

愛山林建設開發股份有限公司
(原名金尚昌建設開發股份有限公司)
I- Sunny Construction & Development Co.,Ltd
公開說明書

(103年度現金增資發行新股)

- 一、公司名稱：愛山林建設開發股份有限公司
- 二、刊印目的：現金增資發行新股
- 三、本次現金增資發行新股：
 - (一)來源：現金增資發行新股。
 - (二)種類：記名式普通股，每股面額新台幣壹拾元整。
 - (三)股數：50,000,000股。
 - (四)金額：新台幣500,000,000元。
 - (五)發行條件：
 1. 本次現金發行新股，每股面額新台幣10元，發行價格為每股新台幣39元，發行50,000,000股，依公司法第267條規定保留10%，計5,000,000股予員工認購。另依證券交易法第28條之一規定提出10%，計5,000,000股對外公開承銷，其餘80%計40,000,000股，由原股東依認股基準日股東名簿所載股東持股比例認購。認購不足一股之畸零股，股東得於停止過戶日起五日內自行拼湊成整股認購，原股東及員工放棄認股或認購不足及逾期末拼湊之部分，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購之。
 2. 本次發行新股之權利與義務與已發行股份相同。
 - (六)公開承銷比例：本次現金增資發行新股總數之10%。
 - (七)承銷及配售方式：公開申購方式對外銷售。
- 四、本次資金運用計畫之用途及預計可能產生效益之概要：請參閱本公開說明書第56頁。
- 五、本次發行之相關費用：
 - (一)承銷費用：承銷手續費為新台幣4,875仟元。
 - (二)其他費用：主要包括會計師、律師等費用約新台幣300仟元。
- 六、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。
- 七、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。
- 八、投資人應詳閱本公開說明書之內容，並應注意本公司之風險事項：請參閱本公開說明書第2頁。
- 九、查詢本公開說明書之網址：<http://mops.twse.com.tw>
金融監督管理委員會指定之資訊申報網站之網址：<http://mops.twse.com.tw>

一、本次發行前實收資本之來源

單位：新台幣仟元

資本來源	金額	佔實收資本額比率
設立股本	20,000,000	2.07%
現金增資	2,674,834,000	276.90%
資本公積及盈餘轉增資	2,351,166,000	243.39%
減少資本	-4,080,000,000	-422.36%
合計	966,000,000	100.00%

二、公開說明書之分送計畫：

(一)陳列處所：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心、臺灣證券交易所股份有限公司、財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會、中華民國證券商業同業公會、本公司及本公司股務代理機構、各券商營業處所。

(二)分送方式：依金融監督管理委員會證券期貨局規定辦理。

(三)索取方法：請上網至公開資訊觀測站(<http://mops.twse.com.tw>)下載檔案。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話

名稱：群益金鼎證券股份有限公司	網址： http://www.capital.com.tw
地址：台北市松仁路101號4樓	電話：(02)8789-8888

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：無。

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：無。

六、公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：無。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：統一綜合證券股份有限公司	網址： http://www.pscnet.com.tw
地址：台北市東興路8號地下一樓	電話：(02) 2746-3797

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：無。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：無。

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

會計師姓名：池世欽、簡蒂暖	網 址： http://www.kpmg.com.tw/
事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所	電話：(02) 8101-6666
地址：台北市信義區信義路五段7號68樓	

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

複核律師姓名：林聖鈞律師	網址： http://www.law-meridian.com/
事務所名稱：經兆國際法律事務所	電話：(02) 2751-9918
地址：台北市敦化南路一段216號4樓	

十二、本公司發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

發言人姓名：潘志建	代理發言人姓名：徐永仁
職稱：董事長特助	職稱：副總經理
電話：(02)8773-6688	電話：(02)8773-6688
電子郵件信箱：pan5585@msn.com	電子郵件信箱： kevin5559er@hotmail.com

十三、公司網址：無

愛山林建設開發股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：966,000仟元		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	
設立日期：民國62年9月20日			網址：無		
上市日期：80年4月24日		上櫃日期：不適用		公開發行日期：72年9月26日	
管理股票日期：不適用		發言人：潘志建		職稱：管理部主管	
負責人：董事長：祝文字 總經理：張境在		代理發言人：徐永仁		職稱：副總經理	
股票過戶機構：統一綜合證券股份有限公司			電話：(02) 2746-3797 網址：www.pscnet.com.tw 地址：台北市東興路8號地下1樓		
股票承銷機構：群益金鼎證券股份有限公司			電話：(02)8789-8888 網址：www.capital.com.tw 地址：台北市松仁路101號4樓		
最近年度簽證會計師：安侯建業聯合會計師事務所 池世欽、簡蒂暖會計師			電話：(02)8101-6666 網址：www.kpmg.tw 地址：台北市信義區信義路五段7號68樓		
複核律師：經兆國際法律事務所林聖鈞律師			電話：(02) 2751-9918 網址：www.law-meridian.com 地址：台北市敦化南路一段216號4樓		
信用評等機構：不適用					
評等標的	發行公司：		無■；有□，評等日期：		評等等級：
	本次發行公司債：		無■；有□，評等日期：		評等等級：
董事選任日期：103年6月18日，任期：3年			監察人選任日期：103年6月18日，任期：3年		
全體董事持股比例：45.83% (103年8月31日)			全體監察人持股比率：3.11% (103年8月31日)		
董事、獨立董事、監察人及持股超過10%股東及其持股比例：48.94%					
職稱	姓名	持股比例	職稱	姓名	持股比例
董事本人	祝文字	25.88%	監察人	祝藝	3.11%
董事本人	逸豐國際開發股份有限公司 代表人：潘志建 鄭亞琦	0.01%	監察人	尤志績	-
董事本人	祝園實業股份有限公司 代表人：張境在 代表人：徐永仁	19.94%			
工廠地址：無。			電話：無。		
主要產品：住宅及大樓開發租售業。 不動產買賣業。 不動產租賃業。 不動產代銷業。			市場結構：內銷100%，外銷0%		參閱本文之 頁次 34頁
風險事項	請參閱本文第2頁				
去(102)年度	營業收入(合併)：507,048仟元 稅前純益(損)(合併)：200,004仟元 每股盈餘：7.91元				96頁
本次募集發行有價證券種類及金額	請參閱本公開說明書封面				
發行條件	請參閱本公開說明書封面				
募集資金用途及預計產生效益概述	請參閱本文第56頁				
本次公開說明書刊印日期：103年9月23日	刊印目的：現金增資發行新股用				
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱目錄					

註：如最近年度簽證會計師與現任簽證會計師不同者，尚應列示刊印時現任簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話等資訊。

愛山林建設開發股份有限公司公開說明書目錄

壹、公司概况	1
一、公司簡介	1
(一)設立日期	1
(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話	1
(三)公司沿革	1
二、風險事項	2
(一)風險因素	2
(二)訴訟或非訟事件	3
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響	4
(四)其他重要事項	4
三、公司組織	5
(一)組織系統	5
(二)關係企業圖:.....	7
(三)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	8
(四)董事及監察人資料.....	9
(五)發起人	11
(六)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	12
四、資本及股份	20
(一)股份種類	20
(二)股本形成經過	20
(三)最近股權分散情形.....	24
(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料	27
(五)公司股利政策及執行狀況.....	27
(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響	28
(七)員工分紅及董事、監察人酬勞	28
(八)公司買回本公司股份情形.....	28
五、公司債(含海外公司債)辦理情形	28
六、特別股辦理情形	28
七、參與發行海外存託憑證之辦理情形	28
八、員工認股權憑證辦理情形.....	28
九、限制員工權利新股辦理情形	28
十、併購辦理情形	28
十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形	28
貳、營運概況	29
一、公司之經營	29
(一)業務內容	29
(二)市場及產銷概況	34
(三)最近二年度從業員工人數.....	45
(四)環保支出資訊	46
(五)勞資關係	46

二、不動產、廠房及設備及其他不動產應記載事項	47
(一)自有資產	47
(二)租賃資產	47
(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率	47
三、轉投資事業	48
(一)轉投資事業概況	48
(二)綜合持股比例	48
(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司取得或處分本公司股票之情形及其設定質權之情形並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響	49
(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第 185 條情事或有以部分營業、研發成果轉移子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數	49
四、重要契約	49
參、發行計劃及執行情形	50
一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計劃分析	50
二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計劃應記載事項	56
三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項	90
四、本次併購發行新股應記載事項	90
肆、財務概況	91
一、最近五年度簡明財務資料	91
(一)簡明資產負債表及綜合損益表	91
(二)影響上述財務報表一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報表之影響	99
(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見	99
(四)財務分析	99
(五)會計項目重大變動說明	106
二、財務報告	108
(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告。並應加列最近一季依法公告申報之財務報告	108
(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告。但不包括重要會計項目明細表	108
(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露	108
三、財務概況其他重要事項	108
四、財務狀況及經營結果分析	108
(一)財務狀況	108
(二)財務績效	109
(三)現金流量	109
(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響	110
(五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫	110

(六) 其他重要事項	110
伍、特別記載事項	111
一、內部控制制度執行狀況	111
二、委託經金管會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出 具之評等報告	111
三、證券承銷商評估總結意見	111
四、律師法律意見書	111
五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見	111
六、前次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應自行改進事項之改進情形	111
七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項	111
八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報募集與發行有價證券時，於公開說明 書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形	111
九、最近年度及截至公開說明書刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同 意見且有記錄或書面聲明者，其主要內容	111
十、最近年度及截至公開說明書刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內 部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形	111
十一、其他必要補充說明事項	112
十二、上市上櫃公司治理運作情形	126
陸、重要決議	142

附件一、一〇三年度現金增資發行新股承銷價格計算書

壹、公司概況

一、公司簡介

(一)、設立日期：75年9月6日

(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話

總公司：台北市大安區忠孝東路四段166號11樓之2

電話：(02)8773-6688

分公司：無

工廠：無

(三)公司沿革

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

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

102年10月	1.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。 2.取得承德路百齡段土地131.098坪
102年11月	1.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。 2.本公司投標臺北市中山區長春段二小段517-2、520地號土地設定地上權，預計將用以旅館飯店業務之開發。
102年12月	簽訂台北市士林區百齡段395-4地號等15筆土地合建合約
103年6月	1.通過購買新北市淡水區海天段3-6地號等15筆土地。 2.通過購買位於台北市中山區金泰段32-2等八筆地號預售之「台北時代廣場」商辦大樓。 3.於103年6月18日召開股東常改選董監事，選出5席董事及 2席監察人。並於同日本公司召開董事會推舉祝文宇先生擔任本公司董事長。

二、風險事項

(一)風險因素

1.利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

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

2.從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

- (1)本公司及子公司主要專注本業經營財務管理謹慎，不從事高風險、高槓桿投資。
- (2)本公司及子公司資金貸與他人及背書保證之政策皆係依相關法令辦理，本公司並訂有「背書保證作業程序」、「資金貸與他人作業程序」。截至103年3月底止本公司對子公司背書保證金額與子公司對本公司背書保證金額合計為0元，本公司與子公司尚無資金貸與情形。
- (3)衍生性金融商品之交易:尚無衍生性金融商品之交易。

3.未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。

4.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。

5.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。

6.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，致力於保持高度之職業道德。若有可能導致企業形象改變之情事，本公司將立即發布重大訊息澄清或說明，並成立專案小組協助危機之解除。對於近期報載「基隆-真愛花園城堡」涉嫌遭關說及未依法搭建樣品屋一事，本公司說明如下：

對於近期報載『基隆-真愛花園城堡』涉嫌遭關說及未依法搭建樣品屋一事，本公司說明如下：本公司樣品屋之搭建係依法申請設置許可，取具設置許可函在案，樣品屋搭建所在基地，係以潤隆建設名義合法向國有財產署申請租用，備具租約及使用同意書，一切程序符合法令規範，並無新聞報導所指涉及關說或違建之情事。本公司已於103年6月18日發布重大訊息表示該事件對公司財務業務並無重大影響。

7.進行併購之預期效益及可能風險：本公司目前並無併購計劃。

8.擴充廠房之預期效益及可能風險：本公司目前並無擴充廠房計劃。

9.進貨或銷貨集中所面臨之風險：

本公司及子公司代銷業務客戶集中在建設客戶群，當公司承接之案件推案規模較大或接近完銷時，方有銷售對象較為集中之可能，為減低應收帳款信用風險，本公司持續地評估客戶之財務狀況，必要時會要求對方提供擔保或保證，本公司仍實際評估應收帳款回收之可能性並提列備抵呆帳，而呆帳損失總在管理階層預期之內。然截至目前，本公司尚無銷售集中之風險。

本公司及子公司目前營建業務推案規劃多為自用住宅，由於自用住宅之銷售對象為不特定之自然人，一般而言重複購買機率極低。

10.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及風險：無

11.經營權之改變對公司之影響及風險：

本公司於102年6月24日股東會補選二名董事，致經營權發生變動。公司持續營建開發業務，並於102年陸續投入多個新營建個案，以增加中長期獲利。並透過私募方式引進專業不動產代銷團隊，以推展及執行不動產代銷業務，增加短期獲利來源，整體而言，本公司經營權變動，對本公司營運具有正面影響。

12.其他重要風險及因應措施：無。

(二)訴訟或非訟事件

1.公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、

非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形：

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

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

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

2. 公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：無。
3. 公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無。

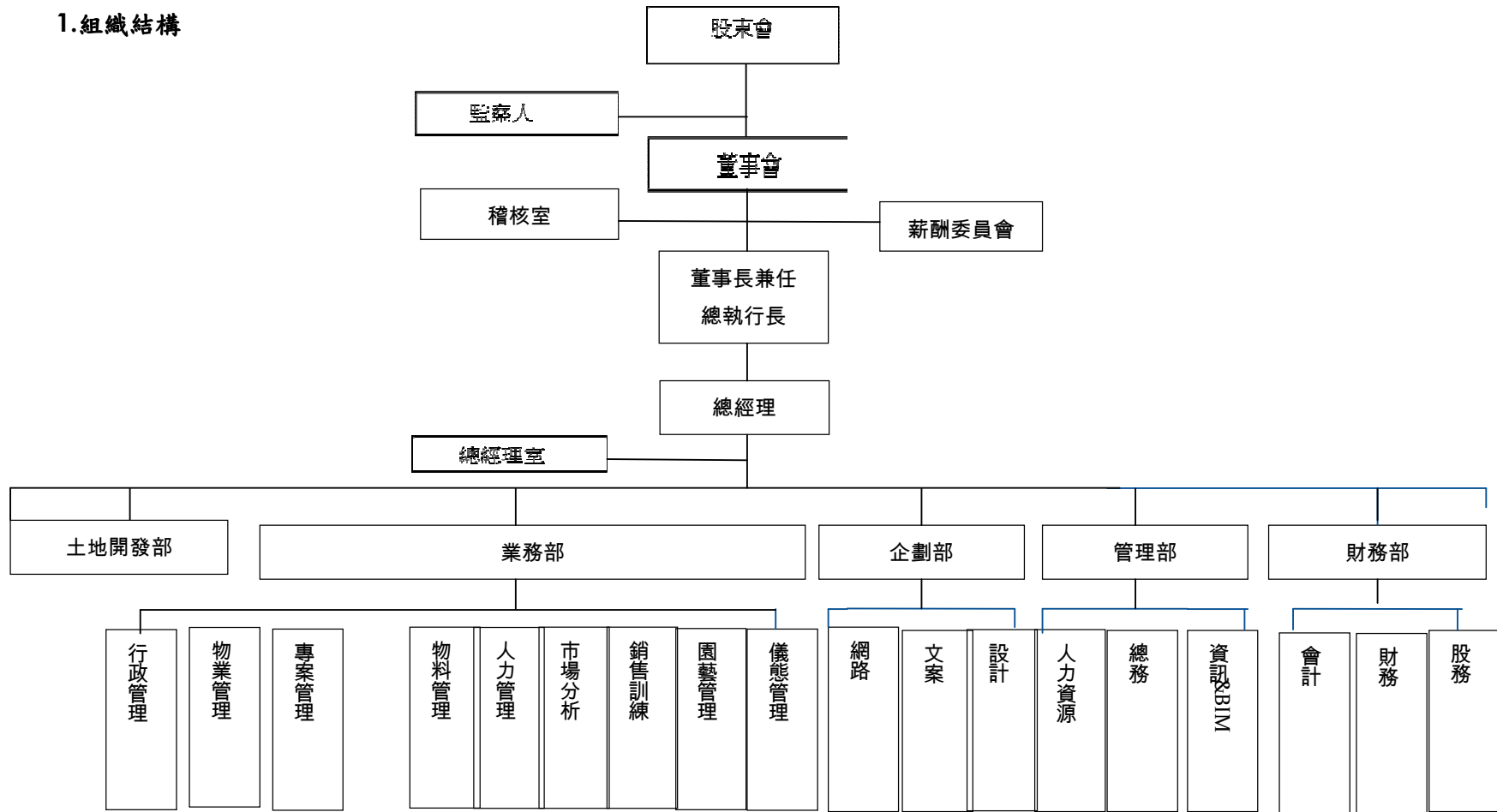
(三) 公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(四) 其他重要事項：無。

三、公司組織

(一)組織系統

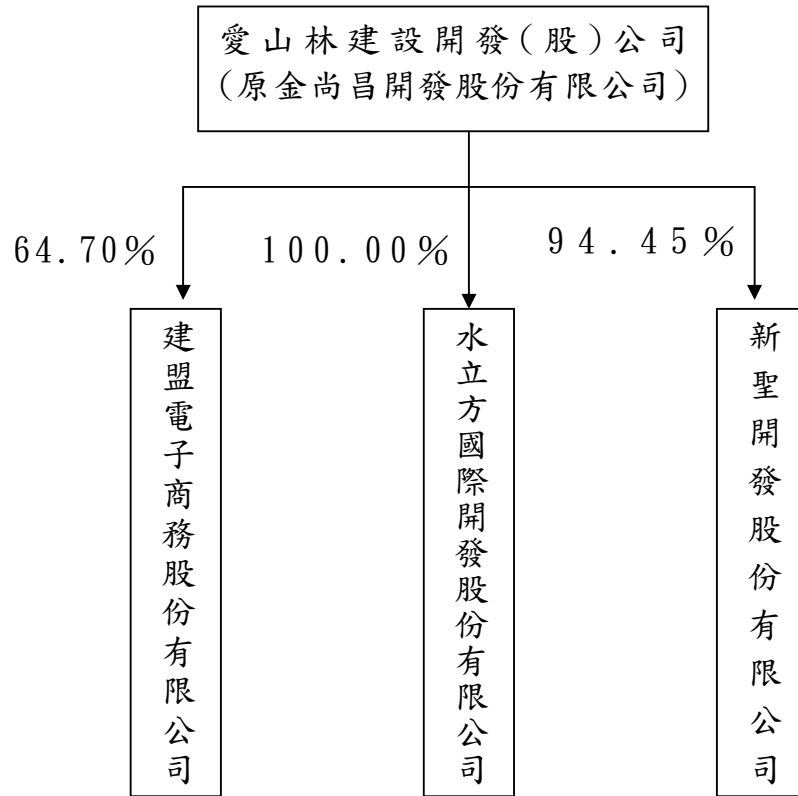
1.組織結構



2.主要部門所營業務

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

(二)關係企業圖
 (1) 關係企業圖



2.公司與關係企業之關係、相互持股比例、股份及實際投資金額:

103年8月31日，單位:%；新台幣仟元

項次	關係企業名稱	與公司關係	本公司持有關係企業			關係企業持有本公司		
			持股比例(%)	股數(仟股)	原始投資金額	持股比例(%)	股數(仟股)	原始投資金額
1	建盟電子商務股份有限公司	本公司之子公司	64.70%	1,294	12,940	--	--	--
2	水立方國際開發股份有限公司	本公司之子公司	100.00%	6,200	62,000	--	--	--
3	新聖開發股份有限公司	本公司之子公司	94.45%	3,400	34,000	--	--	--

(三)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

103年8月31日，單位：股；%

職稱 (註1)	姓名	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女 持有股份			利用他人 名義持有 股份	主要經(學)歷 (註2)	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理 人			經理人取得 員工認股權 憑證情形
			股數	持股比 率	股數	持股 比率	股數				持股比率	職稱	姓名	
總經理	張境在	102.11.01	8,000,000	8.28%	0	0	0	0	專科畢 甲山林廣告(股)公司- 總經理	住易實業(股)公司-董事長 甲山林廣告(股)公司-董事 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 宏大地建設(股)公司-董事	無	無	無	無
副總經理	徐永仁	102.11.01	4,000,000	4.14%	0	0	0	0	專科畢 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	無	無	無	無
副總經理	鄭亞琦	103.11.01	0	0%	0	0	0	0	大學畢 甲山林建設(股)公司	愛山林建設開發(股)公司-副總經 理 新聖開發(股)公司-董事 水立方國際開發(股)公司-董事	無	無	無	無
企劃總監	許懷泉	102.11.01	4,000,000	4.14%	0	0	0	0	大學畢 甲山林廣告(股)公司代 銷團隊	丰雲廣告有限公司-董事長 藏富實業(股)公司-董事	無	無	無	無
財務長	黃文正	102.06.7	0	0%	0	0	0	0	研究所畢 安侯建業聯合會計師 事務所協理	無	無	無	無	無
管理部主 管	潘志建	102.11.01	0	0%	0	0	0	0	高商畢 甲山林廣告(股)公司代 銷團隊	水立方國際開發(股)公司-董事長 新聖開發(股)公司-董事長 帝景實業(股)公司-監察人	無	無	無	無

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

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

(四)董事及監察人資料

1.董事及監察人資料

103年8月31日；單位：股；%

職稱 (註1)	姓名	選(就)任日期	任期	初次選任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經 (學)歷 (註3)	目前兼任本 公司及其他 公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之 其他主管、董事或監 察人			
					股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			股數	持 股 比 率	職 稱	姓 名
董事長	祝文字	103.06.18	3年	102.04.22	0	0	25,000,000	25.88%	2,354,056	2.44%	0	0	大學畢	愛山林建設開發(股)公司-董事長 甲山林房屋仲介(股)公司-董事長 高巢實業(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-董事 甲山林廣告(股)公司-監察人 住易實業(股)公司-監察人	董事長特 助 監察人	張瀛珠 祝藝	夫妻 父子	
董 事	逸豐國際開發 (股)公司	103.06.18	3年	94.08.29	8,780	0.13%	8,780	0.01%	0	0	0	0	無	無	無	無	無	無
	代表人 鄭亞琦	103.06.18	3年	102.03.04	0	0	0	0	0	0	0	0	大學畢	愛山林建設開發(股)公司-副總經理 新聖開發(股)公司-董事 水立方國際開發(股)公司-董事	無	無	無	無
董 事	逸豐國際開發 (股)公司	103.06.18	3年	102.03.04	8,780	0.13%	8,780	0.01%	0	0	0	0	無	無	無	無	無	無
	代表人 潘志建	103.06.18	3年	102.03.04	0	0	0	0	0	0	0	0	高商畢	愛山林建設開發(股)公司-管理部主 管 甲山林廣告 (股)公司代 銷團隊 新聖開發(股)公司-董事長 水立方國際開發(股)公司-董事長	無	無	無	無
董 事	祝園實業(股)公 司	103.06.18	3年	102.06.24	4,261,561	30.44%	19,261,561	19.94%	0	0	0	0	無	無	無	無	無	無
	張境在	103.06.18	3年	102.11.13	0	0	8,000,000	8.28%	0	0	0	0	專科畢	愛山林建設開發(股)公司-總經理 住易實業(股)公司-董事長 甲山林廣告(股)公司-董事 藏富實業(股)公司-董事 旺馬廣告(股)公司-董事	無	無	無	無

職稱 (註1)	姓名	選(就)任日期	任期	初次選任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經 (學)歷 (註3)	目前兼任本 公司及其他 公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之 其他主管、董事或監 察人		
					股數	持 股 比 率	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
董事	祝園實業(股)公司	103.06.18	3年	102.06.24	4,000,000	28.57%	19,261,561	19.94%	0	0	0	0	無	無	無	無	無
	徐永仁	103.06.18	3年	102.11.13	0	0	4,000,000	4.14%	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-副總經理 甲山林廣告(股)公司-副總經理 傳山林廣告(股)公司-董事長 藏富實業(股)公司-董事長 甲天地實業(股)公司-董事長 山林國際實業(股)公司-董事	無	無	無
監察人	尤志績	103.06.18	3年	100.06.24	0	0	0	0	0	0	0	0	大學畢 興富發建設 (股)-監察人	愛山林建設開發(股)公司-監察人 興富發建設(股)-監察人	無	無	無
監察人	祝藝	103.06.18	3年	102.06.24	3,000,000	3.11%	3,000,000	3.11%	0	0	0	0	大學	愛山林建設開發(股)公司-監察人	無	無	無

註一：屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱並應填列下表一。

註二：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

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

2. 董事及監察人屬法人股東之主要股東:

103 年 8 月 31 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%

註一：董事監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註二：填寫該法人股東之主要股東名稱 (其股權比例占前十名) 及其持股比例。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

3. 董事及監察人屬法人股東，其主要股東為法人者，其主要股東: 不適用

4. 董事及監察人資料

姓名 (註1)	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註 2)										兼任其他公 開發行公司 獨立董事家 數
	商務、法 務、財務、 會計或公司 業務所須相 關科系之公 私立大專院 校講師以上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業 務所需之國家 考試及格領有 證書之專門職 業及技術人員	商務、法 務、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			✓	✓						✓	✓	✓		
張境在			✓			✓		✓		✓	✓			
徐永仁			✓			✓		✓		✓	✓			
鄭亞琦			✓		✓	✓				✓	✓			
潘志建			✓		✓	✓				✓	✓			
尤志績		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓		
祝藝			✓	✓	✓	✓		✓			✓	✓		

註 1：欄位多寡視實際數調整。

註 2：各董事、監察人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親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(五) 發起人: 無。

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

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

註8：應揭露合併報告內所有公司（包括本公司）給付本公司董事各項酬金之總額。

註9：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

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

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

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

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

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

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

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

註14：逸豐國際開發(股)公司法人董事代表人陳柏文先生於102年4月22日辭任，於102年04月22日起改派祝文字先生擔任法人董事代表人，祝文字先生並於103年06月18日以個人身份當選本公司董事。

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

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

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

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司
低於2,000,000元	祝文宇 陳柏文 鄭亞琦 董翠華 潘志建 陳祈蒼 張境在 徐永仁 林振傑 薛麗婕 林鈺芳 許秋齡	祝文宇 陳柏文 鄭亞琦 董翠華 潘志建 陳祈蒼 張境在 徐永仁 林振傑 薛麗婕 林鈺芳 許秋齡	祝文宇 陳柏文 鄭亞琦 董翠華 潘志建 陳祈蒼 張境在 徐永仁 林振傑 薛麗婕 林鈺芳 許秋齡	祝文宇 陳柏文 鄭亞琦 董翠華 潘志建 陳祈蒼 張境在 徐永仁 林振傑 薛麗婕 林鈺芳 許秋齡
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)	-	-	-	-
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	-	-	-	-
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	-	-	-	-
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	-	-	-	-
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)	-	-	-	-
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)	-	-	-	-
100,000,000元以上	-	-	-	-
總計	12位	12位	12位	12位

(2) 監察人之酬金(彙總配合級距揭露姓名方式)

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)		有來自公司投資 無以資酬 領子外事業 取公轉業 (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)				
		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)	本公司	財務報告內所有公司(註5)	
監察人	尤志績	0	0	0	0	42.6	42.6	0.02%	0.02%	無
監察人	祝藝									
監察人	許秀如(註10)									
監察人	朱家璵(註11)									

- 註1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。
- 註2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。
- 註3：係填列最近年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發之監察人酬勞金額。
- 註4：係指最近年度給付監察人之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。
- 註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。
- 註6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。
- 註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。
- 註8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。
- 註9：a.本欄應明確填列公司監察人領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。
 b.公司監察人如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別所領取之酬金，併入酬金級距表D欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。
 c.酬金係指本公司監察人擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞、員工紅利及業務執行費用等相關酬金。
 *本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。
- 註10：監察人許秀如於102年5月21日任期中轉讓超過選任當時所持有本公司股份總額二分之一，當然解任。
- 註11：監察人朱家璵於102年6月24日改選後卸任，監察人尤志績、祝藝於102年6月24日新任。

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司(註6)	財務報告內所有公司(註7) D
低於2,000,000元	尤志績/祝藝 許秀如/朱家璵	尤志績/祝藝 許秀如/朱家璵
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)	-	-
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	-	-
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	-	-
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	-	-
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)	-	-
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)	-	-
100,000,000元以上	-	-
總計	4位	4位

(3)總經理及副總經理之酬金(彙總配合級距揭露姓名方式)

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10)		取得員工認股權憑 證數額(註5)		取得限制員工權 利新股數額(註 6)		有無領 取自 子公 司以 外轉 投資 事業 酬金 (註11)
		本公司	財務報告 內所有公 司(註7)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註7)	本公司	財務 報告 內所 有公 司(註 7)	本公司		財務報告內所 有公司(註5)		本公司	財務報 告內所 有公 司 (註7)	本公 司	財務報告內 所有公 司 (註7)	本公 司	財務報 告內所 有公 司 (註7)	
								現金 紅利 金額	股票 紅利 金額	現金 紅利 金額	股票 紅利 金額							
總執行長	祝文字 (註12)	696.6	696.6	0	0	0	0	0	0	0	0	0.35%	0.35%	0	0	0	無	
總經理	張境在 (註12)																	
副總經理	徐永仁																	
副總經理	鄭亞琦																	
企劃總監	許懷泉																	

註1：總經理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，並另應填列表六。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，則稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註5：係指截至公開說明書刊印日止總經理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)，除填列表外，尚應填列表二十九。

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

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

註8：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9：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理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10：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益則係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註11：a.本欄應明確填列公司總經理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12.祝文字先生於102年4月22日兼任總經理職務，於同年11月1日董事會通過免兼總經理，聘任張境在先生擔任總經理

註13：祝文字先生自102年12月27日兼任總執行長乙職。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註8)	財務報告內所有公司(註9) E
低於2,000,000元	祝文宇/張境在/徐永仁 鄭亞琦/許懷泉	祝文宇/張境在/徐永仁 鄭亞琦/許懷泉
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	5位	5位

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，並另應填列附表六。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，則稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註5：係指截至公開說明書刊印日止總經理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，尚應填列附表二十九。

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

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

註8：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9：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理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10：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益則係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註11：a.本欄應明確填列公司總經理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12.祝文宇先生於102年4月22日兼任總經理職務，於同年11月1日董事會通過免兼總經理，聘任張境在先生擔任總經理。

(4)配發員工紅利之經理人姓名及配發情形：無。

2.分別比較說明本公司及合併報告所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理報酬總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性。

(1)最近二年度支付董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例：
單位:新台幣仟元;%

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

(2)給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性:

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。

四、資本及股份

(一) 股份種類

單位：股

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
普通股	96,600,000	57,400,000	154,000,000	上市

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

1. 最近五年度及截至公開說明書刊印日止股本變動情形

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

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
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

2.最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募普通股辦理情形:

項 目	101年第1次私募 發行日期：102年5月14日	102年第1次私募 發行日期：102年11月13日	102年第2次私募 發行日期：102年12月18日																														
股東會通過日期與數額	101年6月22日股東會通過辦理私募現金增資普通股7,000,000股，並於股東會決議之日起一年內授權董事會辦理，並於102年4月16日董事會決議通過辦理私募現金增資普通股7,000,000股，每股面額新台幣10元。	102年9月6日股東臨時會通過辦理私募現金增資普通股160,000,000股，並於股東臨時會決議之日起一年內預計分二次辦理，實際私募基金額及股票交付日期於法令規定範圍內授權董事會或董事長依規定辦理之，公司於102年10月11日董事會通過私募普通股1.2億股，每股認購價格6元，截至10月21日止，共募集42,600,000股；收足股款計2億5千5百6拾萬元。	102年9月6日股東臨時會通過辦理私募現金增資普通股160,000,000股，並於股東臨時會決議之日起一年內預計分二次辦理，實際私募基金額及股票交付日期於法令規定範圍內授權董事會或董事長依規定辦理之，公司於102年11月1日董事會通過私募普通股4億股，每股認購價格25.5元，截至11月15日止，共募集40,000,000股；收足股款計10億2千萬。																														
價格訂定之依據及合理性	本次私募普通股每股價格以不低於參考價格之八成為訂價依據，其訂價方式係依證券交易法第43條之6規定，私募有價證券有關轉讓時點，轉讓對象及數量均有嚴格限制，三年內亦不得洽辦上市掛牌，考量時間風險，因成數不宜過高，應屬合理。	依「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」規定，訂定私募價格為每股6元	依「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」規定，訂定私募價格為每股25.5元																														
特定人選擇之方式（註2）	本公司擬依證券交易法第43條之6規定擇定特定人。	本公司擬依證券交易法第43條之6規定擇定特定人。	本公司擬依證券交易法第43條之6規定擇定特定人。																														
辦理私募之必要理由	由於公司需要投入營運資金以增購土地、支付工程款等，擬以私募方式辦理現金增資發行新股，以達到迅速挹注所需資金之目的，另透過授權董事會視公司營運實際需求辦理，亦將有效提高公司籌資之機動性與靈活性，是以採私募方式辦理現金增資發行新股確有其必要性。	1.考量實際籌資市場狀況掌握不易及籌集資本之時效性、便利性、發行成本等，擬以私募方式辦理現金增資發行普通股。 2.本次私募資金用途為充實營運資金、改善財務結構及籌措新建案資金。預期本次私募完成後可推展公司營建開發相關業務、償還借款減少利息負擔，並進一步降低公司營運風險、提升市場競爭力及強化整體財務結構，對公司股東權益有正面且實質之助益。	1.考量實際籌資市場狀況掌握不易及籌集資本之時效性、便利性、發行成本等，擬以私募方式辦理現金增資發行普通股。 2.本次私募資金用途為充實營運資金、改善財務結構及籌措新建案資金。預期本次私募完成後可推展公司營建開發相關業務、償還借款減少利息負擔(預計每年可節省利息及財務費用，並進一步降低公司營運風險、提升市場競爭力及強化整體財務結構，對公司股東權益有正面且實質之助益。																														
價款繳納完成日期	102年04月17日	102年10月21日	民國102年11月15日																														
應募人資料	<table border="1"> <thead> <tr> <th>私募對象</th> <th>資格條件</th> <th>認購數量</th> <th>與公司關係</th> <th>參與公司經營情形</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>祝國實業</td> <td></td> <td>4,00萬股</td> <td>關係人</td> <td>無</td> </tr> </tbody> </table>	私募對象	資格條件	認購數量	與公司關係	參與公司經營情形	祝國實業		4,00萬股	關係人	無	<table border="1"> <thead> <tr> <th>私募對象</th> <th>資格條件</th> <th>認購數量</th> <th>與公司關係</th> <th>參與公司經營情形</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>張境在</td> <td></td> <td>800萬股</td> <td>無</td> <td>無</td> </tr> </tbody> </table>	私募對象	資格條件	認購數量	與公司關係	參與公司經營情形	張境在		800萬股	無	無	<table border="1"> <thead> <tr> <th>私募對象</th> <th>資格條件</th> <th>認購數量</th> <th>與公司關係</th> <th>參與公司經營情形</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>祝文宇</td> <td></td> <td>2,500萬股</td> <td>本公司</td> <td>本公司董事</td> </tr> </tbody> </table>	私募對象	資格條件	認購數量	與公司關係	參與公司經營情形	祝文宇		2,500萬股	本公司	本公司董事
	私募對象	資格條件	認購數量	與公司關係	參與公司經營情形																												
祝國實業		4,00萬股	關係人	無																													
私募對象	資格條件	認購數量	與公司關係	參與公司經營情形																													
張境在		800萬股	無	無																													
私募對象	資格條件	認購數量	與公司關係	參與公司經營情形																													
祝文宇		2,500萬股	本公司	本公司董事																													

項 目	101年第1次私募 發行日期：102年5月14日					102年第1次私募 發行日期：102年11月13日					102年第2次私募 發行日期：102年12月18日				
	(股)公司												董事長	長	
	祝藝		3,00萬股	董事長 二等親	無	殷佩琦		800萬股	無	無	祝園實 業股份 有限公 司		1,500萬股	本公司董 事	本公司法人 董事
						周宜強		800萬股	無	無					
						徐永仁		400萬股	無	無					
						許懷泉		400萬股	無	無					
						潘品岑		180萬股	無	無					
						宋海麟		160萬股	無	無					
						龐宗豫		160萬股	無	無					
						李靜玫		160萬股	無	無					
						蘇同福		160萬股	無	無					
						黃惠玲		160萬股	無	無					
						許瑞峰		80萬股	無	無					
實際認購價格(註5)	新台幣5.4元					新台幣6元					新台幣25.5元				
實際認購價格與參考價格差異(註5)	0.89元 (14.14%)					23.62元 (79.74%)					6.3元 (19.81%)				
辦理私募對股東權益影響(如：造成累積虧損增加...)	因資金挹注，使公司營運政策得以順利推展					因資金挹注，使公司營運政策得以順利推展					因資金挹注，使公司營運政策得以順利推展				
私募資金運用情形及計畫執行進度	償還銀行借款9,000,000元，充實營運資金28,800,000元，於102年第三季執行完畢。					其他(購買土地) 238,510,396元，充實營運資金17,089,604元，於102年第四季執行完畢。					償還銀行借款6,500,000元，充實營運資金105,460,117元，其他(土地)908,039,883元，於102年第四季執行完畢。				
私募效益顯現情形	依預計資金運用計畫執行，增資計畫效益已顯現。					依預計資金運用計畫執行，增資計畫效益已顯現。					依預計資金運用計畫執行，增資計畫效益已顯現。				

註1：欄位多寡視實際發行次數調整，若有分次辦理私募特別股者應分別列示

註2：係填列普通特別股、轉換特別股、附認股權特別股。

註3：辦理中之私募案件，若已洽定應募人者，並將應募人名稱或姓名及與公司之關係予以列明。

註4：欄位多寡視實際數調整。

註5：係填列證券交易法第四十三條之六第一項第一款、第二款或第三款。

註6：實際認購價格，係指實際辦理私募特別股發行時，所訂之認購價格。

(三)最近股權分散情形

1.股東結構

103年4月20日單位：人；股

股東結構 數量	政府 機構	金融 機構	其他法人	個人	外國機構 及外人	合計
人 數	0	1	27	9,274	1	9,303
持有股數	0	9	19,374,602	77,225,385	4	96,600,000
持股比例	0.0%	0.0%	20.057%	79.943%	0.00%	100%

2.股權分散情形

103年4月20日單位：人；股

持股級距	戶數	持有股數	持股比率(%)
1 - 999	9,010	596,558	0.618
1000 - 5000	214	457,035	0.473
5001 - 10000	31	213,635	0.221
10001 - 15000	10	118,687	0.123
15001 - 20000	6	114,378	0.118
20001 - 30000	6	148,472	0.154
30001 - 50000	2	78,373	0.081
50001 - 100000	3	218,861	0.227
100001 - 200000	1	144,894	0.150
200001 - 400000	1	232,084	0.240
400001 - 600000	1	468,000	0.484
600001 - 800000	2	1,450,406	1.502
800001 - 1000000	1	943,000	0.976
1000001 - 9999999999	15	91,415,617	94.633
合計	9,303	96,600,000	100

3.主要股東名單

持股比例達百分之五以上之股東或持股比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例。

103年8月31日

股份 主要股東名稱	持有股數	持股比例
祝文字	25,000,000	25.879%
祝園實業(股)公司	19,261,561	19.939%
周宜強	8,000,000	8.281%
殷佩琦	8,000,000	8.281%
張境在	8,000,000	8.281%
徐永仁	4,000,000	4.140%
許懷泉	4,000,000	4.140%
祝藝	3,000,000	3.105%
張瀛珠	2,354,056	2.436%
潘品岑	1,800,000	1.863%

4.最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股之情形：無。

5.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，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

(1)董事、監察人、經理人及大股東股權變動及股權質押情形

103年8月31日單位：股

職稱(註1)	姓名	101 年度		102 年度		103年度截至8月31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	持有股數增 (減)數	質押股數增 (減)數
董事長	逸豐國際開發 股份有限公司	0	0	0	0	0	0
董事法人代表	祝文字	0	0	25,000,000	0	0	0
董事法人代表	潘志建	0	0	0	0	0	0
董事法人代表	鄭亞琦	0	0	0	0	0	0
董事	祝園實業股份有 限公司	0	0	19,261,561	0	0	0
董事法人代表	張境在	0	0	8,000,000	0	0	0
董事法人代表	徐永仁	0	0	4,000,000	0	0	0
監察人	尤志績	0	0	0	0	0	0
監察人	祝藝	0	0	3,000,000	0	0	0
企劃總監	許懷泉	0	0	4,000,000	0	0	0
財務長	黃文正	0	0	0	0	0	0

(2) 董事、監察人、經理人及大股東股權移轉之相對人為關係人者之資訊：最近二年度及截至公開說明書刊印日止，無此情形。

(3) 董事、監察人、經理人及大股東股權質押之相對人為關係人者之資訊：最近二年度及截至公開說明書刊印日止，無此情形。

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

持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

103年8月31日 單位：股

姓名(註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。(註3)		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係	
祝文字	25,000,000	25.879%	2,354,056	2.436%	-	-	張瀛珠 祝藝	配偶 父子	
祝園實業(股)公司	19,261,561	19.939%	-	-	-	-	祝文字	負責人	
周宜強	8,000,000	8.281%	-	-	-	-	-	-	
殷佩琦	8,000,000	8.281%	-	-	-	-	-	-	
張境在	8,000,000	8.281%	-	-	-	-	-	-	
徐永仁	4,000,000	4.140%	-	-	-	-	-	-	
許懷泉	4,000,000	4.140%	-	-	-	-	-	-	
祝藝	3,000,000	3.105%	-	-	-	-	祝文字 張瀛珠	父子 母子	
張瀛珠	2,354,056	2.436%	25,000,000	25.879%	-	-	祝文字 祝藝	配偶 母子	
潘品岑	1,800,000	1.863%	-	-	-	-	-	-	

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準則規定揭露彼此間之關係。

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元

項 度	年		101	102	當年度截至 6月 30日
	目				
每股市價 (註1)	最 高		6.83	73.8	74.4
	最 低		5.16	5.58	41.9
	平 均		6.16	31.28	56.41
每股淨值 (註2)	分 配 前		3.41	15.91	16.24
	分 配 後		3.41	15.91	—
每股盈餘	加權平均股數		7,000仟股	25,295仟股	96,600仟股
	每 股 盈 餘	追溯調整前(註 3)	-2.33	7.91	0.33
		追溯調整後	—	—	—
每 股 股 利	現 金 股 利		—	—	—
	無 償 配 股	盈餘配股	—	—	—
		資本公積配股	—	—	—
	累積未付股利(註4)		—	—	—
投資報酬 分析	本益比(註5)		—	3.95	—
	本利比(註6)		—	—	—
	現金股利殖利率(註7)		—	—	—

*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公開說明書刊印日止最近年度經會計師查核之資料，其餘欄位應填列截至公開說明書刊印日止之當年度資料。

(五)公司股利政策及執行狀況：

1.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.本年度擬(已)議股利分配之情形：
本公司業經103年3月27日董事會決議擬不配發股票股利。

3.預期股利政策將有重大變動情形之說明：無

(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：不適用。

(七)員工分紅及董事、監察人酬勞：

- 1.公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍：請參詳前述(五)公司股利
- 2.本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：本年度不擬分配，故不適用。
- 3.盈餘分配議案業經董事會通過，尚未經股東會決議者：不適用。
- 4.盈餘分配議案業經股東會決議者：本公司102年度經董事會決議擬不分配股利。
- 5.前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形(包括配發股數、金額及股價)、其與認列員工分紅及董事、監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：無。

(八)公司買回本公司股份情形：無。

五、公司債(含海外公司債)辦理情形：無。

六、特別股辦理情形：無。

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形：無。

八、員工認股權憑證辦理情形：無。

九、限制員工權利新股辦理情形：無。

十、併購辦理情形：無。

十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

貳、營運概況

一、公司之經營

1. 業務內容

(1) 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。

(2) 營業比重

單位:仟元:%

產品別	101年度		102年度		103年前二季	
	金額	比例(%)	金額	比例(%)	金額	比例(%)
勞務合約收入	—	—	499,814	98.57%	505,045	98.30%
營建收入	3,376	93.05	444	0.09%	—	**
租賃收入			76	0.01%	—	**
其他	252	6.95	6,714	1.32%	8,714	1.70%
合計	3,628	100	507,048	100.00%	513,759	100.00%

(3) 目前主要商品項目

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。

(4) 計畫開發之新商品(服務)：無

2. 產業概況

(1) 產業概況

A. 不動產開發產業

台灣房市在98年受到金融海嘯衝擊，99年隨全球經濟復甦及政府救市措施，整體房地產景氣由谷底反彈，然100年逢奢侈稅上路及歐債危機爆發，建商推案轉趨保守。隨後101年奢侈稅衝擊逐漸降溫，然在推動實價登錄與國內外景氣持續低緩下，建商推案再趨保守，供給量僅較前一年度小幅回升。102年在政策面奢侈稅未退場，以及實價登錄的施行下，市場已產生降溫效應，但房地市場在隨全球景氣緩慢復甦及我國經濟成長率為2.11%溫和成長帶動下，及在美國量化寬鬆政策於103年起緩步退場，央行持續維持低利等利空訊息不如預期下，政策上

的短期壓力已略見舒緩，同時配合社會住宅及合宜住宅的推動，預期未來房地產市場將回歸以自助及置產需求為導向。惟市場所關注之央行利率政策、國內物價、股市以及國際經濟表現等議題遂將成為影響房市預期心理的主要變數。

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

就103年全球總體經濟面情勢，美國經濟基本面逐漸好轉，歐債危機負面效應漸獲改善，加上中國大陸經濟穩定增溫，及日本實施寬鬆貨幣財政政策激勵下，顯示全球經濟趨於穩定跡象漸漸明朗，根據經濟合作發展組織（OECD），預測103年全球經濟將成長3.6%。依據主計處表示台灣102年經濟成長率為2.11%，惟全球經濟正緩慢加溫，預測103年我國經濟成長為2.82%。雖近來先進國家經濟表現相對平穩，加以中國大陸經濟成長回升，全球景氣可望緩步加溫，但展望未來，歐債問題、美國縮減QE政策的變化等仍將影響全球經濟發展，因此經濟與金融的不穩定因素依然存在。

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

B.不動產代銷業

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

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

包銷制：代銷業者承擔不動產銷售案件之所有銷售費用。

包櫃制：代銷業者僅提供現場銷售，其他所有費用由業主自行負擔。

純企劃制：代銷業者製作廣告部屬現場銷售人力，其他費用由業主負擔。

跑單方式：雇用單點銷售人員，以按件計酬作銷售。

本公司承作不動產代銷方式係全數以包銷方式辦理，經承攬案件後，由該公司承擔不動產銷售案件之所有銷售費用。

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

國內不動產代銷業之興起與房屋預售制度之發展有密切關係，民國60年台北房屋服務中心成立，於次年推出第一個企劃個案「宜家大廈」，結合企劃與銷售

之房屋銷售模式，確立了不動產代銷公司的經營企劃型態，不動產代銷業並隨著房地產景氣之變動而波動。國內房市在92年經歷SARS後於第三季起逐步復甦後，亦帶動不動產代銷業市場成長，95年北台灣預售屋及新成屋之推案規模達到新台幣8,200億，同步使國內不動產代銷業者之承攬業務量亦隨之攀高。96年北台灣預售屋及新成屋推案規模持續成長，同年部分不動產房屋仲介業者開始兼營代銷業務，並藉由房屋仲介業者原有之行銷連鎖實體通路，及結合虛擬網路行銷模式等優勢侵蝕代銷市場，致使該年度整體不動產代銷市場競爭加劇。

全球經濟在經歷97年下半年之全球性金融海嘯及98年之歐洲國家主權債信危機侵襲後，99年起已逐步展現復甦曙光，同年台灣六大都會區推案金額高達9,127億元，其較98年之4,823億元，呈現大幅成長，其中台北市、新北市更分別達2,847億元及2,585億元，因此相對有利北部不動產代銷業之業績表現，該年度整體不動產代銷業之銷售金額較98年度成長89.24%。100年因受政府實施奢侈稅之影響，使上半年度不動產開發案件推案規模較前一年度同期略有縮減，下半年度因先前遞延之案件陸續推出，致全年度推案仍較前一年度同期略有成長為10,063億元。惟全年度北台灣推案量達8,911億元，較前一年度之9,300億元衰退4.18%，整體不動產代銷業之銷售業績較前一年度衰退18.34%。101年度因受惠於總統、立委選舉等政治不確定因素消除，上半年度主要都會區之329銷售檔期達3,100億元，其中北台灣由100年同期之1,050億元增加至2,020億元，而台中、台南及高雄等都會區亦分別達700億元、100億元及300億元之推案量，致使101年度329檔國內不動產代銷業之銷售表現相對較佳，101年度之推案金額達11,546億元。

102年由於整體銀行之利率水準仍屬低檔、市場閒置資金充裕、投資股市獲利不易、日幣貶值帶動亞洲貨幣競貶造成通膨疑慮等因素，致使閒置資金仍選擇投資不動產業，因此不動產業者紛紛積極開發推案以搶占商機。依據國泰建設公司與政治大學房地產研究中心研究統計102年度全國總推案金額為14,427億元，較101年之11,546億元成長24.95%，推案規模已有利推升國內不動產代銷業者之銷售表現。此外中南部地區因重大建設開發增值效益吸引，已有不動產代銷業者跨區經營之現象，在中南部銷售熱力不減之情形，將使不動產代銷市場版圖出現移動。依住展房屋網調查顯示，103年度329檔期北台灣推案量已達3,706億元，較102年度同期成長57.57%，預估北中南3大都會區，共有約4,500億元的推案。因此預期103年不動產業者仍將延續102年度搶占市場跨區經營之模式，且大型代銷業者在取得經營成本優勢下，仍將主導不動產代銷業務。

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

102年國內各縣市房屋仲介及代銷公司設立情形

項目 縣市	營業項目				經營型態		組織型態	
	仲介	代鋪	仲介及代銷	經營國外 不動產仲 介或代銷	直營	加盟	公司	商號
新北市	1,003	88	75	38	459	707	1,144	22
臺北市	585	146	230	93	646	315	947	14
臺中市	982	94	45	19	906	215	966	155
臺南市	212	26	81	11	126	193	231	88
高雄市	477	74	56	9	299	308	499	108
宜蘭縣	150	3	33	3	143	43	88	98
桃園縣	389	55	356	4	661	139	768	32
新竹縣	141	11	61	-	169	44	197	16
苗栗縣	102	1	12	-	84	31	69	46
彰化縣	87	-	63	1	89	61	131	19
南投縣	67	-	34	-	51	50	56	45
雲林縣	29	-	61	-	55	35	34	56
嘉義縣	9	-	-	-	5	4	3	6
屏東縣	88	1	35	4	81	43	59	65
臺東縣	5	-	44	-	39	10	21	28
花蓮縣	62	-	29	-	67	24	43	48
澎湖縣	13	-	2	-	6	9	5	10
基隆市	22	-	36	1	29	29	52	6
新竹市	71	5	55	-	73	58	114	17
嘉義市	55	-	41	-	57	39	33	63
金門縣	10	1	-	-	4	7	10	1
連江縣	-	-	-	-	-	-	-	-
總計	4,559	505	1,349	183	4,049	2,364	5,470	943

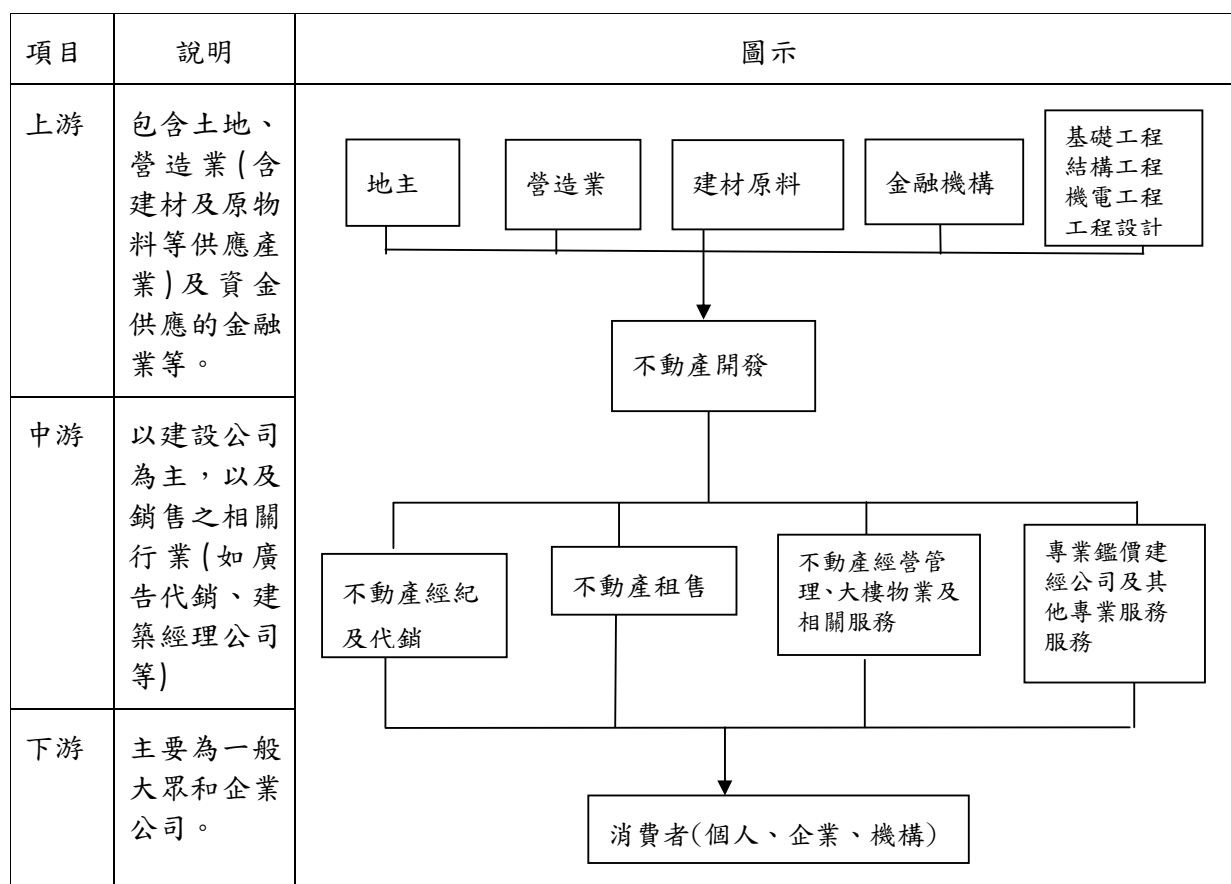
資料來源：內政部統計處

依上述資料顯示，102年度國內從事不動產市場交易業者約有6,413家，其中主要仍以銷售屬國內各區域中古屋不動產市場交易之房仲業為主，約佔71.09%，且該市場與愛山林公司所屬之不動產代銷市場係有所區隔。承作代銷業務業者約佔21.04%。代銷業者仍以配合土地開發業者推案踴躍之台北市、新北市、台中市、台南市、高雄市等五大都會區及即將升格為直轄市之桃園縣等為主要業務拓展區域。

(2) 不動產建設開發相關產業上、中、下游之關聯性

不動產房地產市場之主要原料為土地及建材，土地供給來源為私有出售或合建釋出等，不動產產業鏈係由許多不同的行業所組成，以產業的上、中、下游來區分，其上游指的是土地開發以及建築設計等業；中游則是指從事不動產買賣、租

