間將持續檢視上述事項。若於收購日起一年內取得於收購日已存在之事實與情況相關之新資訊，可辨識出對上述暫定金額之調整或於收購日所存在之任何額外負債準備，則將修改收購之會計處理。

(八)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇四年度及一〇三年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>辦公設備</u>	<u>租賃改良</u>	<u>租賃資產</u>	<u>未完工程</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：							
民國104年1月1日餘額	\$ -	-	1,013	2,275	-	94,746	98,034
增 添	-	871	208	-	293	738,132	739,504
未完工程轉入(出)	126,385	29,254	-	-	-	(155,639)	-
處分及報廢	-	-	(43)	-	-	-	(43)
民國104年12月31日餘額	<b>\$ 126,385</b>	<b>30,125</b>	<b>1,178</b>	<b>2,275</b>	<b>293</b>	<b>677,239</b>	<b>837,495</b>
民國103年1月1日餘額	\$ -	-	819	2,275	-	-	3,094
增 添	-	-	752	-	-	94,746	95,498
處 分	-	-	(558)	-	-	-	(558)
民國103年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>-</b>	<b>1,013</b>	<b>2,275</b>	<b>-</b>	<b>94,746</b>	<b>98,034</b>
折舊及減損損失：							
民國104年1月1日餘額	\$ -	-	197	1,051	-	-	1,248
本年度折舊	-	-	170	758	20	-	948
處分及報廢	-	-	(4)	-	-	-	(4)
民國104年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>-</b>	<b>363</b>	<b>1,809</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>2,192</b>
民國103年1月1日餘額	\$ -	-	610	293	-	-	903
本年度折舊	-	-	102	758	-	-	860
處 分	-	-	(515)	-	-	-	(515)
民國103年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>-</b>	<b>197</b>	<b>1,051</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,248</b>
帳面金額：							
民國104年12月31日	<b>\$ 126,385</b>	<b>30,125</b>	<b>815</b>	<b>466</b>	<b>273</b>	<b>677,239</b>	<b>835,303</b>
民國103年12月31日	<b>\$ -</b>	<b>-</b>	<b>816</b>	<b>1,224</b>	<b>-</b>	<b>94,746</b>	<b>96,786</b>
民國103年1月1日	<b>\$ -</b>	<b>-</b>	<b>209</b>	<b>1,982</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,191</b>

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

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)

(九)投資性不動產

本公司民國一〇四年度及一〇三年度投資性不動產之變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	未完工程	總計
成本或認定成本：				
民國104年1月1日餘額	\$ 224,756	42,078	9,745	276,579
增添	-	-	1,733	1,733
民國104年12月31日餘額	<b>\$ 224,756</b>	<b>42,078</b>	<b>11,478</b>	<b>278,312</b>
民國103年1月1日餘額	\$ 224,756	42,078	-	266,834
增添	-	-	9,745	9,745
民國103年12月31日餘額	<b>\$ 224,756</b>	<b>42,078</b>	<b>9,745</b>	<b>276,579</b>
折舊及減損損失：				
民國104年1月1日餘額	\$ 139,243	11,766	-	151,009
本年度折舊	-	752	-	752
民國104年12月31日餘額	<b>\$ 139,243</b>	<b>12,518</b>	-	<b>151,761</b>
民國103年1月1日餘額	\$ 139,243	11,014	-	150,257
本年度折舊	-	752	-	752
民國103年12月31日餘額	<b>\$ 139,243</b>	<b>11,766</b>	-	<b>151,009</b>
帳面金額：				
民國104年12月31日	<b>\$ 85,513</b>	<b>29,560</b>	<b>11,478</b>	<b>126,551</b>
民國103年12月31日	<b>\$ 85,513</b>	<b>30,312</b>	<b>9,745</b>	<b>125,570</b>
民國103年1月1日	<b>\$ 85,513</b>	<b>31,064</b>	-	<b>116,577</b>
公允價值：				
民國104年12月31日				<b>\$ 143,742</b>
民國103年12月31日				<b>\$ 143,742</b>
民國103年1月1日				<b>\$ 140,879</b>

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。

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。其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。

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)

公允價值之評價係以市場價值收益法及比較法進行，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，若缺乏活絡市場現時價格，則評價係考量出租該不動產預期收取之估計現金流量彙總數，並採用反映該淨現金流量固有特定風險之收益率予以折現，以決定該不動產之價值。民國一〇四年度及一〇三年度所採用之收益率區間皆為1.47%。

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，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。

(十)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，上述權利金已全數支付完畢，並依約支付由銀行開立履約保證函90,300千元，其變動明細如下：

	總 計
成本或認定成本：	
民國104年12月31日餘額	\$ <u><u>860,000</u></u>
民國103年12月31日餘額	\$ <u><u>860,000</u></u>
民國103年1月1日餘額	\$ <u><u>860,000</u></u>
攤銷：	
民國104年1月1日餘額	\$ 16,144
本期攤銷	<u>17,200</u>
民國104年12月31日餘額	\$ <u><u>33,344</u></u>
民國103年1月1日餘額	-
本期攤銷	<u>16,144</u>
民國103年12月31日餘額	\$ <u><u>16,144</u></u>
帳面金額：	
民國104年12月31日	\$ <u><u>826,656</u></u>
民國103年12月31日	\$ <u><u>843,856</u></u>
民國103年1月1日	\$ <u><u>860,000</u></u>

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，本公司之長期預付租金提供作長期借款之擔保品，請詳附註八。

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)

(十一)短期借款／應付短期票券

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
擔保銀行借款	\$ 1,008,440	301,930
無擔保銀行借款	321,992	-
應付短期票券	49,801	-
	<u><b>\$ 1,380,233</b></u>	<u><b>301,930</b></u>
尚未使用額度	<u><b>\$ 1,468,448</b></u>	<u><b>981,070</b></u>
利率區間	<u><b>2.42%~3.145%</b></u>	<u><b>2.975%</b></u>

1.借款之發行與償還

民國一〇四年度及一〇三年度新增金額分別為1,597,775千元及694,304千元，償還之金額分別為519,273千元及497,874千元。

2.銀行借款之擔保

本公司以資產設定抵押供短期借款及應付短期票券之擔保情形，請詳附註八。

(十二)長期借款

本公司長期借款之明細如下：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
擔保銀行借款	\$ 1,280,830	602,000
減：一年內到期部分	-	-
合計	<u><b>\$ 1,280,830</b></u>	<u><b>602,000</b></u>
尚未使用額度	<u><b>\$ 335,980</b></u>	<u><b>330,000</b></u>
利率區間	<u><b>1.90%~2.78%</b></u>	<u><b>2.85%</b></u>

1.借款之發行與償還

民國一〇四年度及一〇三年度新增之金額分別為678,830千元及602,000千元，償還之金額均為零元。

2.銀行借款之擔保品

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十三)應付票據及帳款(含關係人)

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
建設案	\$ 2,411,311	39,538
代銷案	39,948	220,994
其他	12,057	2,028
	<u><b>\$ 2,463,316</b></u>	<u><b>262,560</b></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)

(十四)預收款項

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
預收房地款	\$ 105,604	85,501
其他	33	-
合 計	<u>\$ 105,637</u>	<u>85,501</u>

上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(一)、2。

(十五)營業租賃

1.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：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
一年內	\$ 12,580	9,093
一年至五年	50,320	36,372
五年以上	540,940	400,590
	<u>\$ 603,840</u>	<u>446,055</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地價支付租金，本公司評估未來支付租金分別依民國一〇五年度及民國一〇二年度公告地價計算之，並未考量未來公告現值之漲幅。

民國一〇四年度及一〇三年度營業租賃列報於損益之費用分別為6,850千元及8,595千元。

2.出租人租賃

本公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(九)。不可取消租賃期間之未來應收租賃款情形如下：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
一年內	\$ 1,600	-
一年至五年	6,400	-
五年以上	7,333	-
	<u>\$ 15,333</u>	<u>-</u>

民國一〇四年度及一〇三年度由投資性不動產產生之租金收入分別為667千元及零元。

(十六)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。

本公司民國一〇四年度及一〇三年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為5,412千元及5,305千元，已提撥至勞工保險局。

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)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇四年度及一〇三年度費用明細如下：

	104年度	103年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 27,035	13,727
調整前期之當期所得稅	968	-
未分配盈餘加徵10%	2,055	-
	<u>30,058</u>	<u>13,727</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	1,302	(12,909)
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 31,360</u>	<u>818</u>

本公司民國一〇四年度及一〇三年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	104年度	103年度
稅前淨利	\$ 246,035	77,942
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 41,826	13,250
勞務收入暫時性差異	(10,614)	13,315
遞延利息支出之財稅差異	4,142	1,961
權益法認列之國內投資(利益)損失	(8,473)	1,344
遞延銷售佣金之財稅差異	306	850
虧損扣抵	-	(16,660)
暫時性差異之變動	1,302	(12,909)
前期低估	968	-
未分配盈餘加徵10%	2,055	-
其他	(152)	(333)
	<u>\$ 31,360</u>	<u>818</u>

2.遞延所得稅資產及負債

(1)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇四年度及一〇三年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	勞務收入暫時性差異
<u>遞延所得稅資產：</u>	
民國104年1月1日餘額	\$ 13,315
借記損益表	<u>(1,708)</u>
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 11,607</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)

	<u>勞務收入暫時性差異</u>
民國103年1月1日餘額	\$ -
貸記損益表	<u>13,315</u>
民國103年12月31日餘額	<u><u>\$ 13,315</u></u>
	<u>呆帳損失</u>
<u>遞延所得稅負債：</u>	
民國104年1月1日餘額	\$ 406
貸記損益表	<u>(406)</u>
民國104年12月31日餘額	<u><u>\$ -</u></u>
民國103年1月1日餘額	\$ -
借記損益表	<u>406</u>
民國103年12月31日餘額	<u><u>\$ 406</u></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一〇二年度。

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
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	<u>235,219</u>	<u>22,829</u>
	<u><u>\$ 235,219</u></u>	<u><u>22,829</u></u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u><u>\$ 29,574</u></u>	<u><u>7,998</u></u>
	<u>104年度(預計)</u>	<u>103年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u><u>21.65%</u></u>	<u><u>20.48%</u></u>

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。

(十八)資本及其他權益

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為1,540,000千元，每股面額10元，皆為154,000千股，已發行股份皆為146,600千股。

本公司民國一〇四年度及一〇三年度流通在外股數調節表如下：

	(以千股表達)	
	<u>普 通 股</u>	
	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
1月1日期初餘額	146,600	96,600
現金增資	-	<u>50,000</u>
12月31日期末餘額	<u><u>146,600</u></u>	<u><u>146,600</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)

### 1. 普通股之發行

- (1) 本公司為拓展營建開發業務、充實營運資金及購置營業用資產，於民國一〇三年六月十八日股東會決議通過私募100,000千股，每股面額10元，總金額1,000,000千元，截至出具查核報告日止，於期限內尚未執行辦理因而失效。
- (2) 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。
- (3) 本公司為拓展營建開發業務、充實營運資金及購置營業用資產，於民國一〇三年六月十六日經董事會決議現金發行新股50,000千股，每股面額10元，總金額500,000千元，此增資案業經金融監督管理委員會核准，並於民國一〇三年十月二十七日收足股款1,950,000千元，另以民國一〇三年十月二十九日為現金增資基準日，相關法定登記程序已辦理完竣。
- (4) 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：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 2,070,000	2,070,000
庫藏股票交易	5,556	5,556
	<u>\$ 2,075,556</u>	<u>2,075,556</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。