賃、經紀的房屋仲介業及代銷業；至於下游係包含設計裝潢、物業管理（如保全、樓管、清潔、管家等行業）以及資產管理等行業。



資料來源：本公司

由上表發現，不動產開發及不動產代銷業係屬整體不動產相關產業之一環，一般之開發及銷售週期係經由不動產開發商完成開發計畫，且取得建物營造許可後，再透過不動產代銷業者擬定案件銷售策略對外銷售，以達到不動產開發商完成對外銷售之目的。因此不動產代銷業者之推案銷售策略須配合及充分了解不動產開發商之開發計畫，使得達成銷售目的，其與不動產開發商係屬唇齒相關之產業。

本公司係以採取包銷制方式經營不動產代銷業務，因此已擁有經驗豐富之廣告企劃銷售團隊，得以因應不動產開發商之不同開發計畫推出切合產品形象特色之銷售策略，以達成銷售目標。因此擅長產品特色形象包裝及掌握客源需求為本公司經營之利基所在，由於本公司已具掌握不動產中下游銷售之特長，為求擴大營運規模，已擬定朝向上游之開發商發展之營運策略，並已積極覓於求素地開發，由於掌握終端客戶需求，本公司對朝向不動產產品開發當更具開發信心。

(3) 產品之各種發展趨勢

隨著不動產交易相關法令日趨成熟，以及土地資源有限，使得優質土地取得不易，以往建築業通常以買斷土地或以地主合建等方式取得營建開發個案；未來土地開發將朝多元化方式進行，如委建、聯合開發、地上權設定、土地信託、參與都市更新計劃等。另隨著經濟產業結構的變化，消費者對於房地產的需求不再侷限於居住的需求，對於居住品質的要求也越趨嚴格、個案產品的規劃及空間的

利用設計已成為消費者選屋時的重要考量指標，而且施工品質更是建立長久口碑的重要關鍵，故建設公司品牌形象及客戶滿意度係衡量公司競爭力的重要指標。由於本公司建築產品均經由專業的規劃與設計，透過施工品質掌控及嚴謹管理，力求高品質、高服務的口碑形象，以鎖定特定目標市場族群，未來所推出的個案應可持續創造銷售佳績。

(4) 競爭情形

本公司主要業務係以承攬不動產代銷業務及委託營造廠商興建住宅等，全部皆為內銷市場。推出之建築個案分布台北市、新北市及高雄市等區域，主要競爭對手為國內之不動產代銷業者及一般建設公司。

3. 技術及研發概況

本公司主要從事不動產代銷與不動產開發興建與銷售業務，而不動產業開發與經營業與一般製造業以及電子業較需要進行新技術之研發與設計不同，並無研究發展部門及人員，故亦無相關研發費用、成果及重要專利等相關事項。

4. 長、短期業務發展計畫

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

(二) 市場及產銷概況

1. 市場分析

(1) 公司主要產品(服務)之銷售(提供)地區

產品項目 地區	代銷案/建案	案名	推案金額(億)	備註
台北地區	代銷	新北-上河園	80	代銷佣金 比率為6%
		新北-天藝	130	
		新北-世界首席	35	
		新北-長耀雙峰匯	70	
		新北-台北時上	80	
		新北-雙水灣	100	
		新北-海都商業區	100	
		台北-靜心文匯	55	
		台北-時代廣場	140	

產品項目 地區	代銷案/建案	案名	推案金額(億)	備註
高雄地區	代銷	高雄-都心苑 高雄-華人桂冠	25 200	
基隆地區	代銷	基隆-香格里拉 基隆-真愛花園城堡	100 32	
合計			1,147	
台北地區	建案	淡水-海洋都心2及3期	26	
		士林-承德路都更	25	
合計			51	

本公司目前主要以台北、高雄及基隆地區推案為主，目前所代銷之建案金額計有1,147億元，代銷建案主要以大台北地區及高雄等地為主，另與宏泰人壽、達新工程等機構共同投資興建開發之淡水海洋都心2期及3期之建案，總案量規模為160億元，本公司分配之銷售金額約26億，本公司另規劃在士林區承德路都更建案，總銷售金額25億。此外本公司於102年第四季取得中國石油公司台北市中山區長春段二小段517-2、520地號土地地上權50年，將規劃為旅店收取固定收益。顯見本公司除持續經營不動產代銷業務外，亦積極朝不動產開發相關領域拓展事業版圖，以維公司之永續經營。

(2) 主要競爭對手

本公司係以經營不動產開發及代銷業務為主，故主要競爭對手包括分佈北中南之不動產開發同業、代銷同業及同時從事代銷之建商。

(3) 市場占有率

根據國泰房地產指數季報統計102年度全國整體推案量金額為14,427億，較101年之11,546億元，成長24.95%，而本公司102年度不動產代銷之接案金額雖僅為235億餘元，約略占當年度推案金額之1.63%，惟本公司在不動產代銷業務部分已引進甲山林廣告公司之代銷團隊，以甲山林廣告公司最近連續三年為國內前三大之不動產代銷業者之經營規模及績效，推案量約分別占各年度前十大代銷業者合計推案金額之19.48%、14.2%及21.47%觀之，未來本公司於不動產代銷業務之成長相當可期。

近3年國內前10大代銷業者排名變動

排名	100年度		101年度		102年度	
	代銷業者	推案量(億)	代銷業者	推案量(億)	代銷業者	推案量(億)
1	甲山林廣告	624	海悅廣告	1,250	甲山林廣告	1,320

排名	100年度		101年度		102年度	
	代銷業者	推案量(億)	代銷業者	推案量(億)	代銷業者	推案量(億)
2	海悅廣告	610	甲山林廣告	495	海悅廣告	1,300
3	新聯陽實業	473	華邦廣告	314	新聯陽實業	1,258
4	新理想廣告	293	新理想廣告	254	新理想廣告	550
5	新高創廣告	250	新聯陽實業	229	上揚國際	500
6	創意家廣告	245	樸園機構	211	信義代銷	420
7	華邦廣告	201	創意家廣告	196	創意家行銷	350
8	甲桂林廣告	200	漢華廣告	189	萬群地產	300
9	樸園廣告	163	傳真實業	180	廣誠廣告	300
10	信義代銷	143	信義代銷	168	龍廷廣告	120
	合計	3,202	合計	3,486	合計	6,148

資料來源：住展雜誌統計

(4)市場未來之供需狀況與成長性

A. 市場之供給變化情形

根據102年第四季國泰全國房地產指數顯示，相較第三季為價漲量穩，比101年同期價漲量增。本季市場處於高檔調節格局，在美國量化寬鬆政策於103年起緩步退場，奢侈稅小幅修法，央行持續維持低利等利空訊息不如預期下，政策上的短期壓力已略見舒緩；但政府部門對房市泡沫嚴重論點，顯示後市較不易出現樂觀訊息。本季房價上漲主要為台中市價格大漲所致，但台北市及新北市價格表現持平，顯示房價泡沫隱憂已對雙北市造成不小壓力。此外，102年第四季推案規模超過4,000億元，總計102年度總推案金額為14,427億元，較101年之11,546億元成長24.95%，近兩年持續累積的案量，市場已累積過多之餘屋，在餘屋壓力下，加上政策對豪宅交易逐步採取實價課稅，對不動產後市發展產生不小的隱憂。

B.市場可能之需求與成長性

依據內政部營建署102年第三季住宅需求動向調查顯示，第三季新購置住宅者住宅之移轉登記戶數為52,585戶，較上一季減少3,987戶，約減少7.05%；較去年同季增加5,408戶，約11.46%。平均購屋面積為41.9坪，較上季增加0.3坪，較去年同季減少0.1坪。平均購屋總價為960.8萬元，較上季增加6.3%，較去年同季增加3.8%，平均單價為24.1萬元/坪，較上季增加3.4%，較去年同季增加2.6%。首購自住約占51.4%，較上季減少1.9%，較去年同季減少6.1%。換屋自住為31.6%，較上季增加0.6%，較去年同期增加1.4%，投資需求為16.9%較上季增加1.2%，較去年同季增加4.8%。另就欲購置住宅者的需求動態而言，首購自住需求比例為45.2%（較上季減少1.7%，較去年同季減少4.4%）仍是主要市場需求；投資需求則為19.1%（較

上季增加0.5%，較去年同季增加4.3%）。

91年迄102年建築物使用執照核發情形

單位：件；仟平方公尺

年別 Year	件數 Case	總樓地板面積 Total Floor Area	月別 Month	件數 Case	總樓地板面積 Total Floor Area
91年	22,786	24,386,270	1月Jan.	2,693	2,639,170
92年	26,579	26,497,263	2月Feb.	1,628	1,858,908
93年	31,902	27,872,724	3月Mar.	2,334	2,010,838
94年	35,271	31,027,550	4月Apr.	2,121	1,663,860
95年	37,978	36,202,229	5月May	2,390	2,247,921
96年	34,797	36,024,385	6月June	2,108	2,186,117
97年	27,376	32,717,134	7月July	2,841	2,978,603
98年	16,770	26,534,930	8月Aug	1,998	2,049,811
99年	22,293	24,013,834	9月Sep	2,320	2,280,379
100年	26,250	25,885,034	10月Oct.	2,708	3,047,010
101年	26,903	27,761,024	11月Dec.	2,175	2,748,332
102年	28,014	28,771,809	12月Nov	2,698	3,060,860

資料來源：內政部營建署

依102年核發建築使用執照來看，依總樓地板面積觀察較101年同期增加3.64%，另以102年12月份建築使用執照核發情形總樓地板面積觀察來看，亦較101年同期增加23.07%。

新北市102年全年核發使用執照總樓地板面積4,233,716平方公尺，較上年增2.88%，其中，以核發住宿類之住宅(含農舍)2,766,342平方公尺最多，占全年總樓地板面積之65.34%。臺北市102年全年核發使用執照，總樓地板面積為1,895,631平方公尺，較101年減少23.89%，其中，以核發住宿類之住宅(含農舍)1,051,151平方公尺最多，占全年總樓地板面積之55.45%，而都會區住宅類用途佔樓地板面積約在50%~70%。

90年迄102年11月建築物所有權登記表

資料日期:102年12月28日

年度	建物所有權第一次登記		移轉登記			
	棟數 (棟)	面積(仟平方公尺)	棟數 (棟)	面積(仟平方公尺)	買賣登記	
					棟數(棟)	面積(仟平方公尺)
90	140,902	42,912	382,625	66,782	259,494	41,114

年度	建物所有權第一次登記		移轉登記			
	棟數 (棟)	面積(仟平方公尺)	棟數 (棟)	面積(仟平方公尺)	買賣登記	
					棟數(棟)	面積(仟平方公尺)
91	121,827	38,764	478,186	74,369	320,285	50,343
92	114,011	30,174	487,474	74,154	349,706	53,898
93	131,025	35,543	549,799	69,003	418,187	50,350
94	149,591	39,294	544,191	65,231	434,888	49,806
95	173,608	41,887	554,291	67,565	450,167	52,403
96	172,459	42,112	524,640	62,608	414,641	47,044
97	154,254	39,243	495,566	56,971	379,326	41,798
98	108,469	29,154	513,886	57,303	388,298	40,483
99	90,945	25,941	529,972	67,529	406,689	45,248
100	93,632	25,814	497,739	78,759	361,704	40,928
101	102,510	30,372	456,003	56,084	329,741	38,247
101-1~11月	92,785	27,489	415,688	50,394	300,870	34,378
102-1~11月	99,143	28,554	456,325	55,955	336,664	38,693
較101年同期增減(%)	6.85	3.87	9.78	11.03	11.90	12.55

資料來源：內政部統計處

102年1-11月建築物買賣登記概況

資料日期:102年12月28日

區域別	第一次登記(註一)			移轉登記(註二)					
	棟數(棟)	較101年同期增減	面積(千平方公尺)	棟數(棟)	較101年同期增減	面積(千平方公尺)	買賣登記		
							棟數(棟)	較101年同期增減	面積(千平方公尺)
總計	99,143	6.85	28,554	456,325	9.78	55,955	336,664	11.9	38,693
新北市	19,651	20.66	4,053	98,320	14.39	9,414	73,083	16.27	6,717
台北市	6,210	-26.57	2,055	57,403	-0.34	5,229	36,040	2.19	2,956
台中市	13,488	21.28	4,093	6	12.46	7,571	47,681	13.39	5,553
台南市	7,475	17.2	2,386	29,042	9.42	4,206	21,314	13.45	2,881
高雄市	10,123	-4.89	2,920	53,037	9.15	6,901	39,727	10.2	4,990
宜蘭縣	2,386	-0.42	580	8,493	6.06	1,126	6,219	2.56	791
桃園縣	13,065	9.33	3,395	58,040	10.43	6,973	46,533	10.36	4,938
新竹縣	4,533	-24.18	1,579	13,443	13.92	1,664	10,901	10.67	1,252
苗栗縣	2,499	14.63	586	7,490	23.74	1,181	5,235	27.06	750
彰化縣	3,729	17.26	1,342	10,590	13.82	2,269	7,090	15.21	1,455

區域別	第一次登記(註一)			移轉登記(註二)					
	棟數(棟)	較101年同期增減	面積(千平方公尺)	棟數(棟)	較101年同期增減	面積(千平方公尺)	買賣登記		
							棟數(棟)	較101年同期增減	面積(千平方公尺)
南投縣	1,628	34.77	423	4,992	-1.19	823	3,163	27.69	481
雲林縣	1,854	4.45	946	5,564	9.08	1,124	3,717	8.49	643
嘉義縣	1,483	49.35	493	4,380	20.2	734	2,827	24.21	393
屏東縣	3,226	84.87	1,719	8,187	-0.07	1,230	5,182	9.76	736
台東縣	570	8.37	175	2,568	14.29	456	1,635	10.55	268
花蓮縣	779	-28.99	271	6,072	22.1	843	4,542	27.16	612
澎湖縣	281	3.31	135	924	-8.42	203	344	3.93	48
基隆市	1,396	69.83	256	10,181	26.61	997	7,894	42.47	802
新竹市	3,202	-24.99	725	11,802	-5.01	2,270	9,739	-5.56	1,948
嘉義市	773	-14.96	242	5,008	9.66	627	3,507	11.4	442
金門縣	771	35.5	163	481	18.77	115	291	30.49	37
連江縣	21	-30	17	2	-33.33	0	-	-	-

資料來源：內政部統計處

註一：建物所有權第一次登記：係指尚未辦理產權登記之新建或舊有合法建物，所有權人為確保其權屬，第一次向地政機關申辦之所有權登記。

註二：建物所有權移轉登記：係指建物所有權第一次登記後辦理之買賣、拍賣、繼承、贈與、夫妻贈與、交換、共有物分割、徵收、信託、法院判決、調解及和解、其他登記等所有權移轉登記。

依內政部統計處資料顯示102年1-11月建物所有權第一次登記(大多為新成屋)計99,143棟，建物總面積28,554千平方公尺，分別較上年同期增加6.85%及3.9%。棟數增幅以屏東縣增加84.87%最多，基隆市增加69.83%次多，嘉義縣增加49.35%居第三；減幅以連江縣減少30.0%最多，花蓮縣減少28.99%次之，台北市減少26.57%居第三。

102年1-11月建物所有權移轉登記計456,325棟，面積55,955千平方公尺，分別較101年同期增加9.78%及11.03%；按項目別分以買賣登記336,664棟占73.8%最多，面積38,693千平方公尺，分別較101年同期增加11.90%及12.55%。本期因實施不動產交易透明化政策致民眾對房價疑慮降低及奢侈稅2年持有期限已屆，建物交易逐漸熱絡，除新竹市買賣棟數較去年同期減少5.56%外，其餘各縣市之買賣棟數均呈增加，其中以基隆市增加42.47%最多，金門縣增加30.49%次之，南投縣增加27.7%居第三。本期建物買賣登記棟數仍集中五都及準直轄市桃園縣，合計占買賣總棟數近八成，其中以新北市73,083棟占21.71%最多，台中市47,861棟占14.16%次之，桃園縣46,533棟占13.82%居第三，與101年同期比較，新北市、台南市、台中市、桃園縣及高雄市增加幅度均超過1成。

展望未來不動產市場趨勢，在國內政局與總體經濟的穩定度略有不足，以及

市場已累積過多餘屋的壓力下，將是影響國內不動產發展之重大因素。若無其他重大事件衝擊，不動產市場價量短期趨勢將從價穩量縮格局出發，但整體政經環境所充斥的不確定因素，仍可能對後續市況產生較大的影響。惟不動產代銷業係要掌握銷售案源銷售以增加銷售標的，因此不動產市場若因餘屋壓力影響而減少推案，代銷業者如得掌握其他餘屋案源，亦得運用其銷售策略達成銷售目標，獲取利潤。

(5) 競爭利基

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

(6) 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

A. 有利因素

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

B. 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，長期的餘屋壓力使增加不動產開發之資金需求風險及恐將遞延開發計畫。
- (B) 因北部房價攀升造成輿論，促使政府持續加重打房力道，居住正義口號甚囂塵上，土地五法通過及各項穩定房價政策持續推出，試圖減緩房價上漲，抑制投資型需求。
- (C) 國際經濟緩步復甦，原油價格居高不下，造成物價波動，民生物質價格持續上揚，通貨膨脹隱憂浮現。

(D)大台北精華區可運用土地日漸稀少、地價上漲，使得土地取得成本提高。

C.因應措施

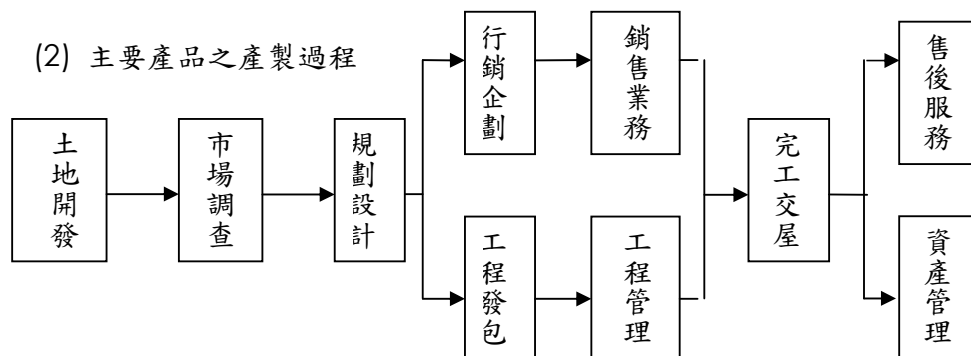
於不動產代銷部分，愛山林除持續承攬知名建商所推出之不動產代銷案如與興富發建設股份有限工合作之「台北時代廣場」、與潤隆建設股份有限公司合作之「靜心文慧」「真愛花園城堡」等建案，推出切合產品特色及掌握客源需求之廣告促銷策略，及運用資料庫及網路行銷，以達銷售目標；同時因應高餘屋現狀，擴大爭取餘屋銷售案源，以增加銷售規模。另由本公司亦已擬規劃未來新增加進軍市場房屋仲介項目，增加房屋仲介收入。

至於不動產開發部分，愛山林將審慎評估不動產開發案，如與宏盛建設股份有限公司及達欣工程股份有限公司共同興建推出地點好、設計好、施工好、價格合理之件案、以及輔以良好的售後服務案件，以持續吸引購屋及換屋之消費者青睞，對該公司之未來發展將有相當大的加分效果。

2.主要產品之重要用途及產製過程

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

- (2) 主要產品之產製過程



3.主要原料之供應狀況

- (1)不動產開發業務

土地取得來源：除自行開發或合建方式取得土地，亦透過土地仲介人居間介紹適合土地。土地開發狀況如下

- 本公司102年8月向非關係購買台北市百齡段五小段土地，面積約131.098坪，目前整合作業進行中。
- 本公司102年12月向非關係人簽訂土地合建契約書，面積約302.99坪，目前進行規劃設計中。

- 本公司102年12月向非關係(自然人)購買新北市淡水區海天段土地，面積約939.31坪，目前進行規劃設計中。

(2)不動產代銷業務

不動產代銷業務係向業主提供企畫及銷售等服務，並無原料供應情形。

4.最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明

(1)最近二年度毛利率變動如下：

單位:新台幣仟元

項目	101年度			102年度			毛利率
	營業收入	營業毛利	毛利率	營業收入	營業毛利	毛利率	變動率
營建部門	3,376	647	19.16%	444	-19	-4.28%	-122.34%
代銷部門	-	-	-	499,814	273,088	54.64%	**

(2)毛利率較前一年度變動達百分之二十者，應分析造成價量變化之關鍵因素及對毛利率之影響：

102年營建部門毛利率較101年下降主要係因將台南建案剩餘車位以成本價全數出售102年代銷部門毛利率因101年無代銷部門故無從比較。本公司因行業特性，不適用價量分析。

(3)如為建設公司或有營建部門者，應列明申報年度及前一年度營建個案預計認列營業收入及毛利分析，說明個案別毛利率有無異常情事及已完工尚未出售之預計銷售情形：

A.興建營建個案分析表

單位：新台幣仟元；103年8月31日

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積(坪)	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位(註)			估計工程總成本	預計可售總額(未稅)	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	年度	已售戶數(銷售率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開工日	完工日	累計工程進度	樓層數	戶數	總樓地板面積(m2)							當年度%	年底累(預計)	當年度%	年底累(預計)%	當年度%	年底累(預計)%
淡水海洋都心二期	淡水區新市段141、141-1、145-2地號	4758.59	統包工程	合建	103.06	105.12	-	地上29層地下5層	1663	199246.14	571,710	851,950	261,987 30.75%	全部完工法	106	55戶 75%	0	0	0	0	45,025 5.28%	48,095 5.65%

註：係本公司及其他業主持有之全案興建單位

B.未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

單位：新台幣仟元；103年8月31日

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積(坪)	承包性質	興建方式	預計進度		預計興建單位(註)			估計工程總成本	預計可售總額	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	土地公告現值元/平方公尺	目前用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板面積(m2)						
淡水海洋都心三期	淡水區新市段141-2、145地號	4893.45	發包工程	合建	104.01	105.12	地上29層地下5層	1920	209,812.25	1,252,570	1,833,100	547,618 29.87%	全部完工法	80.5	規劃中
承德路	士林區百齡段五小段430地號等27筆土地	434.09	發包工程	都更	104.03	106.12	地上23層地下4層	141	13,474.39	570,640	2,564,293	788,612	全部完工法	242	規劃中
海天段	淡水區海天段3-6、18、19、20、68-11、69、69-1、70、71、274-2、275、277、277-.3、277-5、476、28.70地號	1358.09	發包工程	自地自建	104.03	106.12	地上27.28層地下5層	388	30,162.67	1,165,594	3,011,584	958,474 31.83%	全部完工	65	規劃中

註：係本公司及其他業主持有之全案興建單位

5.主要進銷貨客戶名單

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

單位：新台幣仟元;%

項目	101年				102年				103年前二季			
	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	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	興富發建設	112	100.00	無	冠揚建設	305,200	33.50	無	林君	96,667	14.67	無
2					張君	172,355	18.92	無				
	其他				其他	433,505	47.58		其他	562,354	85.33	
	合計	112	100.00		合計	911,060	100.00		合計	659,021	100.00	

說明：

本公司自102年新經營團隊進駐後，引入代銷業務並重新發展營建業務，故進貨金額大幅增加，對冠揚建設、張君、林君等人之交易係購買營建用地。

(2)最近二年度主要銷貨對象之名稱及其銷貨金額與比例與其變動原因之說明

單位：新台幣仟元;%

項目	101年度				102年				103年前二季			
	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	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	陳建彰	2,838	78.22	無	森築開發	289,994	57.19	無	興富發	105,942	20.62	無
2	曾士賓	295	8.13	無	一福開發	105,145	20.74	無	寶紘	92,512	18.01	無
3									甲山林	62,766	12.22	關係人
4									凱越	59,909	11.66	無
5												
	其他	495	13.65		其他	111,909	22.07		其他	192,630	37.49	
	合計	3,628	100.00		合計	507,048	100.00		合計	513,759	100.00	

註：銷貨名稱為個人者,皆為售屋收入。

說明：

本公司102年度以前業務萎縮，並無較大之銷售交易，101年度之銷貨主係出售以前年度庫存之餘屋，102年度以後引進代銷業務，銷售對象以建設開發業者為主。

6.最近二年度生產量值：

單位：坪；新台幣仟元

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

7.最近二年度之銷售量值表

單位:新台幣仟元

年度 銷售量值 主要商品	101年度				102年度			
	內銷		外銷		內銷		外銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
房 屋	1戶+7車位	3,376	0	0	1戶+4車位	445	0	0
合 計	1戶+7車位	3,376	0	0	1戶+4車位	445	0	0

(三)最近二年度從業員工人數

103年6月30日，單位:人

年 度		101年度	102年度	當年度截至 103年6月30日
員 工 人 數	職 員	8	126	131
	技 術 人 員	0	0	0
	作 業 員	0	0	0
	合 計	8	126	131
平 均 年 歲		47.3	35	36
平 均 服 務 年 資		7.7	0.45	5.34
學 歷 分 布 比 率	博 士	0	0	0
	碩 士	0	8	8
	大 專	4	87	87
	高 中	4	31	16
	高 中 以 下	0	0	20

(四)環保支出資訊

- 1.依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形：不適用
- 2.公司有關對防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：不適用
- 3.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境污染之經過，其有污染糾紛事件者，應說明其處理經過：無。
- 4.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所受損失(包括賠償)、處分之總額，並揭露其未來因應對策(包括改善措施)及可能之支出：無。
- 5.目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：無。

(五)勞資關係

- 1.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

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：

①員工福利措施與實施情形：

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退休制度與實施情形：

依照「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。

④勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

本公司溝通管道暢通，並以相關法令為基礎，每個部門主管與部屬之間，透過勞資會議、電子郵件、教育訓練之意見交流，維持雙方良好互動關係。

- 2.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露

目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

本公司及子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。

二、不動產、廠房及設備及其他不動產應記載事項

(一)自有資產

- 1.取得成本達實收資本額10%或一億元以上之不動產、廠房及設備：無
- 2.閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產：列明閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產名稱、面積、座落地點、取得日期、取得成本、重估增值、未折減餘額、公告現值或房屋評定價值及預計未來處分或開發計畫。

單位:仟元；103年6月30日

不動產、廠房及設備名稱	單位	數量	取得年月	原始成本	重估增值(減損損失)	未折減餘額	利用狀況			公告現值/房屋評定價值	保險情形	設定權利限制之其他情事	擔保受其事項
							本公司使用部門	出租	閒置				
泰瑞NO.1建物	坪	608.07	88/5/31	42,078		30,688			√	7,395	有	抵押設定予兆豐票券公司	
泰瑞NO.1土地(三重集美段656地號)	坪	40.69	88/5/31	46,157	(10,644)	35,513			√	16,182	有	抵押設定予兆豐票券公司	
淡水三空泉段179-6地號(農地)	坪	3,106	90/5	178,599	(128,599)	50,000			√	55,447	無	因屬農地,暫以他人名義登記,並已簽訂信託契約且以等值金額設定予公司。	

(二)租賃資產：

- 1.融資租賃達實收資本額百分之十或新台幣一億元以上之租賃資產：無
- 2.營業租賃(每年租金達五百萬元以上之營業租賃)：

103年6月30日

資產名稱	單位	數量	租期	租賃間租	租金	出租人	租金之計算及支付方式	租約所定之限制
長春路二小段地上	坪	693	103.1.6~153.1.5		9,093千元	台灣中油公司	依前一年度公告現值計算之,於年初支付	無

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率

- 1.各生產工廠現況：本公司並無一般製造業之機器設備或廠房，故不適用。
- 2.最近二年度設備產能利用率：本公司並無一般製造業之機器設備或廠房，故不適用。

三、轉投資事業

(一)轉投資事業概況

單位：新台幣仟元；103年6月30日

轉投資事業 (註)	主要營業	投成	資本 帳價	面 值	投資股份		股權淨 值	市 價	會計處 理方法	最近年度投資報酬		持有公司 股份數額
					股 數	股權比 例				投資損益	分配股利	
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	12,940	579		1,294	64.70%	895	-	權益法	-	-	-
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	34,000	5,955		3,400	94.45%	6,305	-	權益法	800	-	-
水立方國際開發(原健復實業)(股)公司	國際貿易業、租賃業、仲介服 務業	44,000	38,040		4,400	100.00%	43,155	-	權益法	(68)	-	-

註：係公司以權益法認列之長期股權投資。

(二)綜合持股比例：

單位：股；%；103年6月30日

轉投資事業(註)	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	64.70%	-	-	-	-
新聖開發(股)公司	3,400	94.45%	-	-	-	-
水立方國際開發(原健復實業)(股)公司	4,400	100.00%	-	-	-	-

(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司取得或處分本公司股票之情形及其設定質權之情形並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響：無此情形。

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第185條情事或有以部分營業、研發成果轉移子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數：無此情形。

四、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)	102/12/7-合建交屋 完成後	百齡段合建	無
合建契約	黃君	102/12/7-合建交屋 完成後	百齡段合建	無
合建契約	張君	102/12/7-合建交屋 完成後	百齡段合建	無
代銷-上河園	森築開發(有) / 一福 開發(股)	102/7/15~使照取得 日	行銷企劃	無
代銷-天藝	寶紘建設(股) / 凱越 建設(股)甲山林建設 (股)	102/8/1~取得使照後 6個月	行銷企劃	無
代銷-靜心文匯	潤隆建設(股) / 躍翔 建設(股)/陳君等2人	102/8/1~取得使照後 3個月	行銷企劃	無
代銷-世界首席	興益發建設企業(股) / 鄭君/甲士林建設(股)	102/9/1~取得使照後 6個月	行銷企劃	103/6/15終止
代銷-長耀挹品	仕院建設(股)	102/11/1~103/12/31	行銷企劃	無
代銷-台北時上	美聯開發(股)	103/1/1~104/8/31	行銷企劃	無
代銷-雙水灣	漢翔開發(有)	103/1/1~104/8/31	行銷企劃	無
代銷-雙峰匯	長耀建設(股)等	102/11/1~103/12/31	行銷企劃	無
代銷-台北時代廣場	興富發建設(股)	103./1/1~104/10/31	行銷企劃	無
代銷-華人桂冠	齊裕營造(股)	103/1/1~全案完銷	行銷企劃	無

參、發行計劃及執行情形

一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析應記載下列事項：

截至公開說明書刊印日止，本公司前各次募集與發行有價證券計畫實際完成日距申報時未逾三年，計有經101年度股東會及102年度第一次臨時股東會通過辦理私募有價證券計畫，茲就該等之計畫內容、執行情形及效益評估分別分析如下：

(一)101年度股東會通過之私募有價證券普通股7,000仟股

1.計畫內容

- (1)股東會通過日期：101年6月22日
- (2)私募普通股金額：新台幣37,800仟元。
- (3)私募普通股屬數：7,000仟股
- (4)私募價格：每股5.4元。
- (5)計畫項目、預定資金運用進度及預計可能產生之效益：

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			102年第三季
充實營運資金	102第三季	28,800	28,800
償還短期票券	102第三季	9,000	9,000
預計可能產生效益	1.跨足不動產代銷業務，增加公司之營業收入。 2.償還金融機構借款以減少利息支出、改善短期償債能力及增加財務調度之靈活性。		

資料來源：本公司提供

2.執行情形

單位：新台幣仟元

計畫項目	102年第三季執行狀況			進度超前或落後之原因及改進計畫
	支用金額	預定	實際	
充實營運資金	支用金額	28,800	28,800	已依資金運用進度完成執行。
		28,800	28,800	
	執行進度(%)	100.00%	100.00%	
		100.00%	100.00%	
償還短期票券	支用金額	9,000	9,000	已依資金運用進度完成執行。
		9,000	9,000	
	執行進度(%)	100.00%	100.00%	
		100.00%	100.00%	

資料來源：本公司提供

3.效益評估

本公司101年度辦理之私募有價證券新台幣37,800仟元已依其私募計畫，用於充實營運資金及償還短期票券之用，於102年第三季已執行完畢。就其效益評估如下：

(1)充實營運資金

101年度辦理私募有價證券用以充實營運資金運用明細如下：

單位：仟元

項目	內容	金額
代銷案	上河園	9,222
代銷案	天藝	142
代銷案	靜心文匯	28
營運費用	總公司營運資金	19,408
合計		28,800

本公司自引進策略性投資人後逐步導入不動產代銷業務，102年及103年第一季代銷業務狀況如下：

單位：仟元

工地名稱	案量(億)	102年銷售			103年第一季		
		銷售額	銷售率	收入認列	銷售額	銷售率	收入認列
上河園	80	6,585,650	82.32%	395,139	7,471,690	93.40%	2,400
天藝	120	1,224,500	10.20%	73,470	3,438,970	28.66%	47,841
世界首席	35	520,083	14.86%	31,205	883,050	25.23%	31,570
靜心文匯	50	0	0.00%	0	1,224,420	24.49%	80,050
長耀挹品	65	0	0.00%	0	301,680	17.42%	32,387
合計	1,305	8,450,800	6.48%	507,048	13,319,810	10.21%	194,248

本次充實營運資金主要用於代銷案上河園、天藝及靜心文匯營運資金共計9,392仟元及總公司營運資金19,408仟元。

上河園代銷案總案量為80億，本公司於102年第三季由私募資金投入資金9,222仟元，主係用於土地租金、樣品屋費用、電費及銷售現場雜項支出等。102及103年第一季累積銷售已達65.86億及74.71億，銷售比率達82.32%及93.4%，在102年及103年第一季分別認列收入395,139仟元及2,400仟元。

天藝代銷案總案量為120億，本公司於102年第三季由私募資金投入資金142仟元，係用於銷售中心電費。102年及103年第一季累積銷售已達12.25億及34.39億，銷售率分別為10.20%及28.66%，102年及103年第一季認列之收入分別為73,470仟元及47,841仟元。

靜心文匯代銷案總案量為50億，本公司於102年第三季由私募資金投入資金24仟元，主係銷售現場之雜項支出。103年第一季銷售12.24億，銷售率為24.49%，認列之營業收入為80,050仟元。

本公司由於102年以前因業務停滯，長期虧損並造成持續現金流出，除需資金投入代銷案外，總公司日常營運費用亦需資金挹注，本公司101年股東會通過辦理之私募共投入19,408仟元用於公司日常營運資金，主係用於薪資、稅費及會計師公費等，皆屬營運之必需，並未有重大異常情形。

單位：仟元

項目	99年	100年	101年	102年第一季
稅前淨利	(18,508)	(15,200)	(16,271)	(4,207)
營業活動現金流出	(3,239)	(7,998)	(13,217)	(3,307)

本公司101年股東會通過之私募於102年4月募集完成後，於102年第二及第三季陸續投入代銷建案及總公司之營運資金，於102年第三季產生代銷收入53,365仟元。

單位：仟元

期間	102年第一季	102年第二季	102年第三季
租賃收入	57	19	107
營建收入	107	101	2,857
代銷收入	0	0	53,365
營業收入合計	164	120	56,329

本公司102年前二季每股盈餘為(1.09)元，前三季每股盈餘增加至(2.46)元，主要原因為增加代銷業務後人事費用急速增加所致，但以營收狀況來看，其效益已初步業顯現。

(2)償還短期票券

本公司於102年6月分別償還聯邦銀行及兆豐銀行票券4,000仟元及2,500仟元；9月償還兆豐銀行票券2,500仟元，共計9,000仟元，原借款用途係公司長期業務停滯，需投入營運資金以維持日常運作而發行。償還後主要效益為減少利息支出300仟元，並改善短期償債能力及增加財務調度之靈活性，本公司102年第二季起流動比率及負債比率已較第一季有所改善，其效益業已顯現。

單位：仟元

期間	102年第一季	102年第二季	102年第三季
流動資產	73,069	99,752	128,790
流動負債	121,699	116,992	169,423
流動比率	60.04%	85.26%	76.01%
負債總額	173,049	168,342	220,773
負債比率	89.52%	76.56%	86.16%
利息支出	1,011	1,002	959

(二) 102年度第一次臨時股東會通過分二次辦理私募有價證券普通股計160,000仟股

1.計畫內容

- (1)股東會通過日期：102年9月6日
- (2)私募普通股金額：分別為新台幣255,600仟元及1,020,000仟元。
- (3)私募普通股屬數：分別為42,600仟股及40,000仟股
- (4)私募價格：每股6元及25.5元。
- (5)計畫項目、預定資金運用進度及預計可能產生之效益：

第一次：

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			102年第四季
充實營運資金	102第四季	17,090	17,090
購買營建用地	102第四季	238,510	238,510

預計可能產生效益	1.持續增加不動產代銷業務，增加公司營收及獲利。 2.購置營業用地規劃評估進行不動產開發，降低對金融機構借款，改善公司財務結構，以符合長期穩健之經營原則。
----------	--

第二次：

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			102年第四季
充實營運資金	102第四季	106,142	106,142
償還銀行借款	102第四季	6,500	6,500
取得地上權	102第四季	907,358	907,358
預計可能產生效益	1.持續增加不動產代銷業務，增加公司營收及獲利。 2.償還金融機構借款以減少利息支出、改善短期償債能力及增加財務調度之靈活性。 3.參與地上權之開發案規劃評估進行不動產開發，降低對金融機構借款，改善公司財務結構，以符合長期穩健之經營原則。		

2.執行情形：

(1)第一次發行42,600仟股

單位：新台幣仟元

計畫項目	102年第四季執行狀況			進度超前或落後之原因及改進計畫
充實營運資金	支用金額	預定	17,090	已依資金運用進度執行。
		實際	17,090	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	
購買營建用地	支用金額	預定	238,510	已依資金運用進度執行。
		實際	238,510	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

(2)第二次發行40,000仟股

單位：新台幣仟元

計畫項目	102年第四季執行狀況			進度超前或落後之原因及改進計畫
充實營運資金	支用金額	預定	106,142	已依資金運用進度執行。
		實際	106,142	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	
償還銀行借款	支用金額	預定	6,500	已依資金運用進度執行。
		實際	6,500	
	執行進度(%)	預定	100.00%	
		實際	100.00%	
取得中油地上	支用金額	預定	907,358	已依資金運用進度執行。

計劃項目	102年第四季執行狀況			進度超前或落後之原因及改進計畫
	權		實際	
執行進度(%)		預定	100.00%	
		實際	100.00%	

3.效益評估：

(1)第一次募集42,600仟股

本公司102年度第一次辦理之私募有價證券42,600仟股，總計255,600仟元已依其私募計畫，用於充實營運資金及購買營建用地之用，於102年第四季已執行完畢。就其效益評估如下：

A.充實營運資金

102年度第一次辦理私募有價證券用以充實營運資金運用明細：

單位：仟元

項目	內容	金額
代銷案	天藝	2,693
代銷案	上河園	1,406
代銷案	靜心文匯	91
代銷案	都心苑	157
營運費用	總公司營運費用	12,743
合計		17,090

營運資金部分持續投入天藝、上河園及靜心文匯之代銷案，共計4,190仟元，並開始投入都心苑代銷案之營業成本。都心苑代銷案總案量為25億，本公司於102年第四季由私募資金投入157仟元，主係用於支付銷售中心租金，都心苑代銷案目前尚未開始銷售。

另本公司持續投入之總公司營運費用共計12,730仟元，主係用於薪資、稅費及土地鑑價等不動產開發之相關費用。

本次資金投入後，本公司代銷收入持續增加至446,449仟元，以期末股本計算年度每股盈餘為2.18元，其效益業已顯現。

單位：仟元

期間	102年第一季	102年第二季	102年第三季	102年第四季
租賃收入	57	19	0	0
營建收入	107	101	107	129
勞務收入	0	0	2,857	3,857
代銷收入	0	0	53,365	446,449
營業收入合計	164	120	56,329	450,435

B.購買營建用地

本公司於第四季取得台北市士林區百齡段土地131.0978坪土地及建物共計550,605仟元，規劃未來進行不動產開發，預計未來開發效益將可達如下：

單位：仟元

購買標的	營建用地成本	運用私募資金	目前狀況	效益
台北市士林區百齡段土地	550,605	238,510	取得100%協議，已向台北市都更局申請核准	預計在103~106年間產生營業淨利547,425仟元，每股盈餘增加3.73元。

(2) 第二次募集40,000仟股

本公司102年度第二次辦理之私募有價證券新台幣1,020,000仟元已依其私募計畫，分別用於充實營運資金、償還銀行借款及其他用途，於102年第四季已執行完畢。就其效益評估如下：

A. 充實營運資金

102年度第一次辦理私募有價證券用以充實營運資金運用明細：

單位：仟元

項目	內容	金額
代銷案	天藝	18,395
代銷案	上河園	20,153
代銷案	靜心文匯	36,998
代銷案	都心苑	168
代銷案	世界首席	3,175
代銷案	香格里拉	421
代銷案	台北時代廣場	6,335
營運費用	總公司管理費用	20,497
合計		106,142

營運資金部分，本公司持續投入天藝、上河園、靜心文匯及都心苑之代銷案，共計75,714仟元，並開始投入世界首席、香格里拉及台北時代廣場代銷案。

世界首席代銷案總銷金額為35億元，本公司102年度以私募資金投入3,175仟元，主係用於代銷現場電費、廣告費、品牌設計費及演員表演費等，102年及103年第一季累積銷售達14.86%及25.23%，認列之收入為31,205仟元及31,570仟元。

香格里拉代銷案總銷金額為100億元，本公司102年度以私募資金投入421仟元，主要用於廣告形象設計等支出，目前尚未開始銷售。

台北時代廣場代銷案總銷金額為250億元，本公司102年度以私募資金投入6,335仟元，主要用於接待中心之保證金、設計費等，目前尚未開始銷售。

本公司另投入總公司管理費用20,472仟元，主係用於薪資及不動產開發之前期費用。102年第四季本公司營業收入為450,435仟元，其中代銷收入為446,449仟元，年度每股盈餘為7.91元，其效益業已顯現。

B. 償還短期票券

本公司於102年12月償還聯邦銀行短期票券4,000仟元及兆豐銀行短期票券2,500仟元，發行票券原係用以在業務停滯時維持營運所需資金。償還後其效益為節省利息216

仟元、改善短期償債能力及增加財務調度之靈活性。在私募資金挹注後，本公司透過償還短期票券且持續進行代銷業務，流動比率及負債比率均較上季大幅增加，顯見其資金運用以具效益。

單位：仟元

期間	102年第三季	102年第四季
流動資產	128,790	1,130,939
流動負債	169,423	619,600
流動比率	76.02%	182.53%
負債總額	220,773	670,950
負債比率	86.16%	30.37%
利息支出	959	9,586

C.取得中油地上權

本公司於第四季投入993,300仟元取得台灣中油公司台北市中山區長春段二小段計693.94坪50年之地上土地開發權利，規劃將朝旅館飯店業務開發，預計興建為地下3層地上14層之飯店旅館，預計於104年第二季投入興建，工程期間為2.5年。期間平均每年之開發效益將可達133,970仟元。現已有部分不動產開發業者跨入旅館飯店經營情形，因此本公司擬規劃跨入旅館飯店業務開發，以增加公司獲利，其資金用途應屬合理。

單位：仟元

購買標的	取得成本	運用私募資金	目前狀況	效益
中油長春路地上權	地上權903,000，履約保證金90,300。共計993,300。	907,358	規劃興建旅店	預估興建完成後平均每年獲利133,970仟元

綜上所述，本公司經101年度股東會及102年度第一次臨時股東會通過辦理私募有價證券計畫所募得之資金用於充實營運資金、償還銀行借款及其他購地以作為未來不動產開發等用途，其所帶進不動產代銷之營運效益、節省利息、改善財務結構，及購買土地等增加不動產開發業務等之效益已然逐步顯現。

二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫：

(一)資金來源：

1.本次計畫所需資金總額：新台幣2,200,000仟元。

2.本次計畫資金來源：

(1)現金增資發行新股500,000仟股，每股面額10元，每股發行價格為39元，募集總金額1,950,000仟元。

(2)本計畫現金增資發行價格因市場價格變動調整致募集資金不足250,000仟元，將以銀行借款支應。

3.計劃項目、預定資金運用進度及預計可能產生效益：

(1)資金需求總額計畫項目及預定資金運用進度

單位：新台幣仟元

計劃項目	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1季 (含之前)	第2季	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	第2季	第3季
支應代銷案成本	103年第3季	700,000	-	-	164,861	535,139	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
購置辦公室	104年第3季	718,370	-	-	-	71,837	215,511	-	431,022	-	-	-	-	-	-	-	-
海洋都心二期	106年第1季	668,378	20,772	9,250	35,363	52,775	76,270	101,921	120,060	80,078	57,916	37,456	26,802	27,610	22,106	-	-
海洋都心三期	106年第1季	1,454,181	143	426	4,924	21,895	70,685	129,104	192,012	293,501	262,340	228,168	112,037	91,230	47,716	-	-
承德路都更案	106年第3季	2,016,868	563,906	2,246	43,372	438,089	139,107	67,452	92,107	101,753	114,130	110,288	90,925	54,480	48,975	47,085	102,953
合計		5,557,797	584,821	11,922	248,520	1,119,735	501,573	298,477	835,201	475,332	434,387	375,912	229,764	173,320	118,797	47,085	102,953

(2)103年度現金增資計劃項目及預定資金運用進度

單位：新台幣仟元

計劃項目	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	103年第3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	105年第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	105年第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	106年第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	

(3)預計產生效益

本次現金增資資金用途係包含支應代銷案支出、購置辦公室及投入營建個案，預計產生效益分述如下：

A.支應代銷案前期資金

本公司擬於 103 年第三季募足資金後，於第三及第四季將 700,000 仟元做為代銷案「華人桂冠」、「台北時上」、「雙水灣」、「真愛花園城堡」、「都心苑」、「香格里拉」及「海洋都心商業區」之前期投入成本，主要包含接待中心設計及營造費用、廣告費製作及撥放、銷售現場設備水電人事等支出。以本公司目前銀行借款利率 2.5%~2.975% 設算，預計可減少向金融機構借款金額，節省利息支出 17,500 仟元至 20,805 仟元，並產生代銷收入挹注獲利，上列案件總銷售期間各案別營收及獲利如下：

單位：仟元

案別	期間	收入	成本	毛利	每股盈餘
華人桂冠	103.5~105.4	840,000	569,997	270,003	1.84
台北時上	103.9~106.2	336,000	228,024	107,976	0.74
雙水灣	103.9~106.2	420,000	285,002	134,998	0.92
真愛花園城堡	103.9~106.2	134,400	91,199	43,201	0.29
都心苑	103.10~106.3	105,000	71,254	33,746	0.23
香格里拉	103.10~106.3	420,000	284,995	135,005	0.92
海都商業區	103.12~106.3	420,000	285,002	134,998	0.92
合計		2,675,400	1,815,473	859,927	5.87

B.購置辦公大樓

本公司目前營運地點分為台北市忠孝東路四段 166 號 11 樓之 2 及台北市市民大道一段 209 號 12 樓二處，內部往來深感不便，本公司擬於所推代銷案之台北市大直重劃區台北時代廣場建案中購置辦公大樓，總金額為 718,370 仟元，並由本次現金增資所募資金支應 240,297 仟元，其餘 478,073 將以銀行借款支應，。預計 104 年 7 月完工交屋後搬遷，產生效益為提昇員工效率、塑造企業形象並節省租金支出，以本公司目前兩處辦公室租金設算，每月租金合計為 790 仟元，未來一年可節省租金 9,480 仟元。

C.支應營建案

本公司目前所規劃進行之營建個案有新北市淡水區「海洋都心」二期、三期建案及及台北市士林區「承德路都更」建案。所需資金總額及本次現金增資支應金額如下：

單位：仟元

項目	總投入金額	本次現增計畫支應金額	預估完工時間
海洋都心二期	668,378	265,497	106年第一季
海洋都心三期	1,454,181	519,077	106年第一季
承德路都更案	2,016,868	475,129	106年第三季
合計	4,139,427	1,259,703	

上列建案預計在 106 年完工後分別產生營業淨利 183,571 仟元、378,909 仟元及 547,425 仟元，預計產生每股盈餘 1.25 元、2.58 元 3.73 元。

單位：仟元

建案	海洋都心二期	海洋都心三期	承德路都更	合計
營業收入	851,950	1,833,100	2,564,293	5,249,343
營業成本	589,963	1,285,482	1,775,681	3,651,126
營業毛利	261,987	547,618	788,612	1,598,217
營業費用	78,416	168,709	241,187	488,312
營業利益	183,571	378,909	547,425	1,109,905
每股盈餘	1.25	2.58	3.73	7.56

- (二)本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法。如有委託經本會核准或認可之信用評等機構評等者，並應揭露本機構名稱、評等日期及公司債信用評等結果。如附有轉換、交換或認股權利者，並應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響：不適用。
- (三)本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項。如附有轉換權利或認股權利者，並應揭露發行及轉換辦法或認股辦法（含轉換前原特別股未分配之股息等權利義務於強制轉換後之歸屬）：不適用。
- (四)上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫：不適用。
- (五)股票依財團法人中華民國櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市(櫃)計畫：不適用。
- (六)本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法：不適用。
- (七)本次發行限制員工權利新股者，應揭露限制員工權利新股之發行辦法：不適用。

(八)說明本次計畫之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響。以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因及其合理性暨所沖減資本公積或保留盈餘之數額：

1.本次資金募集計畫之可行性預估

(1)本次募集資金於法定程序上之可行性評估

本公司本次申報辦理現金增資發行新股案，業經103年6月16日經董事會決議通過辦理，本次募集與發行有價證券計畫內容及決議程序均符合「公司法」、「證券交易法」、「發行人募集與發行有價證券處理準則」及「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」等相關法規規定，並經律師對本次募資計畫之內容出具適法性意見書，顯示該計畫內容合乎法令之規定，故本公司本次募集資金計畫，於法定程序上應屬適法可行。

(2)資本市場募集資金之可行性評估

本公司本次現金增資計畫發行普通股50,000仟股，每股面額新台幣10元，暫訂以每股44元溢價發行，預計募集總金額2,200,000仟元。本次現金增資發行新股除依公司法267條規定保留10%，計5,000仟股由員工認購，另依證券交易法第28條之1規定，提撥本次擬發行股份10%，計5,000仟股對外公開發售外，其餘股份由原股東按認股基準日之持股比例認購，另本公司董事會亦決議如有拼湊後不足一股之畸零股或原股東及員工認購不足放棄認購股數，將由董事會授權董事長洽特定人依發行價格認購之，而對外公開發售部分，則由承銷團採餘額包銷方式，應足以確保本次資金募集之完成，故本公司本次現金增資計畫之募集完成具可行性。

(3)本次資金運用計畫之可行性評估

A.資金募足可行性

本次現金增資發行新股，募集資金為2,200,000仟元，其中原股東及員工認購分別認購80%及10%，其餘對外公開發售，公開發售部份由承銷商100%包銷，預計於103年第三季募足後即開始支應，依目前市場狀況及承銷商承諾包銷公開發售金額觀之，尚無資金無法募足之虞，整體而言，其資金募足應屬可行。

B.投入不動產代銷及興建具可行性

(A)總體經濟及房市指標具可行性

a.經濟可望復甦，消費者信心恢復

隨著台灣經濟融入全球化程度加深，近年來國際與台灣經濟成長率連動性提高，當全球經濟成長上揚時，台灣經濟成長率亦相對提升。根據目前IMF、UN及EIU等機構最新公布數據顯示，今年度雖然日本及中國表現略有下滑，但美、歐經濟成長率將分別較去年增加1.0個百分點以上，可望

帶動全球經濟成長率增加 0.7 個百分點以上，並使全球貿易成長率提高近 2.0 個百分點，台灣可望受此有利因素帶動。

中華經濟研究院於 103 年 4 月將年度經濟成長率調整為 3.05%，高於主計總處 2 月預估的 2.82%，亦較 102 年之 2.11% 成長 0.94 個百分點。其中，民間消費年成長率為 1.93%，民間投資為 4.55%。顯示經濟已逐步復甦。

b. 房貸利率仍低，尚未衝擊購屋意願

102 年 12 月 26 日中央銀行第 4 季理監事會決議維持利率不變，目前國內貨幣政策的基調仍維持「適度寬鬆」。央行理監事會決議，央行重貼現率、擔保放款融通利率、短期融通利率年息維持 1.875%、2.25%、4.125%。這也是中央銀行自 100 年第 3 季理監事會宣布暫緩升息後，第 10 度維持利率不變。

房貸利率攸關民眾購屋意願，在全球資金寬裕且國內企業有大量貸款需求的狀況下，短期間升息機會不大，五大行庫最近兩年度及 103 年截至 4 月，新承作房貸利率大至介於 1.88%~1.98% 間，市場評估房貸利率增加至 3%~5% 以上對於房市影響較大，而台灣短期內尚無重大調升之趨勢，對房市衝擊應屬有限。

由於今年起各縣市將大幅調漲土地公告現值，再加上年底適逢交屋旺季 102 年 12 月五大行庫房貸餘額達 663.89 億，為近一年半新高，央行總裁彭淮南指出，部份銀行承做高價住宅貸款未依一般徵、授信準則，而工業土地放款也不周延，將會啟動專案檢查，預期未來銀行對房貸之審查標準將趨於嚴格，以避免房貸過於浮濫，此舉雖對高價住宅產生影響，但長期而言對房市將具穩定作用。

五大行庫 101 年至 102 年新承作房貸利率及金額

單位：%；百萬元

年月	101/01	101/02	101/03	101/04	101/05	101/06	101/07	101/08	101/09	101/10	101/11	101/12	102/01	102/02
利率	1.888	1.899	1.894	1.881	1.888	1.879	1.892	1.903	1.897	1.896	1.905	1.912	1.947	1.969
金額	32,884	33,454	48,419	51,559	55,391	51,387	55,726	45,778	37,377	40,143	41,781	45,423	45,315	25,708
年月	102/03	102/04	102/05	102/06	102/07	102/08	102/09	102/10	102/11	102/12	103/1	103/2	103/3	103/4
利率	1.948	1.946	1.980	1.950	1.950	1.947	1.942	1.945	1.935	1.934	1.963	1.970	1.967	1.956
金額	39,640	41,377	45,622	40,117	50,346	43,033	44,339	43,179	54,467	66,389	50,423	31,296	44,354	45,943

資料來源：中央銀行全球資訊網

c. 打房政策頻出，購屋腳步減緩但意願仍在

近年來政府打房政策頻頻釋出，主要目的希望抑制房價上漲，經歷奢侈稅、實價登錄、貸款成數降低以至近期的囤房稅等一連串的房市管制措施後，短線投資客已大幅減少，但根據台灣房屋智庫進行「2014 下半年購屋意願調查」，發現調查顯示 103 年下半年仍有 57.89% 的民眾有購屋意

願，惟與上半年相較 65.14%相較，下半年購屋意願減少約 7%，顯示囤房稅等房市政策的影響性漸漸發酵，使得部分置產族放緩購屋腳步。

「2014 下半年購屋意願調查」另顯示，認為這一波打房政策對房價的影響不減反漲的有 42%，能達到價降效果 41%，其餘則認為「維持不變」，表示政府打房政策能否奏效市場看法仍顯分歧。

根據實價登錄統計，大台北地區 102 年 12 月總價 8,000 萬元以上的高價住宅成交 24 件，僅為去年高峰期的 36%左右，唯中低總價的房屋依舊熱銷，顯見過去炒作出價格遠超合理價格的假豪宅，交易已逐漸萎縮。根據住展房屋網根據調查指出，103 年 329 檔期，103 年北台灣、台中、高雄 3 大都會區將有超過 4,586 億元以上的案量，其中以北台灣案量高達 3,706 億元，為近 7 年來推案量新高；住展雜誌市調資料統計，103 年 5 月預售新供給擴大到 650 億元以上，新成屋案量更近乎倍增，達 1500 戶以上，表示目前市場雖然交易萎縮，但因購屋需求仍在，合理價格的建案仍有市場空間。

(B)資金投入代銷案時點具可行性

「華人桂冠」、「台北時上」、「雙水灣」、「真愛花園城堡」、「都心苑」、「香格里拉」及「海洋都心商業區」等代銷案，本公司已陸續簽約或簽訂意向書，故本公司規劃於 103 年第三季募資完成後即投入該等代銷案之前期投入成本，包含接待中心(含樣品屋)等建物興建及前期廣告支出，應屬可行。

(C)營建案之興建具可行性

本公司本次籌資計畫中 1,259,703 仟元係用於支應營建個案資金，支應之個案為新北市淡水區「海洋都心」二期、三期建案及台北市承德路都更建案，以創造公司獲利來源。茲就本計劃項目之可行性說明如下：

α.建案位址前景看好，具可行性

本公司本次現金增資係為支付新北市淡水區「海洋都心」二期、三期建案及台北市承德路都更案之工程款，茲就各案位址前景評估如下：

「海洋都心」二、三期建案位於新北市淡水區淡海新市鎮，近幾年大台北地區房價飆漲，造成人口遷移到都會區外圍的平價區，受惠郊區低總價題材熱賣，淡水房市交易量已連 2 年奪冠，根據各縣市地政局買賣移轉棟數資料顯示，102 年全台房市交易量最高的區域，落在新北市淡水區，交易量達 9,464 件，年增率達 13.4%，連續兩年第一。在新市鎮區域小資買得起的題材發酵下，預估 103 年的交易仍會繼續熱絡。

單位：件

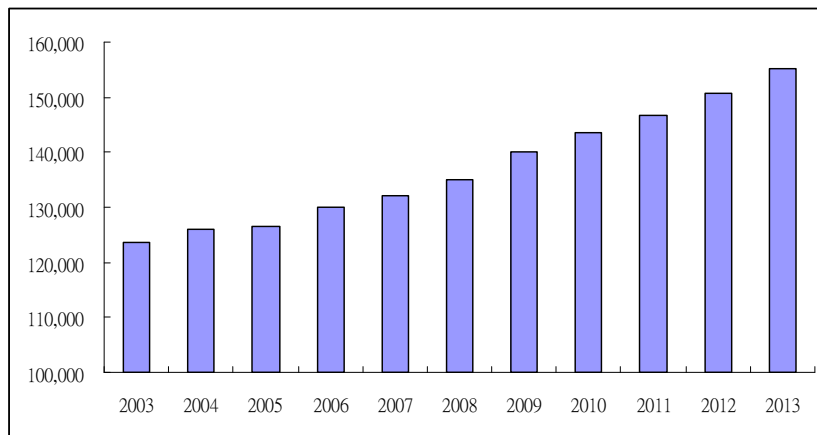
排名	101年	移轉件數	102年	移轉件數
1	新北淡水	8,343	新北淡水	9,464
2	台中西屯	7,366	台中西屯	8,562

排名	101年	移轉件數	102年	移轉件數
3	新北板橋	7,326	新北新莊	8,172
4	新北中和	6,998	新北中和	7,997
5	新北新莊	6,182	台中北屯	7,707

資料來源：各縣市地政局；工商時報整理

新北市人口總數至今已成長近 395 萬人，位居全國之冠，據新北市民政局統計，102 年人口增加前 3 名分別為淡水、林口與三峽區，其中淡水已連續十年來人口成長，預期在淡水捷運延伸線、淡北快速道路及淡江大橋等重大交通建設逐漸完成後，淡水未來發展仍有成長空間。

92~102 年淡水人口發展趨勢



單位：人

年度	92	93	94	95	96	97
人口數	123,646	126,132	126,666	129,898	132,101	134,956
年度	98	99	100	101	102	
人口數	140,156	143,481	146,756	150,687	155,241	

資料來源：淡水市戶鎮事務所

淡海新市鎮係早期內政部營建署為紓解台北都會區成長壓力，在淡水北部規劃出 1,756 公頃土地，雖因交通政策配套不足而導致發展停滯十年，惟近年因政府宣示開發與交通建設藍圖，以及房價基期相對於其他大台北生活圈相同通勤距離的林口、汐止等地低等因素，逐漸為人重視，麥當勞、家樂福等企業均陸續進駐，淡海輕軌綠山線先期工程將於 103 年動工，可串連淡水舊市區和淡海新市鎮，而周邊的淡水國民運動中心及淡水區行政中心也將於 103 年完工啟用，未來生活機能將日益完善。

綜上所述，淡水區由於目前整體房價尚低，故近幾年開始吸引年輕人或首購族置產，未來交通建設將逐漸完善，仍有不小發展潛力。

本公司承德路都更案位於台北市士林區百齡段，緊臨百齡橋，建案附近接近環河快速道路、重陽大橋、汐止五股高架橋以及士林、劍潭捷運站。無論往市區或上高速公路都極為快速，百齡橋畔為 8,400 坪的河濱公園，兼具景觀及休憩功能，未來尚有捷運環狀線的社正公園站及士林科學園區，故該建案所在地區目前生活機能及未來發展性兼具，其銷售具可行性。

綜上所述，本公司本次現金增資支應之建案其選址尚屬適宜，銷售具可行性。

b.工程興建具可行性

「海洋都心」二期及三期建案已分別於102年10月4日及103年2月19日取得建照，規劃於103年第四季動工，工程之興建具可行性。另「海洋都心」二期已於102年第四季開始銷售，「海洋都心」三期銷售中心已趨於完工，即將開始預售。

台北市承德路都更案原係冠揚建設股份有限公司承辦台北市士林區百齡段五小段395-2地號等19筆土地都市更新事業規劃服務。本公司於102年10月23日向冠揚建設及兩位自然人購買士林區百齡段五小段共133坪土地，並於11月5日與財團法人都市更新研究發展基金會簽訂「都市更新事業規劃服務委任契約書」，繼承冠揚建設股份有限公司於士林區百齡段五小段395-2地號等19筆土地之都市更新規劃案之權益義務並擔任實施者。本公司已於102年12月9日完成該都市更新事業計劃案之公聽會，並取得100%業主同意合建後，於102年12月20日將事業計劃、估價報告等相關書件檢送台北市都市更新處，核定後即可申請建照動工，其建案興建應屬可行。

c.購置辦公大樓之可行性

本公司於103年6月16日董事會通過，購買所代銷建案「台北時代廣場」之辦公大樓B棟10樓662.39坪之辦公室及20個停車位作為營運之用，「台北時代廣場」係興富發公司興建，本公司於103年1月與興富發公司簽訂行銷企劃合約，承攬其銷售業務。故本公司自行買下辦公大樓自用，應屬可行。

綜上所述，本公司本次籌資計畫預估可募集資金為新台幣2,200,000仟元，將用以支應代銷案成本、購置辦公室及支應營建建案，就其法定程序、資金取得及資金運用計畫等各方面評估均具可行性，故整體而言，其辦理現金增資發行新股之籌資計畫應屬可行。

2.本次資金募集計劃之必要性

本公司屬營建產業，過去因連續虧損並發生跳票財務危機，故於102年進行私募普通股引進新的經營團隊，並挹注營運資金及新增業務項目。本公司所引進的經營團隊係國內知名代銷業者甲山林，在101及102年推案量在代銷業分別排名第二及第一，甲山林經營團隊進駐後開始新增代銷業務，102年代銷收入為499,813仟元，佔總營業收入507,048仟元之98.58%；102年度稅後淨利為200,051仟元，

以期末股本計算每股盈餘為2.18元，顯見新的經營團隊進入後公司營運狀況已有極大之改善。

單位：仟元；元

項目	100年度	101年度	102年前二季	102年三、四季
營業收入	10,340	3628	284	506,764
稅後淨利	-15,220	-16,271	-10,737	210,788
期末股本	70,000	70,000	14,000	96,600
每股盈餘	-2.17	-2.32	-0,76	2.18

資料來源：公開資訊觀測站；群益金鼎證券整理

本公司因引進新的經營團隊後業務量大幅增加，自有資金相對缺乏，且由於營運擴張，現有營運空間已顯不足，本次辦理現金增資之用途，將代銷業務、推展營建個案並購置辦公大樓以重新建立企業形象，其必要性說明如下：

(1) 支應代銷案成本之必要性

本公司自新經營團隊入主後，引進代銷業務作為主要業務，代銷業之特性為接案前期需投入大量資金用於接待中心之規劃興建、設備購置以及廣告製作與播放，其比重常達總成本之30%~50%，對代銷業者而言，主要成本多發生於前半年內，而在此期間內代銷業者無法進行銷售行為，因此投入代銷業務初期容易產生資金缺口。

由於本公司新經營團隊皆為資深代銷業者，102年入主後立即承接「天藝」及「靜心文匯」等代銷案，該等案件資金需求主係由102年辦理私募現金增資支應，而目前所承接之「華人桂冠」、「台北時上」、「雙水灣」、「真愛花園城堡」、「都心苑」、「香格里拉」及「海洋都心商業區」等重大代銷案，總銷金額合計為637億，前期成本主要發生於第三及第四季，因此本公司規劃在103年第三季募足資金後，投入700,000仟元作為代銷案前期成本，確有其必要。

單位：仟元

項目	103年1~5月(實際)	103年6~8月(預估)	103年9~12月(預估)
期初現金餘額(1)	26,246	68,724	827,220
非融資性收入(2)	355,648	244,850	673,010
非融資性支出(3)	813,600	575,266	2,572,349
要求最低現金餘額(4)	200,000	200,000	200,000
營運資金餘額(短絀)(5)=(1)+(2)-(3)-(4)	-631,706	-461,692	-1,272,120
融資淨額(6)	500,430	1,088,912	198,550
期末現金餘額(7)=(1)+(2)-(3)+(6)	68,724	827,220	-873,570

依據上列所編製之現金收支預測表觀之，本公司103年1~5月非融資性收入扣除支出，加上期初自有資金及考量最低現金餘額200,000仟元後，已產生資金缺口達631,706仟元，主要資金用途為支應「天藝」、「靜心文匯」及「長耀雙峰匯」等102年底至103年上半年開案之代銷案，以及購置「承德路都更」

案之土地，本公司主要以銀行借款及股東往來支應，惟至5月底，帳列現金餘額已低於要求最低現金餘額；103年7~8月持續投入上列代銷案，因投入成本尚早於資金回收期間，因此仍產生461,692仟元之資金缺口，本公司仍以銀行借款支應；9月以後，因103年下半年度「華人桂冠」等代銷案將陸續投入資金，且營建案「海洋都心」二、三期亦陸續投入工程款及土地款，因此產生1,272,120仟元之資金缺口，其中歸屬於代銷案之資金缺口約為704,621仟元。

單位：仟元

案別	項目	103.1~8	103.9~12	104.1~106.2	合計
華人桂冠	收入	0	75,000	765,000	840,000
	成本	95,553	260,694	213,750	569,997
	淨現金流	(95,553)	(185,694)	551,250	270,003
台北時上	收入	0	0	336,000	336,000
	成本	2,544	110,333	115,147	228,024
	淨現金流	(2,544)	(110,333)	220,853	107,976
雙水灣	收入	0	0	420,000	420,000
	成本	2,986	127,347	154,669	285,002
	淨現金流	(2,986)	(127,347)	265,331	134,998
真愛花園城堡	收入	0	0	134,400	134,400
	成本	1,585	41,085	48,529	91,199
	淨現金流	(1,585)	(41,085)	85,871	43,201
都心苑	收入	0	0	105,000	105,000
	成本	1,796	27,204	42,254	71,254
	淨現金流	(1,796)	(27,204)	62,746	33,746
香格里拉	收入	0	0	420,000	420,000
	成本	34,375	87,625	162,995	284,995
	淨現金流	(34,375)	(87,625)	257,005	135,005
海都商業區	收入	0	0	420,000	420,000
	成本	5,000	125,333	154,669	285,002
	淨現金流	(5,000)	(125,333)	265,331	134,998
合計	收入	0	75,000	2,600,400	2,675,400
	成本	143,839	779,621	892,013	1,815,473
	淨現金流	(143,839)	(704,621)	1,708,387	859,927

以本公司「華人桂冠」等代銷案103年資金狀況觀之，預計1~8月淨現金流出為143,839仟元，主要將以銀行借款支應，9~12月淨現金流出704,621仟元若仍全以銀行借款支應，將提高營運風險並侵蝕獲利不利公司長期穩健之財務原則，故擬將其中4,621仟元以銀行借款及其他代銷案之收入支應，剩餘700,000仟元則仍需辦理現金增資，故本次預計辦理現金增資以支應代銷業務之成本，應有其必要性。

(2)購置辦公室之必要性

本公司目前登記地址為台北市忠孝東路四段166號11樓之2，由於該地僅有65坪，故僅容納管理、財會、業務、資訊等單位56人，企畫、網路、文案、設計等單位79人則在京站辦公室，相關資料列示如下：

單位：坪仟元；人

營業處所	坪數	租金	員工人數	人均坪數	營運單位
忠孝東路辦公室	65	90	56	1.16	管理、財會、業務、資訊等
京站辦公室	452.51	700	79	5.72	企劃、網路、文案、設計、公關、物業管理等
合計	517.51	790	135	3.83	

由於分隔兩地，各單位間往來溝通相當不便，時間及交通成本均耗費甚大，且由於代銷業務係以企劃、文案及設計等內容為主，需要大量之會議空間做為經營團隊與客戶討論之用，隨著案量增加，現有空間明顯不足，因此本公司從管理階層至基層員工，皆有另尋其他辦公地點以容納全公司員工之想法，且未來因應業務發展仍有持續招募員工之可能，因此本公司擬購買大坪數之辦公室因應未來發展，應屬必要。因台北市大坪數之辦公室難尋，故擬於大直重劃區內台北時代廣場建案購置662.39坪之辦公室及20個停車位，價款分別為673,800仟元及44,570仟元，合計718,370仟元。

單位：仟元

營業處所		坪數/位數	單價	總價	預計104.7 員工人數	人均坪數
台北時代廣場	辦公室	662.39	101.7226	673,800	155	4
	車位	20	222.85	44,570	-	-

本公司由於財務危機導致業務極度萎縮，缺乏品牌形象，新經營團隊進駐後，以代銷業務為根基，重新規劃營建業務，並逐步拓展至其他不動產相關之業務，期望打造一全方位之建築業品牌，因此選擇一適當的營運總部，有利於品牌形象之推廣，亦屬必要。

3. 支應營建個案之必要性

本公司基於長期永續經營與發展，積極投入營建用地之取得及新案之開發，本次現金增資募集資金係用以支應之「海洋都心」二期、三期建案及承德路都更案，該等建案總計將投入4,139,437仟元，因本公司未來尚有中油地上權開發案並計劃在新北市土城區尋找適當土地進行建案開發，造成自有資金相對緊縮，無法全數由自有資金及融資支應，其中1,259,713仟元需以現金增資補足，預計在106年完工後可分別產生營業淨利183,571仟元、378,909仟元及547,425仟元，預計產生每股盈餘1.25元、2.58元及3.73元，各年度效益列示如下，對本公司未來營運將產生正面助益，基於對股東權益之利益而言，本資金計劃實屬必要。

單位：仟元；元

項目		103年	104年	105年	106年	合計
海洋都心二期	營業淨利	-6,313	-875	-500	191,259	183,571
	每股盈餘	-0.04	-0.01	0.00	1.30	1.25
海洋都心三期	營業淨利	-3,250	-10,750	-2,500	395,409	378,909

項目		103年	104年	105年	106年	合計
	每股盈餘	-0.02	-0.07	-0.02	2.70	2.58
承德路都更案	營業淨利	-	-18,750	-3,750	569,925	547,425
	每股盈餘	-	-0.13	-0.03	3.89	3.73

建設業因需求營運資金龐大，多以較高之財務槓桿，或向資本市場募集資金，102年營建業向資本市場募集資金高達163.06億(詳下表)，顯見營建業資金募集之必要性。

102年度營建業籌資概況

公司	總太	新潤興業	亞昕	亞昕	基泰建設	坤悅開發	潤隆建設	三圓建設
募資工具	有擔CB	現增	有擔CB	無擔CB	有擔CB	現增	有擔CB	有擔CB
募資金額	7億	2.16億	4億	1億	10億	4.8億	15億	10億
公司	富旺	富旺	聯上開發	聯上開發	遠雄建設	昇陽建設	太子	合計
募資工具	有擔CB	無擔CB	現增	無擔CB	現增	現增	現增	
募資金額	2億	1億	7.5億	4億	32億	12.5億	50.1億	163.06

資料來源：金管會證期局網站；公開資訊觀測站；群益金鼎整理

本公司於101~102年陸續辦理私募，除引進策略性投資人增加代銷業務以擴大獲利來源外，總共挹注資金1,313,400仟元，用以充實營運資金、改善財務結構並籌措新建案資金。本公司並於102年下半年度陸續買進新北市淡水新市段及海天段土地、士林區百齡段土地，並與中油簽訂「台北市中山區長春段二小段517-2、520地號土地設定地上權契約」預備進行開發。由於營建個案所需資金皆金額龐大。本次海洋都心二、三期建案及承德路都更建案，扣除銀行融資、銷售預收款及自有資金後尚餘1,259,713仟元需以融資支應，若該款項係以融資支應，由本公司目前銀行借款利率2.5%~2.975%推算，每年將增加利息支出31,493仟元~37,476仟元，佔102年營業利益15.07%~17.93%，嚴重侵蝕獲利，且負債比率將由30.38%增加至55.66%，影響財務穩定，故在此時辦理現金增資支應本公司營建個案工程，實屬必要。

3. 本次募集與發行有價證券資金運用計劃、預計進度及預計可能產生效益之合理性

(1) 資金運用計畫與預計進度之合理性

本公司本次辦理現金增資共募集資金2,200,000仟元，將用於購置支應代銷案成本、購置辦公室以及支應營建個案成本，經考量主管機關審查時間、公開承銷期間及繳款作業等因素，預計於103年第三季資金募足後立即投入營建案、購置辦公室及支應代銷案件成本，故資金運用計畫及進度應屬合理。

(2) 預計可能效益之合理性

本公司本次現金增資募集資金共2,200,000仟元，各項用途預計產生效益之合理性評估如下：

A. 支應代銷成本

本公司本次現金增資發行新股預計103年9月資金到位，其中

700,000將用以支應代銷個案成本，以目前本公司銀行借款利率區間2.5%~2.975%設算，預計可減少向金融機構借款金額，節省利息支出17,500仟元至20,805仟元。此外，本次現金增資所支應之營運資金，係以股權方式營運週轉，並無清償壓力，可維持未來代銷業務持續成長，對公司未來營運更有助益。

本公司本次現金增資「華人桂冠」等代銷案之前期資金，預期投入至銷售合約到期為止，可產生獲利859,927仟元，其效益評估如下：

單位：仟元

代銷案別	華人桂冠	台北時上	雙水灣	真愛花園	都心苑	香格里拉	海都商業區	
位置	高雄鼓山區美術東二路	新北市中和區景平段	新北市新店區北宜段	基隆市深澳段	高雄市七賢路	基隆市德安路、復興路	新北市淡水區新市段	合計
開案日	103.5	103.9	103.9	103.9	103.1	103.12	103.12	103.9
總案量(億)	200	80	100	32	25	100	100	637
營收	840,000	336,000	420,000	134,400	105,000	420,000	420,000	2,675,400
成本	569,997	228,024	285,002	91,199	71,254	284,995	285,002	1,815,473
毛利	270,003	107,976	134,998	43,201	33,746	135,005	134,998	859,927

(A)營業收入合理性評估

「華人桂冠」等代銷案總銷金額為 637 億元，依本公司與建設公司簽訂之代銷合約，抽佣比率為銷售金額之 6%。

以本公司近期代銷案件來看，上河園、天藝、世界首席及靜心文匯，103 年第一季分別銷售總案量之 11.08%、18.46%、10.37%及 24.49%，平均銷售比率為 16.10%，而銷售期間扣除前期銷售中心設計興建及廣告拍攝期間，實際銷售月份約為 2 年，考量目前房市交易較為萎縮之狀態，以及代銷案越到後期銷售動能越低之特性，本公司以 7 成預估「華人桂冠」等代銷案之總銷售率，推算出營業收入總計為 2,675,400 仟元，應屬合理。

(B)營業成本合理性評估

代銷事業主要產生之成本有現場設備、規劃企劃費、現場固定支出、媒體執行費用及現場人事費用等，各項成本之主要組成如下：

項目	主要組成
現場設備	樣品屋及接待中心設計施工、整地及園藝工程、模型、冷氣空調等現場設備、水電費
規劃企劃費	廣告製作費、繪圖、透視圖、攝影及模特兒
現場固定支出	租金支出、介紹佣金、保證金、保全費
媒體執行費用	廣告播放費、戶外定點製作及租金、網路書報雜誌車站廣告費

項目	主要組成
現場人事費用	現場人員薪資及獎金

本公司代銷案之現場人事費用係以銷售量之0.5%估列；現場設備、規劃企劃費、現場固定支出及媒體執行費用之預算總額係以代銷案量之2.5%估列，其中以現場設備及媒體執行費用所佔比重最高，分別佔不含人事費用之成本30%~45%及40%~60%，規劃企劃費及現場固定支出則分別約佔不含人事費用之成本4%~6%。

本公司依過去經驗並佐以行業現況，估列「華人桂冠」等代銷案成本明細如下，經核算各項費用估列情形並未發現有重大異常。

單位：仟元

代銷案	華人桂冠	台北時上	雙水灣	真愛花園	都心苑	香格里拉	海都商業區
現場設備	204,999	91,011	114,501	23,840	24,477	97,898	97,901
規劃企劃費	29,000	9,001	11,250	3,200	2,688	10,750	10,750
現場固定支出	37,500	11,201	13,250	3,440	3,725	14,900	14,900
媒體執行費用	228,499	88,811	111,001	49,519	31,615	126,447	126,451
成本小計	499,997	200,024	250,002	79,999	62,504	249,995	250,002
現場人事費用	70,000	28,000	35,000	11,200	8,750	35,000	35,000
成本合計	569,997	228,024	285,002	91,199	71,254	284,995	285,002

B.購置辦公大樓

本公司為提升內部效率，並塑造企業品牌形象，擬購置辦公大樓作為未來營運之用。考量業務發展狀況、交通狀況及員工人數等因素後，本公司決定購買其所代銷之大直重劃區台北時代廣場辦公室662.39坪及20個停車位。其效益評估如下：

(A)整合兩地事務，提升內部效率

本公司目前營運地點分為忠孝東路及京站二辦公室，人員往返需耗時勞力，整合在同一營業處所後可大幅提升內部效率。

(B)結合業務綜效，建立品牌形象

本公司目前主營代銷及營建業務，未來將持續拓展其他不動產相關之業務，長期來看營運空間勢必不足，且若將業務分割在不同處所將無法使客戶產生整體企業之形象，故本公司擬在未來人數增加之後，搬遷至空間較大之辦公室，以期打造一完整不動產事業之企業品牌。

(C)交通便捷順暢，利於拓展業務

大直重劃區緊鄰中山高、北二高、汐五高、市民快及環東快等重要

幹道，十分鐘內可抵達南港經貿、內湖園區及松山機場，並經由復北地下道可快速銜接敦北商圈、信義計畫區等台北市中心區，交通往來便利，有利於業務拓展，其效益應屬合理。

(D)節省租金支出

本公司目前承租之辦公室每月租金合計為79萬元，購置辦公室後每年可節省租金支出94,800仟元。

綜上所述，本公司購置辦公大樓，就企業形象、內部效率、業務開拓及節省租金上均有其效益，且屬可合理達成。

C.支應營建個案

本公司本次現金增資主要支應之營建個案為新北市淡水區「海洋都心」二期、三期建案及台北市士林區「承德路都更」建案，個案效益合理性評估如下：

(A)「海洋都心」二期及三期建案

「海洋都心」建案座落於淡水區新市段，原係宏泰人壽股份有限公司(下稱宏泰人壽)與宏盛建設股份有限公司(下稱宏盛建設)於102年7月及11月分別簽訂土地共同興建及銷售協議書，再由宏盛建設與本公司及達欣工程股份有限公司(下稱達欣工程)簽訂不動產合作契約書。約定由宏盛建設提供土地與本公司及達欣工程合資興建，並協調宏泰人壽土地共同規劃開發。

「海洋都心」二期建案總基地面積為4,758.58坪，內中752.29坪土地係宏盛建設提供與本公司及達欣工程合作興建，本公司與達欣工程委請泛亞不動產估價師事務所林金生估價師針對合建權益分配比率估價，估價結果地主及建方之分配比率為42.01%：57.99%，另依「海洋都心二期」不動產合建契約書由本公司及達欣工程負責營建費用各50%，所取得之權利義務亦各自分攤50%。

「海洋都心」三期建案總基地面積為4,893.45坪，內中1,609.57坪土地係宏盛建設提供，與本公司及達欣工程合建分屋。達欣工程委請戴德梁行不動產估價師事務所楊長達估價師針對合建權益分配比率估價，估價結果地主及建方之分配比率為41.72%：58.28%。另依「海洋都心三期」不動產合建契約書，合建之工程費用由本公司及達欣工程各負擔50%，本公司及達欣工程所取得之權利義務亦各自分攤50%。

本公司與宏泰人壽、宏盛建設及達欣工程於103年簽訂協議書，以「海洋都心」二、三期全案計算，約定本公司營建費用分配比率分別為7.905%及16.445%。

「海洋都心」二期及三期建案基本資料如下：

建案別	海洋都心二期	海洋都心三期	
營建執照取得時間	102年第四季	103年第一季	
基地位置	淡水區新市段141、141-1、145-2地號	淡水區新市段141-2、145地號	
基地面積(坪)	4,758.58坪	4,893.45坪	
總銷售面積(坪)	52,972.8坪(註)	51,702.79(註)	
總樓地板面積(坪)	60,271.95坪	63,468.20	
推案年度	103年	103年	
推案方式	合作興建	合作興建	
開工日	103年第二季	103年第四季	
預計完工日	106年第一季	106年第一季	
預計興建樓層數	29層/B5F	29層/B5F	
預計銷售金額(仟元)	851,950仟元	1,833,100仟元	
平均單價 (萬)	戶	27萬/坪	27萬/坪
	店面	40~75萬/坪	40~75萬/坪
	車位	150萬/輛	150萬/輛

註：海洋都心二期及三期本公司分配之銷售坪數分別為2,275坪及4,870.37坪。

「海洋都心」二期及三期建案已分別於102年10月及103年2月取得建照，計畫於106年第一季完工交屋後認列收入，建案預估總損益情形如下：

單位：仟元

建案	海洋都心二期		海洋都心三期	
	金額	比率	金額	比率
營業收入	851,950	100.00%	1,833,100	100.00%
營業成本	589,963	69.25%	1,285,482	70.13%
營業毛利	261,987	30.75%	547,618	29.87%
營業費用	78,416	9.20%	168,709	9.20%
營業利益	183,571	21.55%	378,909	20.67%
每股盈餘	1.25		2.58	

以下分別就營業收入、營業成本及毛利、營業費用及營業利益合理性評估。

a. 營業收入合理性評估

「海洋都心」二期中752.29坪係宏盛建設提供土地與本公司及達欣工程

合建分屋，本公司依合約規定計算所分配之住宅、車位及店面如下，乘算售價後預估收入為851,950仟元。

海洋都心二期

單位：仟元

項目	銷售戶	單價(萬)	總銷價格
住宅(坪)	2,275	27	614,250
汽車停車位(位)	79	150	118,500
一樓店鋪(坪)	112	75	84,000
二樓店鋪(坪)	88	40	35,200
合計			851,950

「海洋都心」三期係由宏盛建設提供1,609.57坪土地，與本公司及達欣工程合建分屋。本公司依合約規定計算所分配之住宅、車位及店面如下，乘算售價後預估收入為1,833,100仟元。

海洋都心三期

單位：仟元

類型	坪數	單價	金額
住宅(坪)	4,870.37	27	1,315,000
車位(位)	189	150	283,500
一樓店鋪(坪)	188	75	141,000
二樓店鋪(坪)	234	40	93,600
合計	合計		1,833,100

經以淡海新市鎮近期鄰近建案相比，住宅價格約在24.5~47萬間，店面價格在60~100萬間，平面車位價格在90~180萬間，與之相比海洋都心二、三期並未有重大之異常，其銷售價格及總銷售價格之估列尚屬合理。

海洋都心二期建案截至103年第一季已銷售60%，推案狀況尚屬順利，海洋都心三期規劃在近期開始銷售，以其訂價來看應可順利銷售。

鄰近建案概況

單位：坪；萬

建案	海洋都心一期	海灣區天藝	台北灣觀海	台北灣四季之旅	凱旋世紀	名人漾
地點	新市五路一段	濱海路二段	新市一路一段、新民街口	新市一路一段	義山路一段 濱海路一段	市新三路一段 崁頂五路
坪數	24~38	50~120	25~266	26~57	32~49	31~65
住宅單價	24.5	40	28	29	33	30
店面單價	未定	無	60	85	未定	100

建案	海洋都心 一期	海灣區 天藝	台北灣 觀海	台北灣 四季之旅	凱旋世紀	名人漾
車位單價	平面90~130、 機械50~70	平面100~130	平面110	平面110~120	平面160~180 機械90~110	平面120~140

資料來源：住宅房屋網；群益金鼎整理

b.營業成本及毛利合理性評估

建築成本分為工程費用、管理基金、信託基金及利息資本化。海洋都心二期預估工程費用為571,710仟元，以海洋都心二期總樓地板面積60,271.95坪，本公司合建分攤比例7.9045%計算，推算出每坪單位為12萬。根據「中華民國產業保險商業同業公會台灣地區住宅類建築造價參考表」，新北市21樓以上住宅建築每坪參考造價為11.9萬，故本公司工程成本之估計未有重大異常，尚屬合理。

管理基金及信託費用分別估列710仟元及3,260仟元，前者為支付銀行之費用，按銀行收費標準估列；後者係依「公寓大廈管理條例施行細則」第五條規定，按工程造價一定比例或金額提列公共金，並無重大異常。

建築融資利息為9,932仟元，本公司規劃工程費用571,710仟元中279,960仟元以融資支應，為申請額度，利率3%、並在工程期間內按工程進度申請動支計算，其估列尚無重大異常。

設計費係委請廖國誠及陳廷杰建築師事務所設計規劃，總金額為55,000仟元，本公司按分攤比例乘算，需負擔4,350仟元。

海洋都心二期建築成本

項目	金額
建築工程	571,710
管理基金	710
信託費用	3,260
設計費	4,350
利息資本化	9,932
合計	589,962

海洋都心三期預估工程費用為1,252,570仟元，以海洋都心三期總樓地板面積63,468.2坪，本公司合建分攤比例16.445%計算，推算出每坪單位為12萬。根據「中華民國產業保險商業同業公會台灣地區住宅類建築造價參考表」，新北市21樓以上住宅建築每坪參考造價為11.9萬，故本公司工程成本之估計未有重大異常，尚屬合理。

建築融資利息總計估列19,122仟元。本公司規劃工程費用1,252,570仟元中700,000仟元以融資支應，利率3%並在工程期間內

按工程進度申請動支。

管理基金及信託費用分別估列1,480仟元及3,260仟元，前者為支付銀行之費用，按銀行收費標準估列；後者係依「公寓大廈管理條例施行細則」第五條規定，按工程造價一定比例或金額提列公共金，並無重大異常。

設計費係委請廖國誠及陳廷杰建築師事務所設計規劃，本公司需負擔設計費9,050仟元。

單位：仟元

項目	合建分屋
建築工程	1,252,570
管理基金	1,480
信託基金	3,260
建融利息資本化	19,122
建築設計費	9,050
成本合計	1,285,482

C.營業利益合理性評估

海洋都心二期之銷售費用、管理費用及稅費分別估列51,117仟元、25,559仟元及1,740仟元。銷售費用係支付與代銷業者之費用，行業慣例為總銷售金額3%~6%間；管理費用為建案相關人員之薪資及雜項費用，本公司依過去經驗以總銷金額3%估列；稅費係建案過戶後賣方繳交之土增稅，本公司依過去經驗以總銷金額0.2%估列。

海洋都心二期

單位：仟元

項目	金額
銷售費用	51,117
管理費用	25,559
稅費	1,740
合計	78,416

海洋都心三期之銷售費用、按管理費用及稅費分別估列197,894仟元、102,482仟元及7,070仟元。

海洋都心三期

單位：仟元

項目	金額
銷售費用	109,986
管理費用	54,993

稅費	3,730
合計	168,709

(B)承德路都更建案

本公司與財團法人都市更新研究發展基金會簽訂「都市更新事業規劃服務委任契約書」，辦理台北市士林區百齡段五小段19筆土地之都更案，目前已取得100%業主同意合建，其基本資料如下：

建案別	承德路都更案	
營建執照取得時間	103年第四季	
基地位置	臺北市士林區百齡段五小段395-2地號等31筆土地	
基地面積(坪)	434.09坪	
總銷售面積(坪)	2,216.63坪	
總樓地板面積(坪)	4076.00坪	
推案年度	104年	
推案方式	自地自建、合建分屋	
開工日	104年第二季	
預計完工日	106年第三季	
預計興建樓層數	23層/B4F	
預計銷售金額(仟元)	2,564,293仟元	
平均單價 (萬)	戶	110萬/坪
	車位	200萬/輛

「承德路都更建案」目前尚在申請核准，核准後預計104年第二季開工，106年完工後認列收入，相關損益情形估列如下：

單位：仟元

建案	承德路都更	
	金額	比率
營業收入	2,564,293	100.00%
營業成本	1,775,681	69.25%
營業毛利	788,612	30.75%
營業費用	241,187	9.41%
營業利益	547,425	21.35%
每股盈餘	3.73	

以下分別就營業收入、營業成本及毛利、營業費用及營業利益合理性評估。

q.營業收入合理性評估

承德路都更建案分為住宅及車位，其單價分別為110萬及200萬，總銷金額為2,564,293仟元。

項目	銷售戶	單價(萬)	總銷價格(仟元)
住宅(坪)	2,216.63	110	2,438,293
車位(位)	63	200	126,000
合計			2,564,293

以士林區百齡橋至捷運劍潭站周邊建案來看，住宅每坪單價為75~130萬間，平面車位則在230~320萬間，本公司之售價應屬合理。

單位：坪；萬

建案	泰晤士	水研	士科京璽	圓山一號院	圓山官邸
地點	重慶北路四段 36號	承德路四段1巷 25號	重慶北路四段 222號	基河路15號	基河路15號
坪數	65~68	20~50	10~28	80~98	80~100
住宅單價	95	92	75	130	110
車位單價	平面 230~285、機械 130~170	平面280~320	平面250、機械 170	平面900~1300/ 區	平面900~1300/ 組

資料來源：住宅房屋網；群益金鼎整理

b.營業成本及毛利合理性評估

本公司於102年10月經董事會通過，向冠揚建設及自然人黃泰賢、張耀煌取得承德路百齡段土地131.098坪，合計550,605仟元，已分別於102年第四季及103年第一季支付330,363仟元及220,242仟元，並計劃於103年第三季辦理現金增資取得資金後再取得85.952坪，以自有土地217.05坪及其他業主217.04坪共計434.09坪進行承德路都更案開發。本公司委請寶源不動產估價師事務所進行鑑價，該地段土地每坪為4,220仟元，本公司估計土地總成本為911,610仟元，以所購買土地217.05計算，單位成本為4,200仟元，尚屬合理。本公司預計土地款911,610仟元中，500,480仟元係以銀行土地融資支應，以年息2.975%，預計106年度以前償還，估列之利息支出為49,177仟元。

本公司另擬購買土地提供政府作為道路用地作為容積移轉之用，金額為192,380仟元。

土地交易佣金係支付與土地仲介，以土地成本1%估計，符合行業慣例，並無重大異常。

承德路都更案總樓地板面積4,076坪，以營造成本570,640仟元推算，單位造價暫定為14萬元，高於「中華民國產業保險商業同業公會台灣地區住宅類建築造價參考表」台北市21樓以上住宅建築每坪參考造價13.2萬，未有重大差異。

建築工程款中，300,000係以銀行建築融資支應，以年息3.15%，借款期間3.15年按工程進度申請動撥計算，利息支出為13,380仟元。本公司利息資本化之估列應屬合理。

承德路都更案係委請李天鐸建築師及郭秋利建築師設計規劃，依合約設計費為20,000仟元。

單位：仟元

項目	金額
土地成本	
土地款及相關費用	911,610
容積移轉	192,380
土地交易佣金	11,024
土融利息資本化	49,177
小計	1,164,191
建築成本	
建築工程	570,640
管理基金	2,170
信託費用	5,300
建融利息資本化	13,380
小計	591,489
建築設計費	20,000
合計	1,775,681

C.營業利益合理性評估

承德路都更案之銷售費用、管理費用及稅費分別依前述原則估列為153,858仟元、76,929仟元及10,400仟元。

單位：仟元

項目	金額
銷售費用	153,858
管理費用	76,929
土地增值稅	10,400
合計	241,187

綜上所述，本公司所估列建案之營業收入、成本及費用，皆有其依據。其效益尚屬合理。

4.分析比較各資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋之影響

(1) 各種資金調度來源比較分析

一般上市(櫃)公司資金調度之方式頗具多樣化，其中經常運用之方式包括以普通公司債、銀行借款與轉換公司債等債權融資方式及發行普通股、海外存託憑證(GDR)等權益證券籌資，茲分析比較如下：

項目		有利因素	不利因素
股 權	現金增資發行新股	<ol style="list-style-type: none"> 1.可改善財務結構，降低財務風險，提升市場競爭力。 2.為目前市場上普遍之金融商品，一般投資者接受程度較高，資金募集計畫較能順利進行。 3.增加自有資金可加強對同業之競爭力，避免營運風險。 4.員工依法得優先認購10%~15%，員工成為公司股東一份子，可提高員工對公司之認同度及向心力。 5.無需面臨到期還本之龐大資金壓力。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.獲利水準易因股本膨脹而被稀釋，公司經營階層承受壓力高。 2.對於股權較不集中的公司，其經營權易受威脅。
	海外存託憑證(GDR或ADR)	<ol style="list-style-type: none"> 1.藉海外市場募集資金動作，可拓展公司海外知名度。 2.發行價格可能高於發行海外存託憑證時點之普通股價格，相當於以較高價格溢價發行股票，籌募資金較多。 3.籌資對象以國外法人為主，可避免增資新股或老股釋出之籌碼過多，對股價產生不利影響。 4.可提高自有資本率，改善財務結構。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.公司海外知名度高低及其產業成長性影響資金募集計畫成功與否頗鉅。 2.持有人要求海外存託憑證兌回，須花費作業時間及作業成本，且兌回後之賣出價格不確定。 3.固定發行成本較高，為符合經濟規模，募集資金額度不宜過低。 4.因股本膨脹，將使每股盈餘稀釋及每股淨值降低。
	普通公司債	<ol style="list-style-type: none"> 1.每股盈餘沒有被稀釋之顧慮。 2.公司債之債權人對公司沒有管理權，因此對公司經營權掌握，不會有重大影響。 3.債息為費用有節稅效果。 4.可取得中、長期穩定之資金。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.利息負擔大，利息費用易侵蝕公司獲利。 2.公司債期限屆滿後，公司即面臨龐大之本金贖回壓力。 3.相關法令對發行額度之限制。
	可轉換公司債	<ol style="list-style-type: none"> 1.因其附有「轉換權」，票面利率較長期性借款為低，故其資金募集成本較低。 2.轉換公司債換成普通股之轉換價格，一般皆高於發行轉換公司債時普通股之時價，發行公司相當於以較高價格溢價發行股票。 3.未轉換前，對經營控制權影響較小。 4.轉換債經債權人請求轉換後，即由負債轉變成資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。 5.轉換公司債之債權人未要求轉換前對公司無經營權，故對經營權之影響較小。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.可轉換公司債轉換與否之權利屬債權人，發行公司較無法訂定一套資金調度計畫。 2.可轉換公司債未全數轉換前，仍屬債務性質，對財務結構改善有限。 3.若於得行使賣回權前，投資人未轉換為股票，而以賣回價格要求公司買回，公司需負擔保證收益率之資金成本。 4.相關法令對發行額度之限制。

項目		有利因素	不利因素
債權	銀行借款或發行銀行承兌匯票	1.資金挹注能暫時解決公司現金需求。 2.有效運用財務槓桿，公司可以較少之成本，創造較高之利潤。 3.資金籌措因不須主管機關審核，手續較為簡單。 4.利息有節稅效果。	1.利息負擔沉重，利息費用將侵蝕公司獲利。 2.財務結構惡化，不利公司經營。 3.長期投資或固定資產投資不宜以銀行短期借款支應。 4.金額較大時，常須提供大量擔保品設定予金融機構。
	海外可轉換公司債(ECB)	1.因其附有「轉換權」，票面利率較長期性借款為低，故其資金募集成本較低。 2.轉換公司債換成普通股之轉換價格，一般皆高於發行轉換公司債時普通股之時價，發行公司相當於較高價格溢價發行股票。 3.未轉換前，對經營控制權影響較小。 4.轉換債經債權人請求轉換後，即由負債轉變成資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。 5.藉由海外可轉換公司債之發行，可提升國際化形象及知名度。	1.可轉換公司債轉換與否之權利屬債權人，發行公司較無法訂定一套資金調度計畫。 2.公司仍須支付利息，財務結構無法改善。 3.若於得行使賣回權前，投資人未轉換為股票，而以賣回價格要求公司買回，公司需負擔保證收益率之資金成本。 4.需幫海外投資人繳納中華民國利息所得稅(20%)，將增加資金成本。 5.海外募集資金之固定發行成本高，故其籌資額度之經濟規模需達3,000萬美元以上。

(2) 各種籌資工具對每股盈餘稀釋、財務負擔、股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

一般上市(櫃)公司資金調度之方式頗具多樣化，其中經常運用之方式包括以普通公司債、銀行借款與轉換公司債等債權融資方式及發行普通股、海外存託憑證(GDR)等權益證券籌資，上述各種籌資方式中，發行海外存託憑證(GDR)，因固定發行成本較高，故暫不予考慮，以下就銀行借款、現金增資及發行轉換公司債三種籌資方式來評估其對本公司每股盈餘稀釋之影響：

單位：新台幣仟元；%

項目	103/3/31 募資前	現金增資	銀行借款	可轉換公司債	
				未轉換	全數轉換
募資金額	—	2,200,000	2,200,000	2,200,000	2,200,000
資金成本(註1)	—	—	63,360	11,000	—
期末流通在外股數(仟股)(註2)	96,600	146,600	96,600	96,600	140,600
資金成本對每股盈餘影響(註3)	—	—	0.65	0.11	—
每股盈餘稀釋影響(註4)	—	34.11%	—	—	17.42%
總負債(註5)	1,018,052	1,018,052	3,218,052	3,218,052	1,018,052
負債比率	40.52%	21.60%	68.29%	68.29%	21.60%
股東權益	1,494,516	3,694,516	1,494,516	1,494,516	3,694,516
每股淨值(元)	15.47	25.20	15.47	15.47	26.28

註1：不考慮發行成本下，各項籌資工具現金增資、金融機構借款及轉換公司債之資金成本依序分別為

0%、2.88%(以本公司借款加權平均利率)及0.5%。

註2：銀行借款之期末股數係依據截至評估報告出具日止之已發行股數96,600仟股；現金增資暫訂價格每股44元，發行50,000仟股合計流通在外股數為146,600仟股，另假設轉換公司債之轉換價格為50元，最大可能轉換普通股股數為44,000仟股。

註3：銀行借款及轉換公司債未轉換之資金成本對每股盈餘影響分別為0.65元(=63,360/96,600)及0.11元(=11,000/96,600)。

註4：不考慮員工分紅費用化及轉換公司債利息費用化之影響：

(1)現金增資之稀釋程度為34.11%(=1-96,600/146,600)

(2)轉換公司債全數轉換之稀釋程度為31.29%(=1-96,600/140,600)

註5：假設總資產、總負債及股東權益以本公司103年第一季之財務報表分別為2,512,568仟元、1,018,052仟元及1,494,516仟元為基礎估算。

①對每股盈餘稀釋之影響

由上表可知，本次所需資金採現金增資募集資金，可節省每年支利息費用負擔，但對每股稅前盈餘卻產生立即之稀釋效果；若採用銀行借款或是發生可轉換公司債，其資金成本亦稀釋每股盈餘，但因舉債性質將使負債比率提高，除影響本公司財務結構的健全，同時亦對每年之資金調度造成負擔，同時亦將影響本公司之銀行授信額度及未來財務調度之資金成本、獲利能力及財務結構。故整體而言，以各項籌資工具分析，以銀行借款之調整後每股稅前盈餘為最高，其次為轉換公司債，惟若債券持有人未進行轉換，則仍有到期還款之資金壓力，而在負債比率方面，則以辦理現金增資之負債比率為最低，故本公司選擇以現金增資發行新股募集資金確有其必要性及合理性。

②對發行人財務負擔之影響

本公司103年第一季之負債比率為40.52%，若未辦理現金增資而以融資支應，負債比率將增加至68.29%，而辦理現金增資後，負債比率將降至21.60%，可提高自有資金比率，降低資金成本，減輕其利息負擔，使其資金來源趨向長期穩定的方向，有助於公司中長期發展，相較於銀行融資，可保留資金調度之彈性、降低對金融機構之依存度，未來無還本付息之現金流出，對本公司有健全財務之正面助益，故辦理現金增資發行新股實為本公司較佳的籌措資金方式。

(3) 股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

①103年度股權可能稀釋情形

本公司本次計劃現金增資預計發行50,000仟股，茲將辦理現金增資最大稀釋效果說明如下：

A. 103年度股權可能稀釋情形

$$\begin{aligned} & \frac{\text{已發行並流通在外之普通股股數}}{\text{普通股已發行並流通在外股數} + \text{現金增資股數}} \\ &= 1 - \frac{96,600 \text{ 仟股}}{96,600 \text{ 仟股} + 50,000 \text{ 仟股}} \\ &= 1 - 65.89\% \\ &= 34.11\% \end{aligned}$$

由上述計算結果顯示，本公司本次辦理現金增資發行新股對原股東股權之最大可能稀釋效果為34.11%。

②對每股淨值之影響

假設以本公司103年第一季財務報表之股東權益1,494,516仟元為設算基礎，如下：

(1)募資前每股淨值：1,494,516仟元÷96,600仟股=15.47元

(2)募資後每股淨值：3,694,516仟元÷146,600仟股=25.20元

5.以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性，未採用其他籌資方式之原因及其合理性暨所沖減資本公積或保留盈餘之數額。

本次現金增資發行新股之發行價格並未以低於票面金額辦理，故不適用。

(九)說明本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式

本次發行價格係參考本公司最近股價走勢及符合中華民國證券商業同業公會「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定下，與承銷商共同議定之。

(十)資金運用概算及可能產生之效益：

1. 如為收購其他公司、擴建或新建固定資產者：：不適用。

2. 如為轉投資其他公司，應列明下列事項：不適用。

3. 如為充實營運資金、償還債務者，應列明下列事項：

(1)公司債務逐年到期，償還計畫及預計財務負擔減輕情形，目前營運資金狀況，所需之資金額度及預計運用情形，並列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表：

本公司本次增資計畫係用於支應代銷案成本，故針對募集資金用於充實營運資金償還借款之發行人營業特性、應收帳款收款、應付帳款付款政策及資本支出計畫，分析發行人所編製之申報年度及預計未來一年度各月份之現金收支預測表編製基礎及與財務預測之關聯性，並具體評估發行人資金需求狀況、資金不足之時點與原因評估說明如下：

103年現金流量表

單位：新台幣仟元

項目/月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
期初現金餘額 1	26,246	54,633	13,204	99,405	22,344	68,724	602,829	534,331	827,220	2,581,792	1,804,992	1,402,036	26,246
加：非融資性收入 2													
房屋預收款	5,490	4,834	7,951	5,140	4,302	1,570	2,618	42,700	42,700	73,470	76,700	76,700	344,175
代銷收款	88,596	36,689	60,879	70,221	61,530	38,678	67,048	86,236	92,985	92,985	92,985	116,485	905,317
其他	2,004	2,004	2,004	2,004	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	24,016
合計	96,090	43,527	70,834	77,365	67,832	42,248	71,666	130,936	137,685	168,455	171,685	195,185	1,273,508
減：非融資性支出 3													0
支付工程款	2,535	0	0	0	0	7,572	8,043	11,420	16,935	45,128	43,745	30,000	165,378
支付中油工程款及其他支出	9,024	0	0	0	0	0	1,505	1,505	1,505	1,588	1,588	1,589	18,304
支付代銷成本	74,535	65,466	67,180	56,945	65,019	115,830	111,828	141,607	243,203	254,807	356,432	279,255	1,832,107
支付土地款-承德	220,755	0	0	0	0	0	0	0	38,476	419,114	0	0	678,345
支付土地款-海天段	33,992	0	0	98,706	3,815	0	0	112,736	263,053	112,564	131,325	131,325	887,516
支付土地款-其他	12,472	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,472
購置資產-辦公大樓	0	0	0	0	0	0	0	0	0	86,230	14,380	0	100,610
管理費用	11,312	11,004	11,010	11,019	11,001	11,426	16,280	17,800	17,800	19,829	20,000	20,000	178,481
銷售費用	0	0	19,829	2,275	1,245	0	451	451	0	4,000	5,000	5,000	38,251
稅款、保證金	1,944	1,704	500	4,184	880	0	0	0	0	0	0	0	9,212
支付利息	0	748	1,609	918	913	913	912	913	913	912	913	913	10,577
其他	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	14,400
不可動用帳戶增加(解除)	1,864	4,834	-9,195	4,179	3,379	10,502	-55	27	27	-117	58	58	15,563
合計	369,633	84,956	92,133	179,426	87,452	147,443	140,164	287,659	583,112	945,255	574,641	469,340	3,961,216
要求最低現金餘額 4	150,000	150,000	150,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
所需資金總額 5=3+4	519,633	234,956	242,133	379,426	287,452	347,443	340,164	487,659	783,112	1,145,255	774,641	669,340	6,211,216
融資前可供支用現金餘額(短絀) 6=1+2-5	-397,297	-136,796	-158,095	-202,656	-197,276	-236,471	334,331	177,608	181,792	1,604,992	1,202,036	927,880	3,100,049
融資淨額 7													0
發行新股--現增	0	0	0	0	0	0	0	0	2,200,000	0	0	0	2,200,000
銀行借款	301,930	0	80,000	0	0	692,300	0	449,612	0	0	0	198,550	1,722,392
償還借款	0	0	2,500	0	0	53,000	0	0	0	0	0	0	55,500
股東借款	0	0	30,000	25,000	66,000	0	0	0	0	0	0	0	121,000
償還股東借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	301,930	0	107,500	25,000	66,000	639,300	0	449,612	2,200,000	0	0	198,550	3,987,892
期末現金餘額 8=1+2-3+7	54,633	13,204	99,405	22,344	68,724	602,829	534,331	827,220	2,581,792	1,804,992	1,402,036	1,326,430	1,326,430

註：不可動用帳戶金額主要係包含中地上權之履約保證金及預售屋價金收入款項。

104現金流量表

單位：仟元

項目/月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
期初現金餘額 1	1,326,430	1,127,451	1,077,924	1,048,352	1,007,967	945,669	919,444	784,036	740,893	672,909	641,573	599,052	1,326,430
加：非融資性收入 2													
房屋預收款	35,700	35,700	35,600	33,000	32,500	32,500	32,500	32,500	33,000	33,000	33,000	33,500	402,500
代銷收款	146,485	169,885	202,660	212,035	227,035	242,035	257,035	272,035	273,245	296,300	319,364	315,083	2,933,197
其他	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	24,000
合計	184,185	207,585	240,260	247,035	261,535	276,535	291,535	306,535	308,245	331,300	354,364	350,583	3,359,697
減：非融資性支出 3													0
支付工程款	65,977	69,078	51,684	89,946	108,640	122,746	126,656	168,527	191,288	158,421	219,604	247,954	1,620,521
支付中油工程款及其他支出	14,588	1,588	1,589	10,038	13,418	15,109	15,126	20,541	23,250	20,511	28,081	31,868	195,707
支付代銷成本	173,541	175,491	194,889	195,671	213,588	214,838	232,755	234,005	250,772	252,694	258,158	257,771	2,654,173
支付土地款-承德	96,585	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96,585
支付土地款-海天段	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支付土地款-其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
購置資產-辦公大樓	14,380	0	14,380	0	14,310	0	574,690	0	0	0	0	0	617,760
管理費用	20,300	20,300	20,300	20,300	20,300	20,300	20,300	20,300	20,300	20,300	20,300	20,300	243,600
銷售費用	13,000	13,000	13,000	12,000	12,000	12,000	9,000	9,000	8,000	7,000	7,000	6,500	121,500
稅款、保證金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支付利息	1,404	1,404	1,406	1,537	1,591	1,621	1,806	3,162	3,245	3,402	3,724	3,886	28,188
其他	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	14,400
不可動用帳戶增加(解除)	33	33	-67	333	-167	-167	-167	-167	333	-167	-167	333	0
合計	401,008	282,094	298,381	331,025	384,880	387,647	981,366	456,568	498,388	463,361	537,900	569,812	5,592,434
要求最低現金餘額 4	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
所需資金總額 5=3+4	601,008	482,094	498,381	531,025	584,880	587,647	1,181,366	656,568	698,388	663,361	737,900	769,812	7,992,434
融資前可供支用現金餘額(短絀) 6=1+2-5	909,607	852,942	819,802	764,362	684,622	634,556	29,613	434,003	350,749	340,848	258,037	179,822	6,258,962
融資淨額 7													0
發行新股--現增	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
銀行借款	17,844	24,982	28,550	43,605	61,047	84,888	554,423	106,890	122,160	100,725	141,015	161,160	1,447,289
償還借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
股東借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
償還股東借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	17,844	24,982	28,550	43,605	61,047	84,888	554,423	106,890	122,160	100,725	141,015	161,160	1,447,289
期末現金餘額 8=1+2-3+7	1,127,451	1,077,924	1,048,352	1,007,967	945,669	919,444	784,036	740,893	672,909	641,573	599,052	540,982	540,982

(2)就公司申報年度及預計未來一年度應收帳款收款與應付帳款付款政策、資本支出計劃、財務槓桿及負債比率，說明償債或充實營運資金之原因

①應收應付帳款收款及付款政策

在收款政策方面，本公司建設部門之建案多採預售方式，消費者簽訂不動產預售屋契約時先收取一部份定金及簽約金，開工興建期間，依契約規定向客戶收取各期房地款，迨個案完工產權完成移交，客戶付清尾款或向金融機構辦理貸款撥款後，本公司方能收回全部房地款，因此，個案之完工月份及辦理產權完成移交則會有房地款收現金額較高情形。所以，個案之完工時點、銷售率及總銷售金額將直接影響銀行撥入款項之時點及金額高低。以建設業而言，銷售房屋無論係成屋或預售個案之訂金及簽約金、自備款等通常係以現金方式向客戶收取，預售屋之開工款及工程款客戶則多以現金匯款或開立期票的方式支付。代銷部門係在銷售與客戶正式簽訂正式買賣合約書並繳足訂金後，由本公司備齊合約、訂金及相關文件，向業主請款，業主在核算完畢後通知本公司開立發票，交付發票後完成請款手續，其中50%以請款次月25日之現金匯款支付，另外50%以六十日內現金匯款支付，惟部份合約業主會與公司約定，銷售至超過特定成數以上方得請款，更延長收款期間。