## 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.保留盈餘

依本公司章程規定，每年度總決算如有盈餘，應先提繳稅捐，彌補以往年度虧損，次提百分之十為法定盈餘公積及依法令規定法提列或迴轉特別盈餘公積，再就其餘額，加計上年度未分配盈餘數為累計可分配盈餘。前述累積可分配盈餘，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會決議之。分配比例如下：

- (1)員工紅利不低於百分之一。
- (2)董監事酬勞不高於百分之三。
- (3)股東紅利現金部分不低於股東紅利分配數之百分之十，其員工紅利屬以股票方式發放者，其分配之對象得包括符合一定條件之本公司從屬公司員工。

本公司將視營運規模及市場經濟環境變化，董事會於擬定盈餘分派案時，應考量公司未來營運規模及現金流量之需求，決定最適當股利政策發放方式。

依民國一〇四年五月修正之公司法規定，員工紅利及董事及監察人酬勞已不屬於盈餘分配項目，本公司將於主管機關規定期限前配合修改公司章程。

#### (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

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第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，自當期損益與前期末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，則自前期末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

本公司民國一〇三年度為支應未來建案與代銷業務等之資金需求，本期可供分配盈餘擬全數保留，民國一〇三年度之員工紅利及董監酬勞暫不估列。員工紅利及董監酬勞實際配發情形與本公司民國一〇三年度個體財務報告估列金額並無差異。

本公司分別於民國一〇四年六月二十二日及一〇三年六月十八日經股東常會決議，因民國一〇三年度本公司為支應未來建案與代銷業務等資金需求除依法提列法定盈餘公積2,283千元外，餘暫不分配，而民國一〇二年度為累積虧損，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)

(十九)股份基礎給付

本公司截至民國一〇三年十二月三十一日止，計有下列股份基礎給付交易：

	<u>權益交割</u>
	<u>現金增資保留 與員工認購</u>
給與日	9月23日
給與數量	5,000千股
合約期間	-
授予對象	員工
既得條件	立即既得

本公司於民國一〇三年六月十六日經董事會決議現金發行新股50,000千股，其中保留10%之5,000千股給予員工認購，並業已向金融監督管理委員會證券期貨局申報生效，且相關法定登記程序已辦理完竣。

1. 給與日公允價值之衡量參數

本公司採用Black-Scholes選擇權評價模式估計給與日股份基礎給付之公允價值，該模式之輸入值如下：

	<u>現金增資保留 予員工認購</u>
給與日公允價值	-
給與日股價	37.40
執行價格	39.00
預期波動率(%)	4.30%
無風險利率 (%)	1.37%

預期波動率以加權平均歷史波動率為基礎，並調整因公開可得資訊而預期之變動；無風險利率以郵政儲金定存率為基礎。公允價值之決定未考量交易中所含之服務及非市價績效條件。

2. 員工費用及負債

本公司民國一〇三年度因現金增資保留予員工認購所產生之費用為零元。

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)

(二十)每股盈餘

本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘餘之計算如下：

	104年度	103年度
<b>基本每股盈餘</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 214,675	77,124
1月1日流通在外普通股	146,600	96,600
現金增資發行新股之影響	-	8,767
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>146,600</u>	<u>105,367</u>
	<u>\$ 1.46</u>	<u>0.73</u>
<b>稀釋每股盈餘</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 214,675	77,124
普通股加權平均流通在外股數	146,600	105,367
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞之影響	176	-
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	<u>146,776</u>	<u>105,367</u>
	<u>\$ 1.46</u>	<u>0.73</u>

(廿一)營業收入

本公司民國一〇四年度及一〇三年度之收入明細如下：

	104年度	103年度
租賃收入	\$ 667	-
勞務收入(資訊及管理服務等)	116,409	17,429
勞務合約收入	592,470	1,007,128
	<u>\$ 709,546</u>	<u>1,024,557</u>

勞務合約收入請詳附註六(四)說明。

(廿二)員工及董事、監察人酬勞

依本公司董事會通過尚未經股東會決議之公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於1%為員工酬勞及不高於3%為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。

本公司民國一〇四年度員工酬勞及董事及監察人酬勞估列金額分別為5,872千元及零元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程擬訂定之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇四年度之營業成本或營業費用。若實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為民國一〇五年度之損益。

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)

(廿三)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：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
利息收入		
銀行存款	\$ 741	713
押金息	72	50
合建保證金折現	<u>1,459</u>	<u>2,699</u>
	<u>\$ 2,272</u>	<u>3,462</u>

2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
什項支出	\$ -	(53)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	(25)	(43)
什項收入	<u>251</u>	<u>67</u>
	<u>\$ 226</u>	<u>(29)</u>

3.財務成本

本公司民國一〇四年度及一〇三年度之財務成本明細如下：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 39,085	20,379
財務費用	4,686	1,070
減：利息資本化	<u>(4,092)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 39,679</u>	<u>21,449</u>

(廿四)金融工具

1.信用風險之暴險

(1)信用風險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

本公司之客戶集中在建設公司群，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。本公司於民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，應收帳款餘額中分別有79%係由5家客戶及92%係由5家客戶組成，使本公司有信用風險顯著集中之情形。

## 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.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
<b>104年12月31日</b>					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 2,611,262	2,903,210	222,758	650,278	2,030,174
固定利率工具	49,801	50,000	50,000	-	-
無附息負債	2,523,666	2,523,666	2,084,447	116	439,103
	<b>\$ 5,184,729</b>	<b>5,476,876</b>	<b>2,357,205</b>	<b>650,394</b>	<b>2,469,277</b>
<b>103年12月31日</b>					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 903,930	1,014,207	26,139	52,279	935,789
無附息負債	319,310	319,310	319,310	-	-
	<b>\$ 1,223,240</b>	<b>1,333,517</b>	<b>345,449</b>	<b>52,279</b>	<b>935,789</b>

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。

### 3.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%，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%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇四年度及一〇三年度之淨利將減少或增加13,056千元及4,520千元，主因係本公司之浮動利率借款。

### 4.公允價值資訊

#### (1)金融工具之種類及公允價值

本公司金融資產及金融負債之帳面金額、公允價值及公允價值等級資訊列示如下。但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊。

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)

		104.12.31			
		公允價值			
帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計	
備供出售金融資產					
以成本衡量之金融資產	\$ 5,906	-	-	-	
放款及應收款					
現金及約當現金	41,783	-	-	-	
應收票據及帳款(含關係人)	108,444	-	-	-	
其他應收款及催收款	3,075	-	-	-	
其他金融資產－流動	62,094	-	-	-	
存出保證金	104,357	-	-	-	
小計	319,753	-	-	-	
合計	<b>\$ 325,659</b>	-	-	-	
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 1,330,432	-	-	-	
應付短期票券	49,801	-	-	-	
應付票據及帳款(含關係人)	2,463,316	-	-	-	
其他應付款	8,325	-	-	-	
長期借款	1,280,830	-	-	-	
存入保證金	1,750	-	-	-	
其他非流動負債－其他	50,275	-	-	-	
合計	<b>\$ 5,184,729</b>	-	-	-	
		103.12.31			
		公允價值			
帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計	
備供出售金融資產					
以成本衡量之金融資產	\$ 5,906	-	-	-	
放款及應收款					
現金及約當現金	1,291,016	-	-	-	
應收票據及帳款(含關係人)	404,261	-	-	-	
其他應收款及催收款	1,386	-	-	-	
其他金融資產－流動	96,883	-	-	-	
存出保證金	3,740	-	-	-	
小計	1,797,286	-	-	-	
合計	<b>\$ 1,803,192</b>	-	-	-	
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 301,930	-	-	-	
應付票據及帳款(含關係人)	262,560	-	-	-	
其他應付款	5,400	-	-	-	
長期借款	602,000	-	-	-	
存入保證金	1,350	-	-	-	
其他非流動負債－其他	50,000	-	-	-	
合計	<b>\$ 1,223,240</b>	-	-	-	

## 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)各等級間的移轉

本公司持有之股票備供出售金融資產因無活絡市場之公開報價，且於民國一〇四年度及一〇三年度並無重大變動，故於民國一〇四年度及一〇三年度並無各等級移轉之情形。

## (廿五)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。

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。

## 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)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。截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，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。

#### (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。

### (廿六)資本管理

本公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，本公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股、或出售資產以清償負債。

## 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。

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
負債總額	\$ 5,356,742	1,434,198
減：現金及約當現金	(41,783)	(1,291,016)
淨負債	<u>\$ 5,314,959</u>	<u>143,182</u>
權益總額	\$ 3,779,058	3,564,385
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	<u>\$ 3,779,058</u>	<u>3,564,385</u>
負債資本比率	<u>140.64%</u>	<u>4.02%</u>

民國一〇四年十二月三十一日負債資本比率之增加，主要係因購入辦公室及新增營建新案之購地成本，使長短期借款增加1,757,132千元及應付購地款增加2,337,200千元所致，爰造成負債資本比率增加之原因。

### (廿七)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一〇四年度及一〇三年度之非現金交易投資及籌資活動為以直接承擔負債及融資租賃方式取得建築物及設備，請詳附註六(八)。

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
本期購置固定資產價款	\$ 739,504	95,498
加：期初應付帳款	-	-
減：期末應付帳款	(11,692)	-
加：期初應付租賃款	-	-
減：期末應付租賃款	(275)	-
	<u>\$ 727,537</u>	<u>95,498</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)

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%)	
		104.12.31	103.12.31
建盟電子商務(股)公司	台灣	64.70%	64.70%
新聖開發(股)公司	台灣	100.00%	94.45%
水立方國際開發(原健復實業)(股)公司	台灣	100.00%	100.00%
市港建設開發(股)公司	台灣	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：

關係人類別	項 目	104年度	103年度
其他關係人	勞務合約收入	\$ 225,784	95,436
"	資訊及管理服務等收入	116,409	17,429
		<b>\$ 342,193</b>	<b>112,865</b>

(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、管理服務及驗屋服務等，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之明細如下：

案名	代銷合約簽訂日	銷售期間
代銷案-275	102.08.01	至取得使用執照日六個月後
代銷案-304	103.11.01	至104.10.31(於104.06.30終止)
代銷案-311	103.11.01	至104.10.31(延長至105.10.31)
代銷案-278	104.07.01	至取得使用執照日六個月後

(4)本公司提供場地活動規劃予其他關係人之交易價格與其他公司並無顯著不同，收款條件為月結或預收。

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.進貨

(1)建設：

本公司向關係人進貨金額如下：

關係人類別	進貨項目	董事會日期	約定價款	截至104.12.31 已支付價款
主要管理階層	台北市內湖區西	104.02.11	原訂553,757千元	55,376千元
	湖段二小段346地	104.05.07	調整為474,649千元	
	號(註1)	104.08.10	決議取消交易	(55,376)千元
"	屏東市香揚段一	104.04.22	620,000千元	620,000千元
"	小段12及30地號			
"	台北市信義區祥和二小段等17筆地號之容積移轉用地	103.06.16	80,000千元(含稅)	16,000千元
"	台北市信義區虎林四小段等20筆地號之容積移轉用地	104.07.08	92,807千元(含稅)	46,404千元