本公司所編製之103年及104年度現金收支預測表，所採之應收帳款收款政策係根據建案預售及代銷案銷售之狀況而編製，故其編製基礎尚屬合理。

在付款政策方面，本公司在付款政策依支付土地款或工程款而有所區別，土地款則依土地買賣合約中所約定之付款日期開立即期支票、銀行本票或支付現金；工程款之支付依工程契約進度而定，通常係開立即期票或30~60天內期票付款。代銷案主要付款對象為營造廠及廣告業主，通常亦開立即期票或30~60天內期票付款。

本公司於編製102及103年度現金收支預測表之應付帳款付現天數，即參酌目前的付款政策與公司實際經營情形編製而成，故其編製基礎尚屬合理。

②資本支出計畫

本公司基於營運及長遠發展所需，擬購買中山區金泰九段「台北時代廣場」建案之商辦及停車位，預計於104年7月完工後交屋，相關支出已編制於現金流量表中。

本公司於102年取得台灣中油公司台北市中山區長春段二小段計693.94坪50年之地上土地開發權利，本公司規劃將朝旅館飯店業務開發，預計興建為地下3層地上14層之飯店旅館，預計完成後平均每年之開發效益將可達133,970仟元。

本公司預計於104年第二季開始投入飯店之營造工程款，預計施工期至106年第三季，總投入成本估計為608,816仟元，完工後將帳列「不動產、廠房及設備」科目，本公司已將工程款支出編制於現金流量表中。

本次現金增資所募集資金中計有700,000千元將用以充實營運資金，其餘1,500,000千元則用於投入營建土地工程款及購買辦公大樓，由於本公司屬代

銷及營建業者，其所取得之土地均作為未來推案使用，故其土地及營建工程款均帳列存貨，非屬重大資本支出項目。

③財務槓桿及負債比率

項目\年度	籌資前(103年3月31日)	籌資後
負債比率(%)	40.52%	21.60%
流動比率(%)	148.38%	375.95%
速動比率(%)	50.05%	277.62%
財務槓桿度(倍)	註	註

註：本公司之營業利益減利息費用後為負數，因此不予分析

財務槓桿係為衡量公司舉債經營之財務風險，評估利息費用對於營業利益之影響程度，該指標越高表示公司所承擔之財務風險也就越大。由於以本公司103年第一季之財務報表之營業利益扣除利息費用後負數，故財務槓桿度不具比較分析意義。另本公司103年3月31日之流動比率及速動比率分別為148.38%及50.05%，且有帳列30,000仟元之股東往來，顯示本公司在資金上急需仰賴本次現金增資挹注，而辦理本次現金增資發行新股並償還銀行借款之後流動比率及速動比率可提升至375.95%及277.62%，故本次藉由資本市場籌資取得低成本且穩定的資金，將可降低公司財務負擔及資金調度壓力，並提升償債能力及公司競爭力，進一步提高公司獲利能力，故確有其必要性與合理性。

(3)增資計畫如用於償債者，應說明原借款用途及其效益達成情形：不適用。

4.如為購買營建用地或支付營建工程款者:

(1)自購買土地至營建個案銷售完竣所需資金總額，不足資金之來源、各階段資金投入及工程進度評估效益之合理性。

A.購買土地至營建用地銷售完竣後所需資金總額

海洋都心二期		所需資金	103年				104年				105年				106年
			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	第2季	第3季	第4季	第1季
資金需求	工程成本	589,962	760	7,472	32,505	49,175	72,670	98,321	116,460	76,978	54,816	34,356	23,702	22,748	-
	銷管費用	78,416	20,012	3,540	2,858	3,600	3,600	3,600	3,600	3,100	3,100	3,100	3,100	3,100	22,106
	資金需求小計	668,378	20,772	11,012	35,363	52,775	76,270	101,921	120,060	80,078	57,916	37,456	26,802	25,848	22,106
工程進度(%)		100.00%	0.00%	1.31%	5.46%	8.13%	12.47%	17.05%	20.15%	13.15%	9.31%	5.68%	3.80%	3.49%	0.00%
累積進度(%)		100.00%	0.00%	1.31%	6.76%	14.90%	27.37%	44.42%	64.57%	77.73%	87.03%	92.72%	96.51%	100.00%	100.00%
資金來源	本次現增	265,497	-	-	27,345	46,000	26,490	36,421	43,940	27,958	18,996	10,956	6,782	20,610	-
	銀行建融	279,960	-	-	-	-	42,780	58,500	69,120	45,120	31,920	19,500	13,020	-	-
	銷售款	100,815	20,772	11,012	8,018	6,775	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	5,238	-
	自有資金	20,106	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,106
合計		668,378	20,772	11,012	35,363	52,775	76,270	101,921	120,060	80,078	57,916	37,456	26,802	25,848	22,106

單位：仟元

洋都心三期		所需資金	103年				104年				105年				106年
			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	第2季	第3季	第4季	第1季
資金需求	工程成本	1,285,482	-	-	-	3,395	52,185	113,604	176,512	78,001	253,340	219,168	105,037	64,240	20,000
	銷管費用	168,709	143	426	4,924	18,500	18,500	15,500	15,500	15,500	9,000	9,000	7,000	27,000	27,716
	資金需求小計	1,454,191	143	426	4,924	21,895	70,685	129,104	192,012	93,501	262,340	228,168	112,037	91,240	47,716
工程進度(%)		100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	3.80%	8.82%	14.00%	21.99%	20.01%	17.19%	8.00%	6.19%	0.00%
累積進度(%)		100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	3.80%	12.63%	26.62%	48.62%	68.62%	85.81%	93.81%	98.40%	100.00%
資金來源	本次現增	519,087	-	-	-	-	22,089	42,804	66,832	108,201	91,980	78,988	36,953	71,240	-
	銀行建融	700,000	-	-	-	-	28,596	66,300	105,180	165,300	150,360	129,180	55,084	-	-
	銷售款	181,050	-	-	-	21,050	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	-
	自有資金	54,054	143	426	4,924	845	-	-	-	-	-	-	-	-	47,716
合計		1,454,191	143	426	4,924	21,895	70,685	129,104	192,012	293,501	262,340	228,168	112,037	91,240	47,716

承德路都更案		所需資金	102年	103年				104年				105年				106年		
			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	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季
資金需求	土地成本	1,164,191	340,084	222,252	2,246	40,722	421,360	100,307	3,722	3,722	3,722	3,722	3,722	3,722	3,722	3,722	3,722	3,722
	工程成本	611,489	-	1,570	-	2,650	10,000	6,000	30,930	65,585	80,231	97,608	93,766	76,903	43,258	37,753	37,863	27,373
	銷管費用	241,187	-	-	-	6,729	32,800	32,800	22,800	17,800	12,800	12,800	10,300	7,500	7,500	5,500	5,500	71,858
	資金需求小計	2,016,868	340,084	223,822	2,246	43,372	438,089	139,107	67,452	92,107	101,753	114,130	110,288	90,925	54,480	48,975	47,085	102,953
工程進度(%)		100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4.99%	11.01%	13.98%	16.96%	16.21%	13.18%	7.22%	6.22%	6.22%	4.00%	
累積進度(%)		100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4.99%	16.00%	29.98%	46.95%	63.16%	76.34%	83.56%	89.78%	96.00%	100.00%	
資金來源	本次現增	475,129	-	-	-	43,372	110,539	110,107	30,352	34,427	32,373	34,550	33,288	24,305	8,260	13,555	-	-
	銀行土融	500,480	-	201,930	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	銀行建融	300,000	-	-	-	-	-	-	17,100	37,680	47,880	58,080	55,500	45,120	24,720	13,920	-	-
	銷售款	227,000	-	-	-	-	29,000	29,000	20,000	20,000	21,500	21,500	21,500	21,500	21,500	21,500	-	-
自有資金	514,260	340,084	21,892	2,246	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,085	102,953	
合計		2,016,869	340,084	223,822	2,246	43,372	438,089	139,107	67,452	92,107	101,753	114,130	110,288	90,925	54,480	48,975	47,085	102,953

B.所需資金總額及不足資金來源評估

本次資金將運用於新北市淡水區海洋都心二期、三期建案以及台北市士林區承德路都更案，本計劃自購置土地至營建個案銷售完竣所需資金合計總額為668,378仟元，主要包含土地款、設計費、營建工程款、工程費用、銷售管理費用及利息支出等。各案資金投入狀況分述如下：

海洋都心二期營建個案所需投入資金預估為668,378仟元，主係營建工程款、設計費及其他營建相關費用合計589,962仟元、銷管費用及稅捐78,416仟元。

海洋都心三期營建個案所需投入資金預估為1,454,191仟元，主係營建工程款、設計費、建融利息及其他營建相關費用合計1,285,482仟元，銷管費用及稅捐168,709仟元。

承德路都更營建個案所需投入資金預估為2,016,868仟元，主係土地款、土地佣金及土融利息合計1,164,191仟元、營建工程款、建榮利息、設計費及其他營建相關費用合計611,489仟元、銷管費用及稅捐241,187仟元。

上述各建案所需之款項係以截至103年第一季度止已實現支付金額及各項基本假設合理估列金額而得。土地款部分，本公司已於102年10月購買台北市士林區百齡段133坪土地，並於102年第四季支付土地款及佣金340,084仟元，用於開發承德路都更案之用。剩於尚未購買之土地，該本公司係依不動產估價師鑑價結果或鄰近已取得之土地價格作為估列基礎。營建工程款係參考同業之單位營造價格估列而得，設計費係以簽約金額或過去經驗估列，銷管費用及稅捐等則係依行業慣例及過去經驗，按總銷售金額一定比例估列而得。經檢視各項估列基礎，其所需資金之編制應屬合理。

資金來源方面，新北市淡水區海洋都心二期、三期建案以及台北市士林區承德路都更案之主要資金來源為自有資金及銷售款、銀行融資及本次現金增資籌資款。各案資金投入狀況分述如下：

海洋都心二期建案方面，103年第一季度止，已由銷售款20,772仟元支付銷售費用其他初期投入費用，預計至103年第二季起至完工且銷售完竣止，尚有工程款、設計費及銷管費用等共計647,606仟元之資金需求，資金來源包含建築融資279,960仟元及自有資金與銷售款102,149仟元，故資金尚不足265,497仟元。

海洋都心三期建案方面，103年第一季度止，已由自有資金143初期投入費用，預計103年第二季起至完工且銷售完竣止，尚有工程款、設計費及銷管費用等共計1,454,048仟元之資金需求，資金來源包含建築融資700,000仟元及自有資金與銷售款234,961仟元，故資金尚不足519,087仟元。

承德路都更建案方面，103年第一季度止，已由自有資金及銀行借款共計563,906仟元支付土地款、佣金及土地融資利息費用，預計至103年第二季起至完工且銷售完竣止，尚有土地款、工程款、設計費及銷管費用等共計1,452,963仟元之資金需求，資金來源包含土地及建築融資598,550仟元及自有資金與銷售款379,284仟元，故資金尚不足475,129仟元。

綜上所述，本公司新北市淡水區海洋都心二期、三期建案及台北市士林區承德路都更案所需資金，扣除向銀行申請之土地及建築融資、建案銷售款以及維持公司其他業務以外之自有資金後，尚需1,259,713仟元。其資金狀況及各項用途及來源之估列情形應屬合理。

C.就其各階段資金投入及工程進度評估

本公司新北市淡水區海洋都心二期、三期建案以及台北市士林區承德路都更案，所需土地除已於103年第一季以前購買之外，皆與地主協調於103年第三季募集資金後交易；工程進度係依照一般同業施工之工程期間，並參酌該建案之建築規劃設計、基地規模及施工方法等，估算出合理之工程期間，再依各期間估算所需投入之資金。目前海洋都心二期及三期建案已取得建照，規劃於103年第四季動工，承德路都更案目前已取得地主100%協議合建，預計於103年第四季取得建照，104年第二季動工，故本公司預計103年第四季以後，將逐漸開始產生大額之工程支出。

綜上所述，本公司所預計各階段資金投入及工程進度應屬合理。

(2)依損益認列時點、金額評估預計效益之合理性

各案自開始投入時點至完工交屋之損益情形如下：

海洋都心二期建案

單位：仟元

年度項目	103年	104年	105年	106年	合計
營業收入	-	-	-	851,950	851,950
營業成本	-	-	-	589,963	589,963
營業毛利	-	-	-	261,987	261,987
營業費用	6,313	875	500	70,728	78,416
營業利益	-6,313	-875	-500	191,259	183,571
預估累計銷售百分比	75%	75%	75%	100%	100%
預估累計工程進度%	15%	77%	100%	100%	100%
每股盈餘	-0.04	-0.01	-0.00	1.30	1.25

海洋都心三期建案

單位：仟元

年度項目	103年	104年	105年	106年	合計
營業收入	-	-	-	1,833,100	1,833,100
營業成本	-	-	-	1,285,482	1,285,482
營業毛利	-	-	-	547,618	547,618
營業費用	3,250	10,750	2,500	152,209	168,709
營業利益	- 3,250	- 10,750	- 2,500	395,409	378,909
預估累計銷售百分比	11%	50%	60%	100%	100%
預估累計工程進度%	-	49%	96%	100%	100%
每股盈餘	-0.02	-0.07	-0.02	2.70	2.58

承德路都更建案

單位：仟元

年度項目	103年	104年	105年	106年	合計
營業收入	-	-	-	2,564,293	2,564,293
營業成本	-	-	-	1,775,681	1,775,681
營業毛利	-	-	-	788,612	788,612
營業費用	-	18,750	3,750	218,687	241,187
營業利益	-	-18,750	-3,750	569,925	547,425
預估累計銷售百分比	10%	45%	60%	100%	100%
預估累計工程進度%	-	30%	84%	100%	100%
每股盈餘	-	-0.13	-0.03	3.89	3.73

海洋都心二期、三期建案預計於103年第四季開工，承德路都更案預計於104年第二季開工，本公司預估之工程期間約為二年半至三年間，完工時點約落在106年第一至第三季。海洋都心二期建案已於102年10月開始銷售，截至103年第一季度止已銷售60%，預售情況尚屬順利，本公司預估在106年完工交屋前，應可銷售完畢，其他建案與之相比應不致有重大異常。

考量銷售及完工期間，除部分前期投入外，本公司預計於106年依全部完工法認列所有之營收及獲利，海洋都心二期、三期建案及承德路都更建案將分別產生營業淨利187,351仟元、378,909仟元及547,425仟元。整體而言，本公司本次現金增資所支應之建案，其損益認列時點、金額及產生效益應屬合理。

5.如為購買未完工程並承受賣方未履行契約：

本公司本次募集資金計畫，其資金用途為償還銀行借款，故不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：

不適用。

四、本次併購發行新股應記載事項：

不適用。

肆、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一) 簡明資產負債表及綜合損益表

簡明資產負債表-國際財務報導準則

單位：仟元

項目	最近五年度財務資料					當年度截至 103年6月30日 財務資料
	98年	99年	100年	101年	102年	
流動資產				79,992	1,130,939	1,990,636
不動產、廠房及 設備				244	2,191	2,239
無形資產				-	1,203	1,201
其他資產				120,201	1,074,543	1,074,332
資產總額				200,437	2,208,876	3,068,408
流動負債				79,992	619,600	845,688
分配前				79,992	619,600	845,688
分配後				79,992	619,600	845,688
非流動負債				120,445	51,350	653,350
負債總額				200,437	670,950	1,499,038
分配前				200,437	670,950	1,499,038
分配後				200,437	670,950	1,499,038
歸屬於母公司業 主之權益	不適用	不適用	不適用	23,857	1,537,261	1,568,704
股本				70,000	966,000	966,000
資本公積				5,556	620,000	625,556
保留盈餘				(51,699)	(54,295)	(22,852)
分配前				(51,699)	(54,295)	(22,852)
分配後				(51,699)	(54,295)	(22,852)
其他權益				-	-	-
庫藏股票				-	5,556	-
非控制權益				618	665	666
權益總額				24,475	1,537,926	1,569,370
分配前				24,475	1,537,926	1,569,370
分配後				24,475	1,537,926	1,569,370

註：102年及103年第二季財務資料業經會計師查核簽證或核閱。另101年度財務數字係102年度財報依IFRSs調節後之數字表達。

簡明綜合損益表-國際財務報導準則

單位：除每股盈餘為新台幣元外，餘為仟元

項 目	最近五年度財務資料					當年度截至 103年6月30日 財務資料
	98年	99年	100年	101年	102年	
營業收入				3,628	507,048	513,759
營業毛利				899	279,859	144,976
營業損益				(12,334)	208,963	39,185
營業外收入及支出				(3,937)	(8,912)	(5,741)
稅前淨利				(16,325)	200,051	33,444
繼續營業單位 本期淨利				(16,271)	200,051	33,444
停業單位損失				-	-	
本期淨利(損)				(16,271)	-	31,444
本期其他綜合損益(稅 後淨額)	不適用	不適用	不適用	-	-	
本期綜合損益總額				(16,271)	200,051	31,444
淨利歸屬於 母公司業主				(16,271)	200,004	31,443
淨利歸屬於非控制權益				-	47	1
綜合損益總額歸屬於母 公司業主				(16,271)	200,004	31,443
綜合損益總額歸屬於非 控制權益				54	47	1
每股盈餘				(2.33)	7.91	0.33

註：102年及103年第二季財務資料業經會計師查核簽證或核閱。另101年度財務數字係102年度財報依IFRS調節後之數字表達。

簡明資產負債表-我國財務會計準則(合併財報)

單位：新台幣仟元

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

註：上列財務資料業經會計師查核簽證。

簡明損益表-我國財務會計準則(合併財報)

單位：除每股盈餘為新台幣元外，餘為仟元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料				
	98年度	99年度	100年度	101年度	102年度
營業收入	60,364	13,791	10,340	3,628	不適用
營業毛利	7,554	1,037	198	899	
營業(損)益	(20,010)	(14,502)	(11,944)	(12,334)	
營業外收入及利益	12,426	1,639	2,231	1,263	
營業外費用及損失	(19,054)	(5,645)	(5,487)	(5,200)	
繼續營業部門稅前損益	(26,638)	(18,508)	(15,200)	(16,271)	
繼續營業部門損益	(26,638)	(18,508)	(15,200)	(16,271)	
停業部門損益	-	-	-	-	
非常損益	-	-	-	-	
會計原則變動之累積影響數	-	-	-	-	
本期損益	(26,638)	(18,508)	(15,200)	(16,271)	
每股盈餘	(3.78)	(2.63)	(2.17)	(2.33)	

註：上列財務資料業經會計師查核簽證。

簡明資產負債表-國際財務報導準則(個體財報)

單位：新台幣仟元

年度 項目	最近五年度財務資料				
	98年	99年	100年	101年	102年
流動資產				71,822	1,122,435
不動產、廠房及設備				244	2,191
無形資產				-	1,203
其他資產				127,299	1,082,372
資產總額				199,364	2,208,201
流動負債				分配前	619,590
				分配後	619,590
非流動負債				175,507	51,350
負債總額				分配前	670,940
				分配後	670,940
歸屬於母公司業主之權益	不適用	不適用	不適用	23,857	1,537,261
股本				70,000	966,000
資本公積				5,556	625,556
保留盈餘				分配前	(54,295)
				分配後	(54,295)
其他權益				-	-
庫藏股票				-	-
非控制權益				-	-
權益總額				分配前	1,537,261
				分配後	1,537,261

註：102年財務資料業經會計師查核簽證。另101年度財務數字係102年度財報依IFRSs調節後之數字表達。

簡明綜合損益表-國際財務報導準則(個體財報)

單位：除每股盈餘為新台幣元外，餘為仟元

項 目	最近五年度財務資料				
	98年	99年	100年	101年	102年
營業收入				252	506,604
營業毛利				-	279,878
營業損益				(12,580)	209,061
營業外收入及支出				(3,745)	(9,057)
稅前淨利				(16,325)	200,004
繼續營業單位 本期淨利				(16,325)	200,004
停業單位損失				-	-
本期淨利(損)				(16,325)	200,004
本期其他綜合損益(稅後淨 額)				-	-
本期綜合損益總額				(16,325)	200,004
淨利歸屬於 母公司業主				(16,325)	200,004
淨利歸屬於非控制權益				-	-
綜合損益總額歸屬於母公 司業主				(16,325)	200,004
綜合損益總額歸屬於非控 制權益				-	-
每股盈餘				(2.33)	7.91

註：102年財務資料業經會計師查核簽證。另101年度財務數字係102年度財報依IFRS調節後之數字表達。

簡明資產負債表-我國財務會計準則(個體財報)

單位：新台幣仟元

年度 項 目	最近五年度財務資料(註1)				
	98年	99年	100年	101年	102年
流動資產	118,778	77,136	51,257	71,822	不 適 用
基金及投資	108,778	107,351	107,633	57,498	
其他金融資產-非 流動					
固定資產(註2)	907	137	152	244	
無形資產					
其他資產	72,054	71,303	70,551	69,800	
資產總額	300,517	255,927	229,593	199,364	
流動負債					
分配前	175,335	149,175	138,061	124,137	
分配後	175,335	149,175	138,061	124,137	
長期負債					
其他負債	51,350	51,350	51,350	51,370	
負債					
分配前	226,685	200,525	189,411	175,507	
分配後	226,685	200,525	189,411	175,507	
股本	70,000	70,000	70,000	70,000	
資本公積	5,556	5,556	5,556	5,556	
保留盈餘					
分配前	(1,724)	(20,154)	(35,374)	(51,699)	
分配後	(1,724)	(20,154)	(35,374)	(51,699)	
金融商品 未實現損益	-	-	-	-	
累積換算調整數	-	-	-	-	
未認列為退休金 成本之淨損失			-	-	
庫藏股票	-	-	-	-	
股東權益					
分配前	73,832	55,402	40,182	23,857	
分配後	73,832	55,402	40,182	23,857	

註：上列財務報表均經會計師查核簽證

簡明資產負債表-我國財務會計準則(個體財報)

單位：新台幣仟元
(除每股盈餘(虧損)為新台幣元外)

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

註：上列財務報表均經會計師查核簽證

(二)影響上述財務報表一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報表之影響：

依據金管會於98年5月14日宣布之「我國企業採用國際會計準則推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自102年起依證券發行人財務報告編製準則暨經金管會認可之IFRS、IAS、IFRIC及SIC（以下稱「IFRSs」）編製財務報告，故對本公司並無影響。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

1. 最近五年度簽證會計師姓名及查核意見：

簽證年度	會計師事務所	會計師姓名	查核意見
98	需昇聯合會計師事務所	吳瑞卿、林育雅	修正式無保留意見
99	需昇聯合會計師事務所	吳典昭、林憲章	修正式無保留意見
100	需昇聯合會計師事務所	吳典昭、林憲章	修正式無保留意見
101	需昇聯合會計師事務所	吳典昭、林憲章	修正式無保留意見
102	安侯建業聯合會計師事務所	池世欽、簡蒂暖	無保留意見
103年第二季	安侯建業聯合會計師事務所	池世欽、簡蒂暖	修正式無保留核閱

2. 近五年度更換會計師原因之說明

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。

(四) 財務分析：
1. 國際財務報導準則(合併)

分析項目(註2)		最近五年度財務分析					當年度截至 103年6月30 日財務分析
		98年	99年	100年	101年	102年	
財務結構 %	負債占資產比率				87.78	30.37	48.85
	長期資金占不動產、廠房及設備比率				9,777.45	70,162.52	99,272.89
償債能力 %	流動比率				64.20	182.52	235.39
	速動比率				52.06	62.22	110.93
	利息保障倍數				(2.71)	21.86	6.10
經營能力	應收款項週轉率(次)				0.88	5.85	4.78
	平均收現日數				414.77	62.39	76
	存貨週轉率(次)				1.53	0.74	1.07
	應付款項週轉率(次)				36.14	0.99	2.05
	平均銷貨日數				238.56	493.24	341
	不動產、廠房及設備週轉率(次)				18.23	416.29	463.89
	總資產週轉率(次)				0.010	0.42	0.39
獲利能力	資產報酬率(%)				(5.84)	17.26	2.80
	權益報酬率(%)				(50.98)	25.62	4.05
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)				(23.32)	20.70	6.92
	純益率(%)				(449.97)	39.44	6.12
	每股盈餘(元)				(2.33)	7.91	0.33
現金流量	現金流量比率(%)				註8	註8	註8
	現金流量允當比率(%)				330.99	註8	註8
	現金再投資比率(%)				註8	註8	註8
槓桿度	營運槓桿度				註9	1.17	2.53
	財務槓桿度				註9	1.05	1.20

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。

最近兩年度財務比率變動達20%者說明如下：

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

2.國際財務報導準則(個體)

分析項目(註2)		最近五年度財務分析					當年度截至103年6月30日財務分析
		98年	99年	100年	101年	102年	
財務結構%	負債占資產比率				88.03	30.38	48.46
	長期資金占不動產、廠房及設備比率				9,099.22	72,506.21	99,243.19
償債能力%	流動比率				57.562	181.16	234.28
	速動比率				57.562	60.95	112.49
	利息保障倍數				(2.71)	21.86	6.10
經營能力	應收款項週轉率(次)				0.08	5.90	4.78
	平均收現日數				4,562.5	61.86	76
	存貨週轉率(次)				-	0.74	1.07
	應付款項週轉率(次)				36.14	1.07	2.12
	平均銷貨日數				-	493.24	341
	不動產、廠房及設備週轉率(次)				1.27	415.93	463.89
	總資產週轉率(次)				0.001	0.42	0.39
獲利能力	資產報酬率(%)				(5.56)	17.28	2.81
	權益報酬率(%)				(50.98)	25.62	4.05
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)				(23.32)	20.70	6.92
	純益率(%)				(6,478.17)	39.48	6.12
	每股盈餘(元)				(2.33)	7.91	0.33
現金流量	現金流量比率(%)				註8	註8	註8
	現金流量允當比率(%)				330.99	註8	註8
	現金再投資比率(%)				註8	註8	註8
槓桿度	營運槓桿度				註9	1.17	2.53
	財務槓桿度				註9	1.05	1.17

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。

最近兩年度財務比率變動達20%者說明如下：

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

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製公司個體財務比率分析。

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

註1：未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1.財務結構

(1)負債占資產比率=負債總額/資產總額。

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

2.償債能力

(1)流動比率=流動資產/流動負債。

(2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。

(3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

3.經營能力

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

(2)平均收現日數=365/應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率=銷貨成本/平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數=365/存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率=銷貨淨額/平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率=銷貨淨額/平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率=[稅後損益+利息費用×(1-稅率)]/平均資產總額。

(2)權益報酬率=稅後損益/平均權益總額。

(3)純益率=稅後損益/銷貨淨額。

(4)每股盈餘=(歸屬於母公司業主之損益-特別股股利)/加權平均已發行股數。(註3)

5.現金流量

(1)現金流量比率=營業活動淨現金流量/流動負債。

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

(3)現金再投資比率=(營業活動淨現金流量-現金股利)/(不動產、廠房及設備毛額+長期投資+其他非流動資產+營運資金)。(註4)

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)/營業利益(註5)。

(2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

註3：前項每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

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

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

註4：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

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

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前的不動產、廠房及設備總額。

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

註6：外國公司前開有關占實收資本比率，則改以占淨值比率計算之。

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

註8：因當期營業活動之淨現金流入為負數，故不予計算現金流量相關比率。

註9：因當期發生營業損失，故不予計算槓桿度。

註10：應收款項週轉率及存貨週轉率未予以年化。

3.財務分析--我國財務會計準則(合併)

年 度 (註1)		最近五年度財務分析					
		98年	99年	100年	101年	102年	
分析項目(註2)							
財務結構 (%)	負債占資產比率	75.41	77.39	81.25	87.79	不適用	
	長期資金占固定資產比率	7,921.89	36,934.67	26,092.21	9,777.46		
償債能力 %	流動比率	102.81	92.18	81.17	64.20		
	速動比率	88.85	83.38	78.93	63.49		
	利息保障倍數	(2.09)	(6.05)	(4.17)	(5.15)		
經營能力	應收款項週轉率(次)	3.91	1.49	2.87	1.15		
	平均收現日數	93	245	127	317		
	存貨週轉率(次)	0.51	0.65	1.24	1.54		
	應付款項週轉率(次)	15.00	6.38	18.58	36.15		
	平均銷貨日數	716	562	294	237		
	固定資產週轉率(次)	64.77	91.94	67.14	14.87		
	總資產週轉率(次)	0.19	0.15	0.04	0.02		
獲利能力	資產報酬率(%)	(4.55)	(5.65)	(5.17)	(6.51)		
	股東權益報酬率(%)	(30.41)	(28.52)	(31.85)	(50.98)		
	占實收資本比率(%)	營業利益	(28.59)	(20.72)	(17.06)		(17.62)
		稅前純益	(37.82)	(26.33)	(21.74)		(23.32)
	純益率(%)	(43.86)	(133.64)	(147.20)	(449.97)		
	每股盈餘(虧損)元	(3.78)	(2.63)	(2.17)	(2.33)		
現金流量	現金流量比率(%)	註1	註1	註1	註1		
	現金流量允當比率(%)	77.03	88.66	178.95	330.99		
	現金再投資比率(%)	註1	註1	註1	註1		
槓桿度	營運槓桿度	註2	註2	註2	註2		
	財務槓桿度	註2	註2	註2	註2		
請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析) 本公司102年度並無依我國財務會計準則編製之財務報告，故不適用。							

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：公說本表末端，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)。

4.財務分析--我國財務會計準則(個體)

年 度 (註1)		最近五年度財務分析					
		98年	99年	100年	101年	102年	
分析項目(註2)							
財務結構 (%)	負債占資產比率	75.41	77.39	81.25	87.79	不適用	
	長期資金占固定資產比率	7,921.89	36,934.67	26,092.21	9,777.46		
償債能力 %	流動比率	102.81	92.18	81.17	64.20		
	速動比率	88.85	83.38	78.93	63.49		
	利息保障倍數	(2.09)	(6.05)	(4.17)	(5.15)		
經營能力	應收款項週轉率(次)	3.91	1.49	2.87	1.15		
	平均收現日數	93	245	127	317		
	存貨週轉率(次)	0.51	0.65	1.24	1.54		
	應付款項週轉率(次)	15.00	6.38	18.58	36.15		
	平均銷貨日數	716	562	294	237		
	固定資產週轉率(次)	64.77	91.94	67.14	14.87		
	總資產週轉率(次)	0.19	0.15	0.04	0.02		
獲利能力	資產報酬率(%)	(4.55)	(5.65)	(5.17)	(6.51)		
	股東權益報酬率(%)	(30.41)	(28.52)	(31.85)	(50.98)		
	占實收資本比率(%)	營業利益	(28.59)	(20.72)	(17.06)		(17.62)
		稅前純益	(37.82)	(26.33)	(21.74)		(23.32)
	純益率(%)	(43.86)	(133.64)	(147.20)	(449.97)		
	每股盈餘(虧損)元	(3.78)	(2.63)	(2.17)	(2.33)		
現金流量	現金流量比率(%)	註1	註1	註1	註1		
	現金流量允當比率(%)	77.03	88.66	178.95	330.99		
	現金再投資比率(%)	註1	註1	註1	註1		
槓桿度	營運槓桿度	註2	註2	註2	註2		
	財務槓桿度	註2	註2	註2	註2		

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析)
本公司102年度並無依我國財務會計準則編製之財務報告，故不適用。

(五) 會計項目重大變動說明

最近二年度資產負債表及綜合損益表之會計科目，金額變動達百分之十以上，且金額達當年度資產總額百分之一者，其變動原因分析如下：

1. 合併財報

單位：新台幣仟元

項目	年度	102年度	101年度	差異		說明
		金額	金額	金額	%	
現金及約當現金		32,928	29,863	3,065	10.26	
應收帳款		203,269	1,760	201,509	11,449.38	因今年新增代銷等業務，部分款項尚未取得所致。
其他金融資產		87,659	0	87,659	**	因代銷案各案場保證金及建設案合建保證金、受限制信託存款增加所致。
存貨		610,383	464	609,919	131,448.06	因購入營建用地及新增營建費用所致。
應付帳款		410,361	0	410,361	**	因今年新增代銷業務，且積極推動營建案，應付帳款因而增加。
預收款項		30,700	19	30,681	161,478.95	因建設案預收客戶房地款增加所致。
普通股股本		966,000	70,000	896,000	1280	係增資所致。
營業收入		507,048	3,628	503,420	13,875.96	因今年新增代銷等業務，因而收入增加。
營業成本		227,189	2,729	224,460	8,224.99	因今年新增代銷業務產生的成本。
營業毛利		279,859	899	278,960	31,030	因今年新增代銷等業務，毛利增加所致。
營業淨利		208,963	(12,334)	221,297	(1794.20)	因今年新增代銷等業務，營業收入及毛利增加所致。
稅前淨利		200,051	(16,271)	216,322	(1329.49)	因今年新增代銷等業務，因而收入增加。
本期淨利		200,051	(16,271)	216,322	(1329.49)	因今年新增代銷等業務，營業收入及毛利增加所致。

註1：% 指該項目於各相關報表之同型比率。

註2：% 指以前一年為100% 所計算出之變動比率。

2.個體財報

單位：新台幣仟元

項目	年度	102年度	101年度	差 異		說 明
		金額	金額	金額	%	
現金及約當現金		26,246	23,106	3,140	13.59	
應收帳款淨額		202,087	1,482	200,605	13536.1	因今年新增代銷等業務，部分款項尚未取得所致。
其他金融資產-流動		87,659	0	87,659	**	因代銷案各案場保證金及建設案受限制信託存款增加所致。
存貨		610,383	0	610,383	**	因購入營建用地及新增營建費用所致。
其他金融資產-流動		87,659	0	87,659	**	因代銷案各案場保證金及建設案合建保證金、受限制信託存款增加所致。
存出保證金		90,730	1,142	89,588	7844.83	主係地上權履約保證金增加所致。
應付帳款		410,361	0	410,361	**	因今年新增代銷業務，且積極推動營建案，應付帳款因而增加。
預收款項		30,700	19	30,681	161478.95	因建設案預收客戶房地款增加所致。
普通股股本		966,000	70,000	896,000	1280	係增資所致。
股東權益總計		1,537,261	23,857	1,513,404	6343.65	係增資及股票溢價發行所致。
營業收入		506,604	252	506,352	200933.33	因今年新增代銷等業務，因而收入增加。
營業成本		226,726	0	226,726	**	因今年新增代銷業務產生的成本。
營業淨利		209,061	(12,580)	221,641	(1761.85)	因今年新增代銷等業務，毛利增加所致。
繼續營業單位稅前淨利		200,004	(16,325)	216,329	(1325.14)	因今年新增代銷等業務，營業收入及毛利增加所致。
本期淨利		200,004	(16,325)	216,329	(1325.14)	因今年新增代銷等業務，營業收入及毛利增加所致。

註1：% 指該項目於各相關報表之同型比率。

註2：% 指以前一年為100% 所計算出之變動比率。

二、財務報告

(一) 發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告。並應加列最近一季依法公告申報之財務報告：

請參閱第153~265頁。

(二) 最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告。但不包括重要會計項目明細表：

請參閱第266~310頁。

(三) 發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露：無。

三、財務概況其他重要事項應記載事項

(一) 公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(二) 最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露資訊：無。

(三) 期後事項：無。

(四) 其他：無。

四、財務狀況及經營結果檢討分析應記載事項

(一) 財務狀況

單位：新台幣仟元；%

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

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

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

(二) 財務績效

1. 財務績效比較分析表

單位：新台幣仟元

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

重大變動項目說明：

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

2. 預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：
主要業務未來將視國內整體不動產景氣從事不動產開發及代銷事業。

(三) 現金流量：

1. 最近年度現金流量變動分析說明

單位：%

項目	年度	102	101	增減比例(%)
現金流量比率		(59.33%)	(10.65%)	457.09%
現金流量允當比率		(64.98%)	330.92%	(119.64%)
現金再投資比率		(23.22%)	(16.30%)	42.45%

1. 現金流量比率變動分析說明：主係因本期營業活動之現金淨流出大幅增加所致。

2. 現金流量允當比率變動分析說明：主係因本期營業活動之現金淨流出及存貨大幅增加所致。

3. 現金再投資比率變動分析說明：主係因本期營業活動之現金淨流出及其他資產、營運資金大幅增加所致。

2.流動性不足之改善計畫:將以辦理現金增資改善

3.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	全年現金流出量	現金剩餘(不 足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	融資計劃
26,246	1,273,508	-2,173,324	(873,570)	-	2,200,000

1.本年度現金流量變動情形分析：

(1)營業活動：103年預計將持續投入代銷及營建個案，預計因代銷案前期支出及支應營建個案之土地工程款款，103年度將產生現金不足。

(2)投資活動：係中油地上權開發案之投入。

(3)融資活動：預計以現金增資及金融機構融資方式籌措營運所需資金。

2.預計現金不足之補救措施及流動性分析：本公司將以現金增資及金融機構融資等管道籌措營運所需資金。

(四) 最近年度重大資本支出對財務業務之影響：主係購置營建用地作為營運發展之用。

(五) 最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：

1.轉投資情形及獲利或虧損之主要原因，未來因應措施或改善計畫

轉投資包括水立方,新聖及建盟,最近年度虧損主係營業活動減少,復需支付公司基本營運開銷所致。未來將視子公司財務狀況,規劃及協助子公司爭取適合業務,以改善其營運及獲利。

日期：102.12.31

單位：千股；千元；%

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

2.未來一年投資計畫

(1)計畫取得營運及長遠發展所需中山區金泰九段商辦及停車位。

(2)本公司於102年取得台灣中油公司台北市中山區長春段二小段計693.94坪50年之地上土地開發權利,規劃將朝旅館飯店業務開發,預計於104年第二季投入興建,工程期間為2.5年。

(六) 其他重要事項：無。

伍、特別記載事項

一、內部控制制度執行狀況

(一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及內部稽核發現重大缺失之改善情形

.會計師提出之內部控制改進建議及改善情形：

年度	內部控制缺失建議	改善情形
100	承辦單位應定期取得子公司之相關財務報表，以供進行控管。	已改善完成
101	承辦單位應定期取得子公司之相關財務報表，以供進行控管。	已改善完成
102	1. 應將領取空白支票之起訖號碼登記於「票據領用登記表」,以達到控管票據領用之編號與數量。	已改善完成
	2. 公司應將新進人員教育訓練之相關教育訓練時數妥善紀錄於人事資料,以供未來持續之追蹤與改善。	已改善完成

2.內部稽核發現之重大缺失：無。

(二)內部控制聲明書：請參閱第137頁。

(三)委託會計師專案審查內部控制者，應列明其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形：不適用。

二、委託經金管會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告：不適用。

三、證券承銷商評估總結意見：請參閱第 138 頁。

四、律師法律意見書：請參閱第 139 頁。

五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

六、前次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應自行改進事項之改進情形：無。

七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金管會通知應補充揭露之事項：無。

八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形：無

九、最近年度及截至公開說明書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記錄或書面聲明者，其主要內容：無此情形。

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

十一、其他必要補充說明事項：

(一)「本公司依金管會98年4月7日「金管證一字第098001227號令」規定揭露「證券交易法」第43條之1所規定事項及公司未來經營策略如下：

最近年度有單獨或共同取得本公司股份依「證券交易法」第43條之1向主管機關申報者及辦理公開收購情形如下：

姓名	取得日期	申報日期	取得目的	取得方式	取得股數	資金來源	取得身分	未來經營策略
祝園實業(股)公司	102.4.17	102/4/25	投資	101年股東會通過私募普通股；單獨取得	4,000,000	自有資金	一般人	強化原有土地開發業務
祝藝	102.4.17	102/4/25	投資	101年股東會私募普通股；單獨取得	3,000,000	自有資金	一般人	強化原有土地開發業務
祝園實業(股)公司、張瀛珠	收購期間 102.5.6~102.5.15 取得日期 102.5.21	102.5.3(收購前) 102.5.9(成就) 102.5.15(結束)	考量未來策略發展之投資	102.5.6~102.5.15 公開收購；共同取得	2,615,617	自有資金	關係人	繼續發展營建開發業務
張境在	102.10.21	102.10.28	投資	102年股東臨時會通過私募普通股；單獨取得	8,000,000	自有資金	策略性投資人	強化營建業務並拓展代銷廣告等新事業
周宜強	102.10.21	102.10.28	投資	102年股東會臨時會通過私募普通股；單獨取得	8,000,000	自有資金	策略性投資人	強化營建業務並拓展代銷廣告等新事業
殷佩琦	102.10.21	102.10.28	投資	102年股東臨時會通過私募普通股；單獨取得	8,000,000	自有資金	策略性投資人	強化營建業務並拓展代銷廣告等新事業
祝文字	102.11.15	102.11.22	投資	102年股東臨時會通過私募普通股；單獨取得	25,000,000	自有資金	內部人	強化營建業務並拓展代銷廣告等新事業
祝園實業(股)公司	102.11.15	102.11.22	投資	102年股東臨時會通過私募普通股；共同取得	15,000,000	自有資金	內部人	強化營建業務並拓展代銷廣告等新事業

本公司經營團隊以永續經營為己任，未來除將繼續強化發展原有之營建開發業務外，為有穩定之收益來源，亦將持續引進代銷廣告業務，同時將跨足飯店旅館之經營，以增加長期獲利來源。

(二)本公司依金融監督管理委員會金管證發字第 1030029884 號函規定，揭露下列事項之說明及承銷商評估意見。

1.海洋都心二期、三期及承德路都更案銷售策略，以及預計於 106 年完工日前銷售完畢之依據、合理性及可行性。

【公司說明】

本公司海洋都心二期、三期及承德路都更案預計於106年度完工後可認列相關效益，茲依個案別說明其個案特色、銷售策略(含銷售方式及目前銷售狀況)，以及可於完工日前銷售完畢之依據、合理性及可行性如下：

案別	海洋都心二期	海洋都心三期	承德路都更案
個案特色	<ul style="list-style-type: none"> ■ 價格優惠 ■ 地處淡水新市鎮中心商業區之大型開發計畫，將引領區域之繁榮、時尚及便利。 ■ 大師級團隊產品、輔以大型商場開發計畫及重大交通建設開展，產品未來增值潛力大。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 價格優惠 ■ 規劃小坪數、功能性、低總價產品 ■ 地處淡水新市鎮中心商業區之大型開發計畫，將引領區域之繁榮、時尚及便利。 ■ 大師級團隊產品，輔以大型商場開發計畫及重大交通建設開展，產品未來增值潛力大。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 小坪數產品為主，具低總價特性。 ■ 緊鄰承德路、優質景觀、北市宜居宅。 ■ 鄰近劍潭捷運站、士林夜市、市立美術館，交通便捷、生活及文教機能完善。 ■ 大師級團隊規劃、設計產品 ■ 近圓山、面基隆河，景觀及休閒功能兼具。
銷售策略	<ul style="list-style-type: none"> ■ 低總價，受薪族皆買得起。 ■ 兼具繁榮、時尚及便利優勢之大型優質開發個案。 ■ 優質產品及區位，增值空間大。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 小坪數、低總價，受薪族皆買得起。 ■ 兼具繁榮、時尚及便利優勢之大型優質開發個案。 ■ 優質產品及區位，增值空間大。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 低總價 ■ 北市門牌，優質宜居住宅 ■ 交通便捷，生活、文教及休閒機能完善
主打對象	<ul style="list-style-type: none"> ■ 受薪階層 ■ 首購族 ■ 新婚夫妻 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 受薪階層 ■ 首購族 ■ 新婚夫妻 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 單身貴族 ■ 為子女置產之父母
銷售方式	預售	預售	預售
目前銷售狀況	銷售率已達75%(揭露於申報時公開說明書第43頁)	預計103年8~9月間開始銷售。	尚未開始銷售。
可於完工前銷售完畢之依據、合理性及可行性	<ul style="list-style-type: none"> ■ 海洋都心一期(以下簡稱海一)獲得消費者認同，有極佳之銷售成績。 ■ 區域內最大型中心商業區住宅個案，具市場需求。 ■ 海二目前銷售率已達75%，另依海一戶數銷售比及總銷銷售比分別已達99.42%及102.98%來看，本公司認為該建案可於106年底前銷售完畢。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 海洋都心一期、二期獲得消費者認同，皆有極佳之銷售成績。 ■ 區域內最大型中心商業區住宅個案，具市場需求。 ■ 具豐富經驗的不動產銷售團隊。 ■ 參考海一及海二之銷售情形，本公司認為該建案可於106年底前銷售完畢。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 北市低總價產品供給量少，具市場需求。 ■ 鄰近區域無相同產品定位個案。 ■ 具豐富經驗之不動產銷售團隊。 ■ 總銷金額為25.6億，相較經營團隊過去營建或代銷銷售金額相對較低，本公司有足夠能力完銷。 ■ 基於上述，本公司認為該建案可於106年底前銷售完畢。

【承銷商評估】

該公司本次增資用途部分資金將使用於海洋都心二期(以下簡稱海二)、三期(以下簡稱海三)及承德路都更案，該公司就前述案件可認列之銷售金額列示如下

案件名稱	預估 106 年度認列銷售金額
海二	8.5 億元
海三	18.3 億元
承德都更	25.6 億元
小計	52.4 億元

以下就各案建之銷售狀況(含銷售方式及目前銷售狀況)，以及可於完工前銷售完畢之依據、合理性及可行性說明如后。

(1) 海洋都心二期、三期建案

海洋都心二、三期建案位於新北市淡水區淡海新市鎮，其訴求主打小坪數、低總價但不失質感，目標客群為受薪階層之首購族及新婚夫妻。海洋都心二及三期位在新市三路二段、義山路口，其位置圖如下：



淡海新市鎮目前聯外交通依賴台 2 線，可在 30 分鐘內抵達台北市，而貫穿該區的淡海輕軌捷運預計於 103 年 11 月全面動工，北側快速道路、淡江大橋等建設也陸續進行中，未來完成後將大幅縮短交通時間，對購屋族更具吸引力。以下分別針對產品面、價格面評估該件案銷售策略，並以該經營團隊銷售能力及銷售狀況評估銷售完畢之依據及合理性與可行性。

① 產品規劃符合當地主流

以淡水區 103 年 4 月實價登錄案件狀況來看，主要交易之建物形態為 11 層以上之住宅大樓，佔實價登錄案件之 55.94%，交易面積集中在 20~50 坪間，合計百分比為 63.06%，總價則集中於 500~749 萬間，占登錄案件 30.87%，其次為 750~999 萬，占登錄案件 19.53%。

建物型態	百分比	交易面積	百分比	交易總價	百分比
公寓(5樓含以下無電梯)	13.46%	10坪以下	6.07%	250萬以下	10.82%
住宅大樓(11層含以上有電梯)	55.94%	10坪~20坪	14.78%	250萬~499萬	14.25%
店面(店舖)	0.26%	20坪~30坪	21.37%	500萬~749萬	30.87%
套房(1房(1廳)1衛)	14.25%	30坪~40坪	22.16%	750萬~999萬	19.53%
透天厝	2.90%	40坪~50坪	19.53%	1000萬~1249萬	10.29%
華廈(10層含以下有電梯)	11.87%	50坪~60坪	7.65%	1250萬~1499萬	7.92%
辦公商業大樓	0.26%	60坪~70坪	4.22%	1500萬~1749萬	2.11%
其他	0.53%	70坪~80坪	1.85%	1750萬~1999萬	0.79%
廠辦	0.53%	80坪~90坪	1.06%	2000萬~2249萬	0.79%
資料來源：新北市淡水地政事務所		90坪~100坪	0.53%	2250萬~2499萬	0.26%
		100坪以上	0.79%	2500萬以上	2.37%

海洋都心二、三期屬 29 層大樓，所規劃之住宅坪數主要為 25~35 坪，總價落在 700~1,000 萬間，符合目前淡水區住宅之銷售主流，以產品面來看，海洋都心二、三期應順利銷售應屬合理且可行。

②價格訂定貼近當地行情

根據淡水地政事務所實價資料，102 年 4 月平均房價為 22.5 萬，至 103 年 4 月已成長至 24 萬，年成漲幅度為 6%。

單位：萬元

大樓及華廈	最高值	平均值	最低值
102年4月	55.5	22.5	5.3
102年5月	61.5	21.2	2.3
102年6月	60.2	22.1	3.7
102年7月	76	23.3	6.1
102年8月	53	22.2	4.3
102年9月	55.7	24.1	5.3
102年10月	56	22.8	3.9
102年11月	60	20.9	5.9
102年12月	56	20.8	2.6
103年1月	52.4	21.5	3.6
103年2月	65	22.8	4.8
103年3月	57.7	23.2	4.1
103年4月	57.2	24	3.4

資料來源：新北市淡水地政事務所

而以淡海新市鎮來看，根據新北市政府統計資料，101 年淡海新市鎮實價揭露平均房價為每坪 16 萬元，至 103 年 2 月已達每坪 20 萬，成漲幅度達 20%。其中地段、產品較佳之個案，每坪房價已達 25 萬以上，高樓層甚至可達 28~29 萬。近期

淡水新市鎮仍持續有建案推出，住宅均價在 26~33 萬間，店面 88~109 萬，車位則在 115~160 萬間，海洋都心二、三期訂價為住宅每坪 27 萬，店面 40~75 萬，車位均價則為 150 萬，以價格面來看，順利銷售應屬合理且可行。

單位：萬元

建案	地址	平均總價	住宅單價	店面單價	車位單價	銷售狀況
聯園樸麗	沙崙路一段、新市一路一段口	728~988	26	無	平面 115~145	銷售中
海天境	濱海路三段	1296~1566	27	88~109	平面 150~160	銷售中
映月	濱海路二段	792~1386	33	保留未售	平面 125~145	銷售中
繪生活 2	新市二路、中山北路口	782~1122	34	保留未售	平面 115~160	銷售中

資料來源：住展房屋網；群益金鼎證券整理

綜上所述，該公司海洋都心二、三期主打小坪數及低總價，係基於市場研究後決定之最適產品，其銷售策略應屬可行。

③銷售能力與銷售預估

海洋都心二、三期 103~106 年銷售進度估計如下，海洋都心二期自 102 年第四季開始銷售，截至 103 年 6 月，銷售比率為 75%，海洋都心三期目前尚未銷售，惟其建案規劃與海洋都心一、二期類似，在海洋都心一、二期皆有良好銷售口碑之情況下，銷售狀況應無不致產生重大差異。儘管目前整體房市交易受政府打房措失影響有趨緩現象，但隨著大量公共建設開始規劃興建以及大型連鎖企業相繼進駐，淡水已成為台灣重要人口移入區域，97 年至 102 年人口成長率為 15%，103 年仍呈持續成長，在人口不斷移入的趨勢下，房地產應仍可保持一定程度之熱絡。

年度項目	103年	104年	105年	106年
海洋都心二期	75%	75%	75%	100%
海洋都心三期	11%	50%	60%	100%

資料來源：愛山林建設提供

海洋都心二期目前已銷售 55 戶共 1609 坪，以總戶數 73 戶計算已銷售 75.34%，以總坪數 2,275 坪計算已銷售 70.73%，未售部份以店面及相對大坪數之高樓層景觀宅為主，由於購買店面及景觀宅之買家均習慣待產品完工後實際觀察周圍環境後購買，因此該公司保守評估 103~105 年大致維持 75% 銷售比率，至 106 年完工後方銷售完畢，另因 103 年 8~9 月起該公司銷售重點將移轉至海洋都心三期建案，海洋都心三期已於 103 年 2 月取得建照，預估 103 年 8~9 月開始銷售，預估至年底銷售 10%，至 104~105 年可銷售 50%~60%，考量近期整體房地產交易狀況，該公司相對保守估計其銷售狀況應屬合理，因淡水目前交通及其他公共建設已陸續規劃興建，且相對大台北地區仍屬低房價區域，106 年前銷售完畢應屬合理且可行。

另由該公司目前主要經營團隊過往於鄰近區域之銷售實績評估如下：

單位：戶；仟元

區域	個案名稱	銷售公司	主要銷售期間	戶數	已售戶數	戶數銷售比	原訂總銷金額	實際銷售金額	金額銷售比
淡水區	淡水區A案	丰雲廣告	102/2~	1383	1375	99.42%	10,205,390	10,510,110	102.98%
淡水區	淡水區B案	甲山林廣告	95/9~96/12 97/3~100/12	945	944	99.89%	5,050,370	5,143,880	101.85%
淡水區	淡水區C案	甲山林廣告	98/9~99/12	166	133	80.12%	6,330,000	4,744,560	74.95%

資料來源：愛山林建設提供；群益金鼎證券整理

註：甲山林廣告、丰雲廣告承接上列案件係在該公司引進其代銷團隊前，該團隊於該公司就任後，已改由該公司簽訂相關代銷案件，故該等關係企業目前與該公司並無競業情形。

- A.鄰近海洋都心二、三期建案之淡水區A案來看，淡水區A案係由丰雲廣告(丰雲廣告之原經營團隊現為愛山林公司之經營團隊)銷售，自102年2月銷售以來，截至103年6月，戶數銷售比率已達99.42%，實際銷售金額已超過原定之總銷金額(比率達102.98%)，且因銷售中心並非建於建案基地，開工後仍可持續銷售，完工前銷售完畢之可能性極高。
- B.位於淡水區之淡水區B案以及淡水區C案，其戶數銷售比率分別為99.89%及80.12%，以銷售金額來看，淡水區B案以及淡水區C案銷售比率為101.85%及74.95%。其中淡水區B案於預售期間均已接近完銷，且實際總銷金額亦已高於原訂之總銷金額。另淡水區C案因產品熱賣造成業主惜售，故而暫時封盤，將待接近完工時再重啟銷售，惟就本案因熱銷而封盤之狀況明顯可證，該團隊於本案之執行上亦具完銷實力。

綜合上述，該公司之經營團隊過往於鄰近區域之銷售實績評估，其經營團隊在淡水區具有豐富之銷售經驗，就其過往所承接之銷售案件總銷動輒四、五十億，淡水區A案更高達上百億之總銷，於約16個月的時間，其實際總銷佔原定總銷金額已達102.98%；另以海二案評估，該案自102年11開始銷售至103年6月，於8個月的銷售期間，銷售比率亦已達75%，銷售情形亦屬良好；海三案與淡水區A案、海二同屬淡海新市鎮第一期之開發造鎮計畫，已於103/02取得建照，並預計於103/8~9月間開賣，以淡水區A案、海二目前實際銷售情形及該銷售團隊過往之銷售實績評估，該公司預計於106年前達成完銷目標應有所依據，並屬合理可期。

(2)承德路都更案

承德路都更案位於台北市士林區承德路四段，鄰近劍潭捷運站、士林夜市、市立美術館等士林區重要商圈。主要訴求為台北市小坪數、低總價住宅，主打對象為單身貴族及為子女置產之父母。其基地位置圖如下：



資料來源：google 地圖

交通上除鄰近劍潭捷運站外，尚有環河快速道路、重陽大橋、汐止五股高架橋等，往市區及外縣市均極便利，周邊生活、文教及休閒機能均相當完善。以下分別針對產品面、價格面評估該件案銷售策略，並以該經營團隊銷售能力評估銷售之合理及可行性。

①產品規劃符合台北房市主流

根據住展雜誌資料統計顯示，台北市房屋近3年半時間(100至103年5月底)，共計推出約1.64萬戶，其供給量並不高，且主要集中於北投、文山及內湖等區域，各區域並不均衡。近年來隨著少子化且房價攀升，小坪數低總價之住宅逐漸成為台北房市主流，根據台北市地政局公布的成交物件統計資料，103年4月以40坪以下中小坪數為主，占總件數的68.7%，主要交易價格則落在500-2,000萬間。承德路都更案主要產品規劃為10~25坪之小型住宅，總價則在區間1100~2,750萬間，尚符合市場主流趨勢，故以產品面而言，該公司預估可順利銷售應屬合理且可行。

②價格訂定貼近當地行情

根據信義房屋統計士林區實價登錄資料，103年4月平均房價為每坪59.4萬，其中電梯大樓可達84.3萬。根據永慶房仲統計該案周邊路段之交易房價，住宅平均房價在64~76萬間，電梯大樓則在67~81萬間，且較上月及去年同期均呈成長趨勢。

單位：萬元

路段	電梯大樓			住宅		
	平均價格	較上月成長	較去年同期	平均價格	較上月成長	較去年同期
中正路	67.7	1.40%	12.10%	64.1	1.90%	8.80%
承德路三段	67.7	1.40%	12.10%	64.1	1.90%	8.80%

路段	電梯大樓			住宅		
	平均價格	較上月成長	較去年同期	平均價格	較上月成長	較去年同期
承德路四段	72.7	4.00%	14.80%	64.9	8.20%	10.60%
基河路	72.5	7.40%	23.70%	66.6	7.40%	17.00%
文林路	81.6	3.00%	24.20%	76.2	5.00%	25.90%

資料來源：永慶房仲網；群益金鼎證券整理

以該案周邊近期之預售建案來看，住宅每坪開價約在 92~130 萬之間，車位則落在 230~320 萬間，且鄰近劍潭站等重要商圈，開價越高。該案位於台北市承德路四段 58~80 巷之區域，離劍潭捷運站僅約 500 公尺，該公司預估住宅及車位以每坪 110 萬及每個車位 200 萬銷售，以價格面看順利銷售應屬合理且可行。

單位：萬元

建案	地址	住宅單價	平均總價	車位單價	銷售狀況
圓山藏富	文林路 144 巷 10 號	114	1,368~4,560	平面 280/機械 250	銷售中
圓山官邸	基河路 15 號	115	9,200~11,500	平面 900~1300/組	已結案
圓山一號院	基河路 15 號	130	10,400~12,740	平面 900~1300/組	已結案
水研	承德路四段 1 巷 25 號	92	4,140~8,280	平面 280~320	銷售中
泰晤士	重慶北路四段 36 號	95	6,175~6,460	平面 230~285/機械 130~170	銷售中

資料來源：住展房屋網；群益金鼎證券整理

因此該公司承德路都更建案主打小坪數、低總價，係基於市場研究後決定之最適產品，其銷售策略應屬可行。

③銷售能力分析與銷售預估

由於台北市房屋供給量偏低，一般情況下地段佳之物件皆可順利銷售。承德路都更案預計於 103 年底開始預售，預估之銷售進度如下，因其類型屬台北市主流物件，預期 103 年底開案初期可銷售 10%，104~105 年則穩健成長至 60%，於 106 年完工前銷售完畢。

年度/項目	103年	104年	105年	106年
承德路都更案	10%	45%	60%	100%

資料來源：愛山林建設提供；群益金鼎證券整理

以該公司目前經營團隊過往於甲山林機構所承接之同類型案件評估，甲山林廣告於 102 年 1 月承接萬華區小坪數、低總價之萬華區 D 案銷售，至 7 月建案動工拆除銷售中心後停止廣告，僅銷售 7 個月戶數銷售比率已達 98.96%，銷售金額比率達 97.68%；另以士林區 E 建案來看，主要廣告期間為 97 年 7 月~100 年 1 月，銷售戶數比率為 94.64%，銷售金額比率為 99.80%，顯見無論以同類型或同地域之案件來看，其銷售情況皆屬良好，故該公司預估承德路都更建案於 106 年度完銷，確有其依據，且屬合理可期。

單位：戶；仟元

區域	個案名稱	銷售公司	主要銷售期間	戶數	已售戶數	戶數銷售比	原訂總銷金額	實際銷售金額	銷售金額比
萬華區	萬華區D案	甲山林廣告	102.1~102.7	672	665	98.96%	11,699,270	11,427,760	97.68%
士林區	士林區E案	甲山林廣告	97/7~100/1	56	53	94.64%	1,454,780	1,451,870	99.80%

資料來源：該公司提供；群益金鼎證券整理

註：甲山林廣告承接上列案件係在甲山林經營團隊進駐該公司之前，故該等關係企業目前與愛山林建設並無競業之情形。

由上述該公司之經營團隊過往於鄰近區域或類似產品案件之銷售實績評估，顯見其團隊確具備達完銷實力，其中萬華區D案之總銷金額更上達百億，相較於承德都更之總銷金額為25.6億元，就該公司團隊以往之銷售實績評估，其預計可達成完銷目標應屬合理可期。

該公司為改善公司體質、提升公司獲利，於102年第四季延攬原甲山林廣告不動產代銷團隊至該公司，以該團隊過往經營代銷業務之實績評估，甲山林廣告為國內三大代銷業者之一，102年度更列於代銷龍頭地位，推案量逾千億元，其經營團隊之代銷實力相當深厚。

綜上，就鄰近地區銷售、產品定位訴求、類似產品銷售或代銷團隊之銷售能力等各方面綜合評估，該公司預期海二、海三及承德都更案件將於106年度達成完銷，應屬合理可期。

近3年國內前10大代銷業者排名

排名	100年度		101年度		102年度	
	代銷業者	推案量(億)	代銷業者	推案量(億)	代銷業者	推案量(億)
1	甲山林廣告	624	海悅廣告	1,250	甲山林廣告	1,320
2	海悅廣告	610	甲山林廣告	495	海悅廣告	1,300
3	新聯陽實業	473	華邦廣告	314	新聯陽實業	1,258
4	新理想廣告	293	新理想廣告	254	新理想廣告	550
5	新高創廣告	250	新聯陽實業	229	上揚國際	500
6	創意家廣告	245	樸園機構	211	信義代銷	420
7	華邦廣告	201	創意家廣告	196	創意家行銷	350
8	甲桂林廣告	200	漢華廣告	189	萬群地產	300
9	樸園廣告	163	傳真實業	180	廣誠廣告	300
10	信義代銷	143	信義代銷	168	龍廷廣告	120
	合計	3,202	合計	3,486	合計	6,148

資料來源：住展雜誌統計

該公司經營團隊深耕不動產市場已數十年，深知營建個案銷售成敗繫於產品定位，定位明確者在行銷上通常事半功倍，故該公司營建部門推案時首先針對市場需求做出明確定位，方有利於廣告行銷並吸引主要客群，近年來由於房價高漲且薪資停滯，使小坪數、低總價之建案相對流行，該公司所參與/推出之海洋都心一期、二期建案及承德路都更案，均以此為主要訴求以符合市場趨勢，其價格亦貼近市場實價或同業推案價格，主要目標為受薪階級之首購族及新婚夫妻，或是單身貴族及為子女置產的父母等，目標明確。且該公司經營團隊過去無論是建設及銷售均有豐富經驗，在淡水區及士林區所經手之案件亦銷售順利，故該公司預期海洋都心二期、三期建案及承德路都

更案在 106 年完工前銷售完畢，應屬合理且可行。故該公司本次計劃投入海洋都心二期、三期建案及承德路都更案應無「發行人募集與發行有價證券處理準則」第 8 條第 1 項第 3 款之情事。

2.有關媒體報導「基隆-真愛花園城堡」搭建樣品屋之情事及適法性說明，以及該案目前業務進度、未來作業程序及時程，對本次計劃之影響等。

【公司說明】

1.業務進度、樣品屋之建造及相關作業程序是否符合法令規範、對公司整體業務及營運情形之影響說明如下：

項目	說明
案別	真愛花園城堡
目前業務進度	與業主潤隆建設股份有限公司(以下稱潤隆建設)於103年1月簽訂委託代銷意向書，本公司並依約定進行代銷案開案前接待中心及樣品屋搭設所需之租地、申請、發包及施工作業等準備工作，續後因新聞報導疑似關說及未依法申請搭建樣品屋事件影響，目前於該基地搭建之樣品屋工程暫時停工。本公司一方面持續與基隆市政府都市發展局積極溝通外，另一方面為免影響該案之銷售，亦積極另覓搭建樣品屋之地點，以期配合該案預計104年第一季取得建照之進度。
樣品屋之建造及相關作業程序是否符合法令規範	<ul style="list-style-type: none"> ■ 樣品屋搭建所在基地，係以潤隆建設名義合法向國有財產署申請租用，備具租約及使用同意書，一切程序符合法令規範。 ■ 樣品屋之搭建係依法申請設置許可，取具設置許可函在案，惟其中雖因開挖整地等工程致本案業主潤隆建設，遭基隆市政府處以合計 14 萬元之罰款(已由本公司依約代為繳納)，然並無新聞報導所指涉及涉嫌關說或違建情事。 ■ 因上述許可函申請過程繁複，故向議長陳情並召開協調會(與各縣市陳情案件處理方式相同)，並無非法關說情事。
對公司整體業務及營運情形之影響	<p>本公司原預計配合業主計畫於取得本案建築執照同時，進行本預售房地個案之開案銷售，樣品屋之相關申請程序均已辦妥，並取得設置許可在案，惟目前受司法機關調查疑似關說事件影響，基隆市政府都市發展局重新檢視樣品屋建照取得之相關流程，本公司考量此一事件恐造成本案建照核發時程之延宕，造成本公司銷售時程受影響，故本公司除積極與相關機構溝通澄清外，亦已同時另覓合適地點設置樣品屋及銷售中心，以化解主管機關之疑慮。</p> <p>本案業主潤隆建設已表明本案將依計畫進行，本公司執行「基隆-真愛花園城堡」一案均依法辦理，若因其建照核發延遲而使銷售計畫延後，亦不影響本公司依約執行本案，投入成本之時點將照計畫進行。</p> <p>目前本公司業務及營運一切正常，該事件對本公司其他代銷案或建案並無影響。</p>

2.本案原預計投入金額、時程及相關作業如下：

單位：仟元

項 目	103年1~8月	103年9~12月	104年	105年	106年	合計
現場設備	1,585	20,415	960	880	-	23,840
規劃企劃費	-	2,050	600	550	-	3,200
現場固定支出	-	2,290	600	550	-	3,440
媒體執行費用	-	16,330	17,316	15,873	-	49,519
成本小計	-	41,085	19,476	17,853	-	78,414
現場人事費用	-	-	4,450	6,000	750	11,200
合計	1,585	41,085	23,926	23,853	750	91,199

本案之前期成本主要用於樣品屋基地之整地及圍籬等，預計9月即以增資款中之41,085仟元用於支應樣品屋及銷售中心之興建、廣告製作及拍攝並安排媒體曝光，相關作業悉皆依與業主之約定及法令規定辦理，對於媒體近期報載本案涉嫌遭關說及未依法搭建樣品屋事件，純係媒體誇大報導。考量司法機關調查中案件，相關事證不宜公開，故本公司僅於6月18日發布重大訊息表示對公司財務業務並無重大影響，除此並未對外做進一步澄清。本公司評估，該事件確係造成該個案預售時程短暫延宕，惟本次計畫之前期成本投入仍可依約進行，預計於104年初取得建照後即可開賣，故該事件對本次計畫可行性、必要性及合理性，並無重大影響。

【承銷商說明】

該公司計劃於103年9~12月以所募集增資款中之41,085仟元做為「基隆-真愛花園城堡」代銷案之前期投入成本，主要用於樣品屋及銷售中心之規劃興建及媒體廣告之製作及刊登、播映，如下表列示。

單位:千元

項 目	103年9~12月
現場設備	20,415
規劃企劃費	2,050
現場固定支出	2,290
媒體執行費用	16,330
成本小計	41,085
合計	41,085

1.真愛花園城堡之代銷案目前業務進度、銷售比率、樣品屋之建造及相關作業程序是否符合法令規範、對公司整體業務及營運情形之影響

(1)目前業務進度

因6/17晚間媒體報導「基隆-真愛花園城堡」涉嫌遭關說及未依法搭建樣品屋，導致其樣品屋施作工程暫時停工，惟該公司目前除與主管機關基隆市政府都市發展局協調溝通積極溝通外，另已同時另覓合適地點搭建樣品屋及銷售中心，以配合該案預計於104年第一季取得建照之進度，整體業務進度應不致有重大影響。

(2)銷售比率

代銷案件於案件開賣前6個月均屬前期投入成本期間(包括樣品屋及代銷中心之搭建等工程)，本案預計於104年初取得建照，是以本就尚未開賣，本案申報時，以七成之銷售比率估算，預計該代銷案件可產生之效益如下：

項目	金額(仟元)
收入	134,400
成本	91,199
營業毛利	43,201
毛利率	32.14%

資料來源：該公司提供；群益金鼎證券整理

該公司原預估本案於104年2月開始產生銷貨收入，以目前進度而言尚不致產生重大延誤。

(3) 樣品屋之建造及相關作業程序

經查閱相關報導，該公司疑似違法之處主係未依法申請搭建樣品屋及樣品屋違建疑似侵占國有地。經詢問該公司管理階層得知，該公司樣品屋搭建所在基地，係以潤隆建設名義合法向國有財產署申請租用，樣品屋之搭建亦依法申請並取得基隆市政府許可，茲將土地使用權及樣品屋設置許可證明彙整如下表，經檢視基隆市政府核發之樣品屋設置許可函，足證該樣品屋並非違建。

發函日期	發函單位	備註
103/4/10	財政部國有財產署 北區分署	土地使用權同意書(1602平方公尺) 申請樣品屋及興建臨時建築物同意書
103/5/10	財政部國有財產署 北區分署	土地使用權同意書(542平方公尺) 申請樣品屋及興建臨時建築物同意書
103/5/23	基隆市政府	樣品屋設置許可函

經該公司表示因申請樣品屋搭建許可之程序繁瑣，故而向議長陳情並召開協調會(與各縣市陳情案件處理方式相同)，該公司嚴正表示，雖本案於建置樣品屋工程中，因開挖整地過程致業主潤隆建設遭基隆市政府罰款14萬元(已由該公司依約代為繳納)，但該案於協調過程斷無違法請求關說之情事；經該公司祝文宇董事長親赴檢調說明後，對於該公司亦未再進行任何後續調查或約談情事。

(4) 對公司整體業務及營運情形之影響

媒體報導「基隆-真愛花園城堡」涉嫌遭關說及未依法搭建樣品屋一事，該公司及業主均已表明該案並無不涉及不法，且將持續進行，惟該公司為避免媒體資訊影響建照核發時程，除積極與基隆市政府都市發展局協調外，同時亦另覓合適地點設置樣品屋及銷售中心，以化解主管機關疑慮，由於「真愛花園城堡」一案預計於104年初取得建照，該公司基於銷售之前期準備，9~12月之前期投入仍屬必要，此事件對該公司整體財務業務應無重大影響。

經查詢該公司經營階層，目前日常業務及營運均正常運作中，並舉證，該事件於6/17晚間見諸媒體後，該公司仍持續進行如「台中國家一號院」等代銷案，

目前並已進入合約審閱階段，足證該案對該公司整體業務及營運並無重大影響。

2.就該案之預計投入金額、時程、相關作業以及對本次計劃可行性、必要性及合理性之影響說明

單位：仟元

項 目	原基地搭建計畫金額	已施作基地成本
現場設備	23,840	4,325
規劃企劃費	3,200	
現場固定支出	3,440	792
媒體執行費用	49,519	
成本小計	79,999	
現場人事費用	11,200	
合計	91,199	5,117

資料來源：該公司提供；群益金鼎證券整理

(1)預計投入金額、時程

①預計投入金額

「真愛花園城堡」已於4月起陸續發包，該代銷案前期投入成本預計為91,199仟元，其中41,085仟元將以增資款支應，截至目前，該公司於已施作之工程成本計5,117仟元、將陸續於103年第二、三季陸續支付。

經評估，本案如仍於目前基地繼續完成搭建，則後續仍將依計畫於第三季起持續發包、陸續支付。

如本案於新地點重新搭建銷售中心及樣品屋，則原基地之投入成本中除5,117仟元(整地及園藝費用345仟元、租金346仟元、什費446仟元以及施作於原基地之工程費用3,980仟元)將為該公司所增加之施作工程成本外，其餘已發包之工程將轉於新基地施作，重新施作之總預計投入成本仍為91,199仟元，其中41,085仟元仍將以增資款支應，所募資金如有不足將以銀行借款支應之。

換言之，本案如於新地點重新施作，對該公司最大之財務損失金額即為已投入原基地之工程成本5,117千元，此部分將由公司以借款或自有資金支應之。「真愛花園城堡」一案總銷金額為32億，以銷售比率七成、佣金比率6%估算，代銷收入為134,400仟元，而更換樣品屋基地後，營業成本將由91,199仟元增加5,117千元(原已投入成本)，而至96,316仟元，營業毛利由43,201仟元減至38,084仟元，毛利率由32.14%下降3.8%，而至28.34%，尚不致對該公司財務業務產生重大損失。

單位：仟元

項目	維持原基地	更換基地	差異
代銷收入	134,400	134,400	-
營業成本	91,199	96,316	5,117
營業毛利	43,201	38,084	(5,117)
毛利率	32.14%	28.34%	(3.8%)

資料來源：該公司提供；群益金鼎證券整理

②預計時程

由於本案業主潤隆建設已表明本案將依計畫進行，故該公司仍將依約執行本案，依該案業主之建築師表示，預計該案將於104年初取得建照，依樣品屋及代銷中心之施作工程，一般均需3~6個月左右時間評估，是以無論是於原地點繼續施作，或於新地點重新建置，均需儘速投入相關之前期成本，故仍將依計畫於9月以增資款中之41,085仟元支應該案之樣品屋及代銷中心等相關前期成本。

(2) 相關作業及進度說明

該公司已提供「真愛花園城堡」一案樣品屋之相關設置許可文件，惟目前受媒體報導疑似關說及違法搭建影響，基隆市政府都市發展局重新檢視樣品屋建照取得之相關流程，該公司為避免此事件造成本案建照核發時程延宕，除積極與都發局溝通澄清外，同時亦另覓合適地點設置樣品屋及銷售中心，以化解主管機關之疑慮；配合該案將於104年第一季開賣之計畫，該公司仍將需依約於103年底前完成樣品屋及代銷中心之搭建。

(3) 對本次計畫之可行性、必要性及合理性之影響說明

綜上評估，經評估近期媒體報載「真愛花園城堡」一事對該公司造成之影響，因該公司與該案業主均表明「真愛花園城堡」一案並無涉及不法，將靜待司法澄清，該案會持續進行，故該公司除持續與基隆市政府都發局溝通外，亦已另覓合適地點興建樣品屋及銷售中心，以配合104年第一季開賣之計畫，並應依約於103年底前完成樣品屋及代銷中心之搭建；換言之，本案即便無法於原基地繼續施作，而另於新地點重新搭建並不影響本建案之開賣，因而該公司亦需依約執行本案之銷售，故本案確具可行性、必要性及合理性，而預估該公司所需負擔之損失金額為已投入原基地之成本5,117仟元，該案毛利率由32.14%下降至28.34%，影響尚非重大。

而預計該公司將以本次所募資金中之41,085仟元(佔總募集資金之1.87%)支應該案之前期成本，綜合上述，關於本案件之評估，本次計畫應具可行性、必要性及合理性。

(三) 本次辦理股份轉換承銷商、發行公司及相關人等應出具及檢附不得退還或收取承銷相關費用之聲明書，請詳180頁及183頁。

十二、上市上櫃公司治理運作情形

(一) 董事會運作情形：

最近(102)年度董事會開會【22】次，董事監察人出席情形如下：

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

董事	祝園實業(股)公司-薛麗婕	9	0	100%	102年11月13日改派代表人解任
監察人	朱家璵	2	0	18.18%	102年6月24日股東會改選前辭任
監察人	許秀如	9	0	90%	102年6月24日股東會改選前辭任
監察人	尤志續	3	0	27.27%	102年6月24日就任
監察人	祝藝	1	0	9.09%	102年6月24日就任

其他應記載事項：

- 一、證 交法第 14 條之 3 所列事項暨其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理。
- 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。
- 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。

註1：董事屬法人者，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(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。
- (2) 年度終了日前，如有董事改選者，應將新、舊任董事均予以填列，並於備註欄註明該董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

(二) 審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

1. 審計委員會運作情形：不適用（本公司目前並未設置審計委員會）。

2. 監察人參與董事會運作情形：

(1) 最近年度董事會開會計22次，監察人列席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席 次數【B】	委託出席 次數	實際出(列)席率(%) 【B/A】	備 註
監察人	尤志續	2	0	18.18	102.06.24 新任
監察人	祝藝	9	0	90%	102.06.24 新任
監察人	朱家璵	3	0	27.27%	102.06.24 解任
監察人	許秀如	1	0	9.09%	102.5.21解 任

其他應記載事項：

A. 監察人之組成及職責：

(A) 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）：本公司監察人定期覆核稽核報告，並參加股東會，已與員工及股東建立溝通管道。

(B) 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）：

- 本公司稽核主管按稽核計劃於稽核項目完成後，向監察人提報稽核報告
- 本公司稽核主管列席公司定期性董事會並針對稽核項目進行報告
- 監察人內部稽核主管及會計師溝通管道良好。

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

註：

* 監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

* 年度終了日前有監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

* 年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

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

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
註三：所稱公司治理自評報告，係指依據公司治理自評項目，由公司自行評估並說明，各自評項目中目前公司運作及執行情形之報告。		

(四) 公司如有設置薪資報酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註2)								兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 會成員家 數	備註 (註3)	
		商務、法 務、財務、 會計或公 司業務所 需相關料 系之公私 立大專院 校講師以 上	法官、檢察 官、律師、會 計師或其他與 公司業務所需 之國家考試及 格領有證書之 專門職業及技 術人員	具有商 務、法 務、財 務、會計 或公司 業務所 需之工 作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8			
其他	陳永昌		√		√	√	√	√	√	√	√	√	√	7	
其他	蔡如君			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	
董事	鄭亞琦			√			√	√					√	0	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“√”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第30條各款情事之一。

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

1. 本公司薪資報酬委員會經100.12.27董事會決議成立薪酬委員會，當時委任第一屆薪酬委員3席，共開會2次，原薪酬委員之成員共計三名，於102.12.2辭任薪酬委員職務，本公司董事會於102.12.03重新聘任，任期與董事相同，截至102年第四季底為止共開會4次 (A)。

2.薪資報酬委員會運作情形

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計三人。

(2)本屆委員任期：100年6月24日至103年6月23日，最近年度薪資報酬委員會開會4次

(A)，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
召集人	陳永昌	2	0	100%	102年12月3日就任
委員	蔡如君	2	0	100%	102年12月3日就任
委員	鄭亞琦	2	0	100%	102年12月3日就任；103年3月20日依法解任
召集人	林韋美貞	2	0	100%	102年12月2日辭任
委員	游坤	2	0	100%	102年12月2日辭任
委員	陳魚	2	0	100%	102年12月2日辭任

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)。

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。

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。
- (3) 鄭亞琦先生為本公司一般董事法人代表人，依據「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員

員

會設置及行使職權辦法」之規定，薪資報酬委員會三分之一以下之成員得由公司一般董事擔任之緩衝期間於103年3月19日屆滿，本公司已於103年3月20日依法解任。

(五) 履行社會責任情形：公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形。

履行社會責任情形

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
<p>一、落實推動公司治理</p> <p>(一) 公司訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形。</p> <p>(二) 公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。</p> <p>(三) 公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。</p>	<p>(一) 本公司尚未設立企業社會責任制度故未執行。</p> <p>(二) 本公司尚未設置推動企業社會責任專(兼)職單位故未執行。</p> <p>(三) 本公司尚無定期舉辦左列事項，惟公司經常不定期宣導企業倫理，並與績效考核連結。</p>	<p>尚無重大差異</p>
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一) 公司致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料之情形。</p> <p>(二) 公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。</p> <p>(三) 設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。</p> <p>(四) 公司注意氣候變遷對營運活動之影響，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。</p>	<p>(一) 本公司致力於資源回收分類，參與公文電子化交換系統。</p> <p>(二) 本公司尚未設立。</p> <p>(三) 尚無左列事項，惟本公司隨營運情形衡量評估各項有關環境安全之事項。</p> <p>(四) 辦公大樓配合節能減碳考量，並宣導員工降低用電。</p>	<p>尚無重大差異</p>
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一) 公司遵守相關勞動法規，保障員工之合法權益，建立適當之管理方法與程序之情形。</p> <p>(二) 公司提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育之情形。</p> <p>(三) 公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。</p>	<p>(一) 本公司以健全之制度及完善之福利措施保障員工合法權益。</p> <p>(二) 本公司重視勞工安全，要求工地確實執行勤前教育與安全宣導。</p> <p>(三) 本公司設有消費者申訴專線，並在最短时间内為客戶查明原因並解決問題。</p>	<p>尚無重大差異</p> <p>尚無重大差異</p> <p>尚無重大差異</p>

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
<p>(四) 公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。</p> <p>(五) 公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。</p>	<p>(四) 本公司與供應商維持良好關係，維持成本和供貨的穩定。</p> <p>(五) 本公司不定期參與各項慈善團體所舉辦的相關活動。</p>	<p>尚無重大差異</p> <p>尚無重大差異</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一) 公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊之方式。</p> <p>(二) 公司編製企業社會責任報告書，揭露推動企業社會責任之情形。</p>	<p>(一) 依據『上市上櫃公司治理實務守則』的強化資訊揭露，公司建立公開資訊之網路申報作業系統，並建立發言人制度，設有發言人及代理發言人，並將重要訊息上傳公開資訊觀測站以利投資人參考。</p> <p>(二) 本公司尚未編制企業社會責任報告書。</p>	<p>(一) 本公司尚未設立企業社會責任制度故未執行。</p> <p>(二) 本公司尚未設立企業社會責任制度故未執行。</p>
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：不適用，本公司尚未訂立企業社會責任實務守則。</p>		
<p>六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊（如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形）：本公司將秉持綠能環保之理念鼓勵員工共同投入減碳節能行動並長期進行環保相關之教育與宣導，以「敬天愛地」之精神為出發點，在員工、家屬、供應商、協力廠商、以及社會傳達環境保護之「心靈環保」理念與落實。</p>		
<p>七、公司產品或企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。</p>		

(六) 公司履行誠信經營情形及採行措施

落實誠信經營情形

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。</p> <p>(二)公司訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。</p> <p>(三)公司訂定防範不誠信行為方案時，對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範行賄及收賄、提供非法政治獻金等措施之情形。</p>	<p>(一) 公司經營均遵循法令規定董事、管理階層內部管理積極落實誠信之經營理念。</p> <p>(二)本公司不定期舉辦工作規則等相關課程，並加強宣導公司企業文化與核心價值，強調以誠信為基礎的公司政策。</p> <p>(三)本公司於工作規則明訂員工應忠勤職守、遵奉公司一切規章、員工不得利用職權圖利自己或他人、員工不得違背職務上之行為，接受招待，或受餽贈、回扣或其他不法利益等條文，並嚴格要求。</p>	<p>與上市上櫃公司誠信經營守則無差異</p> <p>與上市上櫃公司誠信經營守則無差異</p> <p>與上市上櫃公司誠信經營守則無差異</p>

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司商業活動應避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，並於商業契約中明訂誠信行為條款之情形。</p> <p>(二) 公司設置推動企業誠信經營專(兼)職單位之運作情形，以及董事會督導情形。</p> <p>(三) 公司制定防止利益衝突政策及提供適當陳述管道運作情形。</p> <p>(四) 公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核之情形。</p>	<p>(一) 本公司與他人簽約時，應充分瞭解對方之誠信經營狀況，並宜將誠信經營納入合約條款、明訂誠信事項。</p> <p>(二) 董事會及管理階層每年檢討各部門自行檢查結果及稽核單位之稽核報告，提交監察人審閱並提報董事會。</p> <p>(三) 董事秉持高度自律，對董事會所列議案，有利害關係之虞時，於討論及表決時皆予以迴避；同仁於執行業務時遇有利害衝突時，應陳報直屬主管及專責單位。</p> <p>(四) 本公司依循相關法規訂定會計制度及內部控制制度，並責成稽核單位，落實經營活動的合法性、監督機制及控管各項風險管理，定期向董事會報告執行情形。</p>	<p>與上市上櫃公司誠信經營守則無差異</p> <p>與上市上櫃公司誠信經營守則無差異</p> <p>與上市上櫃公司誠信經營守則無差異</p> <p>與上市上櫃公司誠信經營守則無差異</p>
<p>三、公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。</p>	<p>本公司訂有「工作規則」相關規章明訂懲戒及申訴制度，並向員工加強宣導。</p>	<p>與上市上櫃公司誠信經營守則無差異</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一) 公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。</p> <p>(二) 公司採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露放置公司網站等)。</p>	<p>(一) 本公司已依規定定期及不定期於公開資訊觀測站申報各項財務及業務資訊，供股東及社會大眾等參考，然本公司將於近期內架設內部網站內</p> <p>(二) 本公司已指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露，並依規定落實發言人制度，投資人亦可藉由公開資訊觀測站查詢本公司相關財務、業務及公司治理資訊。</p>	<p>各上市櫃公司皆會架構公司內部網站，然本公司並無網站設置。本公司將於近期內架構公司網站，以符合相關規定。</p> <p>與上市上櫃公司誠信經營守則無差異</p>

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：	本公司尚未訂有公司誠信經營守則，未來配合本公司實際需要，依據「上市上櫃公司誠信經營守則」規定訂定。	
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊（如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司訂定之誠信經營守則等情形）：	本公司將注意誠信經營相關規範之發展，加以檢討改進本公司相關規範，以提升本公司誠信經營之成效。	

(七) 公司治理守則及相關規章之查詢方式：

本公司之運作均遵循「上市上櫃公司治理實務守則」相關之規定辦理，除依主管機關之規定於公開資訊觀測站(<http://mops.twse.com.tw/>)中充分揭露本公司之運作情形。

(八) 最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：

公司有關人士辭職解任情形彙總表

103年9月23日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
董事長	陳柏文	94.08	102.04.22	辭任/個人生涯規劃
總經理	陳祈倉	91.04	102.02.06	辭任
財務主管	董翠華	94.08	102.02.21	辭任
財會主管	李佩璽	102.03.14	102.05.31	辭任

註：所稱與財務報告有關人士係指董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管等。

(九)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無

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

日期：103年 1月 20日

本公司民國 102 年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、財務報導之可靠性及相關法令之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3. 控制作業，4.資訊及溝通，及5.監督。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國102年12月31日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國103年1月20日董事會通過，出席董事5人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

愛山林建設開發股份有限公司

董事長： 簽章

總經理： 簽章

承銷商總結意見

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) (以下簡稱愛山林建設，或該公司)本次為辦理公開募集現金增資發行普通股50,000仟股，每股面額新台幣10元，發行總金額為新台幣500,000仟元整，依法向金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解該公司之營運狀況，與公司董事、經理人、及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，愛山林建設本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

群益金鼎證券股份有限公司

代表人：王濬智

承銷部門主管：許石睦

中 華 民 國 一 〇 三 年 九 月 二 十 三 日

律師法律意見書

愛山林建設開發股份有限公司本次為募集與發行普通股50,000,000股，每股面額新台幣10元，增資發行總金額為新台幣500,000,000元，向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，愛山林建設開發股份有限公司本次向金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

愛山林建設開發股份有限公司

經兆國際法律事務所

林聖鈞律師

中 華 民 國 一 〇 三 年 九 月 二 十 三 日

聲明書

本公司、本公司之董事及監察人、總經理、財務長以及與本公司申請募集與發行一〇三年度現金增資乙案有關之經理人、受僱人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有違反上開情事者，自負證券交易法第171條、第174條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

申請人：愛山林建設開發股份有限公司

負責人：祝文宇

董 事：

祝文宇

祝園實業股份有限公司

負責人：祝文宇

代表人 張境在

徐永仁

逸豐國際開發股份有限公司

負責人：祝文宇

代表人 潘志建

鄭亞琦

監察人：祝藝

尤志續

總經理：張境在

財務長：黃文正

經理人：徐永仁

許懷泉

鄭亞琦

受僱人：潘品岑

宋海麟

龐宗豫

李靜玫

蘇同福

黃惠玲

許瑞峰

林佩君

日 期 : 1 0 3 年 9 月 2 3 日

聲明書

本公司受愛山林建設開發股份有限公司（下稱愛山林公司）委託，擔任愛山林公司募集與發行一〇三年度現金增資乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、 愛山林公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、 本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、 如有違反上開情事者，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並自負證券交易法第 56 條、第 66 條、第 171 條、第 174 條及其他相關法律責任。

謹呈

金融監督管理委員會

證券承銷商：群益金鼎證券股份有限公司

負責人：王濬智

日 期： 1 0 3 年 9 月 2 3 日

陸、重要決議

一、重要決議事項，以及本次發行有關之決議文(含章程新舊條文對照表及盈虧撥補表)

(一)本次發行有關之決議文：請參閱第143~145頁。

(二)盈虧撥補表：請參閱第146頁。

(三)章程修正對照表：請參閱第147頁。

愛山林建設開發股份有限公司第十一屆第四十次董事會議事錄 (節錄)

- 一、開會時間：中華民國(下同)103年6月16日(星期一)下午2點整
- 二、開會地點：台北市大安區忠孝東路4段166號11樓之2
- 三、出席：董事逸豐國際開發(股)公司代表人-祝文宇、董事逸豐國際開發(股)公司代表人-鄭亞琦、董事逸豐國際開發(股)公司代表人-潘志建、董事祝園實業股份有限公司代表人-張境在、董事祝園實業股份有限公司代表人-徐永仁、監察人-祝藝。
- 四、請假及缺席董事：無。
- 五、列席：財務長黃文正、稽核主管鄭柏惠
- 六、主席：祝文宇 記錄：林佩君
- 七、宣布開會

截至下午2點整，出席董事已達法令規定二分之一以上出席開會標準，經主席依法宣布開會。

- 八、報告事項：(略)
- 九、討論事項：(節錄)

第四案：

案由：本公司擬辦理現金增資發行新股案，提請討論。

- 說明：一、本公司為拓展營建開發業務、充實營運資金，擬辦理現金增資發行普通股，並以不超過50,000仟股為限，每股面額新台幣壹拾元整。
- 二、本次現金增資除依公司法第267條規定，保留發行股數之10%，供員工認購外，另依證券交易法第28條之1提撥10%，對外公開承銷，其餘80%，由原股東按認股基準日股東名簿記載之股東及其持有股份比例認購之，認購不足一股之畸零股，股東得於停止過戶日起五日內自行拼湊成整股認購，原股東及員工放棄認股或認購不足及逾期未拼湊之部分，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購之。
- 三、本次現金增資依實際發行價格將於案件申報生效後，視市場變動狀況依「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第6條第1項規定，並授權董事長洽承銷商依當時市場狀況議定之。
- 四、本次現金增資發行之普通股將向台灣證券交易所申請辦理上市掛牌買賣，發行後其權利義務與原已發行之普通股股份相同。
- 五、本次現金增資於呈奉主管機關申報生效後，擬授權董事長訂定認股基準日、增資基準日及其他辦理新股發行之相關事宜。
- 六、本次辦理現金增資之資金來源、發行股數、計畫項目、預定資金運用進度、預計可能產生效益等及其他發行相關事宜詳附件，惟如遇法令變更，經主管機關修正及基於營運評估或因應客觀環境而須訂定或修正時，擬授權董事長全權處理。
- 七、為配合本次現金增資相關發行事宜，擬授權董事長代表公司簽署一切有關辦理現金增資契約及文件，並代表本公司辦理相關發行事宜。

決議：本案經主席徵詢全體出席董事，無異議照案通過。

愛山林建設開發股份有限公司第十二屆第五次董事會議事錄(節錄版)

一、開會時間：中華民國(下同)103年9月5(星期五)上午12點

二、開會地點：台北市市民大道一段209號12樓(會議室)

三、出席：祝文字、董事逸豐國際開發(股)公司代表人-鄭亞琦、董事逸豐國際開發(股)公司代表人-潘志建、董事祝園實業股份有限公司代表人-張境在。

四、請假及缺席董事：董事祝園實業股份有限公司代表人-徐永仁。

五、列席：財務長黃文正、稽核主管鄭柏惠

六、主席：祝文字

記錄：林佩君

七、宣布開會

截至上午12點整，出席董事已達法令規定二分之一以上出席開會標準，經主席依法宣布開會。

八、報告事項：略

九、承認及討論事項：

上次會議保留事項：無。

本次會議討論事項：

第一案：

案由：訂定本公司現金增資認股基準日及相關事宜，提請討論案。

說明：

- (一) 本公司辦理現金增資新台幣500,000,000元，發行普通股50,000,000股，每股面額新台幣10元，業經金融監督管理委員會103年8月25日金管證發字第1030029884號函申報生效在案。
- (二) 本次現金增資發行新股除依公司法第267條保留10%，計5,000,000股予本公司員工認購外，並依證券交易法第28-1條規定提撥發行股數之10%，計5,000,000股對外公開發行，其餘80%計40,000,000股由原股東按認股基準日股東名冊記載之持股比例認購，每仟股可認購414.07867494股，其可認購股數不足一股之畸零股，得由股東於停止過戶日起五日內自行辦理拼湊，剩餘之畸零股或增資繳款截止日止，原股東及員工認購不足或逾期未拼湊者，則授權董事長洽特定人按發行價格認購之。
- (三) 本次現金增資發行價格定為每股新台幣39元，為符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條第一項之規定-本次發行價格不得低於除權交易日前五個營業日前一、三、五個營業日擇一計算之本公司普通股收盤價簡單算術平均數，扣除無償配股除權及除息後平均股價之七成，惟若市場價格波動，致本次現金增資發行價格低於前述平均股價之七成，授權董事長視市場狀況與承銷商依前述條款重新訂定發行價格。
- (四) 擬訂定本次現金增資認股基準日等相關日程如下：
 1. 除權交易日：103年9月23日

2. 股票最後過戶日：103 年9 月24 日
 3. 股票停止過戶期間：103 年9 月25 日至103 年9 月29 日
 4. 認股基準日：103 年9 月29 日
 5. 原股東及員工繳款期間：103 年10 月16 日至103 年10 月22 日
 6. 特定人認股繳款期間：103 年10 月23 日至103 年10 月27 日
 7. 原股東催告繳款期間：103 年10 月24 日至103 年11 月24 日
 8. 增資基準日：103 年10 月29 日
- (五) 本次發行新股之權利義務：本次現金增資發行之新股其權利義務與原已發行股份相同。增資後已發行股份總額1,466,000,000元，分為146,600,000股，每股面額10元，均為記名式普通股。
- (六) 本次現金增資發行計畫之所訂內容及其他相關未盡事宜，如因主管機關核定修正或因法令規定及客觀環境改變而需變更時，擬授權董事長全權處理之。

決 議：本案經主席徵詢全體出席董事無異議，照案通過。

十、臨時動議：無。

十一、散會

愛山林建設開發股份有限公司

盈虧撥補表

民國102年度

單位：新台幣元

項 目	金 額	備 註
期初累積虧損	(51,700,122)	
減:普通股股票現金增資折價	(202,600,000)	
加:本期稅後淨利	200,004,401	
待彌補虧損	(54,295,721)	
資本公積彌補虧損	54,295,721	
期末未分配盈餘	0	

上列盈虧撥補表業經本公司103年3月27日董事會決議通過。

愛山林建設開發股份有限公司
公司章程修訂條文對照表

條次	原條文	修訂後條文	修訂理由
第六條	本公司資本總額定為新台幣壹拾伍億肆仟萬元整，分為壹億伍仟肆佰萬股，每股金額新台幣壹拾元整，分次發行。	本公司資本總額定為新台幣 <u>叁拾億元</u> 整，分為 <u>叁億股</u> ，每股 <u>面額</u> 新台幣壹拾元整，分次發行。	因應營運需要，調高資本總額
第廿五條	本章程訂立於中華民國七十五年六月二十七日。第一次修正於民國七十五年十月九日。第二次修正於民國七十五年十一月十五日。第三次修正於民國七十六年四月十六日。第四次修正於民國七十六年十二月卅一日。第五次修正於民國七十七年三月十六日。……。第三十三次修正於民國九十六年六月十五日但第二十三條第一項第六款修正後條文自主管機關發布實施日期（中華民國九十七年一月一日）起適用。第三十四次修正於民國九十七年六月二十日。第三十五次修正於民國九十八年六月二十六日。第三十六次修正於民國一〇一年六月二十二日。第三十七次修正於民國一〇二年六月二十四日。	本章程訂立於中華民國七十五年六月二十七日。第一次修正於民國七十五年十月九日。第二次修正於民國七十五年十一月十五日。第三次修正於民國七十六年四月十六日。第四次修正於民國七十六年十二月卅一日。第五次修正於民國七十七年三月十六日。……。第三十三次修正於民國九十六年六月十五日但第二十三條第一項第六款修正後條文自主管機關發布實施日期（中華民國九十七年一月一日）起適用。第三十四次修正於民國九十七年六月二十日。第三十五次修正於民國九十八年六月二十六日。第三十六次修正於民國一〇一年六月二十二日。第三十七次修正於民國一〇二年六月二十四日。 <u>第三十八次修正於民國一〇二年九月六日。</u>	增訂修訂日期

附件一

愛山林建設開發股份有限公司

103年度現金增資股票承銷價格計算書

一、說明

(一)愛山林建設開發股份有限公司(以下簡稱本公司或愛山林建設)截至最近期經濟部商業司登記資料,實收資本額為新台幣(以下幣值相同)966,000仟元,分為普通股96,600仟股,每股面額壹拾元。本公司董事會於103年6月16日決議通過辦理現金增資發行50,000仟股,每股面額壹拾元,總金額500,000仟元整,增資後實收資本額將增加至1,466,000仟元。

(二)本次現金增資發行普通股50,000仟股,依公司法第267條之規定保留發行新股總數之10%,計5,000仟股由本公司員工承購;另依證券交易法第28條之1規定,提撥10%計5,000仟股對外公開承銷,其餘80%即40,000仟股由原股東按認股基準日股東名簿記載之股東及其持有股份比例認購之,認購不足一股之畸零股,股東得於停止過戶日起5日內自行拼湊成整股認購,原股東及員工放棄認股或認購不足及逾期未拼湊之部分,授權董事長洽特定人按發行價格認足之。

(三)本次現金增資發行新股之權利義務與已發行之普通股股份相同。

(四)本次現金增資採時價發行方式,員工、原股東及本次對外公開承銷之申購人,均採用同一價格認購。

二、本公司最近三年度之財務資料如下:

(一)最近三年度每股稅後純益及每股股利

單位：新台幣元

年度	項目	每股稅後純益(註1)	股利分配			
			現金股利	股票股利		合計
				盈餘配股	資本公積	
100年度		-2.17	0	0	0	
101年度		-2.33	0	0	0	
102年度		7.91	0	0	0	
103年第一季		0.33	0	0	0	

資料來源：本公司各年度經會計師查核簽證之財務報告

註：每股稅後純益係以各該年度普通股之流通在外加權平均股數計算

(二)本公司截至103年6月30日之每股股東權益：

103年6月30日帳面股東權益	1,569,370仟元
103年6月30日流通在外股數	96,600仟股
103年6月30日每股淨值	16.24元

資料來源：本公司103年第二季經會計師核閱之財務報告

(三)最近三年度及103年第二季經會計師查核簽證或核閱之財務資料

(100年度為我國財務會計準則；101~102年度及103年第二季為國際財務報導準則)

1.簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

我國財務會計準則		國際財務報導準則					
年度	項目	100年度	年度	項目	101年度	102年度	103年 6月30日
	流動資產	112,131		流動資產	79,992	1,130,939	1,990,636
	基金及投資	50,401		以成本衡量的 金融資產-流 動	401	5,906	5,906
	固定資產	154		不動產、廠房 及設備	244	2191	2,239
	無形資產	-		投資性不動產 淨額	117,328	116,577	116,622
	其他資產	70,551		無形資產	-	1,203	1,201
	資產總額	233,237		存出保證金	1142	90,730	97,131
	流動負債	138,144		催收款項	1330	1,330	1,330
	長期負債	-		長期預付租金	-	860,000	853,343
	其他負債	51,350		資產總額	200,437	2,208,876	3,068,408
	負債總額	189,494		流動負債	124592	619600	845,688
	普通股股本	70,000		非流動負債	51,370	51,350	653,350
	資本公積	5,556		負債總額	175,962	670,950	1,499,038
	保留盈餘	(35,374)		普通股股本	70,000	966,000	966,000
	少數股權	3,561		資本公積	-	625,556	625,556
	股東權益總額	43,743		保留盈餘	(51699)	(54295)	(22,852)
				少數股權	618	665	666
				股東權益總額	24,475	1,537,926	1,569,370

資料來源：各年度經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

單位：新台幣仟元

我國會計準則		國際財務報導準則					
年度	項目	100年度	年度	項目	101年	102年	103前二季
	營業收入	10,340		營業收入	3,628	507,048	513,759
	營業毛利	198		營業毛利	899	279,859	144,976
	營業(損)益	(11,944)		營業損益	(12,334)	208,963	39,185
	營業外收入及利益	2,231		營業外收入及支出	(3,937)	(8,912)	(5,741)
	營業外費用及損失	(5,487)		稅前淨利	(16,271)	200,051	33,444
	繼續營業部門稅前損益	(15,200)		本期淨利(損)	(16,271)	200,051	33,444
	停業部門損益	-		每股盈餘	(2.33)	7.91	0.33
	會計原則變動之累積影響數						
	本期損益	(15,200)					
	每股盈餘(註1)	(2.17)					

資料來源：各年度經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

三、承銷參考價格之計算及說明

(一)承銷價格計算之參考因素

本公司本次現金增資發行新股案業經金融監督管理委員會103年8月25日金管證發字第1030029884號函申報生效在案，該公司於103年9月5日董事會決議本次現金增資之發行價格為每股新台幣39元，並符合『中華民國證券商同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則』第六條第一項規定不低於除權交易日前五個營業日(即102年9月5日)其前1、3、5個營業日擇一計算之普通股收盤價減單算術平均數扣除無償配股除權(或減資除權)及除息後平均股價之七成。

(二)價格計算之說明

本公司股票在台灣證券交易所集中交易市場103年9月16日之前一、三及五個營業日之普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權(或減資除權)及除息後平均股價分別為分別為新台幣38.5元、39.05元及38.43元，擇前三個營業日平均收盤價新台幣39.05元作為本次現金增資發行新股之參考價格。本次發行價格為39元，經核算佔參考價之99.87%。

(二)本次現金增資發行新股，經主辦承銷商考量市場整體情形，並參考本公司最近期股價走勢及未來之經營績效及展望，與本公司共同議定之發行價格為每股新台幣39元溢價發行，不低於前述參考價格之七成，承銷價格符合「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條之規定。

發行公司：愛山林建設開發股份有限公司

負責人：祝文宇

中 華 民 國 一 〇 三 年 九 月 十 六 日

(僅供愛山林建設開發股份有限公司103年度現金增資承銷價格說明書使用)

主辦承銷商：群益金鼎證券股份有限公司

代表人：王濬智

中 華 民 國 一 〇 三 年 九 月 十 六 日

(僅供愛山林建設開發股份有限公司103年度現金增資承銷價格說明書使用)

會計師核閱報告

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一〇三年六月三十日之合併資產負債表，暨民國一〇三年四月一日至六月三十日及一〇三年一月一日至六月三十日之合併綜合損益表、民國一〇三年一月一日至六月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務季報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。愛山林建設開發（原金尚昌開發）股份有限公司民國一〇二年一月一日至六月三十日合併財務季報告係由其他會計師核閱，並於民國一〇二年八月十二日出具保留式核閱報告。

本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開合併財務季報告整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述合併財務季報告在所有重大方面有違反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會計準則第三十四號「期中財務報導」而須作修正之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

證券主管機關：金管證審字第1020000737號
核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號
民國一〇三年八月十三日

民國一〇三年及一〇二年六月三十日經核閱，未依一般公認審計準則查核
 愛山林建設開發(原益尚昌開發)股份有限公司及其子公司



民國一〇三年六月三十日、一〇二年十二月三十一日及六月三十日

單位：新台幣千元

	103.6.30		102.12.31		102.6.30			103.6.30		102.12.31		102.6.30	
	金額	%	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%	金額	%
資 產							負債及權益						
流動資產：							流動負債：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 410,241	13	32,928	2	84,645	38	2100 短期借款(附註六(九))	\$ 381,930	12	-	-	-	-
1150 應收票據淨額(附註六(三)及七)	17,722	1	75,247	3	-	-	2110 應付短期票券(附註六(九))	49,703	2	104,823	5	113,612	52
1170 應收帳款淨額(附註六(三))	228,522	7	66,367	3	-	-	2150 應付票據(附註六(十一))	81,667	3	12,725	-	-	-
1180 應收帳款-關係人淨額(附註六(三)及七)	11,970	-	24,135	1	-	-	2170 應付帳款(附註六(十一))	205,837	7	392,937	18	-	-
1190 應收勞務合約款(附註六(四)及七)	133,230	5	62,425	3	-	-	2180 應付帳款-關係人(附註六(十一)及七)	8,107	-	17,424	1	-	-
1206 其他應收款-其他(附註六(三))	1,191	-	36,190	2	396	-	2190 應付勞務合約款(附註六(四)及七)	27,593	1	35,833	2	-	-
1220 當期所得稅資產	73	-	143	-	110	-	其他應付款	22,786	1	23,377	1	3,105	1
130X 存貨(附註六(四)及八)	771,843	25	610,383	28	288	-	當期所得稅負債	2,000	-	-	-	-	-
1410 預付款項(附註六(五)及七)	280,702	9	135,028	6	14,313	7	2310 預收款項(附註六(十二)及九)	60,521	2	30,700	1	-	-
1476 其他金融資產-流動(附註八)	132,692	5	87,659	4	-	-	其他流動負債-其他	5,544	-	1,781	-	275	-
1479 其他流動資產-其他	2,450	-	434	-	-	-		845,688	28	619,600	28	116,992	53
	<u>1,990,636</u>	<u>65</u>	<u>1,130,939</u>	<u>52</u>	<u>99,752</u>	<u>45</u>	非流動負債：						
							2540 長期借款(附註六(十))	602,000	20	-	-	-	-
非流動資產：							2645 存入保證金	1,350	-	1,350	-	1,350	1
1543 以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	5,906	-	5,906	-	401	-	2670 其他非流動負債-其他(附註六(七))	50,000	2	50,000	2	50,000	23
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六))	2,239	-	2,191	-	302	-		653,350	22	51,350	2	51,350	24
1760 投資性不動產淨額(附註六(七)及八)	116,622	4	116,577	5	116,953	53	負債總計	1,499,038	50	670,950	30	168,342	77
1780 無形資產	1,201	-	1,203	-	-	-	歸屬母公司業主之權益(附註六(十六))：						
1920 存出保證金(附註六(八)及九)	97,131	3	90,730	4	1,142	1	3110 普通股股本	966,000	31	966,000	44	140,000	64
1937 催收款項(附註六(三))	1,330	-	1,330	-	1,330	1	3210 資本公積-發行溢價	620,000	20	620,000	28	-	-
1985 長期預付租金(附註六(八)及八)	853,343	28	860,000	39	-	-	3220 資本公積-庫藏股票交易	5,556	-	5,556	-	5,556	2
	<u>1,077,772</u>	<u>35</u>	<u>1,077,937</u>	<u>48</u>	<u>120,128</u>	<u>55</u>	3350 未分配盈餘(或待彌補虧損)	(22,852)	(1)	(54,295)	(2)	(94,635)	(43)
							歸屬母公司業主權益合計	1,568,704	50	1,537,261	70	50,921	23
							36XX 非控制權益	666	-	665	-	617	-
							權益總計	1,569,370	50	1,537,926	70	51,538	23
資產總計	<u>\$ 3,068,408</u>	<u>100</u>	<u>2,208,876</u>	<u>100</u>	<u>219,880</u>	<u>100</u>	負債及權益總計	<u>\$ 3,068,408</u>	<u>100</u>	<u>2,208,876</u>	<u>100</u>	<u>219,880</u>	<u>100</u>

董事長：



經理人：



~4~

會計主管：



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
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

民國一〇三年及一〇二年四月一日至六月三十日及一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	103年4月至6月		102年4月至6月		103年1月至6月		102年1月至6月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十八)及七)	\$ 315,154	100	120	100	513,759	100	284	100
5000 營業成本	178,919	57	88	73	368,783	72	176	62
營業毛利	136,235	43	32	27	144,976	28	108	38
營業費用：								
6100 推銷費用	21,863	7	7	6	39,838	8	15	5
6200 管理費用	34,177	11	5,471	4,559	65,953	13	8,715	3,069
	56,040	18	5,478	4,565	105,791	21	8,730	3,074
營業淨損	80,195	25	(5,446)	(4,538)	39,185	7	(8,622)	(3,036)
營業外收入及支出：								
7010 其他收入(附註六(十九))	442	-	105	87	799	-	258	91
7020 其他利益及損失(附註六(十九))	421	-	(187)	(156)	21	-	(360)	(127)
7050 財務成本(附註六(十九))	(4,204)	(1)	(1,002)	(835)	(6,561)	(1)	(2,013)	(709)
	(3,341)	(1)	(1,084)	(904)	(5,741)	(1)	(2,115)	(745)
繼續營業部門稅前淨利(損)	76,854	24	(6,530)	(5,442)	33,444	6	(10,737)	(3,781)
7950 減：所得稅費用(附註六(十五))	2,000	1	-	-	2,000	-	-	-
本期淨利(損)	74,854	23	(6,530)	(5,442)	31,444	6	(10,737)	(3,781)
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-	-	-	-	-
8500 本期綜合損益總額	\$ 74,854	23	(6,530)	(5,442)	31,444	6	(10,737)	(3,781)
本期淨利(損)歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ 74,853	23	(6,529)	(5,441)	31,443	6	(10,736)	(3,781)
8620 非控制權益	1	-	(1)	(1)	1	-	(1)	-
	\$ 74,854	23	(6,530)	(5,442)	31,444	6	(10,737)	(3,781)
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ 74,853	23	(6,529)	(5,441)	31,443	6	(10,736)	(3,781)
8620 非控制權益	1	-	(1)	(1)	1	-	(1)	-
	\$ 74,854	23	(6,530)	(5,442)	31,444	6	(10,737)	(3,781)
每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元) (附註六(十七))								
9750 基本每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元)	\$	0.77	(0.51)		0.33		(1.09)	

(請詳 後附合併財務季報告附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
 愛山林建設開發（原金尚昌開發）股份有限公司及其子公司
 合併權益變動表

民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益			歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制權益	權益總計
	普通股 股本	資本公積	未分配 盈餘			
民國一〇二年一月一日餘額	\$ 70,000	5,556	(51,699)	23,857	618	24,475
本期綜合損益總額	-	-	(10,736)	(10,736)	(1)	(10,737)
現金增資	70,000	-	(32,200)	37,800	-	37,800
民國一〇二年六月三十日餘額	\$ 140,000	5,556	(94,635)	50,921	617	51,538
民國一〇三年一月一日餘額	\$ 966,000	625,556	(54,295)	1,537,261	665	1,537,926
本期綜合損益總額	-	-	31,443	31,443	1	31,444
民國一〇三年六月三十日餘額	\$ 966,000	625,556	(22,852)	1,568,704	666	1,569,370

(請詳 後附合併財務季報告附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
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

民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	103年1月至6月	102年1月至6月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$ 33,444	(10,737)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	785	393
攤銷費用	221	-
利息費用	6,561	2,013
利息收入	(799)	(258)
長期預付租金攤銷	7,551	-
不影響現金流量之收益費損項目合計	14,319	2,148
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據	57,525	-
應收帳款	(162,155)	-
應收帳款-關係人	12,165	-
應收勞務合約款	(70,805)	-
其他應收款-其他	34,999	(17)
當期所得稅資產	79	156
存貨	(161,460)	176
預付款項	(145,674)	345
其他金融資產-流動	(44,312)	-
其他流動資產	(2,016)	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(481,654)	660
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	68,942	-
應付帳款	(187,100)	-
應付帳款-關係人	(9,317)	-
應付勞務合約款	(8,240)	-
其他應付款	(591)	2,304
預收款項	29,821	-
其他流動負債	3,763	(279)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(102,722)	2,025
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(584,376)	2,685
調整項目合計	(570,057)	4,833
營運產生之現金流出	(536,613)	(5,904)
收取之利息	78	309
支付之利息	(6,181)	(2,138)
支付之所得稅	(9)	(109)
營業活動之淨現金流出	(542,725)	(7,842)