註1：於民國一〇四年五月七日經董事會決議，因原購入土地面積減少，爰雙方約定總價款由553,757千元調降為474,649千元。

(2)代銷：

本公司向關係人進貨金額如下：

關係人類別	104年度	103年度
其他關係人	\$ 749	5,692

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	104.12.31	103.12.31
應收票據	其他關係人	\$ -	1,050
應收帳款	其他關係人	38,393	7,069
"	子公司	7,633	-
其他應收款	其他關係人	686	-
"	子公司	380	-
應收勞務合約款	其他關係人	28,033	30,339
		<u>\$ 75,125</u>	<u>38,458</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	104.12.31	103.12.31
應付帳款	其他關係人	\$ -	737
"	子公司	-	10,668
		<b>\$ -</b>	<b>11,405</b>

5.向關係人借款

本公司向關係人借款金額如下：

帳列項目	關係人類別	103.12.31	
		最高貸餘	期末餘額
其他應付款－關係人	本公司之主要管理階層	\$ 101,000	-
"	對本公司具重大影響力者	20,000	-
		<b>\$ 121,000</b>	<b>-</b>

6.勞務

關係人與本公司簽訂託代銷企劃委任合約書，其明細如下：

關係人名稱	案 名	銷售期間	累計已計價	
			104.12.31	103.12.31
子公司	海洋都心3	103.01起至取得使用執照後六個月止	\$ 17,363	10,160
其他關係人	海洋都心2	102.11起至取得使用執照後六個月止	26,045	26,045
			<b>\$ 43,408</b>	<b>36,205</b>

7.租 賃

(1)於民國一〇四年度及一〇三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(含稅)	存出保證金	租金支出(含稅)
<b>104年度</b>				
其他關係人	102.06.01~105.05.31	\$ 90	180	1,080
"	104.01.01~104.12.31	\$ 700	1,400	8,400
<b>103年度</b>				
其他關係人	102.06.05~105.05.31	\$ 90	180	1,080
"	103.01.01~103.12.31	\$ 700	1,400	8,400
"	103.01.01~103.04.30	\$ 955	-	3,818

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)

8.其他

(1)本公司於民國一〇四年度移轉代銷案予子公司，並向子公司收取之金額為7,270千元。

(2)本公司於民國一〇四年度取得新竹寶香段等47筆土地，惟係屬農地，暫以本公司之主要管理階層之他人名義登記，並已簽訂委託管理契約且將以等值金額設定抵押予本公司。

(四)主要管理人員交易

主要管理人員報酬

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
短期員工福利	\$ 18,657	20,067
退職後福利	505	505
	<u>\$ 19,162</u>	<u>20,572</u>

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：

<u>資產名稱</u>	<u>質押擔保標的</u>	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
其他金融資產－流動	短期借款、預售價金信託及履約保證	\$ 22,018	45,068
存貨－建設業	銀行借款	1,927,204	559,545
投資性不動產淨額	應付短期票券	65,073	65,826
長期預付租金	長期借款	826,656	843,856
不動產、廠房及設備	長期借款	833,749	-
		<u>\$ 3,674,700</u>	<u>1,514,295</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：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
取得不動產、廠房及設備(含稅)	\$ -	736,410
取得存貨(建設業)	\$ 149,404	389,155

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：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
已簽訂之銷售合約價款(含稅)	\$ 817,430	683,840
已依約收取金額(未稅)	\$ 105,604	85,501

## 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. 本公司與宏盛建設(股)公司簽訂合作興建(合建分屋)，截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日所支付之履約保證票據皆為190,000千元。
4. 本公司因與百齡段與地主簽訂合作興建(合建分屋)，截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日所支付之保證金31,150千元及41,150千元。
5. 本公司為與賣方簽訂股權買賣暨工程承攬意向書，截至民國一〇四年十二月三十一日已支付之保證金為100,000千元。
6. 本公司截至民國一〇四年十二月三十一日簽訂行銷企劃委任合約書之明細如下：

<u>案名</u>	<u>代銷合約簽訂日</u>	<u>銷售期間</u>
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-278	104.07.01	至取得使用執照日六個月後
代銷案-281	103.01.01	至105.12.31
代銷案-282	102.11.01	至取得使用執照日四個月後
代銷案-283	103.01.01	至105.05.31
代銷案-286	104.01.19	至全案完銷
代銷案-288	103.01.01	至105.05.31
代銷案-297	104.06.10	至取得使用執照日三個月後
代銷案-302	103.11.01	至105.06.30
代銷案-303	103.11.01	至106.08.31
代銷案-304	103.11.01	至104.10.31(於104.06.30終止)
代銷案-305	103.10.01	至105.03.31
代銷案-311	103.11.01	至104.10.31(延長至105.10.31)
代銷案-310	104.05.01	至105.04.30

十、重大之災害損失：無。

### 十一、重大之期後事項

本公司於民國一〇四年十二月二十八日經董事會決議發行國內一〇四年度第一次有擔保普通公司債為500,000千元，於民國一〇五年一月七日業經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃債字第10500003321號函核准，並於民國一〇五年一月十二日募集發行完畢。

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	104年度			103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	-	118,755	118,755	-	116,765	116,765
勞健保費用	-	9,511	9,511	-	9,124	9,124
退休金費用	-	5,412	5,412	-	5,305	5,305
其他員工福利費用	-	4,485	4,485	-	3,295	3,295
折舊費用	313	1,387	1,700	-	1,612	1,612
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	711	711	-	528	528

本公司民國一〇四年度及一〇三年度員工之平均人數分別為133人及134人。

(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，並繫屬於法院審理中。

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，並於民國一〇三年七月二十五日經臺北地方法院刑事庭裁定，將本案附帶民事訴訟移送臺北地方法院民事庭審理。

本公司管理階層評估該訴訟案件對本公司民國一〇四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一〇四年十二月三十一日之個體財務報告附註揭露說明後應無其他之影響。

### (三)捐贈支出

本公司本著培育人才、推廣學術應用，為使原住民同胞能有更優質的學習環境與培育國家體育優秀人才之理念，於民國一〇四年度及一〇三年度共捐贈10,000千元及20,000千元予財團法人台灣基督長老教會玉山神學院及中華民國射箭協會。

## 十三、附註揭露事項

### (一)重大交易事項相關資訊

民國一〇四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%	-	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	台北市內湖 區西湖二小 段346地號	104.02.11 104.05.07	474,649	註3	祝文字	關係人	新芳春茶行	非關係人	99.3.5及 101.11.18	445,972	繼價	供營建 使用	註1、註 及註3
本公司	台北市內湖 區西湖一小 段247地號	104.02.11	658,662	已依約支付 65,866千元	自然人1位	非關係人	-	-	-	-	繼價	供營建 使用	註1 註4
本公司	屏東市香揚 段一小段 12.30地號	104.04.22	620,000	已支付完畢	祝文字	關係人	自然人	非關係人	102.03.08	600,000	繼價	供營建 使用	

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)

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	新竹縣寶山鄉寶香段190地號等423筆土地及374地號等10筆土地暨新竹市明湖段979-3地號等71筆土地，合計504筆持分面積之50%	104.04.22 104.08.10	3,059,000	已依約支付721,800千元	自然人4位	非關係人	-	-	-	-	鑑價	供營建使用	

註1：與賣方約定於原簽約(增補協議)日後三個月內賣方需取得「土地預定買賣合約書」之買受人簽署之補充協議，並完成土地移轉登記及重新辦理信託登記完成。

註2：於民國一〇四年五月七日經董事會決議，因原購入土地面積減少，爰雙方約定總價款由553,757千元調降為474,649千元。

註3：已於民國一〇四年八月十日經董事會決議取消交易，並於民國一〇四年八月十四日收回預付款項55,376千元。

註4：已於民國一〇四年五月七日取消交易，並於民國一〇四年五月二十九日收回預付款項65,866千元。

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：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	祝文字	主要管理階層	進貨	620,000	12.75%	依合約約定付款	-	-	-	-	%

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：

民國一〇四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、不動產仲介經紀業及不動產代銷經紀業	34,350	34,000	3,600	100.00%	57,929	51,659	51,659	
本公司	水立方國際開發(原健復實業)(股)公司	台灣	不動產代銷與仲介、國際貿易業、租賃業、廣告服務業	112,000	112,000	11,200	100.00%	101,937	3,333	(1,488)	
本公司	市港建設開發(股)公司	台灣	委託營造廠興建國民住宅出租出售業務、土地開發業務、室內裝潢工程設計及承包、建築五金建材機械買賣及不動產之經營與投資業	245,000	-	30	100.00%	244,668	(332)	(332)	

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)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇四年度合併財務報告。

五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表

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）股份有限公司及其子公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇四年及一〇三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一〇四年及一〇三年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇四年及一〇三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一〇四年度及一〇三年度個體財務報表，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

邱世欽



會計師：

簡晏廷



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

民國一〇五年三月二十八日

愛山林建設開發(原合興昌開發)有限公司及其子公司

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	104.12.31		103.12.31	
	金額	%	金額	%
<b>資產</b>				
<b>流動資產：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 60,833	1	1,300,709	26
1150 應收票據淨額(附註六(三)及七)	14,594	-	73,834	1
1170 應收帳款淨額(附註六(三))	162,337	2	375,673	7
1180 應收帳款-關係人淨額(附註六(三)及七)	38,393	-	7,069	-
1190 應收勞務合約款(附註六(四)及七)	346,474	4	348,538	7
1200 其他應收款(附註六(三)及七)	1,651	-	1,239	-
1220 本期所得稅資產	1,314	-	66	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(四)、(六)、(八)及九)	6,226,628	68	1,433,252	29
1410 預付款項(附註六(五)及七)	341,914	4	288,479	6
1476 其他金融資產-流動(附註八)	62,094	1	96,883	2
1479 其他流動資產-其他	251	-	162	-
	<u>7,256,483</u>	<u>80</u>	<u>3,925,904</u>	<u>78</u>
<b>非流動資產：</b>				
1543 以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	5,906	-	5,906	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	835,303	9	96,786	2
1760 投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	126,551	1	125,570	3
1780 無形資產	867	-	1,578	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十六))	17,027	-	19,266	-
1920 存出保證金(附註七及九)	108,062	1	7,535	-
1937 催收款項(附註六(三))	1,330	-	1,330	-
1985 長期預付租金(附註六(九)及八)	826,656	9	843,856	17
	<u>1,921,702</u>	<u>20</u>	<u>1,101,827</u>	<u>22</u>
	<u>\$ 9,178,185</u>	<u>100</u>	<u>5,027,731</u>	<u>100</u>
<b>負債及權益總計</b>				
<b>負債：</b>				
2100 長期借款(附註六(十一))	1,280,830	14	602,000	12
2250 遞延所得稅負債(附註六(六)及(十六))	6,346	-	406	-
2645 存入保證金	1,750	-	1,350	-
2670 其他非流動負債-其他(附註六(八))	50,275	1	50,000	1
	<u>1,339,201</u>	<u>15</u>	<u>653,756</u>	<u>13</u>
	<u>5,398,811</u>	<u>58</u>	<u>1,462,682</u>	<u>30</u>
<b>權益：</b>				
3110 普通股股本	1,466,000	16	1,466,000	29
3210 資本公積-發行溢價	2,070,000	23	2,070,000	41
3220 資本公積-庫藏股票交易	5,556	-	5,556	-
3300 保留盈餘	237,502	3	22,829	-
36XX 歸屬母公司業主權益合計	3,779,058	42	3,564,385	70
36XX 非控制權益	316	-	664	-
	<u>3,779,374</u>	<u>42</u>	<u>3,565,049</u>	<u>70</u>
	<u>\$ 9,178,185</u>	<u>100</u>	<u>5,027,731</u>	<u>100</u>