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
 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)

民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日

單位:新台幣千元

	103年1月至6月	102年1月至6月
投資活動之現金流量：		
無活絡市場之債券投資	-	34,420
取得不動產、廠房及設備	(457)	(76)
取得投資性不動產	(421)	-
取得無形資產	(219)	-
存出保證金	(6,401)	-
長期預付租金增加	(894)	-
投資活動之淨現金流(出)入	(8,392)	34,344
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	381,930	-
應付短期票券增加	233,000	296,500
應付短期票券減少	(288,500)	(306,000)
長期借款增加	602,000	-
存入保證金減少	-	(20)
現金增資	-	37,800
籌資活動之淨現金流入	928,430	28,280
本期現金及約當現金增加數	377,313	54,782
期初現金及約當現金餘額	32,928	29,863
期末現金及約當現金餘額	\$ 410,241	84,645

(請詳 後附合併財務季報告附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

民國一〇三年及一〇二年六月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

愛山林建設開發(原金尚昌開發)

股份有限公司及其子公司

合併財務季報告附註

民國一〇三年及一〇二年六月三十日

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務季報告已於民國一〇三年八月十三日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可之2013年版國際財務報導準則之影響

依據金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)民國一〇三年四月三日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國一〇四年起全面採用經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」)編製財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
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」
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」

2013年1月1日

2012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季報告附註(續)**

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
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
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

經評估後合併公司認為除下列各項外，適用2013年版國際財務報導準則將不致對合併財務季報告造成重大變動：

1. 國際會計準則第一號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。合併公司將依該準則改變綜合損益表之表達方式。

2. 國際財務報導準則第十三號「公允價值衡量」

該準則定義公允價值，建立公允價值衡量之架構，並規範公允價值衡量相關揭露。經評估該準則對合併公司財務狀況與經營結果無重大影響，並將依規定增加公允價值衡量相關揭露。

(二) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可2013年國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
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「來自客戶合約之收入」	2017年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「處理聯合營運權益之取得」	2016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「闡明可接受之折舊及攤銷方法」	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「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「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014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季報告附註(續)**

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

(一) 遵循聲明

本合併財務季報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本合併財務季報告未包括依照金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本合併財務季報告所採用之重大會計政策與民國一〇二年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註四。

(二) 合併基礎

合併財務季報告編製原則與民國一〇二年度合併財務報告一致，相關資訊請詳民國一〇二年度合併財務報告附註四(三)。

1. 列入合併財務季報告之子公司

列入本合併財務季報告之子公司包含：

投資公		業務性質	所有持股百分比			說 明
司名稱	子公司名稱		103.6.30	102.12.31	102.6.30	
本公司	建盟電子商務(股)公司	一般百貨業、智慧財產權業、應收帳款收買業務、企業經營管理顧問業、資訊軟體業、資訊處理服務業、電子資訊供應服務業、一般廣告服務業、租賃業、仲介服務業	64.70	64.70	64.70	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司
本公司	新聖開發(股)公司	住宅及大樓開發租售業、不動產買賣業、不動產租賃業	94.45	94.45	94.45	〃
本公司	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	100.00	〃

2. 未列入合併財務季報告之子公司：無。

(三) 所得稅

合併公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並全數認列為當期所得稅費用。

**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季報告附註(續)**

所得稅費用係直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關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，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本合併財務季報告時，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。

編製合併財務季報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一〇二年度合併財務報告附註五一一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務季報告重要會計科目之說明與民國一〇二年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
庫存現金及週轉金	\$ 330	160	30
活期存款	406,202	32,254	60,155
支票存款	3,709	514	-
定期存款	-	-	24,460
現金及約當現金	\$ 410,241	32,928	84,645

(二)金融資產

明細如下：

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
以成本衡量之金融資產－非流動	\$ 5,906	5,906	401

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

截至民國一〇三年六月三十日與一〇二年十二月三十一日、六月三十日，合併公司之金融資產均未有提供作質押之情形。

**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季報告附註(續)**

(三)應收票據、應收帳款(含關係人)、其他應收款及催收款

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
應收票據	\$ 17,197	75,247	-
應收票據-關係人	525	-	-
應收帳款	228,522	66,367	-
應收帳款-關係人	11,970	24,135	-
其他應收款	1,191	36,190	396
催收款	3,014	3,014	3,014
減：備抵呆帳	(1,684)	(1,684)	(1,684)
淨 額	\$ 260,735	203,269	1,726

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：

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
逾期360天以上	\$ 1,330	1,330	1,330

合併公司民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日之應收票據、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
103年1月1日餘額	\$ 1,684
認列減損損失	-
103年6月30日餘額	\$ 1,684
102年1月1日餘額	\$ 1,684
認列減損損失	-
102年6月30日餘額	\$ 1,684

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

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
代銷業：			
勞務合約成本	\$ -	-	-
建設業：			
預付土地款	3,815	50,000	-
營建用地	754,406	560,383	-
在建房地	13,622	-	-
待售房地	-	-	333
減：備抵跌價損失	-	-	(45)
小 計	771,843	610,383	288
合 計	\$ 771,843	610,383	288

**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季報告附註(續)**

1. 勞務合約

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

	103年1月至6月		
	成本回收法	比例履行法	合 計
當期認列為收入之合約收入	\$ 288,118	216,927	505,045
累計已發生成本	\$ 260,591	300,674	561,265
加：累計已認列損益	-	417,317	417,317
累積已發生成本及已認列利潤	260,591	717,991	978,582
減：累積勞務合約進度請款	(248,500)	(624,445)	(872,945)
應收勞務合約款(含關係人)	\$ 39,684	93,546	133,230
應付勞務合約款(含關係人)	\$ (27,593)	-	(27,593)
	102.12.31		
	成本回收法	比例履行法	合 計
累計已發生成本	\$ 104,675	122,051	226,726
加：累計已認列損益	-	273,088	273,088
累積已發生成本及已認列利潤	104,675	395,139	499,814
減：累積勞務合約進度請款	(115,856)	(357,366)	(473,222)
應收勞務合約款(含關係人)	\$ 24,652	37,773	62,425
應付勞務合約款(含關係人)	\$ (35,833)	-	(35,833)

2. 民國一〇三年及一〇二年四月一日至六月三十日與一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為178,919千元、88千元、368,783千元及176千元。
3. 民國一〇二年四月一日至六月三十日與一月一日至六月三十日因出售待售房地而迴轉之存貨跌價損失之迴轉金額為23千元及45千元。
4. 截至民國一〇三年六月三十日與一〇二年十二月三十一日、六月三十日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(五) 預付款項

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
留抵稅額	\$ 55,734	47,561	14,302
預付款項(代銷業)	197,151	73,488	-
預付費用(建設業)	18,036	12,151	-
其他	9,781	1,828	11
	\$ 280,702	135,028	14,313

**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季報告附註(續)**

(六)不動產、廠房及設備

	辦公設備	租賃改良	總計
帳面價值：			
民國103年6月30日	\$ 636	1,603	2,239
民國103年1月1日	\$ 209	1,982	2,191
民國102年6月30日	\$ 226	76	302

合併公司不動產、廠房及設備於民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日間均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二(一)，其他相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註六(六)。

(七)投資性不動產

	土地及改良物	房屋及建築	未完工程	總計
帳面金額：				
民國103年6月30日	\$ 85,513	30,688	421	116,622
民國103年1月1日	\$ 85,513	31,064	-	116,577
民國102年6月30日	\$ 85,513	31,440	-	116,953

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。

合併公司投資性不動產於民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日間均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二(一)，其他相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註六(七)。

合併公司投資性不動產公允價值與民國一〇二年度合併財務報告附註六(七)所揭露資訊無重大差異。

截至民國一〇三年六月三十日與一〇二年十二月三十一日、六月三十日，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。

**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季報告附註(續)**

(八)長期預付租金

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

	總 計
成本或認定成本：	
民國103年1月1日餘額	\$ 860,000
本期新增	894
民國103年6月30日餘額	\$ 860,894
攤銷：	
民國103年1月1日餘額	\$ -
本期攤銷	7,551
民國103年6月30日餘額	\$ 7,551
帳面金額：	
民國103年6月30日	\$ 853,343
民國103年1月1日	\$ 860,000
民國102年6月30日	\$ -

截至民國一〇三年六月三十日與一〇二年十二月三十一日、六月三十日，合併公司之長期預付租金提供作長短期借款之擔保品，請詳附註八。

(九)短期借款/應付短期票券

合併公司短期借款之明細、條件與條款如下：

	103.6.30		
	利率區間	到期期間	金 額
擔保銀行借款	2.500%~2.975%	104~108	\$ 301,930
無擔保銀行借款	2.500%	104	80,000
應付短期票券	1.318%~1.952%	103	49,703
合 計			\$ 431,633
	102.12.31		
	利率區間	到期期間	金 額
應付短期票券	1.50%~2.00%	103	\$ 104,823

**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季報告附註(續)**

	102.6.30	
	利率區間	到期期間
應付短期票券	1.50%~2.00%	102
		\$ 113,612

1. 借款之發行及償還

民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日新增金額分別為614,930千元及296,500千元，償還之金額分別為288,500千元及306,000千元。

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。

(十) 長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
擔保銀行借款	\$ 602,000	-	-
減：一年內到期部分	-	-	-
合 計	\$ 602,000	-	-
利率區間	2.85%	-	-

1. 借款之發行及償還

民國一〇三年一月一日至六月三十日新增之金額為602,000千元利率為2.85%，到期日為民國一〇八年五月；償還之金額為零元。

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。

(十一) 應付票據及帳款(含關係人)

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
代銷案	\$ 280,403	184,482	-
建設案	8,707	236,957	-
其他	6,501	1,647	-
	\$ 295,611	423,086	-

(十二) 預收款項

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
預收房地款	\$ 60,521	30,700	-

上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(二)。

**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季報告附註(續)**

(十三)營業租賃

合併公司於民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日間，無重大新增之營業租賃合約，相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註六(十二)。

(十四)員工福利(確定提撥計畫)

合併公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下，已提撥至勞工保險局：

	103年4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
推銷費用	791	-	1,488	-
管理費用	547	99	1,141	154
合計	\$ 1,338	99	2,629	154

(十五)所得稅

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量。

合併公司所得稅費用明細如下：

	103年4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
當期所得稅費用				
當期產生	\$ 2,000	-	2,000	-

本公司及子公司營利事業所得稅結算申報皆已奉稽徵機關核定至民國一〇一年度。

本公司兩稅合一相關資訊如下：

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
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	(22,852)	(54,295)	(94,635)
	\$ (22,852)	(54,295)	(94,635)
	103.6.30	102.12.31	102.6.30
可扣抵稅額帳戶餘額—本公司	\$ 7,926	7,926	7,926
可扣抵稅額帳戶餘額—子公司	\$ 195	195	195
	102年度(預計)	101年度(實際)	
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	-	%	-
		%	

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

**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季報告附註(續)**

(十六)資本及其他權益

民國一〇三年六月三十日與一〇二年十二月三十一日、六月三十日，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，已發行股份分別為96,600千股、96,600千股及14,000千股。

1.普通股之發行

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

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
發行股票溢價	\$ 620,000	620,000	-
庫藏股票交易	5,556	5,556	5,556
	\$ 625,556	625,556	5,556

**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季報告附註(續)**

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

3.保留盈餘

本公司每屆決算所得盈餘，依下列順序分派之：

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

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

4.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。

5.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。

6.盈餘分配

本公司民國一〇三年及一〇二年六月三十日止皆為累積虧損，爰無須估列董監事酬勞及員工紅利。

本公司分別於民國一〇三年六月十八日及一〇二年六月二十四日經股東常會決議，因民國一〇二年度及一〇一年度止為累積虧損故不擬分派盈餘，相關資訊可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

**愛山林建設開發(原金尚昌開發)
股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)**

(十七)每股盈餘(虧損)

合併公司基本每股盈餘(虧損)之計算如下：

	<u>103年4月至6月</u>	<u>102年4月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>	<u>102年1月至6月</u>
基本每股盈餘(虧損)				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	\$ 74,853	(6,529)	31,443	(10,736)
普通股加權平均流通在外股數	96,600	12,692	96,600	9,862
	<u>\$ 0.77</u>	<u>(0.51)</u>	<u>0.33</u>	<u>(1.09)</u>

(十八)營業收入

合併公司之收入明細如下：

	<u>103年4月至6月</u>	<u>102年4月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>	<u>102年1月至6月</u>
租賃收入	\$ -	19	-	76
營建收入	-	101	-	208
勞務收入	4,357	-	8,714	-
勞務合約收入	310,797	-	505,045	-
	<u>\$ 315,154</u>	<u>120</u>	<u>513,759</u>	<u>284</u>

勞務合約收入請詳附註六(四)說明。

(十九)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	<u>103年4月至6月</u>	<u>102年4月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>	<u>102年1月至6月</u>
利息收入				
銀行存款	\$ 64	105	78	250
押金息	37	-	38	8
合建保證金折現	341	-	683	-
	<u>\$ 442</u>	<u>105</u>	<u>799</u>	<u>258</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>103年4月至6月</u>	<u>102年4月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>	<u>102年1月至6月</u>
什項支出	\$ 400	(187)	-	(375)
什項收入	21	-	21	15
	<u>\$ 421</u>	<u>(187)</u>	<u>21</u>	<u>(360)</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季報告附註(續)**

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>103年4月至6月</u>	<u>102年4月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>	<u>102年1月至6月</u>
利息費用				
銀行借款	\$ 3,738	520	6,095	1,100
財務費用	466	482	466	913
	<u>\$ 4,204</u>	<u>1,002</u>	<u>6,561</u>	<u>2,013</u>

(二十)金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註六(十九)。

1.信用風險

合併公司於民國一〇三年六月三十日及一〇二年十二月三十一日分別對最大客戶A公司及B公司之信用風險集中情形分別未超過應收款項總額之27%及35%；對其他前十大客戶之信用風險集中情形皆超過應收款項總額之95%。

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				
	<u>帳面金額</u>	<u>現金流量</u>	<u>1年以內</u>	<u>1-3年</u>	<u>超過3年</u>
103年6月30日					
非衍生金融負債：					
固定利率工具	\$ 1,033,633	1,159,427	157,783	52,279	949,365
無附息負債	369,747	369,747	369,747	-	-
	<u>\$ 1,403,380</u>	<u>1,529,174</u>	<u>527,530</u>	<u>52,279</u>	<u>949,365</u>
102年12月31日					
非衍生金融負債：					
固定利率工具	\$ 104,823	105,000	105,000	-	-
無附息負債	497,813	497,813	497,813	-	-
	<u>\$ 602,636</u>	<u>602,813</u>	<u>602,813</u>	-	-
102年6月30日					
非衍生金融負債：					
固定利率工具	\$ 113,612	114,500	114,500	-	-
無附息負債	54,455	54,455	54,455	-	-
	<u>\$ 168,067</u>	<u>168,955</u>	<u>168,955</u>	-	-

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。

**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季報告附註(續)**

(廿一)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇二年度合併財務報告附註六(二十)所揭露者無重大變動。

(廿二)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇二年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一〇二年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一〇二年度合併財務報告附註六(廿一)。

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：

關係人類別	項目	103年4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
其他關係人	勞務合約收入	\$ 44,506	-	72,868	-
"	資訊及管理服務	4,357	-	8,714	-
		<u>\$ 48,863</u>	<u>-</u>	<u>81,582</u>	<u>-</u>

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

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

(3)合併公司與其他關係人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-279	102.09.01	至取得使用執照日六個月後

(於103.06.15終止合約)

2.進貨

(1)建設：

合併公司於民國一〇三年六月十八日經董事會決議向合併公司之主要管理階層取得信義區祥和二小段等17筆地號之容積移轉用地，雙方約定之價款為80,000千元(含稅)，截至民國一〇三年六月三十日止尚未支付。

**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季報告附註(續)**

(2)代銷：

合併公司向關係人進貨金額如下：

	103年4月至6月	103年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
其他關係人	\$ 924	-	4,182	-

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

3.應收關係人款項

合併公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	103.6.30	102.12.31	102.6.30
應收票據	其他關係人	\$ 525	-	-
應收帳款	其他關係人	11,970	24,135	-
應收勞務合約款	其他關係人	13,332	11,606	-
		\$ 25,827	35,741	-

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	103.6.30	102.12.31	102.6.30
應付帳款	其他關係人	\$ 8,107	17,424	-
應付勞務合約款	其他關係人	-	10,110	-
		\$ 8,107	27,534	-

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	103.6.30	
		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	-
		\$ 121,000	-

上述借款係各該關係人無息貸與，且均為無擔保放款。

6.勞務

合併公司與其他關係人係簽訂委託代銷企劃委任合約書，代銷期間為民國一〇二年十一月起至取得使用執照後六個月止，行銷企劃服務費依合約約定方式支付，截至民國一〇三年六月三十日止已計價24,049千元。

**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季報告附註(續)**

7.租 賃

於民國一〇三年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日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	存出保證金	租金支出	
				103年4月至6月	103年1月至6月
其他關係人	102.06.01~105.05.31	\$ 90	180	270	540
"	103.01.01~103.12.31	\$ 700	1,400	2,100	4,200
"	103.01.01~103.04.30	\$ 955	-	954	3,818

(三)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬

	103年4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
短期員工福利	\$ 3,757	1,008	8,012	1,632
退職後福利	126	36	252	56
	\$ 3,883	1,044	8,264	1,688

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	103.6.30	102.12.31	102.6.30
其他金融資產－流動	短期借款、預售價金 信託及履約保證	\$ 67,910	30,562	-
存貨－建設業	短期借款	559,133	560,383	-
投資性不動產淨額	應付商業本票	66,201	66,577	66,953
長期預付租金	長期借款	853,343	-	-
		\$ 1,546,587	657,522	66,953

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1.合併公司為取得存貨而未認列之合約承諾如下：

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
取得存貨(建設業)	\$ 8,900	145,000	-

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：

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
已簽訂之銷售合約價款(含稅)	\$ 489,900	305,140	-
已依約收取金額(未稅)	\$ 60,521	30,700	-

**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季報告附註(續)**

- 3.合併公司於民國一〇二年八月間與宏盛建設(股)公司簽訂合作興建(合建分屋)所支付之履約保證票據190,000千元。
- 4.合併公司於民國一〇二年十二月因百齡段與地主簽訂合作興建(合建分屋)所支付之保證金59,500千元。
- 5.合併公司截至於民國一〇三年六月三十日止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-281	103.01.01	至104.10.31
代銷案-282	102.11.01	至103.12.31
代銷案-283	103.01.01	至104.08.31
代銷案-288	103.01.01	至104.08.31
代銷案-285	103.01	至取得使用執照日六個月後

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

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	103年4月至6月			102年4月至6月		
	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	-	24,667	24,667	-	3,221	3,221
勞健保費用	-	2,224	2,224	-	140	140
退休金費用	-	1,338	1,338	-	99	99
其他員工福利費用	-	832	832	-	56	56
折舊費用	-	397	397	-	9	9
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	114	114	-	-	-

**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季報告附註(續)**

功 能 別 性 質 別	103年1月至6月			102年1月至6月		
	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	-	50,483	50,483	-	4,468	4,468
勞健保費用	-	4,494	4,494	-	222	222
退休金費用	-	2,629	2,629	-	154	154
其他員工福利費用	-	1,511	1,511	-	99	99
折舊費用	-	785	785	-	18	18
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	221	221	-	-	-

註：民國一〇二年一月一日至六月三十日投資性不動產折舊費用為375千元，帳列其他利益及損失項下。

(二)營運之季節性：

合併公司之營運不受季節性或週期性因素之影響。

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

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

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

**愛山林建設開發(原金尚昌開發)
股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(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一〇三年一月一日至六月三十日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一〇三年一月一日至六月三十日之財務報告附註揭露說明後應無其他之影響。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇三年一月一日至六月三十日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				備 註
				股 數	帳面金額	持股比例	公允價值	
本公司	股票－立榮航空(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	34	401	0.01%	-	註1
本公司	股票－鴻順興置業(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	551	5,505	3.67%	-	註2

註1：截至報告出具日止，尚無法取得該公司民國一〇三年六月三十日股權淨值資料。

註2：屬非公開發行公司且未於公開市場交易，無明確之公允價值。

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

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	新北市海天段	103.06.16	716,176	合約尚未簽訂	自然人2位	非關係人	-	-	-	-	鑑價	供營建使用	無
本公司	台北市中山區金泰段32-2等地號	103.06.16	718,370	合約尚未簽訂	興富發建設(股)公司	非關係人	-	-	-	-	鑑價	自用辦公處所	無

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：無。

**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季報告附註(續)**

(二)轉投資事業相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

民國一〇三年一月一日至六月三十日合併公司之轉投資事業資訊如下：

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、中介服 務業	12,940	12,940	1,294	64.70%	579	-	-	註
本公司	新聖開發(股) 公司	台灣	住宅及大樓開發租售業、不動 產買賣業、不動產租賃業	34,000	34,000	3,400	94.45%	5,955	4	4	註
本公司	永立方國際開 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	44,000	2,000	4,400	100.00%	38,040	(145)	(5,260)	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

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。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	不動產					合 計
	103年4月至6月	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	\$ 310,797	-		4,357	-	315,154
部門間收入	-	-	-	-	-	-
收入總計	<u>\$ 310,797</u>	<u>-</u>		<u>4,357</u>	<u>-</u>	<u>315,154</u>
應報導部門損益	<u>\$ 86,757</u>	<u>(11,199)</u>		<u>(704)</u>	<u>-</u>	<u>74,854</u>
收 入：						
來自外部客戶收入	\$ -	101		19	-	120
部門間收入	-	-	-	-	-	-
收入總計	<u>\$ -</u>	<u>101</u>		<u>19</u>	<u>-</u>	<u>120</u>
應報導部門損益	<u>\$ -</u>	<u>(13)</u>		<u>(6,517)</u>	<u>-</u>	<u>(6,530)</u>

<u>103年1月至6月</u>	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	505,045	-	8,714	-	513,759
部門間收入	-	-	-	-	-
收入總計	<u>\$ 505,045</u>	<u>-</u>	<u>8,714</u>	<u>-</u>	<u>513,759</u>
應報導部門損益	<u>\$ 50,173</u>	<u>(18,698)</u>	<u>(31)</u>	<u>-</u>	<u>31,444</u>

<u>102年1月至6月</u>					
收 入：					
來自外部客戶收入	-	208	76	-	284
部門間收入	-	-	-	-	-
收入總計	<u>\$ -</u>	<u>208</u>	<u>76</u>	<u>-</u>	<u>284</u>
應報導部門損益	<u>\$ -</u>	<u>(17)</u>	<u>(10,720)</u>	<u>-</u>	<u>(10,737)</u>

聲 明 書

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

特此聲明

公司名稱：愛山林建設開發（原金尚昌開發）股份有限公司

董 事 長：祝文宇

日 期：民國一〇三年三月二十七日

會計師查核報告

愛山林建設開發（原金尚昌開發）股份有限公司董事會 公鑒：

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

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

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

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

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日

單位：新台幣千元

	102.12.31		101.12.31		101.1.1			102.12.31		101.12.31		101.1.1	
	金額	%	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%	金額	%
資 產													
流動資產：													
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 32,928	2	29,863	15	10,245	4	2110 應付短期票據(附註六(九))	\$ 104,825	5	123,237	61	135,798	58
1110 透過權益工具兌換技術之金融資產-流動(附註六(二))	-	-	-	-	59	-	2150 應付票據	12,725	-	-	-	151	-
1147 與淨務市場之債券投資-流動(附註六(二))	-	-	34,420	17	82,880	36	2170 應付帳款(附註六(十))	392,937	18	-	-	-	-
1150 應收票據淨額(附註六(三))	75,247	3	-	-	259	-	2180 應付帳款-關係人(附註六(十)及七)	17,424	1	-	-	-	-
1170 應收帳款淨額(附註六(三))	66,367	3	-	-	-	-	2190 應付票據合約款(附註六(四)及七)	35,833	2	-	-	-	-
1180 應收帳款-關係人淨額(附註六(三)及七)	24,135	1	-	-	-	-	其他應付款	23,377	1	801	-	2,131	1
1190 應收勞務合約款(附註六(四)及七)	62,425	3	-	-	-	-	2310 預收款項(附註六(十一))	30,700	1	19	-	-	-
1200 其他應收款(附註六(三))	36,190	2	430	-	1,231	1	其他流動負債-其他	1,781	-	535	-	64	-
1220 定期所得稅資產	143	-	157	-	146	-		619,609	28	124,592	61	138,144	59
1320 存貨(附註六(四)及八)	610,383	28	464	-	3,081	1	非流動負債：						
1410 預付款項(附註六(五))	135,028	6	14,658	7	14,229	6	存入保證金	1,350	-	1,370	1	1,350	1
1476 其他金融資產-流動(附註八)	87,659	4	-	-	-	-	其他非流動負債-其他(附註六(七))	50,000	2	50,000	25	50,000	21
1479 其他流動資產-其他	434	-	-	-	1	-		51,350	2	51,370	26	51,350	22
	434	-	-	-	1	-	負債總計	670,959	30	175,962	87	189,494	81
	1,130,939	52	79,692	39	132,131	48	權益：						
非流動資產：													
1543 以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	5,986	-	401	-	401	-	歸屬母公司業主之權益(附註六(十五))：						
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六))	2,191	-	244	-	154	-	普通股股本	966,000	44	70,000	35	70,000	30
1760 投資性不動產淨額(附註六(七)及八)	116,577	5	117,328	59	118,079	51	普通股溢價	620,009	28	-	-	-	-
1780 無形資產	1,203	-	-	-	-	-	資本公積-發行溢價	5,556	-	5,556	3	5,556	2
1920 存自保證金(附註六(八))	90,730	4	1,142	1	1,142	-	資本公積-庫藏股交易	(54,291)	(2)	(21,699)	(12)	(35,374)	(15)
1937 預收款項(附註六(三))	1,530	-	1,330	1	1,330	1	未分配盈餘	1,537,261	70	23,857	13	40,182	17
1985 長期預付租金(附註六(八))	860,080	39	-	-	-	-	歸屬母公司業主權益合計	665	-	618	-	3,561	2
	1,077,937	48	120,445	61	121,106	52	權益總計	1,537,026	70	24,475	13	43,743	19
資產總計	\$ 2,208,876	100	200,437	100	233,237	100	負債及權益總計	\$ 2,208,876	100	200,437	100	233,237	100

董事長：



經理人：



~5~

會計主管：



(請詳 後附合併財務報告附註)

董事長：

經理人：

~184~

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

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

(請詳 後附合併財務報告附註)

董事長：

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

合併權益變動表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

(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

合併現金流量表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

愛山林建設開發（原金尚昌開發）股份有限公司及其子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

(請詳 後附合併財務報告附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

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

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇三年三月二十七日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂準則及解釋

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

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

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

**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）**

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布 之生效 日
2010.5.28	<ul style="list-style-type: none"> • 國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之修正 • 國際財務報導準則第3號「企業合併」之修正 • 國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之修正 • 國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正 	<p>「國際財務報導之改善」，主要修正：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 修正為僅符合特定條件之非控制權益，收購者對其衡量係採公允價值或被收購者可辨認淨資產所享份額認列；其餘非控制權益均應按公允價值衡量 • 被收購者流通在外之權益交割股份基礎給付，若未由收購者以其股份基礎給付交易交換者，亦應採市價基礎衡量 	2010.7.1或 2011.1.1
2010.5.28	<ul style="list-style-type: none"> • 國際會計準則第27號「合併及單獨財務報表」之修正 • 國際會計準則第34號「期中財務報導」之修正 	<ul style="list-style-type: none"> • 刪除信用風險中有關若未重新協商將逾期或減損之金融資產之帳面金額、對已逾期及已減損金額所持有擔保品之公允價值等揭露規定 • 對期中期間重要之事項及交易之揭露提供更明確之規定，並對金融工具及公允價值之揭露提供更多釋例 <p>經評估上述修正對合併公司並無重大影響。</p>	2010.7.1或 2011.1.1
2010.5.28	國際財務報導準則第9號「金融工具」之修正	增修指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債分類及衡量之新規範，並將現行國際會計準則第39號「金融工具」之規範納入。可能會改變對金融負債分類及衡量之影響。	尚未確定， 得提前適用
2010.10.7	國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之修正	新增與金融資產(部分或全部未符合除列條件)移轉有關之揭露要求。經評估將使合併公司增加對金融工具量化之相關性質揭露。	2010.7.1
2010.12.20	國際會計準則第12號「所得稅」之修正	修正針對按公允價值或重評價模式衡量之不動產、廠房及設備、無形資產及投資性不動產，衡量其相關遞延所得稅項目之例外規定。經評估該修正對合併公司並無重大影響。	2012.1.1

**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)**

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布 之生效 日
2011.12.16	<ul style="list-style-type: none"> • 國際會計準則第32號「金融工具：表達」之修正 • 國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之修正 	修正金融資產及金融負債之互抵規定(提供更多判斷之指引)及相關揭露事項。經評估將使合併公司增加對金融工具量化之相關性質揭露。	2014.1.1(表達規定) 2013.1.1(揭露規定)
2011.12.16	<ul style="list-style-type: none"> • 國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之修正 • 國際財務報導準則第9號「金融工具」之修正 	修正強制開始適用日(將準則生效日由2013.1.1延後至2015.1.1)及過渡揭露規定。惟理事會已於2013年11月宣布刪除2015.1.1為強制生效日之規定，以使財務報表編製者能有更充足之時間轉換至新規定。經評估該修正對合併公司並無重大影響。	尚未確定， 得提前適用
2012.5.17	<ul style="list-style-type: none"> • 國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之修正 • 國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正 • 國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之修正 • 國際會計準則第32號「金融工具：表達」之修正 • 國際會計準則第34號「期中財務報導」之修正 	發布「2009-2011年國際財務報導年度改善」，主要闡明財務報表比較資訊之最低要求及期中財務報導對部門資產總額之揭露規定等。若採用上述規定，將改變財務報表之揭露資訊。經評估該修正對合併公司並無重大影響。	2013.1.1
2012.10.31	<ul style="list-style-type: none"> • 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」之修正 • 國際會計準則第27號「單獨財務報表」之修正 • 國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正 	符合條件之投資個體對受控制之被投資者應採用公允價值會計，而非合併該投資。若採用上述規定，可能會對部分被投資公司是否具控制之判斷，且預期將增加對子公司及關聯企業權益之揭露資訊。	2014.1.1， 得提前適用

**愛山林建設開發（原金尚昌開發）
股份有限公司及其子公司合併財務報告附註（續）**

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

**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）**

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布 之生效 日
2013.12.12	<ul style="list-style-type: none"> • 國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之修正 • 國際財務報導準則第2號「股份基礎給付」之修正 • 國際財務報導準則第3號「企業合併」之修正 • 國際財務報導準則第8號「營運部門」之修正 • 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」 • 國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之修正 • 國際會計準則第38號「無形資產」之修正 • 國際會計準則第24號「關係人揭露」之修正 • 國際會計準則第40號「投資性不動產」之修正 	<p>發布「2010-2012及2011-2013週期之年度改善」，主要修正：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 釐清股份基礎給付「既得條件」（包括績效條件及服務條件）之定義 • 釐清企業合併或有對價之分類及衡量 • 明訂應揭露管理階層於適用彙總條件時所作之判斷 • 釐清以淨額基礎衡量公允價值金融工具合約之範圍 • 釐清主要管理階層包括法人董事所指派之代表人 • 明訂取得投資性不動產時應評估其是否構成一項業務 <p>若採用上述規定，將改變財務報表中與關係人交易、金融工具及投資性不動產相關之表達與揭露。</p>	2014.7.1， 得提前適用

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則（以下簡稱「編製準則」）及金管會認可之國際財務報導準則編製。

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

**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) 編製基礎

1. 衡量基礎

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

2. 功能性貨幣及表達貨幣

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

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及本公司之子公司。

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

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

(1) 所有權權益之變動

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

2. 列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

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

3. 未列入合併財務報告之子公司：無。

**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）**

(四) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

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

1. 預期將於合併公司正常營業週期中清償者。
2. 主要為交易目的而持有者。
3. 預期將於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
4. 合併公司不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(五) 現金及約當現金

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

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

(六) 金融工具

金融資產與金融負債係於合併公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1. 金融資產

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

(1) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

**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) 備供出售金融資產

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

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

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

(3) 放款及應收款

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

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

(4) 金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約（如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

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

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

**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）**

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

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

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

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

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

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

(5) 金融資產之除列

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

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

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

**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，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

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

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)辦公設備	5年
(2)租賃改良	3年

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

(十)無形資產

1.其他無形資產

合併公司取得其他無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

2.後續支出

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

3.攤 銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

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

(1)電腦軟體	3年
---------	----

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

(十一)長期預付租金

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

(十二)非金融資產減損

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

**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）**

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

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

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

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

(十三) 收入認列

1. 勞務收入

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

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

2. 商品銷售

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

**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）**

(十四) 員工福利

1. 確定提撥計畫

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

2. 短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

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

(十五) 所得稅

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

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

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

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

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

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

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

**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）**

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

(十六)每股盈餘(虧損)

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

(十七)部門資訊

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

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

(一)附註六(七)，投資性不動產之分類

(二)附註六(十二)，租賃之分類

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

(一)附註六(三)，應收帳款之減損評估

(二)附註六(四)，存貨之評價

(三)附註六(十四)，遞延所得稅資產之可實現性

**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、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

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

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(十九)。

(二)金融資產

明細如下：

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

按公允價值衡量認列於損益之金額請詳附註六(十八)。

合併公司無活絡市場之債券投資－流動係達三個月以上之銀行定期存款。

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

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

(三)應收票據、應收帳款(含關係人)、其他應收款及催收款

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

**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）**

合併公司已逾期但未減損應收票據、應收帳款及其他應收款之帳齡分析如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
逾期360天以上	\$ 1,330	1,330	1,330

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

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

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

(四)存貨

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

**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）**

1. 勞務合約

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

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

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

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

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

(五) 預付款項

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

**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) 不動產、廠房及設備

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

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

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

**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）**

(七)投資性不動產

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

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

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

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

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

**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)**

(八)長期預付租金

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

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

(九)應付短期票券

1.合併公司應付短期票券明細如下：

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

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

3.合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形，請詳附註八。

(十)應付帳款(含關係人)

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

**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）**

(十一)預收款項

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

上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(二)。

(十二)營業租賃

承租人租賃

合併公司以營業租賃承租，不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

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

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

民國一〇二年度營業租賃列報於損益之費用為零元。

(十三)員工福利(確定提撥計畫)

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

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

(十四)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度費用明細如下：

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

**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）**

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

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

2. 遞延所得稅資產及負債

(1) 未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

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

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。

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

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

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

**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. 本公司兩稅合一相關資訊如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	\$ -	-	-
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	(54,295)	(51,699)	(35,374)
	\$ (54,295)	(51,699)	(35,374)
	102.12.31	101.12.31	101.1.1
可扣抵稅額帳戶餘額－本公司	\$ 7,926	7,926	7,926
可扣抵稅額帳戶餘額－子公司	\$ 195	195	195
	\$ 8,121	8,121	8,121
	102年度(預計)	101年度(實際)	
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	- %	-	%

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

(十五) 資本及其他權益

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

1. 普通股之發行

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

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

**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. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

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

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

3. 保留盈餘

本公司每屆決算所得盈餘，依下列順序分派之：

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

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

(1) 法定盈餘公積

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

(2) 特別盈餘公積

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

**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) 盈餘分配

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

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

(十六) 每股盈餘(虧損)

1. 基本每股盈餘(虧損)

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

(1) 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)

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

(2) 普通股加權平均流通在外股數

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

(十七) 營業收入

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之收入明細如下：

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

勞務合約收入請詳附註六(四)說明。

**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)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

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

2.其他利益及損失

合併公司其他利益及損失明細如下：

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

3.財務成本

合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之財務成本明細如下：

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

(十九)金融工具

1.金融工具之種類

(1)金融資產

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

**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

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

2. 信用風險

(1) 信用風險

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

(2) 信用風險集中情況

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

3. 流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

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

**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）**

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

4.利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少0.50%基本點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

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

5.公允價值

(1)公允價值及帳面價值

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

(2)決定公允價值所採用之評價技術及假設

合併公司對金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

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

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

(3)公允價值層級

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

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

第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

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

**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）**

(二十) 財務風險管理

1. 概 要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1) 信用風險
- (2) 流動性風險
- (3) 市場風險

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

2. 風險管理架構

合併公司之財務管理部門為各業務提供服務，統籌協調進入國內與國際金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險監督及管理合併公司營運有關之財務風險。

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

3. 信用風險

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

(1) 應收帳款及其他應收款

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

合併公司並未持有任何擔保品或其他信用增強以規避金融資產之信用風險。

(2) 投 資

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

(3) 保 證

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

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

(1)匯率風險

合併公司之應收款項與應付款項之功能性貨幣為新台幣，因此未受匯率波動影響。

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

(2)利率風險

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

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

(3)信用風險管理

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

(廿一)資本管理

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

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

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

**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）**

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之負債資本比率如下：

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

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

七、關係人交易

(一) 母公司與最終控制者

本公司為合併公司及合併公司之子公司之最終控制者。

(二) 與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

合併公司對關係人之重大銷售金額如下：

	102年度	101年度
其他關係人	\$ 37,412	-

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

**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. 進貨

合併公司向關係人進貨金額如下：

	102年度	101年度
其他關係人	\$ 1,222	-

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

3. 應收關係人款項

合併公司應收關係人款項明細如下：

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

4. 應付關係人款項

合併公司應付關係人款項明細如下：

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

5. 勞務

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

6. 租賃

於民國一〇二年度向其他關係人租用建築物及辦公處作為營業使用，相關明細如下：

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

(三) 主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬

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

**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）**

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

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

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.合併公司為取得存貨而未認列之合約承諾如下：

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

2.合併公司為所推出工程與客戶簽訂之預售屋銷售合約價款如下：

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

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

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

5.合併公司於民國一〇二年度簽訂行銷企劃委任合約書之明細如下：

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

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

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

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

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

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

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

**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）**

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

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

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

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

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

單位：新台幣千元/千股

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

註1：屬非公開發行公司且未於公開市場交易，無明確之公允價值。

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

單位：新台幣千元

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

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：無。

**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：

民國一〇二年度合併公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

單位：新台幣千元/千股

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

註：上列交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

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

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

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

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

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

合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。

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：

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

(三)產品別及勞務別資訊

合併公司來自外部客戶收入資訊如下：

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

**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）**

(四)地區別資訊

合併公司地區別資訊及非流動資產皆屬台灣地區，並無其他地區。

(五)主要客戶資訊

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

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

十五、首次採用國際財務報導準則

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

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

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

**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）**

(一)合併資產負債表項目之調節

	101.12.31			101.1.1		
	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs
資 產						
現金及約當現金	\$ 64,283	(34,420)	29,863	93,125	(82,880)	10,245
透過損益按公允價值之金融資產-流動	-	-	-	59	-	59
無活絡市場之債券投資-流動	-	34,420	34,420	-	82,880	82,880
應收票據	-	-	-	259	-	259
其他應收款	430	-	430	1,231	-	1,231
當期所得稅資產	157	-	157	146	-	146
存 貨	464	-	464	3,081	-	3,081
預付款項	14,658	-	14,658	14,229	-	14,229
其他流動資產	-	-	-	1	-	1
流動資產合計	<u>79,992</u>	<u>-</u>	<u>79,992</u>	<u>112,131</u>	<u>-</u>	<u>112,131</u>
以成本衡量之金融資產-非流動	401	-	401	401	-	401
不動產、廠房及設備	244	-	244	154	-	154
投資性不動產淨額	-	117,328	117,328	-	118,079	118,079
其他長期投資	50,000	(50,000)	-	50,000	(50,000)	-
閒置資產	67,328	(67,328)	-	68,079	(68,079)	-
存出保證金	1,142	-	1,142	1,142	-	1,142
催收款項	1,330	-	1,330	1,330	-	1,330
非流動資產合計	<u>120,445</u>	<u>-</u>	<u>120,445</u>	<u>121,106</u>	<u>-</u>	<u>121,106</u>
資產總計	<u>\$ 200,437</u>	<u>-</u>	<u>200,437</u>	<u>233,237</u>	<u>-</u>	<u>233,237</u>
負 債						
應付短期票券	\$ 123,237	-	123,237	135,798	-	135,798
應付票據	-	-	-	151	-	151
其他應付款	801	-	801	2,131	-	2,131
預收款項	19	-	19	-	-	-
其他流動負債—其他	535	-	535	64	-	64
流動負債合計	<u>124,592</u>	<u>-</u>	<u>124,592</u>	<u>138,144</u>	<u>-</u>	<u>138,144</u>
存入保證金	1,370	-	1,370	1,350	-	1,350
其他非流動負債—其他	50,000	-	50,000	50,000	-	50,000
非流動負債合計	<u>51,370</u>	<u>-</u>	<u>51,370</u>	<u>51,350</u>	<u>-</u>	<u>51,350</u>
負債總計	<u>175,962</u>	<u>-</u>	<u>175,962</u>	<u>189,494</u>	<u>-</u>	<u>189,494</u>
歸屬於母公司之業主權益						
股 本	70,000	-	70,000	70,000	-	70,000
資本公積	5,556	-	5,556	5,556	-	5,556
未分配盈餘	(51,699)	-	(51,699)	(35,374)	-	(35,374)
歸屬於母公司之業主權益	<u>23,857</u>	<u>-</u>	<u>23,857</u>	<u>40,182</u>	<u>-</u>	<u>40,182</u>
非控制權益	618	-	618	3,561	-	3,561
權益總計	<u>24,475</u>	<u>-</u>	<u>24,475</u>	<u>43,743</u>	<u>-</u>	<u>43,743</u>
負債及權益總計	<u>\$ 200,437</u>	<u>-</u>	<u>200,437</u>	<u>233,237</u>	<u>-</u>	<u>233,237</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）**

(二) 合併綜合損益表項目之調節

	101年度		
	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs
營業收入	\$ 3,628	-	3,628
營業成本	(2,729)	-	(2,729)
營業毛利	899	-	899
管理費用	(13,233)	-	(13,233)
營業淨損	(12,334)	-	(12,334)
營業外收入及支出：			
其他收入	681	-	681
其他利益及損失	(220)	-	(220)
財務成本	(4,398)	-	(4,398)
	(3,937)	-	(3,937)
稅前淨損	(16,271)	-	(16,271)
所得稅費用	-	-	-
本期淨損	(16,271)	-	(16,271)
其他綜合損益：			
本期綜合損益總額	\$ (16,271)	-	(16,271)
淨利歸屬於：			
母公司業主	(16,325)	-	(16,325)
非控制權益	54	-	54
本期淨損	\$ (16,271)	-	(16,271)
綜合損益總額歸屬於：			
母公司業主	(16,325)	-	(16,325)
非控制權益	54	-	54
本期綜合損益總額	\$ (16,271)	-	(16,271)
每股虧損			
基本每股虧損(元)	\$ (2.33)	-	(2.33)

(三) 現金流量表之重大調整

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

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

**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）**

(四) 調節說明

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

茲彙總此項變動之影響如下：

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

金尚昌開發股份有限公司
關係企業合併財務報表聲明書

本公司一〇一年度(自一〇一年一月一日至一〇一年十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依財務會計準則公報第七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：金尚昌開發股份有限公司

負責人：陳 柏 文

中 華 民 國 一 〇 二 年 三 月 二 十 五 日

金尚昌開發股份有限公司及其子公司
會計師查核報告

需昇(102)財審字第 013 號

金尚昌開發股份有限公司及其子公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之合併損益表、合併股東權益變動表暨合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表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表表示意見。上開合併財務報表中子公司新聖開發股份有限公司之一〇〇年度財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核，因此，本會計師對合併財務報表所表示之意見中，對合併子公司新聖開發股份有限公司一〇〇年度財務報表所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一〇〇年十二月三十一日該子公司之資產總額為新台幣(以下同)58,559 仟元，佔上開合併財務報表中該年度合併資產總額之 25.11%；營業收入淨額為 10,340 仟元則佔該年度合併營業收入淨額之 100.00%。

本會計師係依照「會計師查核簽證財務報表規則」暨一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作及其他會計師之查核報告可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，第一段所述之合併財務報表在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」、商業會計法及商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定暨一般公認會計原則編製，足以允當表達金尚昌開發股份有限公司及其子公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之合併經營成果與合併現金流量情形。

金尚昌開發股份有限公司於一〇一年九月二十日遭法務部調查局搜索，原總經理及財務長因疑似違反證券交易法案件遭起訴後，已於一〇二年二月離職，現由董事長陳柏文代理總經理職務，並已選任繼任財務長，目前公司營運尚稱正常；另因流動資金因素，金尚昌開發股份有限公司無法一次同時償還到期債務及利息，董事會已於後附財務報表附註二十八併同說明所欲採行之對策，惟其繼續經營能力仍存有疑慮。第一段所述之財務報表係依據繼續經營假設編製，並未因繼續經營假設之疑慮而有所調整。

此 致

金尚昌開發股份有限公司 公 鑒

需昇聯合會計師事務所

會計師：

會計師：

核准文號：(78)台財證(一)第 21872 號函

核准文號：(87)台財證(六)第 27051 號函

中 華 民 國 一 〇 二 年 三 月 二 十 五 日

金尚昌開發股份有限公司及其子公司
合併資產負債表
民國一〇一及一〇〇年十二月三十一日



單位：新台幣仟元

代碼	資 產	一〇一 年 底		一〇〇 年 底		代碼	負債及股東權益	一〇一 年 底		一〇〇 年 底	
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%
11xx	流動資產					21xx	流動負債				
1100	現金及約當現金(附註二及四)	\$ 64,283	32.07%	\$ 93,125	39.93%	2110	應付商業本票(附註十三)	123,237	61.48%	135,798	58.23%
1310	公平價值變動列入損益之金融資產 (附註二及五)	-	0.00%	59	0.02%	2120	應付票據	-	0.00%	151	0.06%
1120	應收票據(減備抵呆帳後淨額)(附註二及六)	-	0.00%	259	0.11%	2170	應付費用(附註十四)	796	0.40%	2,131	0.91%
1220	存貨(附註二及七)	464	0.24%	3,081	1.32%	2260	預收款項	19	0.01%	-	0.00%
1250	預付款項	426	0.21%	10	0.00%	2280	其他流動負債(附註十五)	540	0.27%	64	0.03%
1280	其他流動資產(附註二及八)	14,819	7.39%	15,597	6.69%		流動負債合計	124,592	62.16%	138,144	59.23%
	流動資產合計	79,992	39.91%	112,131	48.07%	28xx	其他負債				
14xx	基金及長期投資(附註二及九)					2820	存入保證金	1,370	0.68%	1,350	0.58%
1480	以成本衡量之金融資產-非流動	401	0.20%	401	0.17%	2888	其他負債-其他(附註九)	50,000	24.95%	50,000	21.44%
1428	其他長期投資	50,000	24.95%	50,000	21.44%		其他負債合計	51,370	25.63%	51,350	22.02%
	基金及長期投資合計	50,401	25.15%	50,401	21.61%		負債合計	175,962	87.79%	189,494	81.25%
15xx	固定資產(附註二及十)					3xxx	股東權益				
1561	辦公設備	887	0.44%	1,019	0.44%	31xx	股本				
1631	租賃改良	5,370	2.68%	5,370	2.30%	3110	普通股(附註十七)	70,000	34.92%	70,000	30.01%
15x9	減:累計折舊	(6,013)	-3.00%	(6,235)	-2.67%	32xx	資本公積				
	固定資產淨額	244	0.12%	154	0.07%	3220	庫藏股票	5,556	2.77%	5,556	2.38%
18xx	其他資產					3350	未提撥保留盈餘(附註十八)				
1810	閒置資產(附註十一)	67,328	33.59%	68,079	29.19%	3351	累積虧損	(51,699)	-25.79%	(35,374)	-15.17%
1820	存出保證金	1,142	0.57%	1,142	0.49%		母公司股東權益合計	23,857	11.90%	40,182	17.22%
1848	催收款-非關係人(減:備抵呆帳後淨額)(附註十二)	1,330	0.66%	1,330	0.57%	3610	少數股權(附註二)	618	0.31%	3,561	1.53%
	其他資產合計	69,800	34.82%	70,551	30.25%		股東權益合計	24,475	12.21%	43,743	18.75%
	資產總額	\$ 200,437	100.00%	\$ 233,237	100.00%		負債及股東權益總額	\$ 200,437	100.00%	\$ 233,237	100.00%

(後附財務報表附註係本財務報表之一部份)

註:請參閱露昇聯合會計師事務所民國一〇二年三月二十五日查核報告

董事長:



經理人:



會計主管:



金尚昌開發股份有限公司及其子公司
合併損益表
民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日



單位：新台幣千元；惟每股虧損為元

代碼	項 目	一〇一年度			一〇〇年度		
		小計	合計	%	小計	合計	%
4000	營業收入						
4010	租賃收入	\$ 152			\$ -		
4510	管理收入(附註二)	3,376			10,340		
4610	營業收入	100	\$ 3,628	100.00%	-	\$ 10,340	100.00%
5000	營業成本						
5010	租賃成本	-			-		
5510	管理成本(附註二)	(2,729)			(10,142)		
5610	營業成本	-	(2,729)	-75.22%	-	(10,142)	-98.09%
5910	營業毛利		899	24.78%		198	1.91%
6000	營業費用						
6100	銷售費用	(77)			(206)		
6200	管理費用	(13,156)	(13,233)	-364.74%	(11,936)	(12,142)	-117.42%
6900	營業損失		(12,334)	-339.97%		(11,944)	-115.51%
7100	營業外收入及利益						
7110	利息收入	681			961		
7122	股利收入	-			42		
7140	處分投資利益	9			819		
7210	租金收入	-			43		
7480	什項收入	573	1,263	34.81%	376	2,231	21.58%
7500	營業外費用及損失						
7510	利息支出	(2,655)			(2,942)		
7580	財務費用	(1,743)			(1,790)		
7680	什項支出(附註二)	(802)	(5,200)	-143.33%	(758)	(5,467)	-53.07%
7900	繼續營業單位稅前淨額		(16,271)	-448.48%		(15,200)	-147.00%
8110	所得稅費用(附註二及十九)		-	0.00%		-	0.00%
9600cx	合併總損益		\$ (16,271)	-448.48%		\$ (15,200)	-147.00%
	歸屬於						
9601	合併淨損益		\$ (16,325)			\$ (15,220)	
9602	少數股東權益		54			20	
			\$ (16,271)			\$ (15,200)	
			稅前	稅後		稅前	稅後
9750	基本每股虧損(附註廿一)		\$ (2.33)	\$ (2.33)		\$ (2.17)	\$ (2.17)

(此附財務報表附註係本財務報表之一部份)

金尚昌開發股份有限公司會計師事務所民國一〇二年五月二十五日查核報告

董事長:



總經理:



會計主管:



金尚昌開發股份有限公司
股東權益變動表
民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日



單位：新台幣仟元

項 目	股 本	資本公積	累積虧損	總計
一〇〇年一月一日餘額	\$ 70,000	\$ 5,556	\$ (20,154)	\$ 55,402
一〇〇年度淨損	-	-	(15,220)	(15,220)
一〇〇年十二月三十一日餘額	\$ 70,000	\$ 5,556	\$ (35,374)	\$ 40,182
一〇一年一月一日餘額	\$ 70,000	\$ 5,556	\$ (35,374)	\$ 40,182
一〇一年度淨損	-	-	(16,325)	(16,325)
一〇〇年十二月三十一日餘額	\$ 70,000	\$ 5,556	\$ (51,699)	\$ 23,857

(後附財務報表附註係本財務報表之一部份)

註：請參閱露昇聯合會計師事務所民國一〇二年三月二十五日查核報告

董事長：



經理人：



會計主管：



金尚昌開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日



項目	單位：新台幣千元	
	一〇一年度	一〇〇年度
營業活動之現金流量		
合併總損益	\$ (16,271)	\$ (15,200)
調整項目		
折舊(含固定資產折舊)	771	799
存貨跌價回升利益	(2,999)	(4,158)
報廢固定資產損失	45	3
處分投資利益	(9)	(819)
應收票據減少	259	672
存貨減少	5,216	14,300
預付款項增加	(416)	(4)
其他流動資產減少(增加)	778	(604)
應付票據減少	(151)	-
應付帳款減少	-	(790)
應付費用減少	(1,335)	(2,069)
預收款項增加	19	-
其他流動負債增加(減少)	476	(128)
營業活動之淨現金流自	(13,217)	(7,998)
投資活動之現金流量		
處分指定公平價值變動列入損益之金融資產	68	3,159
購置固定資產	(155)	(54)
存自保證金減少	-	250
其他投資活動(合併管理減少)	-	(52)
投資活動之淨現金流(自)入	(87)	3,303
融資活動之現金流量		
應付商業本票減少	(12,561)	(9,186)
存入保證金增加	20	-
少數股東減少	(2,997)	-
融資活動之淨現金流自	(15,538)	(9,186)
本期現金及約當現金減少	(28,842)	(13,881)
期初現金及約當現金餘額	93,125	107,006
期末現金及約當現金餘額	\$ 64,283	\$ 93,125
現金流量資訊之補充揭露		
本期支付利息	\$ 5,032	\$ 5,413
減：利息資本化	-	-
不含利息資本化之本期支付利息	\$ 5,032	\$ 5,413
本期支付所得稅	\$ -	\$ -

(僅附財務報表附註係本財務報表之一部份)

財建事開發具聯合會計師事務所民國一〇二年二月二十五日查核報告

董事長：



總經理：



會計主管：





金尚昌開發股份有限公司及其子公司
合併財務報表附註
民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

一、合併財務報表編製個體概述：

本公司於七十五年九月六日奉准設立，九十四年八月二十九日股東臨時會決議通過，並奉經濟部於九月二十一日核准將本公司名稱由原「林三號國際發展股份有限公司」更名為金尚昌開發股份有限公司，主要營業項目為建材之買賣、委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租、出售業務、室內裝潢及土地房屋仲介之經營等業務。

一〇一及一〇〇年度列入合併財務報表編製個體之子公司說明如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務項目	設立時間	持 股 比 例	
				101.12.31	100.12.31
金尚昌開發(股)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	89.08.01	64.70%	64.70%
金尚昌開發(股)公司	新聖開發(股)公司	住宅及大樓開發租賃業、不動產買賣業、不動產租賃業	94.05.06	94.45%	94.45%
金尚昌開發(股)公司	健復實業(股)公司	國際貿易業、租賃業、仲介服務業	91.05.10	100%	100%

列入合併財務報表編製個體之子公司財務報表除新聖開發股份有限公司係依據經會計師查核簽證之財務報表外，其餘子公司因金額不具重大性，係依據未經會計師查核簽證之財務報表計算。

本公司及子公司於一〇一及一〇〇年底員工人數均為 8 人。

二、重要會計政策之彙總說明

本合併財務報表係依照「證券發行人財務報告編製準則」、商業會計法及商業會計處理準則暨一般公認會計原則編製，如無法繼續經營則應改按清算價值對其資產及負債重新加以評價、分類，並據以重編財務報表。