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

合併綜合損益表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	104年度		103年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(四)、(十四)、(二十)及七)	\$ 838,336	100	1,150,490	100
5000 營業成本(附註六(四)及七)	334,500	40	822,550	71
營業毛利	503,836	60	327,940	29
營業費用：				
6100 推銷費用	73,156	9	86,695	7
6200 管理費用(附註六(廿一)及七)	146,414	17	145,541	13
	219,570	26	232,236	20
營業淨利	284,266	34	95,704	9
營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(廿二)及七)	2,359	-	3,514	-
7020 其他利益及損失(附註六(廿二))	4,169	1	(29)	-
7050 財務成本(附註六(廿二))	(39,679)	(5)	(21,449)	(2)
	(33,151)	(4)	(17,964)	(2)
7900 稅前淨利	251,115	30	77,740	7
7950 減：所得稅費用(附註六(十六))	36,440	4	617	-
本期淨利	214,675	26	77,123	7
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
本期綜合損益總額	<u>\$ 214,675</u>	<u>26</u>	<u>77,123</u>	<u>7</u>
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 214,675	26	77,124	7
8620 非控制權益	-	-	(1)	-
	<u>\$ 214,675</u>	<u>26</u>	<u>77,123</u>	<u>7</u>
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 214,675	26	77,124	7
8620 非控制權益	-	-	(1)	-
	<u>\$ 214,675</u>	<u>26</u>	<u>77,123</u>	<u>7</u>
每股盈餘(單位：新台幣元)(附註六(十九))				
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	<u>\$ 1.46</u>		<u>0.73</u>	
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	<u>\$ 1.46</u>		<u>0.73</u>	

(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(原金崗)開發股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日

單位:新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益				非控制權益	權益總額
	普通股	資本公積	保留盈餘	歸屬於母公司業主權益總計		
民國一〇三年一月一日餘額	966,000	625,556	未分配盈餘 (54,295)	1,537,261	665	1,537,926
本期淨利	-	-	77,124	77,124	(1)	77,123
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	77,124	77,124	(1)	77,123
現金增資	500,000	1,450,000	-	1,950,000	-	1,950,000
民國一〇三年十二月三十一日餘額	1,466,000	2,075,556	22,829	3,564,385	664	3,565,049
本期淨利	-	-	214,675	214,675	-	214,675
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	214,675	214,675	-	214,675
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	2,283	(2,283)	-	-
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	(2)	(2)	(348)	(350)
民國一〇四年十二月三十一日餘額	1,466,000	2,075,556	2,283	235,219	316	3,779,374

民國一〇三年一月一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

現金增資

民國一〇三年十二月三十一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

    提列法定盈餘公積

    實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額

民國一〇四年十二月三十一日餘額

董事長：

經理人：

(請詳 後附合併財務報告附註)

會計主管：



愛山林建設開發(原金尚信開發)股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	104年度	103年度
<b>營業活動之現金流量：</b>		
<b>本期稅前淨利</b>	\$ 251,115	77,740
<b>調整項目：</b>		
<b>收益費損項目</b>		
折舊費用	1,700	1,612
攤銷費用	711	528
財務成本	39,679	21,449
利息收入	(900)	(815)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	25	43
長期預付租金攤銷	17,200	16,144
<b>收益費損項目合計</b>	<u>58,415</u>	<u>38,961</u>
<b>與營業活動相關之資產／負債變動數：</b>		
<b>與營業活動相關之資產之淨變動：</b>		
應收票據	59,240	1,413
應收帳款	213,336	(309,306)
應收帳款-關係人	(31,324)	17,066
應收勞務合約款	2,064	(286,113)
其他應收款	(412)	34,951
當期所得稅資產	63	77
存貨	(2,210,600)	(822,869)
預付款項	(53,435)	(153,451)
其他金融資產-流動	34,887	(9,143)
其他流動資產-其他	(89)	272
<b>與營業活動相關之資產之淨變動合計</b>	<u>(1,986,270)</u>	<u>(1,527,103)</u>
<b>與營業活動相關之負債之淨變動：</b>		
應付票據	(102,295)	121,782
應付帳款	(51,759)	(243,068)
應付帳款-關係人	(737)	(16,687)
應付勞務合約款	(55,686)	44,778
其他應付款	6,409	10,108
預收款項	20,136	54,801
其他流動負債	(716)	1,101
<b>與營業活動相關之負債之淨變動合計</b>	<u>(184,648)</u>	<u>(27,185)</u>
<b>與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計</b>	<u>(2,170,918)</u>	<u>(1,554,288)</u>
<b>調整項目合計</b>	<u>(2,112,503)</u>	<u>(1,515,327)</u>
<b>營運產生之現金流出</b>	(1,861,388)	(1,437,587)
收取之利息	802	734
支付之利息	(42,585)	(20,772)
支付之所得稅	(29,305)	(73)
<b>營業活動之淨現金流出</b>	<u>(1,932,476)</u>	<u>(1,457,698)</u>

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)

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	104年度	103年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
對子公司之收購	(234,999)	-
取得不動產、廠房及設備	(727,537)	(95,498)
處分不動產、廠房及設備	14	-
存出保證金增加	(100,527)	83,195
取得無形資產	-	(903)
取得投資性不動產	(1,733)	(9,745)
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<b>(1,064,782)</b>	<b>(22,951)</b>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	1,397,775	491,304
短期借款減少	(369,273)	(189,374)
應付短期票券增加	200,000	203,000
應付短期票券減少	(150,000)	(308,500)
舉借長期借款	678,830	602,000
存入保證金增加	400	-
現金增資	-	1,950,000
取得子公司股權	(350)	-
<b>籌資活動之淨現金流入</b>	<b>1,757,382</b>	<b>2,748,430</b>
本期現金及約當現金(減少)增加數	(1,239,876)	1,267,781
期初現金及約當現金餘額	1,300,709	32,928
期末現金及約當現金餘額	<b>\$ 60,833</b>	<b>1,300,709</b>

(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

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日

(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(以下併稱「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一〇五年三月二十八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)已採用金管會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇四年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第九號「金融工具」)編製合併財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第1號之修正「國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	2013年1月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	2013年1月1日 (投資個體於 2014年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	2013年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2013年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012年1月1日

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(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	2013年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	2013年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013年1月1日

合併公司適用2013年版國際財務報導準則對合併財務報告未造成重大變動。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下稱理事會)已發布，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：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「因未實現損失所產生遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日

## 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(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

### 四、重大會計政策之彙總說明

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。

#### (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（以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」）編製。

#### (二) 編製基礎

##### 1. 衡量基礎

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由本公司所控制之個體（即子公司）。當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

自對子公司取得控制之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至喪失控制之日為止。合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費損，業於編製合併財務報告時已全數消除。子公司之綜合損益總額係分別歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與合併公司所使用之會計政策一致。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，係作為與業主間之權益交易處理。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額，係直接認列於權益且歸屬於本公司業主。

## 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（續）

### 2. 列入合併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
			104.12.31	103.12.31	
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	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、不動產仲介經紀業及不動產代銷經紀業	100.00	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	不動產代銷與仲介、國際貿易業、租賃業、廣告服務業	100.00	100.00	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司
本公司	市港建設開發(股)公司	委託營造廠興建國民住宅出租出售業務、土地開發業務、室內裝潢工程設計及承包、建築五金建材機械買賣及不動產之經營與投資業	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。

#### (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. 預期將於報導期間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。

## 爰山林建設開發（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（續）

### （五）現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指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。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾非投資或其目的者，列報於約當現金。

### （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：備供出售金融資產及放款及應收款。

##### （1）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。

##### （2）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。

##### （3）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。

## 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(續)

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。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。

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。

### (4) 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。

## 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(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。

## 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(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，以變更新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新用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更新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。

## 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(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，並依資產之個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)房屋及建築	50年
(2)辦公設備	5年
(3)租賃改良	3年
(4)租賃資產	3年

合併公司至少於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，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)租 賃

#### 1.出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

## 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(續)

### 2. 承租人

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

### (十二)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。

### (十三)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。

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。

### (十四)收入認列

#### 1. 勞務

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，若預期合約損失則立即認列於損益。

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。

## 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(續)

### 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。

### 3. 租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。出租不動產產生之收益則認列於營業收入項下之租金收入。

## (十五) 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。

## (十六) 股份基礎給付交易

給與員工之股份基礎給付獎勵以給與日之公允價值，於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列酬勞成本並增加相對權益。認列之酬勞成本係隨預期符合服務條件及非市價既得條件之獎勵數量予以調整；而最終認列之金額係以既得日符合服務條件及非市價既得條件之獎勵數量為基礎衡量。

有關股份基礎給付獎勵之非既得條件，已反映於股份基礎給付給與日公允價值之衡量，且預期與實際結果間之差異無須作核實調整。

有關現金增資保留給員工認購者，其給與日應為現金增資之認購價格及股數均已確定之日，通常以董事會通過增資基準日之核准日為給與日。

## (十七) 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。

## 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(續)

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。

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。

### (十八)企業合併

合併公司依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購方任何非控制權益之金額，減除所取得之可辨認資產及承擔之負債之淨額(通常為公允價值)來衡量商譽。若減除後之餘額為負數，則合併公司重新評估是否已正確辨認所有取得之資產及所有承擔之負債後，始將廉價購買利益認列於損益。

除與發行債務或權益工具相關者外，與企業合併相關之交易成本均應於發生時立即認列為合併公司之費用。

被收購者之非控制權益中，若屬現時所有權權益，且其持有者有權於清算發生時按比例份額享有企業淨資產者，合併公司係依逐筆交易基礎，選擇按收購日之公允價值或按現時所有權工具對被收購者可辨認淨資產之已認列金額所享有之比例份額衡量之。其他非控制權益則按其收購日之公允價值或依金管會認可之國際財務報導準則所規定之其他基礎衡量。

## 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(續)

### (十九)每股盈餘

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。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。

### (二十)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「金管會認可之國際財務報導準則」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(二)，金融資產之分類
- (二)附註六(八)，投資性不動產之分類
- (三)附註六(十四)，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(七及八)，非金融資產之減損評估
  - (四)附註六(十六)，遞延所得稅資產之可實現性
- (一)評價流程

合併公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- 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)。

## 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(續)

### (二)各等級間移轉政策

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，合併公司係於報導日認列該移轉。衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(廿三)。

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
庫存現金及零用金	\$ 1,144	860
活期存款	57,148	1,299,832
支票存款	<u>2,541</u>	<u>17</u>
合併現金流量表所列之現金及約當現金	<u><u>\$ 60,833</u></u>	<u><u>1,300,709</u></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(廿三)。

### (二)金融資產

明細如下：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
備供出售金融資產		
一以成本衡量之金融資產	<u><u>\$ 5,906</u></u>	<u><u>5,906</u></u>

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。

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，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