重要會計政策彙總說明如下：

(一) 合併概況

合併財務報表編製準則

本合併公司直接或透過子公司間接持有被投資公司有表決權之股份超過百分之五十以上，其財務報表予以合併。編製合併財務報表時，業已沖銷與子公司及其實質控制力之被投資公司間重大之交易及其餘額。

本合併財務報表對其他少數股權股東持有上述被投資公司之股份，列於少數股權及少數股權損益項下。

(二) 會計估計

本合併公司於編製財務報表時，業已依照一般公認會計原則之規定，對財務報表所列金額及或有事項作必要之衡量、評估與揭露，其中包括若干假設及估計之採用，惟該等假設及估計與實際結果可能存有差異。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括用途未受限之現金、主要為交易目的而持有之資產，以及預期於資產負債表日後十二個月內變現或耗用之資產，而固定資產及其他不屬於流動資產之資產為非流動資產。流動負債包括主要為交易目的而發生之負債，以及須於資產負債表日後十二個月內清償之負債，負債不屬於流動負債者為非流動負債。除有關營建部份以一個營業週期作為劃分標準外，其餘均以一年為準。

(四) 約當現金

約當現金係指隨時可轉換成定額現金且即將到期(自投資日起三個月內到期或清償) 而利率變動對其價值影響甚少之短期票券，購入時則以取得成本為入帳基礎。

(五) 公平價值變動列入損益之金融商品

公平價值變動列入損益之金融商品包括交易目的之金融資產或金融負債，以及於原始認列時，指定以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產或金融負債。原始認列時，係以公平價值衡量，續後評價時，以公平價值衡量且公平價值變動認列為當期損益。

衍生性商品未能符合避險會計者，係分類為交易目的之金融資產或金融負債。公平價值為正值時，列為金融資產；公平價值為負值時，列為金融負債。

公平價值之基礎：上市(櫃)證券係資產負債表日之收盤價，開放型基金受益憑證係資產負債表日之淨資產價值，債券係財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心資產負債表日之參考價；無活絡市場之金融商品，以評價方法估計公平價值。

(六) 應收票據及帳款、其他應收款

1. 應收票據及帳款係因出售存貨而發生之債權，其他應收款係不屬於應收票據及帳款之其他應收款項。應收票據及帳款、其他應收款原始認列時以公平價值衡量，續後以有效利率法之攤銷後成本減除減損後之金額衡量。

- 2.本公司及其子公司於資產負債表日評估是否存在客觀證據，顯示重大個別金融資產發生減損，以及非屬重大之個別金融資產單獨或共同減損。若有減損之客觀證據，則認列呆帳損失。減損金額為金融資產之帳面價值與其估計未來現金流量採原始有效利率折現之現值間之差額。若後續期間減損金額減少，而該減少明顯與認列減損後發生之事件有關，則迴轉先前認列之金融資產減損金額，該迴轉不應使金融資產帳面金額大於未認列減損情況下之攤銷後成本，迴轉之金額認列為當期損益。

(七)存貨

- 1.待售房地、在建房地、營建用地以取得成本(含營建期間資本化利息)為入帳基礎，在建房地待工程完工後房屋、土地按各戶售價比例及土地持分比例分攤成本，轉列銷貨成本、待售房屋及待售土地，期末按成本與市價孰低法評價。
- 2.自九十八年一月一日起依新修訂之財務會計準則公報第十號「存貨之會計處理準則」規定，期末按成本與淨變現價值孰低法評價，且除同類別存貨外採逐項比較法。

(八)長期投資

1.採權益法評價之長期股權投資

持有被投資公司有表決權股份 20 %以上，或對被投資公司有控制能力或重大影響力者，按權益法評價。

採權益法評價之長期股權投資，投資成本與股權淨值間之差額，自九十五年一月一日起，比照財務會計準則公報第二十五號「企業合併—購買法之會計處理」有關收購成本分攤之步驟，予以分析處理。如係折舊或攤銷性之資產所產生者，自取得年度起依其估計剩餘經濟年限分年攤銷；如係因資產之帳面價值高於或低於公平價值所發生者，則於高估或低估情形消失時，將其相關之未攤銷差額一次沖銷；如屬投資成本超過所取得可辨認淨資產公平價值，則將超過部份列為商譽；若所取得可辨認淨資產公平價值超過投資成本，則差額就非流動資產（非採權益法評價之金融資產、待處分資產、遞延所得稅資產及預付退休金除外）分別將其公平價值等比例減少，若減少至零仍有差額時，則列為非常利益。九十五年一月一日之前所產生投資成本與股權淨值間之差額，若原已分析產生原因者，則依原分析結果繼續處理，惟屬商譽部分，或原係就投資成本超過所取得股權淨值差額總數選擇一定年限攤銷者，均不再攤銷，原已攤銷部份亦不迴轉；屬遞延貸項部分，或屬所取得股權淨值超過投資成本者，則依剩餘攤銷年限繼續攤銷。出售成本按加權平均法計算。

對被投資公司具有重大影響力但未達控制能力者，因認列被投資公司之虧損，致對該被投資公司之長期投資及墊款之帳面餘額為負數時，其投資損失之認列以使對公司投資之帳面餘額降至零為限。但若意圖繼續支持被投資公司或被投資公司之虧損係屬短期性質，有充分之證據顯示將於未來短期內回復獲利之營運，則應按持股比例繼續認列投資損失，若因上述處理致使對被投資公司之投資及墊款之帳面價值發生貸方餘額時，在資產負債表中應列為負債。

2.以成本衡量之金融資產

無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，包括未上市(櫃)股票及興櫃股票等，以原始認列之成本衡量。若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不予迴轉。

3.長期投資-土地

不動產之長期投資係以取得成本入帳，使資產達到可用狀態之一切必要而合理之支出，及該資產購建期間應負擔之利息，亦為資產成本之一部份，如發生減損，依財務會計準則公報第三十五號「資產減損之會計處理準則」規定處理。

(九)固定資產、閒置資產

- 1.自有資產係以取得成本為評價基礎，使資產達到可使用狀態之一切必要而合理之支出，及該資產購建期間應負擔之利息，亦為資產成本之一部份；重大更新或改良作為資本支出；修理及維護支出則列為當期費用。
- 2.固定資產報廢或處分損失以當期損失處理，利益則列為當年度之營業外收入。
- 3.折舊係採直線法依下列耐用年限計提：
 - (1)房屋：55年
 - (2)辦公設備：5年
 - (3)租賃改良：3年
- 4.如發生減損，依財務會計準則公報第三十五號「資產減損之會計處理準則」規定處理。
- 5.閒置未使用之固定資產列為其他資產，其折舊之提列與上開固定資產相同，相關折舊列為營業外費用。

(十)退休金

「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。本合併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。

各子公司各項職務大部份係由本公司派員兼任，故雖屬適用勞基法行業，但未訂定退休金辦法，尚無財務會計準則公報第十八號「退休金會計處理準則」之適用。

(十一)售屋損益

本公司及其子公司委託建屋出售收入，係於結案交屋且所有權移轉時認列，惟若符合下列條件者，則採完工比例法認列售屋利益：

- 1.工程之進行已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
- 2.預售契約總額已達估計工程總成本。
- 3.買方支付之價款已達契約總價款百分之十五。
- 4.應收契約款之收現性可合理估計。
- 5.履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
- 6.歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

(十二)員工分紅及董監酬勞

本公司及其子公司自九十七年一月一日起，採用財團法人中華民國會計研究發展基金會(九六)基秘字第 052 號函「員工分紅及董監酬勞會計處理」之規定，員工分紅及董監酬勞成本於具法律義務或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。

(十三)所得稅

- 1.本公司及其子公司採用財務會計準則公報第二十二號「所得稅之會計處理準則」之規定作跨期間與同期間之所得稅分攤，將應課稅暫時性差異所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅負債，與將可減除暫時性差異、虧損扣抵及所得稅抵減所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，再評估其可實現性，認列備抵評價金額。
- 2.遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類，劃分為流動或非流動項目，非與資產或負債相關者，則依預期回轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。
- 3.八十七年度(含)以後之盈餘未及時分配所加徵百分之十之所得稅，列為股東會決議年度所得稅費用。
- 4.「所得基本稅額條例」自九十五年一月一日開始施行，其計算基礎係依所得稅法規定計算之課稅所得額，再加計所得稅法及其他法律所享有之租稅減免，按行政院訂定之稅率(百分之十)計算基本稅額，該基本稅額與按所得稅法規定計算之稅額相較；擇其高者，繳納當年度之所得稅。本公司已考量其影響列報於當期所得稅中。
- 5.當稅法修正時，於公佈日之年度按新規定將遞延所得稅負債及資產重新計算，因而產生之遞延所得稅負債或資產之變動影響數，列入當期繼續營業單位之所得稅費用(利益)。

(十四)資產減損

本公司及其子公司自九十四年度起對採權益法之長期投資及固定資產等依財務會計準則公報第三十五號評估可能發生減損之資產項目；若有減損跡象存在，本公司即估計該資產之可回收金額，倘帳面價值發生重大減損，就其減損部分認列為營業外損失。嗣後若其可回收金額增加，即將累計減損迴轉認列為營業外利益。

如該資產已依法令規定辦理重估價，則其減損損失應先減少業主權益項下之未實現重估增值，如有不足，方認列為營業外損失，嗣後累計減損之迴轉應先就原認列為損失之範圍內認列為營業外利益，若有不足則轉回未實現重估增值。

(十五)營運部門

本公司及其子公司營運部門資訊與提供給營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效，經辨識本公司及其子公司之營運決策者為董事會。

三、會計變動之理由及其影響：無

四、現金及約當現金

(一)明細如下：

項	目	一〇一一年底	一〇〇年底
庫	存	\$ 30	\$ 30
支	票	--	77
活	期	9,873	4,338
定	期	54,380	88,680
合	計	\$ 64,283	\$ 93,125

(二)上開存款之動用均未受限。

五、公平價值變動列入損益之金融資產

交易目的金融資產

(一)明細如下：

項	目	一〇一一年底	一〇〇年底
上	市	\$ --	\$ 2
受	益	--	--
小	計	--	2
加：	交易目的金融評價調整	--	57
淨	額	\$ --	\$ 59

(二)上開金融資產均未提供作為質押或擔保。

六、應收票據

(一)明細如下：

項	目	一〇一一年底	一〇〇年底
應	收	\$ --	\$ 1,429
減：	備抵呆帳	--	(1,170)
合	計	\$ --	\$ 259

(二)上開票據均未提供作為質押或擔保。

七、存貨

(一)明細如下：

項	目	一〇一一年底	一〇〇年底
待	售	\$ 44	--
待	售	510	\$ 5,770
減：	備抵跌價損失	(90)	(2,689)
淨	額	\$ 464	\$ 3,081

一〇一年及一〇〇年底，並無已簽約尚未完成交屋或過戶之合約。

(二)台南市北區開元段工地係由新聖開發股份有限公司、興富發建設股份有限公司(以下簡稱興富發公司)及地主三方合作興建房屋。由新聖開發股份有限公司擁有全部 1/2 之土地合建權利，興富發公司持有另外 1/2 土地，雙方共同出資興建房屋，本案相關之收入、成本及費用依出資比例分攤(其中新聖開發股份有限公司與地主部份約定由地主提供土地，新聖開發股份有限公司負責出資，雙方依所有之房屋土地合建分售)。

本建案業於九十七年完工，並陸續完成交屋，尚未出售部份，業已轉列「待售房屋」。一〇一及一〇〇年度因實際出售房屋而迴轉之利益(帳列銷貨成本減項)分別為 2,599 仟元及 4,158 仟元。

(三)興富發公司將台南市北區開元段未售出建物空間之所有權無償移轉於新聖開發股份有限公司，帳列一〇一年度待售土地、房屋，分別為 44 仟元、68 仟元及其他收入 112 仟元。

八、其他流動資產

項 目	一 〇 一 年 底	一 〇 〇 年 底
其 他 應 收 款	\$ 278	\$ 964
應 收 利 息	152	267
暫 付 款	--	1
應退營所稅(附註十九)	157	146
進 項 稅 額	1	--
留 抵 稅 額	14,231	14,219
合 計	\$ 14,819	\$ 15,597

九、長期投資

(一)明細如下：

被 投 資 公 司	一 〇 一 年 底	一 〇 〇 年 底	
持股比例	金 額	持股比例	金 額
以成本衡量之金融資產-非流動			
立榮航空(股)公司	0.01 % \$ 401	0.01 % \$ 401	
其他長期投資			
土 地	50,000	50,000	
合 計	\$ 50,401	\$ 50,401	

(二)上述被投資公司非屬上市(櫃)之公司。

(三)上述土地係本公司於八十九年七月三十一日與黃金秋簽訂不動產買賣契約書，購入淡水鎮米蘭(三空泉段)土地約 3,106.07 坪，合約總價款計 178,599 仟元，其中 50,000 仟元之付款方式係由原地主黃金秋將土地設定抵押予中聯信託之貸款，以債權移轉予本公司之方式為之，截至一〇一年底已支付 128,599 仟元，餘 50,000 仟元係尚未辦妥債權移轉之部份(同額帳列長期投資及其他負債-其他)。該土地已於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為擔保(詳附註廿三、(二)、1)。

十、固定資產

(一)明細如下：

項	目	一	○	一	年	底			
		取	得	成	本	累			
		計	折	舊	帳	面			
		價	值						
辦	公	設	備	\$	887	\$	643	\$	244
租	賃	改	良		5,370		5,370		--
合	計			\$	6,257	\$	6,013	\$	244

項	目	一	○	○	年	底			
		取	得	成	本	累			
		計	折	舊	帳	面			
		價	值						
辦	公	設	備	\$	1,019	\$	865	\$	154
租	賃	改	良		5,370		5,370		0
合	計			\$	6,389	\$	6,235	\$	154

(二)上開固定資產未提供質押或擔保。

十一、閒置資產

(一)明細如下：

項	目	一	○	一	年	底			
		取	得	成	本	累			
		計	折	舊	累	計			
		減	損	帳	面	價			
		值							
土	地(泰瑞 NO.1)	\$	46,157	\$	--	\$	10,644	\$	35,513
房	屋及建築(泰瑞 NO.1)		42,078		10,263		--		31,815
合	計	\$	88,235	\$	10,263	\$	10,644	\$	67,328

項	目	一	○	○	年	底			
		取	得	成	本	累			
		計	折	舊	累	計			
		減	損	帳	面	價			
		值							
土	地(泰瑞 NO.1)	\$	46,157	\$	--	\$	10,644	\$	35,513
房	屋及建築(泰瑞 NO.1)		42,078		9,512		--		32,566
合	計	\$	88,235	\$	9,512	\$	10,644	\$	68,079

(二)上開閒置資產一〇一及一〇〇年底投保保額均為 32,900 仟元。

(三)上開閒置資產部份已供作發行商業本票之擔保品，詳附註廿四。

(四)上開閒置資產原係出租予亞歷山大(股)公司，後因該公司違約且後續招租不易，因而於九十七年底按淨公平價值轉列閒置資產，淨公平價值與帳列價值之差異計 10,644 仟元，帳列九十七年度減損損失。

十二、催收款項-非關係人

項	目	一	○	一	年	底	一	○	○	年	底
催	收款(附註廿五、(一))	\$			3,014	\$				3,014	
減：	備抵呆帳				(1,684)					(1,684)	
合	計	\$			1,330	\$				1,330	

十三、應付商業本票

(一)明細如下：

項 目	一 〇 一 年 底		一 〇 〇 年 底	
	金 額	利 率 區 間	金 額	利 率 區 間
應付商業本票	\$ 124,000	1.95%~2.00%	\$ 136,500	1.15%~2.47%
減：未攤銷折價	(763)		(702)	
合 計	<u>\$ 123,237</u>		<u>\$ 135,798</u>	

(二)上述發行商業本票之擔保情形詳附註廿四。

(三)本公司為營運資金需要及流動資金調度困難，與債權銀行協議之情形詳附註廿八、(一)、(四)。

十四、應付費用

項 目	一 〇 一 年 底	一 〇 〇 年 底
應付薪資	\$ --	\$ 613
應付利息	--	572
應付勞務費	467	458
應付退休金(附註廿二)	49	49
其他應付款	280	439
合 計	<u>\$ 796</u>	<u>\$ 2,131</u>

十五、其他流動負債

(一)明細如下：

項 目	一 〇 一 年 底	一 〇 〇 年 底
應付代收收款	\$ 204	\$ 59
暫收	6	5
應付代收土地款(附註廿三、(二)、2)	325	--
其他應付款	5	--
合 計	<u>\$ 540</u>	<u>\$ 64</u>

十六、資產負債表之到期分析

本公司及子公司與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期資產負債表日後一年內及超過一年後將回收或償付之金額，列示如下：

	一 〇 一 年 底	
	一 年 內	一 年 後 合 計
資產		
應收票據	\$ --	\$ --
應收帳款	--	--
存貨	464	--
合 計	<u>\$ 464</u>	<u>\$ --</u>
負債		
短期借款	--	--
應付商業本票	16,737	106,500
應付票據	--	--
應付帳款	--	--
預收房地款	--	--
合 計	<u>\$ 16,737</u>	<u>\$ 106,500</u>

	一 〇 〇 年 底	
	一 年 內	一 年 後 合 計
資產		
應收票據	\$ 259	\$ --
應收帳款	--	--
存貨	2,055	1,026
合 計	<u>\$ 2,314</u>	<u>\$ 1,026</u>
負債		
短期借款	--	--
應付商業本票	9,298	126,500
應付票據	151	--
應付帳款	--	--
預收房地款	--	--
合 計	<u>\$ 9,449</u>	<u>\$ 126,500</u>

十七、股本

本公司九十五年底額定及實收資本額為 646,000 仟元，分為 64,600 仟股，每股 10 元，為強化財務結構，九十六年六月十五日經股東會決議通過減資彌補虧損計新台幣 576,000 仟元，銷除已發行股份共 57,600 仟股，(即每仟股換發新股票 108.4 股)並訂於九十六年十二月六日為減資基準日，九十六年底減資後額定及實收資本額為 70,000 仟元，分為 7,000 仟股，每股 10 元，九十七年一月三日完成變更登記；另九十七年六月二十日股東會決議通過，預計私募普通股 7,000 仟股，總金額 70,000 仟元，每股面額 10 元，於九十七年七月十七日完成變更登記，額定資本總額為 140,000 仟元，惟尚未辦理私募，實收資本額仍為 70,000 仟元，另一〇一年六月二十二日股東會決議通過，預計繼續私募普通股 7,000 仟股。

十八、股東權益(盈餘分配及股利政策)

本公司每屆決算所得盈餘，依下列順序分派之：

(一)提繳稅捐。

(二)彌補虧損。

(三)提存百分之十為法定盈餘公積。

(四)依證券交易法提列或迴轉特別盈餘公積。

(五)董事監察人酬勞金就一至四款規定數額後剩餘之數提撥百分之二。

(六)員工紅利就一至四款規定數額後剩餘之數提撥不低於百分之一不高於百分之十，其提撥總金額固定不變，若員工紅利以配發新股，則以股東開會前一日之收盤價折算員工股票紅利股數。

(七)股東紅利就一至六款提列款項後之餘額由董事會議定之，經股東會決議之。

本公司分配盈餘時，必須依法令規定就當年度發生之帳列股東權益減項金額(包括長期股權投資未實現跌價損失及累積換算調整數等)，自當年度稅後盈餘與前期末未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，屬前期累積之股東權益減項金額，則自前期末未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分配。嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分配盈餘。

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。

預計未來三年股利之發放，以當年度盈餘全數分配為原則，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。

本公司截至一〇一及一〇〇年底待彌補虧損分別為 51,699 仟元及 35,374 仟元。

(八)本公司一〇一及一〇〇年度無盈餘可供分配。有關董事會通過擬議及股東會決議通過虧損彌補議案之情形，請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

十九、所得稅

(一)明細如下：

	一〇一年底	一〇〇年底
1.遞延所得稅資產總額	\$ 67,877	\$ 65,577
2.遞延所得稅資產之備抵評價總額	(67,877)	(65,577)
合 計	\$ --	\$ --

3.產生遞延所得稅資產之明細如下：

項 目	一〇一	一〇〇	年 底
	金 額		所 得 稅 影 響 數
流動項目：			
存貨跌價損失所產生之可減除暫時性差異	\$ 90	\$	15
非流動項目：			
虧損扣抵所產生之可減除暫時性差異	397,537		67,581
呆帳認列所產生之可減除暫時性差異	1,653		281
備抵評價			(67,877)
合 計		\$	--

項 目	一〇〇	一〇〇	年 底
	金 額		所 得 稅 影 響 數
流動項目：			
存貨跌價損失所產生之可減除暫時性差異	\$ 2,689	\$	457
非流動項目：			
虧損扣抵所產生之可減除暫時性差異	381,403		64,839
呆帳認列所產生之可減除暫時性差異	1,653		281
備抵評價			(65,577)
合 計		\$	--

(二)

項 目	尚未扣抵虧損數 (扣除現金、股票股利)	最後可扣抵年度
91年度核定虧損可供扣抵數	\$ 66,472	--
92年度核定虧損可供扣抵數	101,418	102年
93年度核定虧損可供扣抵數	54,591	103年
94年度核定虧損可供扣抵數	11,977	104年
95年度核定淨利抵減數	(1,080)	--
96年度核定虧損可供扣抵數	52,749	106年
97年度核定虧損可供扣抵數	112,313	107年
98年度核定虧損可供扣抵數	6,090	108年
99年度核定虧損可供扣抵數	20,103	109年
100年度核定虧損可供扣抵數	20,083	110年
101年度申報虧損可供扣抵數	17,303	111年
逾期之虧損可供扣抵數	(64,482)	--
合 計	\$ 397,537	

(三)

項 目	一 〇 一 年 度	一 〇 〇 年 度
當期所得稅費用	-- \$	--
未分配盈餘加徵 10%	--	--
最低稅負制加徵	--	--
估計所得稅費用	--	--
利息扣繳稅款抵繳	--	--
應付所得稅款	\$ --	\$ --
利息扣繳稅款、暫繳稅款	78	78
以前年度應退營所稅	146	135
以前年度退稅款	(67)	(67)
抵繳所得稅費用	--	0
應退營所稅	\$ 157	\$ 146

(四)截至報告日止本公司及子公司營利事業所得稅結算及未分配盈餘申報經稽徵機關核定之情形如下，且無欠繳稅款：

公 司 名 稱	營利事業所得稅結算 申報核定年度	未分配盈餘申報 核定年度
金尚昌開發股份有限公司	100 年度	99 年度
建盟電子商務股份有限公司	99 年度	98 年度
健復實業股份有限公司	99 年度	98 年度
新聖開發股份有限公司	100 年度	99 年度

(五)兩稅合一相關資訊：

股東可扣抵稅額帳戶餘額

	一 〇 一 年 度	一 〇 〇 年 度
金尚昌開發股份有限公司	\$ 7,926	\$ 7,926
建盟電子商務股份有限公司	--	--
健復實業股份有限公司	195	195
新聖開發股份有限公司	--	--
合 計	\$ 8,121	\$ 8,121

預計盈餘分配之稅額扣抵比率

	一〇一一年度(預計)	一〇〇年度(實際)
金尚昌開發股份有限公司	--	--
建盟電子商務股份有限公司	--	--
健復實業股份有限公司	--	--
新聖開發股份有限公司	--	--

(六)未分配盈餘相關資訊：

	一〇一一年底	一〇〇年底
八十六年度以前	\$ --	\$ --
八十七至九十八年度	(1,724)	(1,724)
九十九年度以後	(49,975)	(33,650)
合計	\$ (51,699)	\$ (35,374)

二十、用人、折舊、折耗及攤銷費用

	一〇一一年度	一〇〇年度	
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
用人費用			
薪資費用	\$ --	\$ 6,157	\$ 6,157
勞健保費用	--	443	443
退休金費用	--	293	293
伙食費用	--	194	194
用人費用小計	--	7,087	7,087
折舊費用	--	20	20
合計	\$ --	\$ 7,107	\$ 7,107

	一〇一一年度	一〇〇年度	
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
用人費用			
薪資費用	\$ --	\$ 5,649	\$ 5,649
勞健保費用	--	433	433
退休金費用	--	293	293
伙食費用	--	194	194
用人費用小計	--	6,569	6,569
折舊費用	--	47	47
合計	\$ --	\$ 6,616	\$ 6,616

廿一、合併每股虧損

(一)本公司民國一〇一年及一〇〇年底均未有發行在外潛在普通股之金融商品或其他合約，故為簡單資本結構。

(二)合併基本每股虧損計算如下：

年 度	本期淨損(分子)		加權平均流 通在外股數 (分母)(仟股)	合併每股虧損(元)	
	稅 前	稅 後		稅 前	稅 後
一〇一年度	(16,271	(16,271			
合併總損益	<u>\$)</u>	<u>\$)</u>			
合併基本每股虧損					
屬於母公司普通股之本期淨損	(16,325	(16,325			
	<u>\$)</u>	<u>\$)</u>	7,000	<u>\$ (2.33)</u>	<u>\$ (2.33)</u>
年 度	本期淨損(分子)		加權平均流 通在外股數 (分母)(仟股)	合併每股虧損(元)	
	稅 前	稅 後		稅 前	稅 後
一〇〇年度	(15,200	(15,200			
合併總損益	<u>\$)</u>	<u>\$)</u>			
合併基本每股虧損					
屬於母公司普通股之本期淨損	(15,220	(15,220			
	<u>\$)</u>	<u>\$)</u>	7,000	<u>\$ (2.17)</u>	<u>\$ (2.17)</u>

廿二、退休金

(一)「勞工退休金條例」係屬確定提撥退休辦法。本合併公司勞工全部選擇新制，自九十四年七月一日起依員工薪資每月6%提撥至個人退休金專戶。

(二)本公司一〇一及一〇〇年度帳列退休金費用均為293仟元。

(三)本公司一〇一及一〇〇年底尚未撥付之退休金均為49仟元列於應付費用項下。

廿三、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
朱家璵	本公司之監察人
李佳樺	新聖開發股份有限公司之合建地主
全體董事、監察人、總經理及副總經理	本公司主要管理階層

(二)與關係人間之重大交易事項：

1.長期投資-土地，為農地，尚無法過戶，暫以朱家璵名義為所有權登記之情形，詳附註九、(三)。

2.代收土地款

關 係 人	一 〇 一 年 底	一 〇 〇 年 底
李 佳 樺	<u>\$ 325</u>	<u>\$ --</u>

(三)董事、監察人及管理階層薪酬資訊

本公司依據九十七年十月廿一日金管證六字第 0970053275 號令規定，為強化資訊揭露，公開發行公司應於年度財務報告附註關係人交易項下揭露給付董事、監察人、總經理及副總經理等主要管理階層薪酬總額相關資訊，其揭露如下：

項 目	一 ○ 一 年 度	一 ○ ○ 年 度
薪 資	\$ 3,816	\$ 3,369
獎 金	--	--
業 務 執 行 費 用	464	452
盈餘分配項目(註)	--	--
	<u>\$ 4,280</u>	<u>\$ 3,821</u>

- 1.薪資包括薪資、職務加給、退職退休金、離職金等。
- 2.獎金包括各種獎金、獎勵金等。
- 3.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。
- 4.盈餘分配項目係指當期估列之董監酬勞及員工紅利。
- 5.相關資訊可參閱本公司股東會年報。

(註)一〇一年度分配項目尚未經股東會決議，故為估列之金額。

廿四、質押之資產

項 目	帳 面 值	帳 面 值
	一 ○ 一 年 底	一 ○ ○ 年 底
閒置資產(減:累計折舊;累計減損)	<u>\$ 67,328</u>	<u>\$ 68,079</u>

廿五、重大承諾及或有事項

截至一〇一年底，本公司尚有下列重大承諾及或有事項未列入上開財務報表之中：

- (一)本公司於八十六年十二月三十一日與亞歷山大股份有限公司簽訂租賃合約，將三重泰瑞 NO.1 地下一樓商場於取得使用執照之日起出租予亞歷山大股份有限公司，租期為 10 年。雙方約定自租賃開始日後第六個月起每月租金為 433 仟元(未稅)，並同意自第三年起租金調幅以前一年租金增加 5%為準。因亞歷山大股份有限公司，爆發財務困難，積欠 96 年 10~12 月及 97 年 1 月租賃款，本公司已寄發存證信函催收並通知解除契約，經評估後將應收租金轉列催收款並扣除押租後全數提列呆帳損失。(詳附註十二)
- (二)本公司於八十九年七月三十一日與黃金秋簽訂不動產買賣契約書，購入淡水鎮米蘭(三空泉段)土地之情形詳附註九、(三)。
- (三)保證票據

項 目	一 ○ 一 年 底	一 ○ ○ 年 底
存出及應付保證票據	\$ --	\$ 572
存入及應收保證票據	34	34

上開存出及應付保證票據係掛帳利息保證票據，存入及應收保證票據係工程履約保證票據。

廿六、重大災害損失：無

廿七、重大之期後事項：詳附註廿八、(三)~(四)

廿八、其他

(一)本公司為營運資金需要及流動資金調度需求，與債權銀行協議如下：

1.借款本金逐年縮減額度，不再追補擔保品。

2.利息按一般利率水準支付，掛帳部份按期攤還，期限一〇一年七月。

(二)本公司曾經政府機關核定列入紓困，歷經經營團隊同心協力，奮戰不懈之慘淡經營整頓，逐年清理債務，終於將過去最高曾達七十億元之負債降低 97%以上，期待數年後可以全部清理完畢；九十七年一月三日完成變更登記消除股份 57,600 仟股，減資後實收資本額為 70,000 仟元，另計劃私募現金增資股數 7,000 仟股，總金額計 70,000 仟元(詳附註十七)，並積極尋覓建商合資開發，適足以期待，一定可以東山再起。

(三)本公司爆發疑似違反證券交易法案件而於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廿三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(該二人已於一〇二年二月份離職)及林鴻明等人依涉嫌違反證券交易法等事件起訴，並移請台北地方法院刑事法庭審理。

前段所述訴訟案件，本公司非案件被告，故未獲得起訴書，惟依本公司目前之了解，係肇因於本公司原向中聯信託以淡水鎮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。本公司管理階層評估對本公司一〇一年度之財務報表並不會有增加損失甚或有損失之影響，故該訴訟案件於一〇一年度財務報表中附註揭露說明後應無其他之影響。

因前述訴訟案，本公司原總經理及財會主管雖已於一〇二年二月初離職，惟本公司為上市公司，日常經營及業務均由相關負責員工各司其職正常運作，並無受到該案之影響；而總經理職務由董事長兼任，新任財會主管已於一〇二年三月十四日接任。依目前狀況，公司營運均維持正常，並無受前述案件之影響。

依章程規定，本公司設有五名董事及二名監察人，前述陳祈蒼、董翠華原為法人董事代表，於一〇二年二月份辭任，法人董事並於一〇二年三月四日改派潘志建、鄭亞琦二名新任董事。本公司目前董事及監察人均以維護公司及股東權益為前提，正常運作及執行董監事相關職權。

- (四)另有關於本公司流動資金一節，如上(一)所述，本公司前已與債權銀行達成協議，每年均攤還本金利息，截至報告日止，本公司與兆豐票券金融公司及聯邦商業銀行往來之保證發行商業本票金額合計 124,000 仟元，借款合同到期日為民國一〇二年三月，商業本票之到期日分別為民國一〇二年三月七日及三月十二日，本公司均依約執行借款契約條款且繳息正常，未有違約情事，並無提前還款疑慮，一〇二年二月十八日兆豐票券金融公司同意續約，保證發行商業本票 60,000 仟元，期限一年，至一〇三年三月，票據發行期限為 180 天，循環發行，每季分別減少發行 25,000 仟元；另一〇二年三月二十二日接獲聯邦商業銀行核貸通知，保證發行商業本票 61,000 仟元，期限至一〇三年三月十九日，票據發行最長 90 天，循環動用，一〇二年六月、十二月各還本 4,000 仟元，借款展期均已順利完成。
- (五)上開借款之擔保品(帳列閒置資產)--三重泰瑞 NO.1 房地目前僅小部分出租，本公司將持續努力並尋求仲介業者之協助，期能在短期內順利出租以增加公司營收，另如上(二)所述，本公司正積極評估最佳私募時機及洽談特定人，私募資金以紓解流動資金壓力並為公司創造最大之利益。

廿九、附註揭露事項

重大交易事項及轉投資事業相關資訊及大陸投資資訊母子公司間業務關係及重要交易往來情形：除下列事項外，無其他應予揭露者，編製合併財務報表時，母子公司間重大交易及其餘額已予以全數銷除。

(一)重大交易事項相關資訊：

1. 資金貸予他人：無
2. 為他人背書保證：無
3. 期末持有有價證券情形：詳附表一
4. 本期累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億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一億元或實收資本額百分之二十以上：無
6. 處分不動產之金額達新台幣一億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：無
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無
9. 從事衍生性商品交易：
 - (1) 衍生性金融商品：無
 - (2) 非衍生性金融商品：詳附表二

(二)轉投資事業相關資訊：

1. 對直接或間接具有重大影響力或控制能力之被投資公司相關資訊：詳附表三
2. 對直接或間接具有控制能力之被投資公司補充揭露事項：建盟電子商務股份有限公司、新聖開發股份有限公司、健復實業股份有限公司一〇一年度之重大交易事項相關資訊，詳附表一～二。

(三)大陸投資資訊：無

(四)母子公司間業務關係及重要交易往來：詳附表四

三十、營運部門財務資訊

(一)一般性資訊

本公司及其子公司主要經營興建國民住宅、商業大樓出租、出售單一產業，營運決策者為董事會，董事會將公司整體視為單一績效管理個體，並由檢視整體公司財務報表之財務數據作為評估績效、制定決策及資源分配之依據，經辨識本公司及其子公司為單一應報導部門。

(二)部門資訊之衡量

本公司及其子公司董事會主要係依據公司每月編製財務報表作為評估營運部門表現。

(三)部門損益、資產與負債之資訊

本公司及其子公司為單一應報導部門，部門損益、資產與負債即為財務報表列示之損益、資產與負債。

(四)部門損益、資產與負債之調節資訊

本公司及其子公司為單一應報導部門，部門損益、資產與負債為財務報表列示之損益、資產與負債，故無調節資訊。

卅一、事先揭露採用國際財務報導準則相關事項

1.依行政院金融監督管理委員會 0990004943 函規定，應自民國一〇二年依財團法人中華民國會計研究發展基金會(以下簡稱會計基金會)翻譯並發布之國際會計準則(以下簡稱 IFRSs)編製財務報告，為因應上開修正，本公司業已成立專案小組，並訂定採用 IFRSs 之計畫，謹將該計畫之重要內容、預計完成時程及目前執行情形說明如下：

計 畫 內 容	主要執行單位	目前執行情形
(1)評估階段(99年1月1日至100年12月31日)		
◎訂定採用 IFRSs 計畫及成立專案小組	會計部門	已完成
◎進行第一階段之員工內部訓練	人事部門	已完成
◎比較分析現行會計政策與 IFRSs 之差異	會計部門	已完成
◎評估現行會計政策應作之調整	會計部門	已完成
◎評估「首次採用國際會計準則」公報之適用	會計部門	已完成
◎評估相關資訊系統及內部控制應作之調整	內部控制部門 、資訊部門	已完成
(2)準備階段:(100年1月1日至101年12月31日)		
◎決定如何依 IFRSs 調整現行會計政策	會計部門	已完成
◎決定如何適用「首次採用國際會計準則」公報	會計部門	已完成
◎調整相關資訊系統及內部控制	內部控制部門 、資訊部門	已完成
◎進行第二階段之員工內部訓練	人事部門	已完成
(3)實施階段:(101年1月1日至102年12月31日)		
◎依 IFRSs 編製開帳日資產負債表及比較財務報表	會計部門	已完成
◎依 IFRSs 編製財務報表	會計部門	積極進行中
◎測試相關資訊系統之運作情形	資訊部門	積極進行中

2.謹就本公司目前評估現行會計政策與未來依 IFRSs 編製財務報表所採用之會計政策二者間可能產生之重大差異說明如下：

會 計 議 題	差 異 說 明
其他長期投資、閒置資產	轉換為 IFRSs 後，原帳列長期投資項下之其他長期投資及其他資產項下之閒置資產主要係母公司米蘭(三空泉段)土地及供出租之三重房地，依相關準則規定屬投資性不動產。
所得稅	<p>(1)依我國現行會計準則規定，遞延所得稅資產或負債係依其相關負債或資產之分類，而劃分為流動或非流動項目，對於遞延所得稅負債或資產未能歸屬至財務報表所列之資產或負債者，則按預期該遞延所得稅負債或資產清償或實現之期間長短劃分為流動或非流動項目。依國際會計準則第 1 號「財務報表之表達」規定，企業不得將遞延所得稅資產或負債分類為流動資產或負債。</p> <p>(2)依我國現行會計準則規定，遞延所得稅資產於評估其可實現性後，認列相關備抵評價金額。依國際會計準則第 12 號「所得稅」規定，遞延所得稅資產僅就很有可能實現之範圍認列。</p>

3.謹就本公司初步評估目前會計政策與依 IFRSs 編製財務報表所使用之會計政策二者間可能產生之重大差異及影響如下：

(1)民國一〇一年一月一日財務狀況調節表

	我國會計準則	影響金額	IFRSs	備註
現金及約當現金	93,125	--	93,125	
公平價值列入損益之金融資產	59	(59)	--	註 1
透過損益按公允價值衡量之金融資產	--	59	59	註 1
應收款項	259	--	259	
存貨	3,081	--	3,081	
預付款項及其他流動資產	15,607	--	15,607	
以成本衡量之金融資產-非流動	401	--	401	
其他長期投資	50,000	(50,000)	--	註 2
閒置資產淨額	68,079	(68,079)	--	註 2
投資性不動產	--	118,079	118,079	註 2
固定資產淨額	154	(154)	--	註 3
不動產、廠房及設備	--	154	154	註 3
其他資產	2,472	--	2,472	
資產總額	233,237	--	233,237	
應付商業本票	135,798	--	135,798	
應付款項	151	--	151	
應付費用	2,131	--	2,131	
其他流動負債	64	--	64	
其他負債	51,350	--	51,350	
負債總額	189,494	--	189,494	
股本	70,000	--	70,000	
資本公積-庫藏股	5,556	--	5,556	
少數股權	3,561	(3,561)	--	註 4
非控制權益	--	3,561	3,561	註 4
保留盈餘	(35,374)	--	(35,374)	
股東權益總額	43,743	--	43,743	
負債及股東權益合計	233,237	--	233,237	

註 1:公平價值列入損益之金融資產 59 仟元，依 IFRSs 定義重分類至透過損益按公允價值衡量之金融資產。

註 2:長期投資米蘭(三空泉段)土地 50,000 仟元，閒置資產供出租之三重房地 68,079 仟元，因該資產係以賺取租金及資產增值為目的，依其性質重分類至投資性不動產計 118,079 仟元。

註 3:固定資產-辦公設備 154 仟元，依 IFRSs 定義重分類至不動產、廠房及設備。

註 4:首次採用 IFRs 對於以前所發生之少數股權採權益法未按持股比例認購 3,561 仟元，依 IFRSs 定義重分類至非控制權益。

(2)民國一〇一年底財務狀況調節表

	我國會計準則	影響金額	IFRSs	備註
現金及約當現金	64,283	--	64,283	
存貨	464	--	464	
預付款項及其他流動資產	15,245	--	15,245	
以成本衡量之金融資產-	401	--	401	
非流動				
基金及長期投資	50,000	(50,000)	--	註 1
閒置資產淨額	67,328	(67,328)	--	註 1
投資性不動產	--	117,328	117,328	註 1
固定資產淨額	244	(244)	--	註 2
不動產、廠房及設備	--	244	244	註 2
其他資產	2,472	--	2,472	
資產總額	200,437	--	200,437	
應付商業本票	123,237	--	123,237	
應付費用	796	--	796	
預收款項	19	--	19	
其他流動負債	540	--	540	
其他負債	51,370	--	51,370	
負債總額	175,962	--	175,962	
股本	70,000	--	70,000	
資本公積-庫藏股	5,556	--	5,556	
少數股權	618	(618)	--	註 3
非控制權益	--	618	618	註 3
保留盈餘	(51,699)	--	(51,699)	
股東權益總額	24,475	--	24,475	
負債及股東權益合計	200,437	--	200,437	

註 1:長期投資米蘭(三空泉段)土地 50,000 仟元，閒置資產供出租之三重房地 67,328 仟元，因該資產係以賺取租金及資產增值為目的，依其性質重分類至投資性不動產計 117,328 仟元。

註 2:固定資產-辦公設備 244 仟元，依 IFRSs 定義重分類至不動產、廠房及設備。

註 3:首次採用 IFRs 對於以前所發生之少數股權採權益法未按持股比例認購 618 仟元，依 IFRSs 定義重分類至非控制權益。

(3)民國一〇一一年度損益調節表

	我國會計準則	影響金額	IFRS	備註
營業收入	3628	--	3,628	
營業成本	(2,729)	--	(2,729)	
營業毛利	899	--	899	
營業費用	(13,233)	--	(13,233)	
營業淨損	(12,334)	--	(12,334)	
營業外收入及利益	1,263	(1,263)	--	註 1
營業外費用及損失	(5,200)	5,200	--	註 1
營業外收益淨額	--	(3,937)	(3,937)	註 1
稅前淨損	(16,271)	--	(16,271)	

註 1:營業外收入及利益 1,263 仟元及營業外費用及損失 5,200 仟元，依 IFRSs 定義重分類至營業外收益淨額。

- 4.依 IFRSs 第 1 號「首次採用國際財務報導準則」規定，除依選擇性豁免及強制性例外規定辦理者外，原則上公司於首次採用國際會計準則時，應依所有在首次採用國際會計準則時已生效之會計準則規定編製財務報表，並予以追溯調整。本公司並無適用選擇性豁免規定辦理。
- 5.本公司係以行政院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、解釋及解釋公告作為上開評估之依據。惟上述目前會計政策與未來依 IFRSs 編製財務報告所使用之會計政策二者間可能產生之重大差異說明，均係依目前環境與狀況所作成初步決定，嗣後可能因環境或狀況改變而變更。

附表一

一〇一年底

單位:新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱		與有價證券 發行人之 關係	帳 科	列 目	一〇〇一年底			備註
	種類	名稱				股數 (單位數)	帳面 金額	持股比例	
金尚昌開發(股)公司	股票	立榮航空(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	34 仟股	401	0.01 %	9.01	註 1
金尚昌開發(股)公司	股票	建盟電子商務(股)公司	子公司	採權益法之長期股權投資	1,294 仟股	579	64.70 %	0.45	
金尚昌開發(股)公司	股票	健復實業(股)公司	子公司	"	200 仟股	1,368	100.00 %	6.84	
金尚昌開發(股)公司	股票	新聖開發(股)公司	子公司	"	3,400 仟股	5,150	94.45 %	1.51	

註 1：摘自 101.06 月公開資訊觀測站財務報表之每股淨值。

附表二之一

金尚昌開發股份有限公司

	一	○	一	年	底
	帳	面	價	公	平
	價	值	價	價	值
資產					
現金及約當現金	\$		57,526	\$	57,526
公平價值變動列入損益之金融資產			--		--
應收票據及款項			--		--
負債					
短期借款(含應付商業本票)			123,237		123,237
應付票據及款項			--		--
長期借款			--		--

附表二之二

建盟電子商務股份有限公司

	一	○	一	年	底
	帳	面	價	公	平
	價	值	價	價	值
資產					
現金及約當現金	\$		322	\$	322
公平價值變動列入損益之金融資產			--		--
應收票據及款項			--		--
負債					
短期借款(含應付商業本票)			--		--
應付票據及款項			--		--
長期借款			--		--

附表二之三

新聖開發股份有限公司

	一	○	一	年	底
	帳	面	價	公	平
	價	值	價	價	值
資產					
現金及約當現金	\$		5,367	\$	5,367
公平價值變動列入損益之金融資產			--		--
應收票據及款項			--		--
負債					
短期借款(含應付商業本票)			--		--
應付票據及款項			--		--
長期借款			--		--

附表二之四

健復實業股份有限公司

	一	○	一	年	底
	帳	面	價	公	平
	價	值	價	值	值
資產					
現金及約當現金	\$		1,068	\$	1,068
公平價值變動列入損益之金融資產			--		--
應收票據及款項			--		--
負債					
短期借款(含應付商業本票)			--		--
應付票據及款項			--		--
長期借款			--		--

本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

- (一)短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值，因為此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、應收票據及款項、應付票據及款項與短期銀行借款。
- (二)公平價值變動列入損益之金融商品公平價值之基礎：上市(櫃)證券係資產負債表日之收盤價，開放型基金受益憑證係資產負債表日之淨資產價值，債券係財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心資產負債表日之參考價；無活絡市場之金融商品，以評價方法估計公平價值。
- (三)長期借款以其預期現金流量之折現值估計公平價值。折現率則以本公司所能獲得類似條件(相近之到期日)之長期借款利率為準。

附表三

一〇一年度

單位:新台幣仟元

投資公司 名稱	被投資公司名稱	所 在 地 址	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	上期期末	股 數	比 率	帳 面 金 額			
金尚昌開發 (股)公司	建盟電子商務(股)公 司	台北市林森北路609號8樓	1.一般百貨業 2.智慧財產權業 3.應收帳款收買業務 4.企業經營管理顧問業 5.資訊軟體服務業 6.資料處理服務業 7.電子資訊供應服務業 8.一般廣告服務業 9.租賃業 10.仲介服務業	12,940	12,940	1,294 仟股	64.70%	579	1	1	係具控制 能力之子 公司
金尚昌開發 (股)公司	新聖開發(股)公司	台北市信義路5段7號69樓	1.住宅及大樓開發租售業 2.不動產買賣業 3.不動產租賃業	34,000	85,000	3,400 仟股	94.45%	5,150	978	920	係具控制 能力之子 公司
金尚昌開發 (股)公司	健復實業(股)公司	台北市信義路5段7號69樓	1.國際貿易業 2.租賃業 3.仲介服務業	2,000	2,000	200 仟股	100.00 %	1,368	(56)	(56)	係具控制 能力之子 公司

附表四

一〇一年度

單位：新台幣仟元

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	
						佔合併總營收或總資產之比率
金尚昌公司	新聖開發股份有限公司	母公司對子公司間交易	租金收入	\$ 57	依合約約定	1.57%
金尚昌公司	健復實業股份有限公司	母公司對子公司間交易	租金收入	57	依合約約定	1.57%

會計師查核報告

愛山林建設開發（原金尚昌開發）股份有限公司董事會 公鑒：

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

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信個體財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達愛山林建設開發（原金尚昌開發）股份有限公司民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之財務狀況，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

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

愛山林建設開發（原金尚昌開發）股份有限公司

資產負債表

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日

單位：新台幣千元

資 產	102.12.31		101.12.31		101.1.1			負債及權益	102.12.31		101.12.31		101.1.1	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產：								流動負債：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 26,246	1	23,106	12	7,611	3	2110 應付短期票券(附註六(十))	\$ 104,823	5	123,237	62	135,798	59	
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二))	-	-	-	-	59	-	2150 應付票據	12,725	-	-	-	151	-	
1147 無活絡市場之債券投資-流動(附註六(二))	-	-	34,420	17	29,880	13	2170 應付帳款(附註六(十一))	392,937	18	-	-	-	-	
1150 應收票據淨額(附註六(三))	75,247	3	-	-	-	-	2180 應付帳款-關係人(附註六(十一)及七)	17,424	1	-	-	-	-	
1170 應收帳款淨額(附註六(三))	66,367	3	-	-	-	-	2190 應付勞務合約款(附註六(四)及七)	35,833	2	-	-	-	-	
1180 應收帳款-關係人淨額(附註六(三)及七)	24,135	1	-	-	-	-	2200 其他應付款	23,373	1	697	-	2,053	1	
1190 應收勞務合約款(附註六(四)及七)	62,425	3	-	-	-	-	2310 預收款項(附註六(十二))	30,700	1	19	-	-	-	
1200 其他應收款(附註六(三))	35,008	2	152	-	63	-	2399 其他流動負債-其他	1,775	-	184	-	59	-	
1220 當期所得稅資產	98	-	78	-	92	-								
1320 存貨(附註六(四)及八)	610,383	28	-	-	-	-	非流動負債：							
1410 預付款項(附註六(五)及七)	134,434	6	14,066	7	13,552	6	2645 存入保證金	1,350	-	1,370	1	1,350	1	
1476 其他金融資產-流動(附註八)	87,659	4	-	-	-	-	2670 其他非流動負債-其他(附註六(八))	50,000	2	50,000	25	50,000	22	
1479 其他流動資產-其他	433	-	-	-	-	-								
	<u>1,122,435</u>	<u>51</u>	<u>71,822</u>	<u>36</u>	<u>51,257</u>	<u>22</u>	負債總計	<u>670,940</u>	<u>30</u>	<u>175,507</u>	<u>88</u>	<u>189,411</u>	<u>83</u>	
非流動資產：							權益(附註六(十六))：							
1543 以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	5,906	-	401	-	401	-	3110 普通股股本	966,000	44	70,000	35	70,000	30	
1550 採用權益法之長期股權投資(附註六(六))	7,829	-	7,097	4	57,232	25	3210 資本公積-發行溢價	620,000	28	-	-	-	-	
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七))	2,191	-	244	-	152	-	3220 資本公積-庫藏股票交易	5,556	-	5,556	3	5,556	2	
1760 投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	116,577	5	117,328	58	118,079	52	3350 未分配盈餘	(54,295)	(2)	(51,699)	(26)	(35,374)	(15)	
1780 無形資產	1,203	-	-	-	-	-	權益總計	1,537,261	70	23,857	12	40,182	17	
1920 存出保證金(附註六(九))	90,730	4	1,142	1	1,142	-								
1937 催收款項(附註六(三))	1,330	-	1,330	1	1,330	1	負債及權益總計	<u>\$ 2,208,201</u>	<u>100</u>	<u>199,364</u>	<u>100</u>	<u>229,593</u>	<u>100</u>	
1985 長期預付租金(附註六(九))	860,000	40	-	-	-	-								
	<u>1,085,766</u>	<u>49</u>	<u>127,542</u>	<u>64</u>	<u>178,336</u>	<u>78</u>								
資產總計	<u>\$ 2,208,201</u>	<u>100</u>	<u>199,364</u>	<u>100</u>	<u>229,593</u>	<u>100</u>								

(請詳 後附個體財務報告附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司

綜合損益表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

(請詳 後附個體財務報告附註)

董事長:

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

權益變動表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

(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

現金流量表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

愛山林建設開發（原金尚昌開發）股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

(請詳 後附個體財務報告附註)

董事長：

經理人：

會計主管：

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

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一〇三年三月二十七日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂準則及解釋

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

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布 之生效 日
2010.5.28	<ul style="list-style-type: none"> 國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之修正 國際財務報導準則第3號「企業合併」之修正 國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之修正 國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正 	<p>「國際財務報導之改善」，主要修正：</p> <ul style="list-style-type: none"> 修正為僅符合特定條件之非控制權益，收購者對其衡量係採公允價值或被收購者可辨認淨資產所享份額認列；其餘非控制權益均應按公允價值衡量 被收購者流通在外之權益交割股份基礎給付，若未由收購者以其股份基礎給付交易交換者，亦應採市價基礎衡量 	2010.7.1或 2011.1.1
2010.5.28	<ul style="list-style-type: none"> 國際會計準則第27號「合併及單獨財務報表」之修正 國際會計準則第34號「期中財務報導」之修正 	<ul style="list-style-type: none"> 刪除信用風險中有關若未重新協商將逾期或減損之金融資產之帳面金額、對已逾期及已減損金額所持有擔保品之公允價值等揭露規定 對中期間重要之事項及交易之揭露提供更明確之規定，並對金融工具及公允價值之揭露提供更多釋例 <p>經評估上述修正對本公司並無重大影響。</p>	2010.7.1或 2011.1.1
2010.5.28	國際財務報導準則第9號「金融工具」之修正	增修指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債分類及衡量之新規範，並將現行國際會計準則第39號「金融工具」之規範納入。可能會改變對金融負債分類及衡量之影響。	尚未確定， 得提前適用
2010.10.7	國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之修正	新增與金融資產(部分或全部未符合除列條件)移轉有關之揭露要求。經評估將使本公司增加對金融工具量化之相關性質揭露。	2010.7.1
2010.12.20	國際會計準則第12號「所得稅」之修正	修正針對按公允價值或重評價模式衡量之不動產、廠房及設備、無形資產及投資性不動產，衡量其相關遞延所得稅項目之例外規定。經評估該修正對本公司並無重大影響。	2012.1.1

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布 之生效 日
2011.12.16	<ul style="list-style-type: none"> 國際會計準則第32號「金融工具：表達」之修正 國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之修正 	修正金融資產及金融負債之互抵規定(提供更多判斷之指引)及相關揭露事項。經評估將使本公司增加對金融工具量化之相關性質揭露。	2014.1.1(表達規定) 2013.1.1(揭露規定)
2011.12.16	<ul style="list-style-type: none"> 國際財務報導準則第7號「金融工具：揭露」之修正 國際財務報導準則第9號「金融工具」之修正 	修正強制開始適用日(將準則生效日由2013.1.1延後至2015.1.1)及過渡揭露規定。惟理事會已於2013年11月宣布刪除2015.1.1為強制生效日之規定，以使財務報表編製者能有更充足之時間轉換至新規定。經評估該修正對本公司並無重大影響。	尚未確定，得提前適用
2012.5.17	<ul style="list-style-type: none"> 國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之修正 國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正 國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之修正 國際會計準則第32號「金融工具：表達」之修正 國際會計準則第34號「期中財務報導」之修正 	發布「2009-2011年國際財務報導年度改善」，主要闡明財務報表比較資訊之最低要求及期中財務報導對部門資產總額之揭露規定等。若採用上述規定，將改變財務報表之揭露資訊。經評估該修正對本公司並無重大影響。	2013.1.1
2012.10.31	<ul style="list-style-type: none"> 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」之修正 國際會計準則第27號「單獨財務報表」之修正 國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正 	符合條件之投資個體對受控制之被投資者應採用公允價值會計，而非合併該投資。若採用上述規定，可能會對部分被投資公司是否具控制之判斷，且預期將增加對子公司及關聯企業權益之揭露資訊。	2014.1.1，得提前適用

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布 之生效 日
2013.12.12	<ul style="list-style-type: none"> • 國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之修正 • 國際財務報導準則第2號「股份基礎給付」之修正 • 國際財務報導準則第3號「企業合併」之修正 • 國際財務報導準則第8號「營運部門」之修正 • 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」 • 國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之修正 • 國際會計準則第38號「無形資產」之修正 • 國際會計準則第24號「關係人揭露」之修正 • 國際會計準則第40號「投資性不動產」之修正 	<p>發布「2010-2012及2011-2013週期之年度改善」，主要修正：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 釐清股份基礎給付「既得條件」(包括績效條件及服務條件)之定義 • 釐清企業合併或有對價之分類及衡量 • 明訂應揭露管理階層於適用彙總條件時所作之判斷 • 釐清以淨額基礎衡量公允價值金融工具合約之範圍 • 釐清主要管理階層包括法人董事所指派之代表人 • 明訂取得投資性不動產時應評估其是否構成一項業務 <p>若採用上述規定，將改變財務報表中與關係人交易、金融工具及投資性不動產相關之表達與揭露。</p>	2014.7.1， 得提前適用

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製之首份年度個體財務報告。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

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

2. 功能性貨幣及表達貨幣

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

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

- 1.預期將於本公司正常營業週期中清償者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- 4.本公司不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(四)現金及約當現金

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

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

(五)金融工具

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

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

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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) 備供出售金融資產

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

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

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

(3) 放款及應收款

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

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

(4) 金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(如利息或本金支付之延滯或不償付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

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

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

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)