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
應收票據	\$ 14,594	73,834
應收帳款	162,337	375,673
應收帳款-關係人	38,393	7,069
其他應收款	1,651	1,239
催收款	3,014	3,014
減：備抵呆帳	<u>(1,684)</u>	<u>(1,684)</u>
淨 額	<u><u>\$ 218,305</u></u>	<u><u>459,145</u></u>

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：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
逾期360天以上	<u><u>\$ 1,330</u></u>	<u><u>1,330</u></u>

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(續)

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之應收票據、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
104年1月1日餘額	\$ 1,684
認列減損損失	-
104年12月31日餘額	<u>\$ 1,684</u>
103年1月1日餘額	\$ 1,684
認列減損損失	-
103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

	104.12.31	103.12.31
代銷業：		
勞務合約成本	\$ -	-
建設業：		
預付土地款	125,029	457,360
營建用地	5,560,669	882,311
在建房地	540,930	93,581
小計	6,226,628	1,433,252
合計	<u>\$ 6,226,628</u>	<u>1,433,252</u>

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，但預期各年度之已發生合約成本均很有可能回收，故將合約成本於其發生當期認列成本；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。

	104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	\$ 137,514	323,720	<u>461,234</u>

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(續)

	104.12.31		
	成本回收法	比例履行法	合計
累計已發生成本	\$ 415,948	1,039,783	1,455,731
加：累計已認列損益	(41,350)	810,610	769,260
累積已發生成本及已認列利潤	374,598	1,850,393	2,224,991
減：累積勞務合約進度請款	(310,997)	(1,592,445)	(1,903,442)
應收勞務合約款(含關係人)	<u>\$ 72,724</u>	<u>273,750</u>	<u>346,474</u>
應付勞務合約款(含關係人)	<u>\$ (9,123)</u>	<u>(15,802)</u>	<u>(24,925)</u>

	103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	<u>\$ 449,056</u>	<u>652,043</u>	<u>1,101,099</u>

	103.12.31		
	成本回收法	比例履行法	合計
累計已發生成本	\$ 452,175	671,029	1,123,204
加：累計已認列損益	-	592,595	592,595
累積已發生成本及已認列利潤	452,175	1,263,624	1,715,799
減：累積勞務合約進度請款	(379,551)	(1,068,321)	(1,447,872)
應收勞務合約款(含關係人)	<u>\$ 153,235</u>	<u>195,303</u>	<u>348,538</u>
應付勞務合約款(含關係人)	<u>\$ (80,611)</u>	<u>-</u>	<u>(80,611)</u>

- 民國一〇四年度及一〇三年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為334,500千元及822,550千元。
- 民國一〇四年度及一〇三年度並無認列存貨跌價損失及存貨沖減迴轉之情形。另，由於房地產市場景氣改變，合併公司於民國一〇四年十二月三十一日業針對302及288代銷案業已提列勞務存貨合約損失計41,350千元。
- 民國一〇四年度及一〇三年度，合併公司在建房地之利息資本化金額，請詳附註六(廿二)。
- 截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。
- 合併公司於民國一〇四年度取得新竹寶香段等47筆土地，惟係屬農地，暫以他人名義登記，並已簽訂委託管理契約且將以等值金額設定抵押予合併公司，請詳附註七。

(五)預付款項

	104.12.31	103.12.31
留抵稅額	\$ 68,996	66,604
預付款項(代銷業)	251,394	202,178
預付費用(建設業)	19,533	19,533
其他	1,991	164
	<u>\$ 341,914</u>	<u>288,479</u>

## 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(續)

### (六)企業合併

合併公司於民國一〇四年二月五日透過收購市港建設開發(股)公司100%之股份而取得對該公司之控制，市港建設開發(股)公司為一家從事委託營造廠商興建國民住宅業務之公司。

取得市港建設開發(股)公司之控制使合併公司得間接持有市港建設開發(股)公司所持有之存貨(營建用地)，透過持有此存貨(營建用地)預期將可加速不動產業務之開發進度。合併公司亦預期可透過此收購來增加獲利。

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及所承擔之負債金額如下：

#### 1.移轉對價主要類別於收購日之公允價值如下：

移轉對價主要類別如下：

現金	<u>\$ 235,000</u>
----	-------------------

#### 2.取得之可辨認資產與承擔之負債

收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細如下：

現金及約當現金	\$ 1
存貨(建設業適用)	241,484
其他應付款	(139)
遞延所得稅負債	<u>(6,346)</u>
	<u>\$ 235,000</u>

合併公司於衡量期間將持續檢視上述事項。若於收購日起一年內取得於收購日已存在之事實與情況相關之新資訊，可辨識出對上述暫定金額之調整或於收購日所存在之任何額外負債準備，則將修改收購之會計處理。

### (七)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	辦公設備	租賃改良	租賃資產	未完工程	總 計
成本或認定成本：							
民國104年1月1日餘額	\$ -	-	1,013	2,275	-	94,746	98,034
增 添	-	871	208	-	293	738,132	739,504
未完工程轉入(出)	126,385	29,254	-	-	-	(155,639)	-
處分及報廢	-	-	(43)	-	-	-	(43)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 126,385</u>	<u>30,125</u>	<u>1,178</u>	<u>2,275</u>	<u>293</u>	<u>677,239</u>	<u>837,495</u>
民國103年1月1日餘額	\$ -	-	819	2,275	-	-	3,094
增 添	-	-	752	-	-	94,746	95,498
處 分	-	-	(558)	-	-	-	(558)
民國103年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>1,013</u>	<u>2,275</u>	<u>-</u>	<u>94,746</u>	<u>98,034</u>

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（續）

	土 地	房屋及建築	辦公設備	租賃改良	租賃資產	未完工程	總 計
折舊及減損損失：							
民國104年1月1日餘額	\$ -	-	197	1,051	-	-	1,248
本年度折舊	-	-	170	758	20	-	948
處分及報廢	-	-	(4)	-	-	-	(4)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>363</u>	<u>1,809</u>	<u>20</u>	<u>-</u>	<u>2,192</u>
民國103年1月1日餘額	\$ -	-	610	293	-	-	903
本年度折舊	-	-	102	758	-	-	860
處 分	-	-	(515)	-	-	-	(515)
民國103年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>197</u>	<u>1,051</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,248</u>
帳面金額：							
民國104年12月31日	<u>\$ 126,385</u>	<u>30,125</u>	<u>815</u>	<u>466</u>	<u>273</u>	<u>677,239</u>	<u>835,303</u>
民國103年12月31日	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>816</u>	<u>1,224</u>	<u>-</u>	<u>94,746</u>	<u>96,786</u>
民國103年1月1日	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>209</u>	<u>1,982</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,191</u>

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(八)投資性不動產

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度投資性不動產之變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	未完工程	總 計
成本或認定成本：				
民國104年1月1日餘額	\$ 224,756	42,078	9,745	276,579
增添	-	-	1,733	1,733
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 224,756</u>	<u>42,078</u>	<u>11,478</u>	<u>278,312</u>
民國103年1月1日餘額	\$ 224,756	42,078	-	266,834
增添	-	-	9,745	9,745
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 224,756</u>	<u>42,078</u>	<u>9,745</u>	<u>276,579</u>
折舊及減損損失：				
民國104年1月1日餘額	\$ 139,243	11,766	-	151,009
本年度折舊	-	752	-	752
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 139,243</u>	<u>12,518</u>	<u>-</u>	<u>151,761</u>
民國103年1月1日餘額	\$ 139,243	11,014	-	150,257
本年度折舊	-	752	-	752
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 139,243</u>	<u>11,766</u>	<u>-</u>	<u>151,009</u>
帳面金額：				
民國104年12月31日	<u>\$ 85,513</u>	<u>29,560</u>	<u>11,478</u>	<u>126,551</u>
民國103年12月31日	<u>\$ 85,513</u>	<u>30,312</u>	<u>9,745</u>	<u>125,570</u>
民國103年1月1日	<u>\$ 85,513</u>	<u>31,064</u>	<u>-</u>	<u>116,577</u>
公允價值：				
民國104年12月31日				<u>\$ 143,742</u>
民國103年12月31日				<u>\$ 143,742</u>
民國103年1月1日				<u>\$ 140,879</u>

## 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(續)

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。其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。

公允價值之評價係以市場價值收益法及比較法進行，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，若缺乏活絡市場現時價格，則評價係考量出租該不動產預期收取之估計現金流量彙總數，並採用反映該淨現金流量固有特定風險之收益率予以折現，以決定該不動產之價值。民國一〇四年度及一〇三年度所採用之收益率區間皆為1.47%。

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，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。

### (九)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，上述權利金已全數支付完畢，並依約支付由銀行開立履約保證函90,300千元，其變動明細如下：

	<u>總 計</u>
成本或認定成本：	
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 860,000</u>
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 860,000</u>
民國103年1月1日餘額	<u>\$ 860,000</u>
攤銷：	
民國104年1月1日餘額	\$ 16,144
本期攤銷	<u>17,200</u>
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 33,344</u>
民國103年1月1日餘額	\$ -
本期攤銷	<u>16,144</u>
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 16,144</u>

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(續)

	<u>總 計</u>
帳面金額：	
民國104年12月31日	\$ <u>826,656</u>
民國103年12月31日	\$ <u>843,856</u>
民國103年1月1日	\$ <u>860,000</u>

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，合併公司之長期預付租金提供作長期借款之擔保品，請詳附註八。

(十)短期借款／應付短期票券

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
擔保銀行借款	\$ 1,008,440	301,930
無擔保銀行借款	321,992	-
應付短期票券	49,801	-
	<u>\$ 1,380,233</u>	<u>301,930</u>
尚未使用額度	<u>\$ 1,468,448</u>	<u>981,070</u>
利率區間	<u>2.42%~3.145%</u>	<u>2.975%</u>

1.借款之發行與償還

民國一〇四年度及一〇三年度新增金額分別為1,597,775千元及694,304千元，償還之金額分別為519,273千元及497,874千元。

2.銀行借款之擔保

合併公司以資產設定抵押供短期借款及應付短期票券之擔保情形，請詳附註八。

(十一)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
擔保銀行借款	\$ 1,280,830	602,000
減：一年內到期部分	-	-
合 計	<u>\$ 1,280,830</u>	<u>602,000</u>
尚未使用額度	<u>\$ 335,980</u>	<u>330,000</u>
利率區間	<u>1.90%~2.78%</u>	<u>2.85%</u>

1.借款之發行與償還

民國一〇四年度及一〇三年度新增金額分別為678,830千元及602,000千元，償還之金額均為零元。

2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

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（續）

(十二)應付票據及帳款(含關係人)

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
建設案	\$ 2,411,316	28,870
代銷案	55,841	254,215
其他	12,057	2,028
	<u><b>\$ 2,479,214</b></u>	<u><b>285,113</b></u>

(十三)預收款項

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
預收房地款	\$ 105,604	85,501
其他	33	-
合 計	<u><b>\$ 105,637</b></u>	<u><b>85,501</b></u>

上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(一)、2。

(十四)營業租賃

1.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：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
一年內	\$ 12,580	9,093
一年至五年	50,320	36,372
五年以上	540,940	400,590
	<u><b>\$ 603,840</b></u>	<u><b>446,055</b></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地價支付租金，合併公司評估未來支付租金係依民國一〇五年度及民國一〇二年度公告地價計算之，並未考量未來公告現值之漲幅。

民國一〇四年度及一〇三年度營業租賃列報於損益之費用分別為6,850千元及8,595千元。

2.出租人租賃

合併公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(八)。不可取消租賃期間之未來應收租賃款情形如下：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
一年內	\$ 1,600	-
一年至五年	6,400	-
五年以上	7,333	-
	<u><b>\$ 15,333</b></u>	<u><b>-</b></u>

民國一〇四年度及一〇三年度由投資性不動產產生之租金收入分別為667千元及零元。

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(續)

(十五)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。

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為5,489千元及5,334千元，已提撥至勞工保險局。

(十六)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度費用明細如下：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 32,495	19,477
調整前期之當期所得稅	57	-
未分配盈餘加徵10%	2,055	-
	<u>34,607</u>	<u>19,477</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	1,833	(18,860)
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 36,440</u>	<u>617</u>

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
稅前淨利	\$ 251,115	77,740
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 42,690	13,216
勞務收入暫時性差異	(10,194)	19,266
遞延利息支出之財稅差異	4,142	1,961
遞延銷售佣金之財稅差異	306	850
虧損扣抵	(5,173)	(16,778)
前期低(高)估	57	-
暫時性差異之變動	1,833	(18,860)
未分配盈餘加徵10%	2,055	-
其他	724	962
	<u>\$ 36,440</u>	<u>617</u>

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(續)

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：

	104.12.31	103.12.31
課稅損失	\$ 96	5,173

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。

截至民國一〇四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
民國一〇三年度	\$ 230	民國一一三年度
民國一〇四年度	332	民國一一四年度
	<u>\$ 562</u>	

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇四年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	勞務收入暫時性差異
<u>遞延所得稅資產：</u>	
民國104年1月1日餘額	\$ 19,266
借記損益表	(2,239)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 17,027</u>
民國103年1月1日	\$ -
貸記損益表	19,266
民國103年12月31日	<u>\$ 19,266</u>
	<u>呆帳損失</u>
<u>遞延所得稅負債：</u>	
民國104年1月1日餘額	\$ 406
貸記損益表	(406)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ -</u>
民國103年1月1日餘額	\$ -
借記損益表	406
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 406</u>

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（續）

3. 合併公司之最近期營利事業所得稅結算申報案件經稅捐稽徵機關核定年度如下：

	<u>核定年度</u>
本公司	民國一〇二年
建盟電子商務(股)公司	民國一〇一年(註)
新聖開發(股)公司	民國一〇三年
水立方國際開發(股)公司	民國一〇二年
市港建設開發(股)公司	民國一〇二年

註：民國一〇〇年度營利事業所得稅申報案尚未核定。

4. 本公司兩稅合一相關資訊如下：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
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	235,219	22,829
	<u>\$ 235,219</u>	<u>22,829</u>
可扣抵稅額帳戶餘額－本公司	<u>\$ 29,574</u>	<u>7,998</u>
可扣抵稅額帳戶餘額－子公司	<u>\$ 7,457</u>	<u>195</u>
	<u>104年度(實際)</u>	<u>103年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>21.65%</u>	<u>20.48%</u>

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。

(十七) 資本及其他權益

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為1,540,000千元，每股面額10元，皆為154,000千股，已發行股份皆為146,600千股。

本公司民國一〇四年度及一〇三年度流通在外股數調節表如下：

	(以千股表達)	
	<u>普 通 股</u>	
	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
1月1日期初餘額	146,600	96,600
現金增資	-	50,000
12月31日期末餘額	<u>146,600</u>	<u>146,600</u>

1. 普通股之發行

(1) 本公司為拓展營建開發業務、充實營運資金及購置營業用資產，於民國一〇三年六月十八日股東會決議通過私募100,000千股，每股面額10元，總金額1,000,000千元，截至出具查核報告日止，於期限內尚未執行辦理因而失效。

## 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(續)

- (2)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。
- (3)本公司為拓展營建開發業務、充實營運資金及購置營業用資產，於民國一〇三年六月十六日經董事會決議現金發行新股50,000千股，每股面額10元，總金額500,000千元，此增資案業經金融監督管理委員會核准，並於民國一〇三年十月二十七日收足股款1,950,000千元，另以民國一〇三年十月二十九日為現金增資基準日，相關法定登記程序已辦理完竣。
- (4)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：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 2,070,000	2,070,000
庫藏股票交易	5,556	5,556
	<u>\$ 2,075,556</u>	<u>2,075,556</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。

## 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(續)

### 3.保留盈餘

依本公司章程規定，每年度總決算如有盈餘，應先提繳稅捐，彌補以往年度虧損，次提百分之十為法定盈餘公積及依法令規定法提列或迴轉特別盈餘公積，再就其餘額，加計上年度未分配盈餘數為累計可分配盈餘。前述累積可分配盈餘，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會決議之。分配比例如下：

- (1)員工紅利不低於百分之一。
- (2)董監事酬勞不高於百分之三。
- (3)股東紅利現金部分不低於股東紅利分配數之百分之十，其員工紅利屬以股票方式發放者，其分配之對象得包括符合一定條件之本公司從屬公司員工。

本公司將視營運規模及市場經濟環境變化，董事會於擬定盈餘分派案時，應考量公司未來營運規模及現金流量之需求，決定最適當股利政策發放方式。

依民國一〇四年五月修正之公司法規定，員工紅利及董事及監察人酬勞已不屬於盈餘分配項目，本公司將於主管機關規定期限前配合修改公司章程。

#### (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

本公司民國一〇三年度為支應未來建案與代銷業務等之資金需求，本期可供分配盈餘擬全數保留，民國一〇三年度之員工紅利及董監酬勞暫不估列。員工紅利及董監酬勞實際配發情形與本公司民國一〇三年度個體財務報告估列金額並無差異。

本公司分別於民國一〇四年六月二十二日及一〇三年六月十八日經股東常會決議，因民國一〇三年度本公司為支應未來建案與代銷業務等資金需求除依法提列法定盈餘公積2,283千元外，餘暫不分配，而民國一〇二年度為累積虧損，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）股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (十八)股份基礎給付

合併公司截至民國一〇三年十二月三十一日止，計有下列股份基礎給付交易：

	<u>權益交割</u>
	<u>現金增資保留 與員工認購</u>
給與日	9月23日
給與數量	5,000千股
合約期間	-
授予對象	員工
既得條件	立即既得

本公司於民國一〇三年六月十六日經董事會決議現金發行新股50,000千股，其中保留10%之5,000千股給予員工認購，並業已向金融監督管理委員會證券期貨局申報生效，且相關法定登記程序已辦理完竣。

#### 1.給與日公允價值之衡量參數

本公司採用Black-Scholes選擇權評價模式估計給與日股份基礎給付之公允價值，該模式之輸入值如下：

	<u>現金增資保留 予員工認購</u>
給與日公允價值	-
給與日股價	37.40
執行價格	39.00
預期波動率(%)	4.30%
無風險利率 (%)	1.37%

預期波動率以加權平均歷史波動率為基礎，並調整因公開可得資訊而預期之變動；無風險利率以郵政儲金定存率為基礎。公允價值之決定未考量交易中所含之服務及非市價績效條件。

#### 2.員工費用及負債

本公司民國一〇三年度因現金增資保留予員工認購所產生之費用為零元。

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(續)

(十九)每股盈餘

合併公司基本每股盈餘之計算如下：

	104年度	103年度
<b>基本每股盈餘</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 214,675	77,124
1月1日流通在外普通股	146,600	96,600
現金增資發行新股之影響	-	8,767
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>146,600</u>	<u>105,367</u>
	<u>\$ 1.46</u>	<u>0.73</u>
<b>稀釋每股盈餘</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 214,675	77,124
普通股加權平均流通在外股數	146,600	105,367
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞之影響	176	-
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	<u>146,776</u>	<u>105,367</u>
	<u>\$ 1.46</u>	<u>0.73</u>

(二十)營業收入

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之收入明細如下：

	104年度	103年度
租賃收入	\$ 667	-
勞務收入(資訊及管理服務等)	116,409	17,429
勞務合約收入	721,260	1,133,061
	<u>\$ 838,336</u>	<u>1,150,490</u>

勞務合約收入請詳附註六(四)說明。

(廿一)員工及董事、監察人酬勞

依本公司董事會通過尚未經股東會決議之公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於1%為員工酬勞及不高於3%為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。

本公司民國一〇四年度員工酬勞及董事及監察人酬勞估列金額分別為5,872千元及零元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程擬訂定之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇四年度之營業成本或營業費用。若實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為民國一〇五年度之損益。

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(續)

(廿二)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：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
利息收入		
銀行存款	\$ 786	734
押金息	114	81
合建保證金折現	1,459	2,699
	<u>\$ 2,359</u>	<u>3,514</u>

2.其他利益及損失

合併公司其他利益及損失明細如下：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
什項支出	\$ (343)	(53)
處分固定資產損失	(25)	(43)
什項收入	4,537	67
	<u>\$ 4,169</u>	<u>(29)</u>

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 39,085	20,379
財務費用	4,686	1,070
減：利息資本化	(4,092)	-
	<u>\$ 39,679</u>	<u>21,449</u>

(廿三)金融工具

1.信用風險之暴險

(1)信用風險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

合併公司之客戶集中在建設公司群，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。合併公司於民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，應收帳款餘額中分別有93%係由8家客戶及90%係由6家客戶組成，使合併公司有信用風險顯著集中之情形。

## 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(續)

### 2.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
<b>104年12月31日</b>					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 2,611,262	2,903,210	222,758	650,278	2,030,174
固定利率工具	49,801	50,000	50,000	-	-
無付息負債	2,541,514	2,541,514	2,102,295	116	439,103
	<b>\$ 5,202,577</b>	<b>5,494,724</b>	<b>2,375,053</b>	<b>650,394</b>	<b>2,469,277</b>
<b>103年12月31日</b>					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 903,930	1,014,207	26,139	52,279	935,789
無付息負債	342,007	342,007	342,007	-	-
	<b>\$ 1,245,937</b>	<b>1,356,214</b>	<b>368,146</b>	<b>52,279</b>	<b>935,789</b>

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。

### 3.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%，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%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之淨利將減少或增加13,056千元及4,520千元，主因係合併公司之浮動利率借款。

### 4.公允價值資訊

#### (1)金融工具之種類及公允價值

合併公司金融資產及金融負債之帳面金額、公允價值及公允價值等級資訊列示如下。但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊。



## 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(續)

### (2)各等級間的移轉

本公司持有之股票備供出售金融資產因無活絡市場之公開報價，且於民國一〇四年度及一〇三年度並無重大變動，故於民國一〇四年度及一〇三年並無各等級移轉之情形。

### (廿四)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。截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，合併公司均無提供任何背書保證。

## 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(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。

### (廿五)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。

為維持或調整資本結構，合併公司可能調整支付予股東之股利、發行新股、或出售資產以清償負債或充實營運資金。

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。

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(續)

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<b>104.12.31</b>	<b>103.12.31</b>
負債總額	\$ 5,398,811	1,462,682
減：現金及約當現金	(60,833)	(1,300,709)
淨負債	<b>\$ 5,337,978</b>	<b>161,973</b>
權益總額	\$ 3,779,058	3,564,385
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	<b>\$ 3,779,058</b>	<b>3,564,385</b>
負債資本比率	<b>141.25%</b>	<b>4.54%</b>