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

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

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

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

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

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

(5) 金融資產之除列

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

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

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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

(2)其他金融負債

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

(3)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

(4)金融資產及負債之互抵

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

(六)存 貨

1.勞務合約

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

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

2.建設業

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

(1)營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。

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

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(七)投資子公司

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

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

(八)投資性不動產

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

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

(九)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

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

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

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

2.重分類至投資性不動產

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.後續成本

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

4.折 舊

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

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

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)辦公設備	5年
(2)租賃改良	3年

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

(十)無形資產

1.其他無形資產

本公司取得其他無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

2.後續支出

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

3.攤 銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

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

(1)電腦軟體	3年
---------	----

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

(十一)長期預付租金

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

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)非金融資產減損

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

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

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

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

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

(十三)收入認列

1.勞務收入

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

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

2.商品銷售

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十四)員工福利

1.確定提撥計畫

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

2.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

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

(十五)所得稅

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

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

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

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

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

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

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

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十六)每股盈餘(虧損)

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

(十七)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

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

(一)附註六(八)，投資性不動產之分類

(二)附註六(十三)，租賃之分類

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

(一)附註六(三)，應收帳款之減損評估

(二)附註六(四)，存貨之評價

(三)附註六(十五)，遞延所得稅資產之可實現性

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

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

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十)。

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)金融資產

明細如下：

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

按公允價值衡量認列於損益之金額請詳附註六(十九)。

本公司無活絡市場之債券投資－流動係達三個月以上之銀行定期存款。

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

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

(三)應收票據、應收帳款(含關係人)、其他應收款及催收款

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

本公司已逾期但未減損應收票據、應收帳款及其他應收款之帳齡分析如下：

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

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

(四)存貨

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

1.勞務合約

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

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

(五)預付款項

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

(六)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
子公司	\$ 7,829	7,097	57,232

1.子公司

請參閱民國一〇二年度合併財務報告。

2.擔保

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

(七)不動產、廠房及設備

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

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

(八)投資性不動產

本公司投資性不動產之變動明細如下：

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

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

(九)長期預付租金

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

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

(十)應付短期票券

1.本公司應付短期票券明細如下：

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

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

3.本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形，請詳附註八。

(十一)應付帳款(含關係人)

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)預收款項

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

上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(二)。

(十三)營業租賃

承租人租賃

本公司以營業租賃承租，不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

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

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

民國一〇二年度營業租賃列報於損益之費用為零元。

(十四)員工福利(確定提撥計畫)

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

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

(十五)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇二年度及一〇一年度費用明細如下：

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

2. 遞延所得稅資產及負債

(1) 未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

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

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

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

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

3. 本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇一年度。

4. 本公司兩稅合一相關資訊如下：

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 7,926	<u>7,926</u>	<u>7,926</u>
		1	
		<u>7,926</u>	<u>7,926</u>
		<u>102年度(預計)</u>	<u>101年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	-	%	-
	-	%	%

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

(十六)資本及其他權益

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

1.普通股之發行

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

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

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

3.保留盈餘

本公司每屆決算所得盈餘，依下列順序分派之：

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

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

(1)法定盈餘公積

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

(2)特別盈餘公積

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

(3)盈餘分配

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

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)每股盈餘(虧損)

1.基本每股盈餘(虧損)

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

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)

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

(2)普通股加權平均流通在外股數

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

(十八)營業收入

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之收入明細如下：

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

勞務合約收入請詳附註六(四)說明。

(十九)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司之其他收入明細如下：

	102年度	101年度
利息收入		
銀行存款	\$ 472	445
押金息	9	16
租金收入	57	114
	<u>\$ 538</u>	<u>575</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.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

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

3.財務成本

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之財務成本明細如下：

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

(二十)金融工具

1.金融工具之種類

(1)金融資產

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

(2)金融負債

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.信用風險

(1)信用風險

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

(2)信用風險集中情況

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

3.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

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

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

4.利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少0.50%基本點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

5.公允價值

(1)公允價值及帳面價值

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

(2)決定公允價值所採用之評價技術及假設

本公司對金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

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

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

(3)公允價值層級

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

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

第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

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

(廿一)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

(1)信用風險

(2)流動性風險

(3)市場風險

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

2.風險管理架構

本公司之財務管理部門為各業務提供服務，統籌協調進入國內與國際金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險監督及管理本公司營運有關之財務風險。

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

3.信用風險

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

(1)應收帳款及其他應收款

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

本公司並未持有任何擔保品或其他信用增強以規避金融資產之信用風險。

(2)投 資

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

(3)保 證

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

4.流動性風險

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

5.市場風險

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

(1)匯率風險

本公司之應收款項與應付款項之功能性貨幣為新台幣，因此未受匯率波動影響。

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)利率風險

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

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

(3)信用風險管理

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

(廿二)資本管理

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

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

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

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之負債資本比率如下：

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

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)母子公司間關係

本公司之子公司明細如下：

	設立地	業主權益(持股%)		
		102.12.31	101.12.31	101.1.1
		1	1	
建盟電子商務(股)公司	台灣	64.70%	64.70%	64.70%
新聖開發(股)公司	台灣	94.45%	94.45%	94.45%
水立方國際開發(原健復實業)(股)公司	台灣	100.00%	100.00%	100.00%

(二)母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

(三)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

本公司對關係人之重大銷售金額如下：

	102年度	101年度
其他關係人	\$ 37,412	-

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

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

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

2.進貨

本公司向關係人進貨金額如下：

	102年度	101年度
其他關係人	\$ 1,222	-

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

3.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

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

5.勞務

本公司與其他關係人係簽訂委託代銷企劃委任合約書，代銷期間為民國一〇二一年十一月起至取得使用執照後六個月止，行銷企劃服務費依合約約定方式支付，截至民國一〇二二年十二月三十一日止已計價16,202千元。

6.租 賃

(1)於民國一〇二二年度向其他關係人租用建築物及辦公處作為營業使用，相關明細如下：

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

(2)於民國一〇二二年度及一〇一一年度將辦公處分租予關係人，其相關明細如下：

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

(四)主要管理階層人員報酬

主要管理階層人員報酬

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

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

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.本公司為取得存貨而未認列之合約承諾如下：

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

2.本公司為所推出工程與客戶簽訂之預售屋銷售合約價款如下：

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

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

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

5.本公司於民國一〇二年度簽訂行銷企劃委任合約書之明細如下：

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

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

十二、其他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

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

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

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

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

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

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

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

單位：新台幣千元/千股

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

註1：屬非公開發行公司且未於公開市場交易，無明確之公允價值。

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

單位：新台幣千元

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇二年度本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

單位：新台幣千元/千股

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

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇二年度合併財務報告。

十五、首次採用國際財務報導準則

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

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

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(一)資產負債表項目之調節

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

愛山林建設開發(原金尚昌開發)股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)綜合損益表項目之調節

	101年度		
	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs
營業收入	\$ 252	-	252
營業成本	-	-	-
營業毛利	252	-	252
管理費用	(12,832)	-	(12,832)
營業淨損	(12,580)	-	(12,580)
營業外收入及支出：			
其他收入	575	-	575
其他利益及損失	(787)	-	(787)
財務成本	(4,398)	-	(4,398)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	865	-	865
	(3,745)	-	(3,745)
稅前淨損	(16,325)	-	(16,325)
所得稅費用	-	-	-
本期淨利	(16,325)	-	(16,325)
其他綜合損益：			
本期綜合損益總額	\$ (16,325)	-	(16,325)
每股盈餘			
基本每股盈餘(元)	\$ (2.33)	-	(2.33)

(三)現金流量表之重大調整

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

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

(四)調節說明

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

茲彙總此項變動之影響如下：

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

金尚昌開發股份有限公司
會計師查核報告

需昇(102)財審字第010號

金尚昌開發股份有限公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之損益表、股東權益變動表暨現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報表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財務報表表示意見。如財務報表附註七所述，列入上開財務報表採權益法評價之被投資公司中，有關新聖開發股份有限公司一〇〇年度之財務報表未經本會計師查核，而係由其他會計師查核，因此本會計師對上開財務報表所表示之意見中，有關上述被投資公司一〇〇年度之長期股權投資及其投資損益，係依據其他會計師之查核報告認列。民國一〇〇年十二月三十一日上述經其他會計師查核之長期股權投資之金額為新台幣(以下同)55,230 仟元，佔金尚昌開發股份有限公司該年底資產總額 24.06%；民國一〇〇年一月一日至十二月三十一日認列該被投資公司之投資收益為 331 仟元，佔金尚昌開發股份有限公司該年度稅前淨損之 2.17%。

本會計師係依照「會計師查核簽證財務報表規則」暨一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作及其他會計師之查核報告可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，第一段所述之財務報表在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」、商業會計法及商業會計處理準則中與財務會計準則相關之規定暨一般公認會計原則編製，足以允當表達金尚昌開發股份有限公司民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日之經營成果與現金流量情形。

金尚昌開發股份有限公司於一〇一年九月二十日遭法務部調查局搜索，原總經理及財務長因疑似違反證券交易法案件遭起訴後，已於一〇二年二月離職，現由董事長陳柏文代理總經理職務，並已選任繼任財務長，目前公司營運尚稱正常；另因流動資金因素，金尚昌開發股份有限公司無法一次同時償還到期債務及利息，董事會已於後附財務報表附註二十五併同說明所欲採行之對策，惟其繼續經營能力仍存有疑慮。第一段所述之財務報表係依據繼續經營假設編製，並未因繼續經營假設之疑慮而有所調整。

金尚昌開發股份有限公司已編製民國一〇一年度及一〇〇年度之合併財務報表，並經本會計師出具修正正式無保留意見查核報告在案，備供參考。

此 致

金尚昌開發股份有限公司

公 鑒

需昇聯合會計師事務所

需昇 月 日



會計師：

會計師：

核准文號：(78)台財證(一)第 21872 號函

核准文號：(87)台財證(六)第 27051 號函

中 華 民 國 一 〇 二 年 三 月 二 十 五 日

金尚昌開發股份有限公司
資產負債表
民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日



單位：新台幣仟元

代碼	資 產	一〇一年底		一〇〇年底		代碼	負債及股東權益	一〇一年底		一〇〇年底	
		金額	%	金額	%			金額	%	金額	%
11xx	流動資產					21xx	流動負債				
1100	現金及約當現金(附註二及四)	\$ 57,526	28.86%	\$ 37,491	16.33%	2110	應付商業本票(附註十一)	\$ 123,237	61.81%	\$ 135,798	59.15%
1310	公平價值變動列入損益之金融資產-流動 (附註二及五)	-	0.00%	59	0.03%	2120	應付票據	-	0.00%	151	0.07%
1250	預付款項	426	0.21%	10	0.00%	2170	應付費用(附註十二)	697	0.35%	2,053	0.89%
1280	其他流動資產(附註六)	13,870	6.96%	13,697	5.96%	2260	預收款項	19	0.01%	-	0.00%
	流動資產合計	71,822	36.03%	51,257	22.32%	2280	其他流動負債	184	0.09%	59	0.02%
							流動負債合計	124,137	62.26%	138,061	60.13%
14xx	基金及長期投資(附註二及七)					28xx	其他負債				
1480	以成本衡量之金融資產-非流動	401	0.20%	401	0.17%	2820	存入保證金	1,370	0.69%	1,350	0.59%
1421	採權益法之長期股權投資	7,097	3.56%	57,232	24.93%	2888	其他負債-其他(附註二及七)	50,000	25.08%	50,000	21.78%
1428	其他長期投資	50,000	25.08%	50,000	21.78%		其他負債合計	51,370	25.77%	51,350	22.37%
	基金及長期投資合計	57,498	28.84%	107,633	46.88%		負債合計	175,507	88.03%	189,411	82.50%
15xx	固定資產(附註二及八)					3xxx	股東權益				
1561	辦公設備	819	0.41%	951	0.42%	31xx	股本				
1631	租賃改良	5,370	2.69%	5,370	2.34%	3110	普通股(附註十四)	70,000	35.11%	70,000	30.49%
15x9	減:累計折舊	(5,945)	-2.98%	(6,169)	-2.69%	32xx	資本公積				
	固定資產淨額	244	0.12%	152	0.07%	3220	庫藏股票	5,556	2.79%	5,556	2.42%
18xx	其他資產					3350	未提撥保留盈餘(附註十五)				
1810	閒置資產(附註九)	67,328	33.77%	68,079	29.65%	3351	累積虧損	(51,699)	-25.93%	(35,374)	-15.41%
1820	存出保證金	1,142	0.57%	1,142	0.50%		股東權益合計	23,857	11.97%	40,182	17.50%
1848	催收款項-非關係人(減備抵呆帳後餘額) (附註十)	1,330	0.67%	1,330	0.58%		承諾及或有事項(附註廿二)				
	其他資產合計	69,800	35.01%	70,551	30.73%		負債及股東權益總額	\$ 199,364	100.00%	\$ 229,593	100.00%
	資產總額	\$ 199,364	100.00%	\$ 229,593	100.00%						

(後附財務報表附註係本財務報表之一部份)

註:請參閱瑞昇聯合會計師事務所民國一〇二年三月二十五日查核報告

董事長:



經理人:



會計主管:



金南區開發股份有限公司
 損益表
 民國一〇一一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日



單位：新台幣千元；除每股盈餘為元

代碼	項 目	一〇一一年度			一〇〇年 度		
		小計	合計	%	合計	合計	
4000	營業收入						
4300	租賃收入	\$ 152			\$ -		
4500	管理收入	-			-		
4600	營業收入	152	\$ 252	100.00%	-	-	-
5000	營業成本						
5300	租賃成本	-			-		
5500	管理成本	-			-		
5600	營業成本	-	-	0.00%	-	-	-
5900	營業毛利		252	100.00%	-	-	-
6000	營業費用						
6100	銷售費用	-			-		
6200	管理費用	(12,602)	(12,602)	-5002.06%	(11,500)	(11,500)	-
6900	營業損失		(12,350)	-4902.06%	(11,500)	(11,500)	-
7100	營業外收入及利益						
7110	利息收入	461			468		
7121	轉讓盈餘溢利之投資收益	665			262		
	(附註二及七)						
7122	股利收入	-			42		
7140	處分投資利益	9			819		
7200	租金收入(附註二十)	114	1,449	575.00%	157	1,768	-
7500	營業外費用及損失						
7510	利息支出	(2,605)			(2,942)		
7580	財務費用	(1,793)			(1,790)		
7680	什項支出	(786)	(5,194)	-2061.11%	(755)	(5,487)	-
7900	繼續營業單位稅前淨額		(16,325)	-6478.17%	(15,228)	(15,228)	-
8130	所得稅費用(附註二及十六)		-	0.00%	-	-	-
9600	本期淨額	\$ (16,325)	\$ (16,325)	-6478.17%	\$ (15,228)	\$ (15,228)	-
		元	元	元	元	元	元
9750	基本每股盈餘(附註十八)	\$ (2.33)	\$ (2.33)		\$ (2.17)	\$ (2.17)	

(說明書係依本報財務報表之一部份)

財團法人金南區開發股份有限公司民國一〇一一年六月二十五日盈餘報告

董事長:

總經理:

會計主管:

金尚昌開發股份有限公司
股東權益變動表
民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日



單位：新台幣仟元

項 目	股 本	資本公積	累積虧損	總計
一〇〇年一月一日餘額	\$ 70,000	\$ 5,556	\$ (20,154)	\$ 55,402
一〇〇年度淨損	-	-	(15,220)	(15,220)
一〇〇年十二月三十一日餘額	\$ 70,000	\$ 5,556	\$ (35,374)	\$ 40,182
一〇一年一月一日餘額	\$ 70,000	\$ 5,556	\$ (35,374)	\$ 40,182
一〇一年度淨損	-	-	(16,325)	(16,325)
一〇〇年十二月三十一日餘額	\$ 70,000	\$ 5,556	\$ (51,699)	\$ 23,857

(後附財務報表附註係本財務報表之一部份)

註：請參閱露昇聯合會計師事務所民國一〇二年三月二十五日查核報告

董事長：



經理人：



會計主管：



金尚昌開發股份有限公司
現金流量表
民國一〇一年及一〇〇年一月一日至十二月三十一日



單位：新台幣仟元

項目	一〇一年度	一〇〇年度
營業活動之現金流量		
本期淨損	\$ (16,325)	\$ (15,220)
調整項目		
折舊(含房屋資產折舊)	769	788
採權益法認列之投資收益	(865)	(282)
報廢固定資產損失	45	3
處分投資利益	(9)	(819)
預付款項增加	(416)	(4)
其他流動資產增加	(173)	(102)
應付票據減少	(151)	-
應付費用減少	(1,356)	(1,927)
預收款項增加	19	-
其他流動負債增加(減少)	125	(1)
營業活動之淨現金流出	<u>(18,337)</u>	<u>(17,564)</u>
投資活動之現金流量		
處分指定公平價值變動列入損益之金融資產	68	3,159
採權益法之被投資公司減資退回股款	51,000	-
購置固定資產	(155)	(54)
投資活動之淨現金流入	<u>50,913</u>	<u>3,105</u>
融資活動之現金流量		
應付商業本票減少	(12,561)	(9,186)
存入保證金增加	20	-
融資活動之淨現金流出	<u>(12,541)</u>	<u>(9,186)</u>
本期現金及約當現金增加(減少)數	20,035	(23,645)
期初現金及約當現金餘額	37,491	61,136
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 57,526</u>	<u>\$ 37,491</u>
現金流量資訊之補充揭露		
本期支付利息	\$ 5,032	\$ 5,413
減：資本化利息	-	-
不含資本化之利息之本期支付利息	<u>\$ 5,032</u>	<u>\$ 5,413</u>
本期支付所得稅	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(後附財務報表附註係本財務報表之一部份)

紅：請參閱瑞昇聯合會計師事務所民國一〇二年三月二十五日查核報告

董事長：



總經理：



會計主管：





金尚昌開發股份有限公司
財務報表附註
民國一〇一年及一〇〇年十二月三十一日
(金額除另予註明外，均以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

本公司於七十五年九月六日奉准設立，於九十四年八月二十九日股東臨時會決議通過，並奉經濟部於九月二十一日核准將本公司名稱由原「林三號國際發展股份有限公司」更名為金尚昌開發股份有限公司，主要營業項目為建材之買賣、委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租、出售業務、室內裝潢及土地房屋仲介之經營等業務。本公司於一〇一及一〇〇年底員工人數均為8人。

二、重要會計政策之彙總說明

本財務報表係依照「證券發行人財務報表編製準則」、商業會計法、商業會計處理準則暨一般公認會計原則編製。重要會計政策彙總說明如下：

(一)會計估計

本公司於編製財務報表時，業已依照一般公認會計原則之規定，對財務報表所列金額及或有事項作必要之衡量、評估與揭露，其中包括若干假設及估計之採用，惟該等假設及估計與實際結果可能存有差異。

(二)資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括用途未受限之現金、主要為交易目的而持有之資產，以及預期於資產負債表日後十二個月內變現或耗用之資產，而固定資產及其他不屬於流動資產之資產為非流動資產。流動負債包括主要為交易目的而發生之負債，以及須於資產負債表日後十二個月內清償之負債，負債不屬於流動負債者為非流動負債。除有關營建部份以一個營業週期作為劃分標準外，其餘均以一年為準。

(三)約當現金

約當現金係指隨時可轉換成定額現金且即將到期(自投資日起三個月內到期或清償)而利率變動對其價值影響甚少之短期票券，購入時則以取得成本為入帳基礎。

(四)公平價值變動列入損益之金融商品

公平價值變動列入損益之金融商品包括交易目的之金融資產或金融負債，以及於原始認列時，指定以公平價值衡量且公平價值變動認列為損益之金融資產或金融負債。原始認列時，係以公平價值衡量，續後評價時，以公平價值衡量且公平價值變動認列為當期損益。

衍生性商品未能符合避險會計者，係分類為交易目的之金融資產或金融負債。公平價值為正值時，列為金融資產；公平價值為負值時，列為金融負債。

公平價值之基礎：上市(櫃)證券係資產負債表日之收盤價，開放型基金受益憑證係資產負債表日之淨資產價值，債券係財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心資產負債表日之參考價；無活絡市場之金融商品，以評價方法估計公平價值。

(五) 應收票據及帳款、其他應收款

1. 應收票據及帳款係因出售存貨而發生之債權，其他應收款係不屬於應收票據及帳款之其他應收款項。應收票據及帳款、其他應收款原始認列時以公平價值衡量，續後以有效利率法之攤銷後成本減除減損後之金額衡量。
2. 本公司於資產負債表日評估是否存在客觀證據，顯示重大個別金融資產發生減損，以及非屬重大之個別金融資產單獨或共同減損。若有減損之客觀證據，則認列呆帳損失。減損金額為金融資產之帳面價值與其估計未來現金流量採原始有效利率折現之現值間之差額。若後續期間減損金額減少，而該減少明顯與認列減損後發生之事件有關，則迴轉先前認列之金融資產減損金額，該迴轉不應使金融資產帳面金額大於未認列減損情況下之攤銷後成本，迴轉之金額認列為當期損益。

(六) 存貨

1. 待售房地、在建房地、營建用地以取得成本(含營建期間資本化利息)為入帳基礎，在建房地待工程完工後房屋、土地按各戶售價比例及土地持分比例分攤成本，轉列銷貨成本、待售房屋及待售土地，期末按成本與市價孰低法評價。
2. 自九十八年一月一日起依新修訂之財務會計準則公報第十號「存貨之會計處理準則」規定，期末按成本與淨變現價值孰低法評價，且除同類別存貨外採逐項比較法。

(七) 長期投資

1. 採權益法評價之長期股權投資

持有被投資公司有表決權股份 20% 以上，或對被投資公司有控制能力或重大影響力者，按權益法評價。

採權益法評價之長期股權投資，投資成本與股權淨值間之差額，自九十五年一月一日起，比照財務會計準則公報第二十五號「企業合併—購買法之會計處理」有關收購成本分攤之步驟，予以分析處理。如係折舊或攤銷性之資產所產生者，自取得年度起依其估計剩餘經濟年限分年攤銷；如係因資產之帳面價值高於或低於公平價值所發生者，則於高估或低估情形消失時，將其相關之未攤銷差額一次沖銷；如屬投資成本超過所取得可辨認淨資產公平價值，則將超過部份列為商譽；若所取得可辨認淨資產公平價值超過投資成本，則差額就非流動資產（非採權益法評價之金融資產、待處分資產、遞延所得稅資產及預付退休金除外）分別將其公平價值等比例減少，若減少至零仍有差額時，則列為非常利益。九十五年一月一日之前所產生投資成本與股權淨值間之差額，若原已分析產生原因者，則依原分析結果繼續處理，惟屬商譽部分，或原係就投資成本超過所取得股權淨值差額總數選擇一定年限攤銷者，均不再攤銷，原已攤銷部份亦不迴轉；屬遞延貸項部分，或屬所取得股權淨值超過投資成本者，則依剩餘攤銷年限繼續攤銷。出售成本按加權平均法計算。

對被投資公司具有重大影響力但未達控制能力者，因認列被投資公司之虧損，致對該被投資公司之長期投資及墊款之帳面餘額為負數時，其投資損失之認列以使對公司投資之帳面餘額降至零為限。但若意圖繼續支持被投資公司或被投資公司之虧損係屬短期性質，有充分之證據顯示將於未來短期內回復獲利之營運，則應按持股比例繼續認列投資損失，若因上述處理致使對被投資公司之投資及墊款之帳面價值發生貸方餘額時，在資產負債表中應列為負債。

對被投資公司已達控制能力者，除被投資公司之其他股東有義務並能提出額外資金承擔其損失者外，應全額吸收超過該被投資公司股東原有權益之損失金額。若該被投資公司日後獲利，則該利益應先歸屬至本公司，直至原多承擔之損失完全回復為止。

本公司與採權益法評價之被投資公司間交易及各子公司間交易所產生之損益尚未實現者，予以遞延。交易損益如屬折舊性或攤銷性之資產所產生者，依其效益年限逐年承認；其他類資產所產生者，於實現年度承認。

2.以成本衡量之金融資產

無法可靠衡量公平價值之權益商品投資，包括未上市(櫃)股票及興櫃股票等，以原始認列之成本衡量。若有減損之客觀證據，則認列減損損失，此減損金額不予迴轉。

3.長期投資-土地

不動產之長期投資係以取得成本入帳，使資產達到可用狀態之一切必要而合理之支出，及該資產購建期間應負擔之利息，亦為資產成本之一部份，如發生減損，依財務會計準則公報第三十五號「資產減損之會計處理準則」規定處理。

(八)固定資產、閒置資產

1.自有資產係以取得成本為評價基礎，使資產達到可使用狀態之一切必要而合理之支出，及該資產購建期間應負擔之利息，亦為資產成本之一部份；重大更新或改良作為資本支出；修理及維護支出則列為當期費用。

2.固定資產報廢或處分損失以當期損失處理，利益則列為當年度之營業外收入。

3.折舊係採直線法依下列耐用年限計提：

- (1)房屋：55年
- (2)辦公設備：5年
- (3)租賃改良：3年

4.如發生減損，依財務會計準則公報第三十五號「資產減損會計處理準則」規定處理。

5.閒置未使用之固定資產列為其他資產，其折舊之提列與上開固定資產相同，相關折舊列為營業外費用。

(九)退休金

「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。

(十)售屋損益

本公司委託建屋出售收入，係於結案交屋且所有權移轉時認列，惟若符合下列條件者，則採完工比例法認列售屋利益：

- 1.工程之進行已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
- 2.預售契約總額已達估計工程總成本。
- 3.買方支付之價款已達契約總價款百分之十五。
- 4.應收契約款之收現性可合理估計。
- 5.履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
- 6.歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

(十一)員工分紅及董監酬勞

自九十七年一月一日起，採用財團法人中華民國會計研究發展基金會(九六)基秘字第 052 號函「員工分紅及董監酬勞會計處理」之規定，員工分紅及董監酬勞成本於具法律義務或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。

(十二)所得稅

- 1.本公司採用財務會計準則公報第二十二號「所得稅之會計處理準則」之規定作跨期間與同期間之所得稅分攤，將應課稅暫時性差異所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅負債，與將可減除暫時性差異、虧損扣抵及所得稅抵減所產生之所得稅影響數認列為遞延所得稅資產，再評估其可實現性，認列備抵評價金額。
- 2.遞延所得稅資產或負債依其相關資產或負債之分類，劃分為流動或非流動項目，非與資產或負債相關者，則依預期回轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。
- 3.八十七年度(含)以後之盈餘未及時分配所加徵百分之十之所得稅，列為股東會決議年度所得稅費用。
- 4.「所得基本稅額條例」自九十五年一月一日開始施行，其計算基礎係依所得稅法規定計算之課稅所得額，再加計所得稅法及其他法律所享有之租稅減免，按行政院訂定之稅率(百分之十)計算基本稅額，該基本稅額與按所得稅法規定計算之稅額相較；擇其高者，繳納當年度之所得稅。本公司已考量其影響列報於當期所得稅中。
- 5.當稅法修正時，於公佈日之年度按新規定將遞延所得稅負債及資產重新計算，因而產生之遞延所得稅負債及資產之變動影響數，列入當期繼續營業單位之所得稅費用(利益)。

(十三)資產減損

本公司自九十四年度起對採權益法之長期投資及固定資產等依財務會計準則公報第三十五號評估可能發生減損之資產項目；若有減損跡象存在，本公司即估計該資產之可回收金額，倘帳面價值發生重大減損，就其減損部分認列為營業外損失。嗣後若其可回收金額增加，即將累計減損迴轉認列為營業外利益。

如該資產已依法令規定辦理重估價，則其減損損失應先減少業主權益項下之未實現重估增值，如有不足，方認列為營業外損失，嗣後累計減損之迴轉應先就原認列為損失之範圍內認列為營業外利益，若有不足則轉回未實現重估增值。

(十四)營運部門

本公司營運部門資訊與提供給營運決策者之內部管理報告採一致之方式報導。營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效，經辨識本公司之營運決策者為董事會。

三、會計變動之理由及其影響：無

四、現金及約當現金

(一)明細如下：

項 目	一 〇 一 年 底	一 〇 〇 年 底
庫 存 現 金	\$ 30	\$ 30
支 票 存 款	--	--
活 期 存 款	3,116	1,781
定 期 存 款	54,380	35,680
合 計	\$ 57,526	\$ 37,491

(二)上開存款之動用均未受限。

五、公平價值列入損益之金融資產

(一) 明細如下：

項 目	一 〇 一 年 底	一 〇 〇 年 底
上 市 公 司 股 票	\$ --	\$ 2
受 益 憑 證	--	--
小 計	--	2
加：交易目的金融資產調整	--	57
淨 額	\$ --	\$ 59

(二)上開金融資產均未提供質押或擔保。

六、其他流動資產

項 目	一 〇 一 年 底	一 〇 〇 年 底
應 收 利 息	\$ 152	63
應 收 退 稅 款 (附 註 十 六)	78	92
留 抵 稅 額	13,640	13,542
合 計	\$ 13,870	\$ 13,697

七、長期投資

(一)明細如下：

被投資公司	一〇一一年底		一〇〇〇年底	
	持股比例	金額	持股比例	金額
以成本衡量之金融資產-非流動				
立榮航空(股)公司	0.01%	\$ 401	0.01%	\$ 401
採權益法之長期股權投資				
建盟電子商務(股)公司	64.70%	579	64.70%	578
新聖開發(股)公司	94.45%	5,150	94.45%	55,230
健復實業(股)公司	100.00%	1,368	100.00%	1,424
小計		7,097		57,232
其他長期投資：				
土地		50,000		50,000
合計		\$ 57,498		\$ 107,633

(二)上述被投資公司均非屬上市(櫃)之公司。

(三)上述土地係本公司於八十九年七月三十一日與黃金秋簽訂不動產買賣契約書，購入淡水鎮米蘭(三空泉段)土地約 3,106.07 坪，合約總價款計 178,599 仟元，其中 50,000 仟元之付款方式係由原地主黃金秋將土地設定抵押予中聯信託之貸款，以債權移轉予本公司之方式為之，截至一〇一一年底已支付 128,599 仟元，餘 50,000 仟元係尚未辦妥債權移轉之部份(同額帳列長期投資及其他負債-其他)。該土地已於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為擔保(詳附註二十、(二)、2)。

(四)上述長期股權投資採權益法評價者，相關投資損益如下：

採權益法評價之被投資公司	一〇一一年度投資(損)益	一〇〇〇年度投資(損)益
健復實業(股)公司	\$ (56)	\$ (50)
建盟電子商務(股)公司	1	1
新聖開發(股)公司	920	331
合計	\$ 865	\$ 282

上開被投資公司，健復實業(股)公司及建盟電子商務(股)公司之實收資本額未達 30,000 仟元及本期營業收入未達 50,000 仟元亦未達本公司營業收入百分之十且非財務報表影響重大之子公司，其投資損益係依據未經會計師查核簽證之財務報表計算。

(五)本公司於九十四年十二月二十六日經董事會決議，承購啟耀實業有限公司持有之新聖開發(股)公司之貳佰萬股股份，每股以新台幣壹拾元計，總投資金額為 20,000 仟元，佔被投資公司新聖開發(股)公司總資本之 80%。另於九十五年五月再投資 65,000 仟元，對該公司總投資金額為 85,000 仟元共計 8,500,000 股，佔該公司總資本 94.45%。該公司於一〇一一年七月辦理現金減資，減資後實收資本為 36,000 仟元，本公司收回股款計 51,000 仟元，減資後本公司持股變為 3,400,000 股，比率仍為 94.45%。

(六)本公司持股比率超過百分之五十之長期股權投資已併入編製合併報表。

八、固定資產

(一)明細如下：

項 目	一〇一一年 底		
	取 得 成 本	累 計 折 舊	帳 面 價 值
辦 公 設 備	\$ 819	\$ 575	\$ 244
租 賃 改 良	5,370	5,370	0
合 計	\$ 6,189	\$ 5,945	\$ 244

項 目	一〇〇一年 底		
	取 得 成 本	累 計 折 舊	帳 面 價 值
辦 公 設 備	\$ 951	\$ 799	\$ 152
租 賃 改 良	5,370	5,370	0
合 計	\$ 6,321	\$ 6,169	\$ 152

(二)上開固定資產未提供質押或擔保。

九、閒置資產

(一)明細如下：

項 目	一〇一一年 底			
	取 得 成 本	累 計 折 舊	累 計 減 損	帳 面 價 值
土 地(泰瑞 NO.1)	\$ 46,157	\$ 0	\$ 10,644	\$ 35,513
房 屋 及 建 築(泰瑞 NO.1)	42,078	10,263	0	31,815
合 計	\$ 88,235	\$ 10,263	\$ 10,644	\$ 67,328

項 目	一〇〇一年 底			
	取 得 成 本	累 計 折 舊	累 計 減 損	帳 面 價 值
土 地(泰瑞 NO.1)	\$ 46,157	\$ 0	\$ 10,644	\$ 35,513
房 屋 及 建 築(泰瑞 NO.1)	42,078	9,512	0	32,566
合 計	\$ 88,235	\$ 9,512	\$ 10,644	\$ 68,079

(二)上開閒置資產一〇一及一〇〇年底投保保額均為 32,900 仟元。

(三)上開閒置資產部份已供作發行商業本票之擔保品，詳附註廿一。

(四)上開閒置資產原係出租予亞歷山大(股)公司，後因該公司違約且後續招租不易，因而於九十七年底按淨公平價值轉列閒置資產，淨公平價值與帳列價值之差異計 10,644 仟元，帳列九十七年度減損損失。

十、催收款項-非關係人：

項 目	一〇一一年 底		一〇〇一年 底	
	一〇一一年 底	一〇〇一年 底	一〇一一年 底	一〇〇一年 底
催收款(附註廿二、(一))	\$ 3,014	\$ 3,014		
減：備抵呆帳	(1,684)	(1,684)		
合 計	\$ 1,330	\$ 1,330		

十一、應付商業本票

(一)明細如下：

項 目	一 〇 一 年 底		一 〇 〇 年 底	
	金 額	利 率 區 間	金 額	利 率 區 間
應 付 商 業 本 票	\$ 124,000	1.95%~2.00%	\$ 136,500	2.00%~2.18%
減：應付商業本票折價	(763)		(702)	
合 計	\$ 123,237		\$ 135,798	

(二)上述發行商業本票之擔保情形詳附註廿一。

(三)本公司為營運資金需要及流動資金調度困難，與債權銀行協議之情形詳附註廿五、(一)、(四)。

十二、應付費用

項 目	一 〇 一 年 底	一 〇 〇 年 底
應 付 薪 資	\$ --	\$ 613
應 付 利 息	--	572
應 付 勞 務 費	397	398
應付退休金(附註十九)	49	49
其 他	251	421
合 計	\$ 697	\$ 2,053

十三、資產負債表之到期分析

本公司與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期資產負債表日後一年內及超過一年後將回收或償付之金額，列示如下：

	一 〇 一 年 底		一 〇 〇 年 底	
	一 年 內	一 年 後	合 計	合 計
資 產				
應收票據	\$ --	\$ --	\$ --	--
應收帳款	--	--	--	--
存貨	--	--	--	--
合計	--	--	--	--
負 債				
短期借款	--	--	--	--
應付商業本票	16,737	106,500	123,237	
應付票據	--	--	--	--
應付帳款	--	--	--	--
預收房地款	--	--	--	--
合計	\$ 16,737	\$ 106,500	\$ 123,237	

	一 一	○ 年	○ 內	○ 一	○ 年	年 後	年 合	底 計
資產								
應收票據	\$	--	\$	--	\$	--		--
應收帳款		--		--		--		--
存貨		--		--		--		--
合計		--		--		--		--
負債								
短期借款		--		--		--		--
應付商業本票		9,298		126,500		135,798		
應付票據		151		--		151		
應付帳款		--		--		--		--
預收房地款		--		--		--		--
合計	\$	9,449	\$	126,500	\$	135,949		

十四、股本

本公司九十五年底額定及實收資本額為 646,000 仟元，分為 64,600 仟股，每股 10 元，為強化財務結構，九十六年六月十五日經股東會決議通過減資彌補虧損計新台幣 576,000 仟元，銷除已發行股份共 57,600 仟股，(即每仟股換發新股票 108.4 股)並訂於九十六年十二月六日為減資基準日，九十六年底減資後額定及實收資本額為 70,000 仟元，分為 7,000 仟股，每股 10 元，九十七年一月三日完成變更登記；另九十七年六月二十日股東會決議通過，預計私募普通股 7,000 仟股，總金額 70,000 仟元，每股面額 10 元，於九十七年七月十七日完成變更登記，額定資本總額為 140,000 仟元，惟尚未辦理私募，實收資本額仍為 70,000 仟元，另一〇一年六月二十二日股東會決議通過，預計繼續私募普通股 7,000 仟股。

十五、股東權益(盈餘分派及股利政策)

本公司每屆決算所得盈餘，依下列順序分派之：

- (一)提繳稅捐。
- (二)彌補虧損。
- (三)提存百分之十為法定盈餘公積。
- (四)依證券交易法提列或迴轉特別盈餘公積。
- (五)董事監察人酬勞金就一至四款規定數額後剩餘之數提撥百分之二。
- (六)員工紅利就一至四款規定數額後剩餘之數提撥以不低於百分之一不高於百分之十計算，其提撥總金額固定不變，若員工紅利以配發新股，則以股東開會前一日之收盤價折算員工股票紅利股數。

(七)股東紅利就一至六款提列款項後之餘額由董事會議定之，經股東會決議之。

本公司分配盈餘時，必須依法令規定就當年度發生之帳列股東權益減項金額(包括長期股權投資未實現跌價損失及累積換算調整數等)，自當年度稅後盈餘與前期末未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，屬前期累積之股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分配。嗣後股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部分分配盈餘。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。

預計未來三年股利之發放，以當年度盈餘全數分配為原則，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。

本公司截至一〇一及一〇〇年底待彌補虧損分別為 51,699 仟元及 35,374 仟元。

(八)本公司一〇一及一〇〇年度無盈餘可供分配。有關董事會通過擬議及股東會決議通過虧損撥補議案之情形，請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

十六、所得稅

(一)明細如下：

	一〇一 年 底	一〇〇 年 底
1.遞延所得稅資產總額	\$ 62,964	\$ 60,044
2.遞延所得稅資產之備抵評價總額	(62,964)	(60,044)
合 計	\$ --	\$ --

3.產生遞延所得稅資產之明細如下：

項 目	一〇一 年 底	一〇〇 年 底
	金 額	所 得 稅 影 響 數
非流動項目：		
虧損扣抵所產生之可減除暫時性差異	\$ 368,726	\$ 62,683
呆帳認列所產生之可減除暫時性差異	1,653	281
備抵評價		(62,964)
合 計		\$ --

項 目	一〇〇 年 底	一〇一 年 底
	金 額	所 得 稅 影 響 數
非流動項目：		
虧損扣抵所產生之可減除暫時性差異	\$ 351,547	\$ 59,763
呆帳認列所產生之可減除暫時性差異	1,653	281
備抵評價		(60,044)
合 計		\$ --

(二)		
虧 損 年 度	尚未扣抵虧損數(扣除現金、股票股利)	最後可扣抵年度
91 年度核定虧損可供扣抵數	\$ 66,472	--
92 年度核定虧損可供扣抵數	101,418	102 年
93 年度核定虧損可供扣抵數	54,587	103 年
94 年度核定虧損可供扣抵數	11,156	104 年
95 年度核定淨利抵減數	(1,990)	--
96 年度核定虧損可供扣抵數	53,336	106 年
97 年度核定虧損可供扣抵數	97,394	107 年
98 年度核定淨利抵減數	(443)	--
99 年度核定虧損可供扣抵數	17,823	109 年
100 年度核定虧損可供扣抵數	16,276	110 年
101 年度申報虧損可供扣抵數	17,179	111 年
逾期之虧損可供扣抵數	(64,482)	--
合 計	\$ 368,726	

(三)		
項 目	一 〇 一 年 度	一 〇 〇 年 度
稅前會計所得	\$ (16,325)	\$ (15,220)
加：其他	20	23
減：權益法認列之投資利益	(865)	(282)
股利收入	--	(42)
處分投資利益	(9)	(819)
全年所得	(17,179)	(16,340)
估計課稅所得額	--	--
估計稅額	--	--
未分配盈餘加徵 10%	--	--
最低稅負制加徵	--	--
所得稅費用	--	--
利息扣繳稅款抵繳	--	--
應付所得稅款	\$ --	\$ --
利息扣繳稅款	\$ 36	\$ 42
期初應退營所稅	92	115
以前年度退稅款	(50)	(65)
抵繳所得稅費用	--	--
應退營所稅	\$ 78	\$ 92

(四)迄查帳日止，本公司營利事業所得稅業經稽徵機關核定至一〇〇年度。未分配盈餘申報核定至九十九年度。

(五)兩稅合一相關資訊：

	一〇一一年度	一〇〇年度
股東可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 7,926	\$ 7,926
	一〇一一年度(預計)	一〇〇年度(實際)
盈餘分配之稅額扣抵比率	--	--

(六)未分配盈餘相關資訊：

	一〇一一年底	一〇〇年底
八十六年度以前	\$ --	\$ --
八十七至九十八年度	(1,724)	(1,724)
九十九年度以後	(49,975)	(33,650)
合計	\$ (51,699)	\$ (35,374)

十七、用人、折舊、折耗及攤銷費用

	一〇一一年度		年度
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
用人費用			
薪資費用	\$ --	\$ 6,157	\$ 6,157
勞健保費用	--	443	443
退休金費用	--	293	293
伙食費用	--	194	194
用人費用小計	--	7,087	7,087
折舊費用	--	18	18
合計	\$ --	\$ 7,105	\$ 7,105

	一〇〇年度		年度
	屬於營業成本者	屬於營業費用者	合計
用人費用			
薪資費用	\$ --	\$ 5,649	\$ 5,649
勞健保費用	--	433	433
退休金費用	--	293	293
伙食費用	--	194	194
用人費用小計	--	6,569	6,569
折舊費用	--	36	36
合計	\$ --	\$ 6,605	\$ 6,605

十八、每股虧損

(一)本公司一〇一及一〇〇年度均未有發行在外潛在普通股之金融商品或其他合約，故為簡單資本結構。

(二)基本每股虧損計算如下：

年 度	本 期 淨 損 (分 子)		加 權 平 均 流 通 在 外 股 數 (分母)(仟股)	每 股 虧 損 (元)	
	稅 前	稅 後		稅 前	稅 後
一〇一年度	\$ (16,325)	\$ (16,325)	7,000	\$ (2.33)	\$ (2.33)
一〇〇年度	\$ (15,220)	\$ (15,220)	7,000	\$ (2.17)	\$ (2.17)

十九、退休金

(一)「勞工退休金條例」係屬確定提撥退休辦法。本公司勞工全部選擇新制，自九十四年七月一日起依員工薪資每月6%提撥至個人退休金專戶。

(二)本公司一〇一及一〇〇年度帳列退休金費用均為293仟元。

(三)本公司一〇一及一〇〇年底尚未撥付之退休金均為49仟元，列於應付費用項下。

二十、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
新聖開發股份有限公司	本公司之子公司
健復實業股份有限公司	本公司之子公司
崧億開發股份有限公司	本公司之孫公司(100.9月結束營業)
朱 家 璵	本公司之監察人
全體董事、監察人、總經理及副總經理	本公司主要管理階層

(二)與關係人間之重大交易事項：

1.租金收入

關 係 人	一 〇 一 年 度		一 〇 〇 年 度	
	金 額	估本期租金 收入百分比	金 額	估本期租金 收入百分比
新聖開發股份有限公司	\$ 57	50.00 %	\$ 57	36.36 %
健復實業股份有限公司	57	50.00 %	57	36.36 %
崧億開發股份有限公司	--	0.00 %	43	27.28 %
合 計	\$ 114	100.00 %	\$ 157	100.00 %

本公司與上開關係人簽訂租賃合約，分租台北市信義區信義路5段7號69樓，惟崧億開發股份有限公司結束營業提前於一〇〇年九月底退租；新聖開發股份有限公司及健復實業股份有限公司租賃期間分別延長至一〇三年五月三十一日及一〇二年六月三十日。

2.長期投資土地，為農地尚無法過戶，暫以朱家璵為所有權登記之情形詳附註七、(三)。

(三)董事、監察人及管理階層薪酬資訊

本公司依據九十七年十月廿一日金管證六字第 0970053275 號令規定，為強化資訊揭露，公開發行公司應於年度財務報告附註關係人交易項下揭露給付董事、監察人、總經理及副總經理等主要管理階層薪酬總額相關資訊，其揭露如下：

項 目	一〇一年度	一〇〇年度
薪 資	\$ 3,816	\$ 3,369
獎 金	--	--
業 務 執 行 費 用	464	452
盈餘分配項目(註)	--	--
	<u>\$ 4,280</u>	<u>\$ 3,821</u>

- 1.薪資包括薪資、職務加給、退職退休金、離職金等。
 - 2.獎金包括各種獎金、獎勵金等。
 - 3.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。
 - 4.盈餘分配項目係指當期估列之董監酬勞及員工紅利。
 - 5.相關資訊可參閱本公司股東會年報。
- (註)一〇一年度分配項目尚未經股東會決議，故為估列之金額。

廿一、質押之資產

項 目	帳 面 值	
	一〇一年底	一〇〇年底
閒置資產(減：累計折舊；累計減損)	<u>\$ 67,328</u>	<u>\$ 68,079</u>

廿二、重大承諾及或有事項

截至一〇一年底，本公司尚有下列重大承諾及或有事項未列入上開財務報表之中。

(一)本公司於八十六年十二月三十一日與亞歷山大股份有限公司簽訂租賃合約，將三重泰瑞 NO.1 地下一樓商場於取得使用執照之日起出租予亞歷山大股份有限公司，租期為 10 年。雙方約定自租賃開始日後第六個月起每月租金為 433 仟元(未稅)，並同意自第三年起租金調幅以前一年租金增加 5% 為準。因亞歷山大股份有限公司，爆發財務困難，積欠 96 年 10~12 月及 97 年 1 月租賃款，本公司已寄發存證信函催收並通知解除契約，經評估後將應收租金轉列催收款並扣除押租後全數提列呆帳損失，詳附註十。

(二)本公司於八十九年七月三十一日與黃金秋簽訂不動產買賣契約書，購入淡水鎮米蘭(三空泉段)土地之情形詳附註七、(三)。

(三)保證票據

項 目	一〇一年底	一〇〇年底
存出及應付保證票據	<u>\$ --</u>	<u>\$ 572</u>

上開存出及應付保證票據係掛帳利息之保證票據。

廿三、重大災害損失：無

廿四、重大之期後事項：詳附註廿五、(三)~(四)

廿五、其他

(一)本公司為營運資金需要及流動資金調度需求，與債權銀行協議如下：

1.借款本金逐年縮減額度，不再追補擔保品。

2.利息按一般利率水準支付，掛帳部份按期攤還，期限一〇一年七月。

(二)本公司曾經政府機關核定列入紓困，歷經經營團隊同心協力，奮戰不懈之慘淡經營整頓，逐年清理債務，終於將過去最高曾達七十億元之負債降低97%以上，期待數年後，可以全部清理完畢；九十七年一月三日完成變更登記消除股份57,600仟股，減資後實收資本額為70,000仟元，另計劃私募現金增資股數7,000仟股，總金額計70,000仟元(詳附註十四)，並積極尋覓建商合資開發，適足以期待，一定可以東山再起。

(三)本公司爆發疑似違反證券交易法案件而於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廿三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(該二人已於一〇二年二月份離職)及林鴻明等人依涉嫌違反證券交易法等事件起訴，並移請台北地方法院刑事法庭審理。

前段所述訴訟案件，本公司非案件被告，故未獲得起訴書，惟依本公司目前之了解，係肇因於本公司原向中聯信託以淡水鎮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。本公司管理階層評估對本公司一〇一年度之財務報表並不會有增加損失甚或有損失之影響，故該訴訟案件於一〇一年度財務報表中附註揭露說明後應無其他之影響。

因前述訴訟案，本公司原總經理及財會主管雖已於一〇二年二月初離職，惟本公司為上市公司，日常經營及業務均由相關負責員工各司其職正常運作，並無受到該案之影響；而總經理職務由董事長兼任，新任財會主管已於一〇二年三月十四日接任。依目前狀況，公司營運均維持正常，並無受前述案件之影響。

依章程規定，本公司設有五名董事及二名監察人，前述陳祈蒼、董翠華原為法人董事代表，於一〇二年二月份辭任，法人董事並於一〇二年三月四日改派潘志建、鄭亞琦二名新任董事。本公司目前董事及監察人均以維護公司及股東權益為前提，正常運作及執行董監事相關職權。

- (四)另有關於本公司流動資金一節，如上(一)所述，本公司前已與債權銀行達成協議，每年均攤還本金利息，截至報告日止，本公司與兆豐票券金融公司及聯邦商業銀行往來之保證發行商業本票金額合計 124,000 仟元，借款合同到期日為民國一〇二年三月，商業本票之到期日分別為民國一〇二年三月七日及三月十二日，本公司均依約執行借款契約條款且繳息正常，未有違約情事，並無提前還款疑慮，一〇二年二月十八日兆豐票券金融公司同意續約，保證發行商業本票 60,000 仟元，期限一年，至一〇三年三月，票據發行期限為 180 天，循環發行，每季分別減少發行 2,500 仟元；另一〇二年三月二十二日接獲聯邦商業銀行核貸通知，保證發行商業本票 61,000 仟元，期限至一〇三年三月十九日，票據發行最長 90 天，循環動用，一〇二年六月、十二月各還本 4,000 仟元，借款展期均已順利完成。
- (五)上開借款之擔保品(帳列閒置資產)--三重泰瑞 NO.1 房地目前僅小部分出租，本公司將持續努力並尋求仲介業者之協助，期能在短期內順利出租以增加公司營收，另如上(二)所述，本公司正積極評估最佳私募時機及洽談特定人，私募資金以紓解流動資金壓力並為公司創造最大之利益。

廿六、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

1. 資金貸予他人：無
2. 為他人背書保證：無
3. 期末持有有價證券情形：詳附表一
4. 本期累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億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一億元或實收資本額百分之二十以上：無
6. 處分不動產之金額達新台幣一億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：無
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無
9. 從事衍生性商品交易：
 - (1) 衍生性金融商品：無
 - (2) 非衍生性金融商品：詳附表二

(二)轉投資事業相關資訊：

1. 對直接或間接具有重大影響力或控制能力之被投資公司相關資訊：詳附表三。
2. 對直接或間接具有控制能力之被投資公司補充揭露事項：建盟電子商務股份有限公司、新聖開發股份有限公司、健復實業股份有限公司一〇一年度之重大交易事項相關資訊，詳附表一～二。

(三)大陸投資資訊：無

廿七、營運部門財務資訊

本公司已於合併財務報表揭露營運部門資訊，於個別財務報表不另揭露。

廿八、事先揭露採用國際財務報導準則相關事項

本公司依據行政院金融監督管理委員會九十九年二月二日發布之金管證審字第〇九九〇〇〇四九四三號函令之規定，已於一〇一年度合併財務報表附註事先揭露採用國際財務報導準則之情形，以及本公司評估現行會計政策與未來 IFRSs 編製財務報表所採用之會計政策二者間可能存在之重大差異。

附表一

一〇一年底

單位:新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱		與有價證券 發行人之 關係	帳 科 列 目	一〇一年底				備註
	種類	名稱			股數 (單位數)	帳面 金額	持股比例	市價(元)	
金尚昌開發(股)公司	股票	立榮航空(股)公司	無	以成本衡量之金融資產-非流動	34 仟股	401	0.01 %	9.01	註 1
金尚昌開發(股)公司	股票	建盟電子商務(股)公司	子公司	採權益法之長期股權投資	1,294 仟股	579	64.70 %	0.45	
金尚昌開發(股)公司	股票	健復實業(股)公司	子公司	"	200 仟股	1,368	100.00 %	6.84	
金尚昌開發(股)公司	股票	新聖開發(股)公司	子公司	"	3,400 仟股	5,150	94.45 %	1.51	

註 1：摘自 101.06 月公開資訊觀測站財務報表之每股淨值。

附表二之一

金尚昌開發股份有限公司

	一	○	一	年	底
	帳	面	價	公	平
	帳	面	價	公	平
	帳	面	價	公	平
資產					
現金及約當現金	\$		57,526	\$	57,526
公平價值變動列入損益之金融資產			--		--
應收票據及款項			--		--
負債					
短期借款(含應付商業本票)			123,237		123,237
應付票據及款項			--		--
長期借款			--		--

附表二之二

建盟電子商務股份有限公司

	一	○	一	年	底
	帳	面	價	公	平
	帳	面	價	公	平
	帳	面	價	公	平
資產					
現金及約當現金	\$		322	\$	322
公平價值變動列入損益之金融資產			--		--
應收票據及款項			--		--
負債					
短期借款(含應付商業本票)			--		--
應付票據及款項			--		--
長期借款			--		--

附表二之三

新聖開發股份有限公司

	一	○	一	年	底
	帳	面	價	公	平
	帳	面	價	公	平
	帳	面	價	公	平
資產					
現金及約當現金	\$		5,367	\$	5,367
公平價值變動列入損益之金融資產			--		--
應收票據及款項			--		--
負債					
短期借款(含應付商業本票)			--		--
應付票據及款項			--		--
長期借款			--		--

附表二之四

健復實業股份有限公司

	一〇一一年底	
	帳面價值	公平價值
資產		
現金及約當現金	\$ 1,068	\$ 1,068
公平價值變動列入損益之金融資產	--	--
應收票據及款項	--	--
負債		
短期借款(含應付商業本票)	--	--
應付票據及款項	--	--
長期借款	--	--

本公司估計金融商品公平價值所使用之方法及假設如下：

- (一)短期金融商品以其在資產負債表上之帳面價值估計其公平價值，因為此類商品到期日甚近，其帳面價值應屬估計公平價值之合理基礎。此方法應用於現金及約當現金、應收票據及款項、應付票據及款項與短期銀行借款。
- (二)公平價值變動列入損益之金融商品公平價值之基礎：上市(櫃)證券係資產負債表日之收盤價，開放型基金受益憑證係資產負債表日之淨資產價值，債券係財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心資產負債表日之參考價；無活絡市場之金融商品，以評價方法估計公平價值。
- (三)長期借款以其預期現金流量之折現值估計公平價值。折現率則以本公司所能獲得類似條件(相近之到期日)之長期借款利率為準。

附表三

一〇一一年度

單位:新台幣仟元

投資公司 名稱	被投資公司名稱	所 在 地 址	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	上期期末	股 數	比 率	帳 面 金 額			
金尚昌開發 (股)公司	建盟電子商務(股)公 司	台北市林森北路609號8樓	1.一般百貨業 2.智慧財產權業 3.應收帳款收買業務 4.企業經營管理顧問業 5.資訊軟體服務業 6.資料處理服務業 7.電子資訊供應服務業 8.一般廣告服務業 9.租賃業 10.仲介服務業	12,940	12,940	1,294 仟股	64.70%	579	1	1	係具控制 能力之子 公司
金尚昌開發 (股)公司	新聖開發(股)公司	台北市信義路5段7號69樓	1.住宅及大樓開發租售業 2.不動產買賣業 3.不動產租賃業	34,000	85,000	3,400 仟股	94.45%	5,150	978	920	係具控制 能力之子 公司
金尚昌開發 (股)公司	健復實業(股)公司	台北市信義路5段7號69樓	1.國際貿易業 2.租賃業 3.仲介服務業	2,000	2,000	200 仟股	100.00 %	1,368	(56)	(56)	係具控制 能力之子 公司

愛山林建設開發股份有限公司
I- Sunny Construction & Development Co.,Ltd

代表人：董事長 祝文宇