民國一〇四年十二月三十一日負債資本比率之增加，主要係因購入辦公室及新增營建新建案之購地成本，使長短期借款增加1,757,132千元及應付購地款增加2,337,200千元所致，爰造成負債資本比率增加之原因。

(廿六)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司於民國一〇四年度及一〇三年度之非現金交易投資及籌資活動為以直接承擔負債及融資租賃方式取得建築物及設備，請詳附註六(七)。

	<b>104年度</b>	<b>103年度</b>
本期購置固定資產價款	\$ 739,504	95,498
加：期初應付帳款	-	-
減：期末應付帳款	(11,692)	-
加：期初應付租賃款	-	-
減：期末應付租賃款	(275)	-
	<b>\$ 727,537</b>	<b>95,498</b>

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：

<b>關係人類別</b>	<b>項 目</b>	<b>104年度</b>	<b>103年度</b>
其他關係人	勞務合約收入	\$ 225,784	95,436
"	資訊及管理服務等收入	116,409	17,429
		<b>\$ 342,193</b>	<b>112,865</b>

(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。

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（續）

(2)合併公司向上開公司提供資訊、管理服務及驗屋服務，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之明細如下：

案名	代銷合約簽訂日	銷售期間
代銷案-275	102.08.01	至取得使用執照日六個月後
代銷案-304	103.11.01	至104.10.31(於104.06.30終止)
代銷案-311	103.11.01	至104.10.31(延長至105.10.31)
代銷案-278	104.07.01	至取得使用執照日六個月後

(4)合併公司提供場地活動規劃予其他關係人之交易價格與其他公司並無顯著不同，收款條件為月結或預收。

2.進貨

(1)建設：

合併公司向關係人進貨金額如下：

關係人類別	進貨項目	董事會日期	約定價款	截至104.12.31
				已支付價款
主要管理階層	台北市內湖區西湖段二小段346地號(註1)	104.02.11	原訂553,757千元	55,376千元
		104.05.07	調整為474,649千元	
		104.08.10	決議取消交易	(55,376)千元
"	屏東市香揚段一小段12及30地號	104.04.22	620,000千元	620,000千元
"	台北市信義區祥和二小段等17筆地號之容積移轉用地	103.06.16	80,000千元(含稅)	16,000千元
"	台北市信義區虎林四小段等20筆地號之容積移轉用地	104.07.08	92,807千元(含稅)	46,404千元

註1：於民國一〇四年五月七日經董事會決議，因原購入土地面積減少，爰雙方約定總價款由553,757千元調降為474,649千元。

(2)代銷：

合併公司向關係人進貨金額如下：

關係人類別	104年度	103年度
其他關係人	\$ 883	5,885

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。

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(續)

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	104.12.31	103.12.31
應收票據	其他關係人	\$ -	1,050
應收帳款	其他關係人	38,393	7,069
應收勞務合約款	其他關係人	28,033	30,339
其他應收款	其他關係人	686	-
		<b>\$ 67,112</b>	<b>38,458</b>

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	104.12.31	103.12.31
應付帳款	其他關係人	\$ -	737

5. 向關係人借款

合併公司向關係人借款金額如下：

帳列項目	關係人類別	103.12.31	
		最高貸餘	期末餘額
其他應付款－關係人	合併公司之主要管理階層	\$ 101,000	-
〃	對合併公司具重大影響力者	20,000	-
		<b>\$ 121,000</b>	<b>-</b>

6. 勞務

關係人與合併公司簽訂委託代銷企劃委任合約書，其明細如下：

關係人名稱	案名	銷售期間	累計已計價	
			104.12.31	103.12.31
其他關係人	海洋都心2	102.11起至取得使用執照後六個月止	\$ 26,045	26,045

7. 租賃

(1) 於民國一〇四年度及一〇三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(含稅)	存出保證金	租金支出(含稅)
				<b>104年度</b>
其他關係人	102.06.01~105.05.31	\$ 90	180	1,080
〃	104.01.01~104.12.31	\$ 700	1,400	8,400

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(續)

關係人名稱	期 間	每月租金(含稅)	存出保證金	租金支出
<b>103年度</b>				
其他關係人	102.06.05~105.05.31	\$ 90	180	1,080
"	103.01.01~103.12.31	\$ 700	1,400	8,400
"	103.01.01~103.04.30	\$ 955	-	3,818

(2)於民國一〇四年度租賃接待中心予其他關係人作為營業使用，相關明細如下：

關係人名稱	期 間	每月租金	存入保證金	租金收入(未稅)
<b>104年度</b>				
其他關係人	104.07.01~104.12.31	\$ 750	-	4,286

8.其他

合併公司於民國一〇四年度取得新竹寶香段等47筆土地，惟係屬農地，暫以合併公司之主要管理階層之他人名義登記，並已簽訂委託管理契約且將以等值金額設定抵押予合併公司。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬

	104年度	103年度
短期員工福利	\$ 18,657	20,067
退職後福利	505	505
	<b>\$ 19,162</b>	<b>20,572</b>

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	104.12.31	103.12.31
其他金融資產—流動	短期借款、預售價金信託及履約保證	\$ 22,018	45,068
存貨—建設業	銀行借款	1,927,204	559,545
投資性不動產淨額	應付短期票券	65,073	65,826
長期預付租金	長期借款	826,656	843,856
不動產、廠房及設備	長期借款	833,749	-
		<b>\$ 3,674,700</b>	<b>1,514,295</b>

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.合併公司為取得不動產、廠房及設備及存貨而未認列之合約承諾如下：

	104.12.31	103.12.31
取得不動產、廠房及設備(含稅)	\$ -	736,410
取得存貨(建設業)	\$ 149,404	389,155

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（續）

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：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
已簽訂之銷售合約價款(含稅)	<u>\$ 817,430</u>	<u>683,840</u>
已依約收取金額(未稅)	<u>\$ 105,604</u>	<u>85,501</u>

3. 合併公司與宏盛建設(股)公司簽訂合作興建(合建分屋)，截至於民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日止所支付之履約保證票據皆為190,000千元。

4. 合併公司因百齡段與地主簽訂合作興建(合建分屋)，截至於民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日所支付之保證金分別為31,150千元及41,150千元。

5. 合併公司為與賣方簽訂股權買賣暨工程承攬意向書，截至民國一〇四年十二月三十一日已支付之保證金為100,000千元。

6. 合併公司截至民國一〇四年十二月三十一日簽訂行銷企劃委任合約書之明細如下：

<u>案名</u>	<u>代銷合約簽訂日</u>	<u>銷售期間</u>
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-278	104.07.01	至取得使用執照日六個月後
代銷案-281	103.01.01	至105.12.31
代銷案-282	102.11.01	至取得使用執照日四個月後
代銷案-283	103.01.01	至105.05.31
代銷案-285	103.01.27	至取得使用執照日六個月後
代銷案-286	104.01.19	至全部完銷
代銷案-287	104.10.15	至106.12.31
代銷案-288	103.01.01	至105.05.31
代銷案-297	104.06.10	至取得使用執照日三個月後
代銷案-302	103.11.01	至105.06.30
代銷案-303	103.11.01	至106.08.31
代銷案-304	103.11.01	至104.10.31(於104.06.30終止)
代銷案-305	103.10.01	至105.03.31
代銷案-310	104.05.01	至105.04.30
代銷案-311	103.11.01	至104.10.31(延長至105.10.31)

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

合併公司於民國一〇四年十二月二十八日經董事會決議發行國內第一次有擔保普通公司債為500,000千元，於民國一〇五年一月七日業經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃債字第10500003321號函核准，並於民國一〇五年一月十二日募集發行完畢。

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(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	104年度			103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	-	120,545	120,545	-	116,765	116,765
勞健保費用	-	9,645	9,645	-	9,166	9,166
退休金費用	-	5,489	5,489	-	5,334	5,334
其他員工福利費用	-	4,518	4,518	-	3,295	3,295
折舊費用	313	1,387	1,700	-	1,612	1,612
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	711	711	-	528	528

(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，該案已於民國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，並繫屬於法院審理中。

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，並於民國一〇三年七月二十五日經臺北地方法院刑事庭裁定，將本案附帶民事訴訟移送臺北地方法院民事庭審理。

## 爰山林建設開發（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（續）

本公司管理階層評估該訴訟案件對本公司民國一〇四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一〇四年度之合併財務報告附註揭露說明後應無其他之影響。

### （三）捐贈支出

合併公司本著培育人才、推廣學術應用，為使原住民同胞能有更優質的學習環境與培育國家體育優秀人才之理念，於民國一〇四年度及一〇三年度共捐贈10,000千元及20,000千元予財團法人台灣基督長老教會玉山神學院及中華民國射箭協會。

## 十三、附註揭露事項

### （一）重大交易事項相關資訊

民國一〇四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				期中最高持股或出賣情形	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	台北市內湖區西湖二小段346地號	104.02.11 104.05.07	474,649	註3	祝文字	關係人	新芳春茶行	非關係人	99.3.5及 101.11.18	445,972	鑑價	供營建 使用	註1、註 及註3
本公司	台北市內湖區西湖一小段247地號	104.02.11	658,662	已依約支付 65,866千元	自然人1位	非關係人	-	-	-	-	鑑價	供營建 使用	註1 註4
本公司	屏東市香揚段一小段12、30地號	104.04.22	620,000	已依約支付。	祝文字	關係人	自然人	非關係人	102.03.08	600,000	鑑價	供營建 使用	
本公司	新竹縣寶山鄉寶香段190地號等423筆土地及374地號等10筆土地暨新竹市明湖段979-3地號等71筆土地，合計504筆持分面積之50%	104.04.22 104.08.10	3,059,000	已依約支付 721,800千元	自然人4位	非關係人	-	-	-	-	鑑價	供營建 使用	

註1：與賣方約定於原簽約（增補協議）日後三個月內賣方需取得「土地預定買賣合約書」之買受人簽署之補充協議，並完成土地移轉登記及重新辦理信託登記完成。

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（續）

註2：於民國一〇四年五月七日經董事會決議，因原購入土地面積減少，爰雙方約定總價款由553,757千元調降為474,649千元。

註3：已於民國一〇四年八月十日經董事會決議取消交易，並於民國一〇四年八月十四日收回預付款項55,376千元。

註4：已於民國一〇四年五月七日取消交易，並於民國一〇四年五月二十九日收回預付款項65,866千元。

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：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象 名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易 不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨 金額	佔總進 (銷)貨 之比率	授信 期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收 (付)票據、帳 款之比率		
本公司	祝文字	主要管理 階層	進貨	620,000	11.97%	依合約約 定付款	-		-	-	%

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：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易 人之 關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入 或總資產之比率
0	愛山林建設開發(股)公司	水立方國際開發(股)公司	1	預付款項	13,023	與同業相當	0.14%
			1	廣告費	4,341	與同業相當	0.52%
		新聖開發(股)公司	1	應收帳款	8,014	與同業相當	0.09%
1	水立方國際開發(股)公司	愛山林建設開發(股)公司	2	應收勞務合約款	17,364	與同業相當	0.19%
			2	銷貨收入	3,503	與同業相當	0.42%
			2	銷貨成本	3,503	與同業相當	0.42%
2	新聖開發(股)公司	愛山林建設開發(股)公司	2	應付帳款	8,014	與同業相當	0.09%

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

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(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇四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、不動產仲介經紀業及不動產代銷經紀業	34,350	34,000	3,600	100.00%	57,929	100.00%	51,659	51,659	註
本公司	水立方國際開發(原健復實業)(股)公司	台灣	不動產代銷與仲介、國際貿易業、租賃業、廣告服務業	112,000	112,000	11,200	100.00%	101,937	100.00%	3,333	(1,488)	註
本公司	市港建設開發(股)公司	台灣	委託營造廠興建國民住宅出租出售業務、土地開發業務、室內裝潢工程設計及承包、建築五金建材機械買賣及不動產之經營與投資業	245,000	-	30	100.00%	244,668	100.00%	(332)	(332)	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(十五)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。

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(續)

合併公司營運部門資訊及調節如下：

104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	\$ 724,763	-	117,076	(3,503)	838,336
部門間收入	-	-	-	-	-
利息收入	120	1,485	754	-	2,359
收入總計	<u>\$ 724,883</u>	<u>1,485</u>	<u>117,830</u>	<u>(3,503)</u>	<u>840,695</u>
利息費用	\$ -	21,554	18,125	-	39,679
折舊與攤銷	-	-	2,411	-	2,411
應報導部門損益	<u>\$ 322,867</u>	<u>(24,739)</u>	<u>(28,792)</u>	<u>(54,661)</u>	<u>214,675</u>
應報導部門資產	<u>\$ 824,949</u>	<u>6,074,300</u>	<u>2,482,719</u>	<u>(203,783)</u>	<u>9,178,185</u>
應報導部門負債	<u>\$ 97,364</u>	<u>3,691,431</u>	<u>1,611,684</u>	<u>(1,668)</u>	<u>5,398,811</u>

103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	\$ 1,146,340	-	17,429	(13,279)	1,150,490
部門間收入	-	-	-	-	-
利息收入	58	2,750	706	-	3,514
收入總計	<u>\$ 1,146,398</u>	<u>2,750</u>	<u>18,135</u>	<u>(13,279)</u>	<u>1,154,004</u>
利息費用	\$ -	17,867	3,582	-	21,449
折舊與攤銷	-	-	2,140	-	2,140
應報導部門損益	<u>\$ 236,609</u>	<u>(45,631)</u>	<u>(114,139)</u>	<u>285</u>	<u>77,124</u>
應報導部門資產	<u>\$ 1,040,275</u>	<u>2,583,318</u>	<u>1,532,352</u>	<u>(128,214)</u>	<u>5,027,731</u>
應報導部門負債	<u>\$ 335,488</u>	<u>1,029,592</u>	<u>108,270</u>	<u>(10,668)</u>	<u>1,462,682</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	104年度	103年度
不動產代銷勞務收入	\$ 721,260	1,133,061
其他	117,076	17,429
合計	<u>\$ 838,336</u>	<u>1,150,490</u>

(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。

爰山林建設開發（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（續）

(五)主要客戶資訊：

合併公司於民國一〇四年度及一〇三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：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
來自不動產代銷部門之C客戶	\$ 74,715	345,303
來自不動產代銷部門之D客戶	272,324	71,881
來自不動產代銷部門之E客戶	96,401	37,348
	<u>\$ 443,440</u>	<u>454,532</u>

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：無此情形。

## 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	104 年度	103 年度	差 異		
				金 額	%	說明
流動資產		7,256,483	3,925,904	3,330,579	84.84	1
基金及長期投資		132,457	131,476	981	0.75	
固定資產		835,303	96,786	738,517	763.04	2
其他資產		953,942	873,565	80,377	9.20	
資產總額		9,178,185	5,027,731	4,150,454	82.55	3
流動負債		4,059,610	808,926	3,250,684	401.85	4
長期負債		1,280,830	602,000	678,830	112.76	5
負債總額		5,398,811	1,462,682	3,936,129	269.10	6
股本		1,466,000	1,466,000	0	0.00	
資本公積		2,075,556	2,075,556	0	0.00	
保留盈餘		237,502	22,829	214,673	940.35	7
股東權益總額		3,779,374	3,565,049	214,325	6.01	

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：主要係公司營建用地增加所致。
2. 固定資產：主要係公司購置辦公室所致。
3. 資產總額：主要係公司購置營建用地及辦公室所致。
4. 流動負債：主要係因公司購置營建用地款項及銀行借款增加所致。
5. 長期負債：主要係公司購置辦公室之長期借款增加所致。
6. 負債總額：主要係公司購置辦公室及營建用地增加所致。
7. 保留盈餘：係因公司營運獲利，致未分配盈餘增加。

## 二、經營結果：

經營結果比較分析表

項目	年度	104 年度	103 年度	增減變動	
		金額	金額	金額	%
營業收入		838,336	1,150,490	(312,154)	(27.13)
營業成本		334,500	822,550	(488,050)	(59.33)
營業毛利		503,836	327,940	175,896	53.64
營業費用		219,570	232,236	(12,666)	(5.45)
營業淨(損)利		284,266	95,704	188,562	197.03
營業外收入及利益		6,897	3,581	3,316	92.60
營業外費用及損失		(40,048)	(21,545)	(18,503)	85.88
稅前淨(損)利		251,115	77,740	173,375	223.02
所得稅費用(利益)		36,440	617	35,823	5806.00
本期淨(損)利		214,675	77,123	137,552	178.35

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. 營業收入：主係因不動產代銷勞務收入減少所致。
2. 營業成本：主係部分不動產代銷個案接案型態調整所致。
3. 營業毛利：主係部分不動產代銷個案毛利較高所致。
4. 營業淨利：主係營業毛利增加所致。
5. 營業外費用及損失：主係因公司營業活動相關之財務費用增加所致。
6. 稅前淨利：主係營業淨利增加所致。
7. 本期淨利：主係稅前淨利增加所致。

### 三、現金流量

#### (一) 最近二年度流動性分析

項 目	年 度		增減比例 (%)
	一〇四年十二月三十一日	一〇三年十二月三十一日	
現金流量比率	(47.60%)	(180.20%)	73.58%
現金流量允當比率	(71.09%)	(120.84%)	41.17%
現金再投資比率	(37.75%)	(35.33%)	(6.85%)
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及流動負債大幅增加所致。 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營建用地與存貨大幅增加所致。 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不動產、廠房及設備、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
41,783	(2,236,214)	2,403,333	208,902	21,274	2,382,059
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：預計子公司股利分配之金額。 (3) 融資活動：預計以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

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105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：無此情形。

(十二) 訴訟或非訟事件：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，該案已於民國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，並繫屬於法院審理中。

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，並於民國一〇三年七月二十五日經臺北地方法院刑事庭裁定，將本案附帶民事訴訟移送臺北地方法院民事庭審理。

本公司管理階層評估該訴訟案件對本公司民國一〇四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一〇四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) 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. 104 年關係企業概況

##### (1) 關係企業組織圖



## (2)關係企業基本資料

104年12月31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\$1,466,000 仟元	委託營造廠商興建國民住宅、不動產仲介與代銷、商業大樓出租、出售、建材買賣及室內裝潢之經營等業務。
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、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。
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\$112,000 仟元	不動產代銷與仲介、國際貿易業、租賃業、廣告服務業、倉儲業。
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、不動產仲介經紀業及不動產代銷經紀業。
市港建設開發(股)公司	63年5月8日	基隆市中正區港通里信五路55-2號	NT\$30,000 仟元	委託營造廠興建國民住宅出租出售業務、土地開發業務、室內裝潢工程設計及承包、建築五金建材機械買賣及不動產之經營與投資業。

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：

104年12月31日

企業名稱	職稱	姓名 或 代表人	持有股份	
			股數	持股比例
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	11,200,000	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	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	3,600,000	100.00%
	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	尤志續	-	-
市港建設開發股份有限公司	董事	愛山林建設開發(股)公司	30,000	100.00%
	董事長(代表人)	張境在		
	董事(代表人)	潘志建		
	董事(代表人)	鄭亞琦		
	監察人	薛麗婕		

## 2. 關係企業營運概況

105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	895	0	895	0	0	0	0
水立方國際開發股份有限公司	112,000	111,411	3,469	107,943	1,004	(4,895)	(4,895)	0
新聖開發股份有限公司	36,000	139,181	41,386	97,794	86,333	71,805	59,599	0.017
市港建設開發股份有限公司	30,000	29,389	161	29,228	0	0	0	0

註：1. 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。

2. 愛山林建設開發股份有限公司於104年2月4日取得市港建設開發股份有限公司股權。

## 聲明書

本公司民國一〇四年度（自民國一〇四年一月一日至一〇四年十二月三十一日止）之關係報告書，係依「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」編製，且所揭露資訊與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊無重大不符。

特此聲明

公司名稱：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)



負責人：祝文宇



中華民國一〇五年三月二十八日

## 關係報告書會計師複核意見

受文者：愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司民國一〇四年度關係報告書，業經本會計師依原財政部證券暨期貨管理委員會民國八十八年十一月三十日台財證(六)第〇四四四八號函之規定予以複核。此項複核工作，係對愛山林建設開發股份有限公司民國一〇四年度關係報告書是否依照「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」之規定編製，且所揭露資訊與本會計師於民國一〇五年三月二十八日查核之同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有無重大不符，出具複核意見。

依本會計師之複核結果，並未發現上述關係報告書之編製有違反「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」之規定，亦未發現前述關係報告書所揭露資訊與其同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有重大不符之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

張世欽



會計師：

簡恭暉



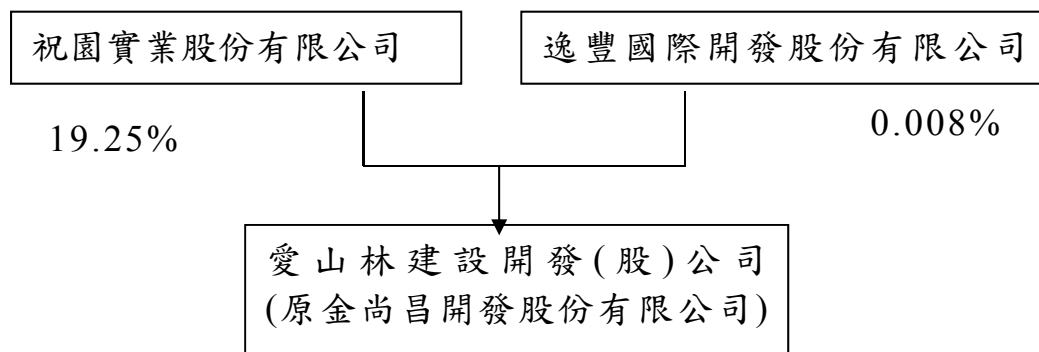
原證期會核准：金管證審字第 1020000737 號

簽證文號：(88)台財證(六)第 18311 號

民國一〇五年三月二十八日

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)、關係企業組織圖：



(二)、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	12,415	0.008%	-	董事	鄭亞琦
					董事	潘志建
祝園實業(股)公司	指派人員獲聘為本公司董事	28,222,362	19.25%	-	董事	張境在
					董事	徐永仁

(三)、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：

單位：仟元

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	按月付款	相當	1,080	1,080	無

- 5、其他重要交易往來情形：無。

(四)、背書保證情形：無。

(五)、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：無此情形。

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

