

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

民國一〇四年及一〇三年六月三十日
(內附會計師核閱報告)

公司地址：台北市忠孝東路4段166號11樓之2
電話：(02)8773-6688

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務季報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~10
(四)重大會計政策之彙總說明	10~11
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11~12
(六)重要會計項目之說明	12~24
(七)關係人交易	24~27
(八)質押之資產	27
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	27~28
(十)重大之災害損失	28
(十一)重大之期後事項	28
(十二)其 他	28~30
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	30~31
2.轉投資事業相關資訊	31
3.大陸投資資訊	31
(十四)部門資訊	32



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F, TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei, 11049, Taiwan, R.O.C.

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 www.kpmg.com.tw

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一〇四年及一〇三年六月三十日之合併資產負債表，與民國一〇四年及一〇三年四月一日至六月三十日及一〇四年及一〇三年一月一日至六月三十日之合併綜合損益表，暨民國一〇四年及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。

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：

鄧世欽



簡春暉



證券主管機關：金管證審字第1020000737號

核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號

民國一〇四年八月十日

三十日暨經核閱
金尚昌開源) 股份
合併資產負債表
二〇三年十二月

合併資產負債表
二〇三年十二月

單位：新台幣千元

		104.6.30		103.12.31		103.6.30		103.12.31		103.6.30	
		金	%	金	%	金	%	金	%	金	%
資 產											
流動資產：											
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 416,169	7	1,300,709	26	410,241	13	2100	短期借款(附註六(十))	\$ 852,036	15
1150	應收票據淨額(附註六(三)及七)	16,320	-	73,834	1	17,722	1	2110	應付票據(附註六(十一))	49,783	1
1170	應收帳款淨額(附註六(三))	262,116	4	375,673	7	228,522	7	2150	應付票據(附註六(十二))	48,120	1
1180	應收帳款-關係人淨額(附註六(三)及七)	18,087	-	7,069	-	11,970	-	2170	應付帳款(附註六(十二))	137,780	2
1190	應收勞務合約款(附註六(四)及七)	374,360	7	348,538	7	133,230	5	2180	應付帳款-關係人(附註六(十二)及七)	330,112	6
1200	其他應收款(附註六(三))	1,053	-	1,239	-	1,191	-	2190	應付勞務合約款(附註六(四)及七)	50,531	1
1220	本期所得稅資產	66	-	66	-	73	-	2200	其他應付款	21,285	1
1320	存貨(建設業適用)(附註六(四)、(六)、(八)及九)	3,146,441	54	1,433,252	29	771,843	25	2230	本期所得稅負債	7,277	-
1410	預付款項(附註六(五)及七)	340,779	7	288,479	6	280,702	9	2310	預收款項(附註六(十三)及九)	103,710	2
1476	其他金融資產-流動(附註八)	66,539	-	96,883	2	132,692	5	2399	其他流動負債-其他	3,755	-
1479	其他流動資產-其他	1,119	-	162	-	2,450	-			2,882	-
		<u>4,643,049</u>	<u>79</u>	<u>3,925,904</u>	<u>78</u>	<u>1,990,636</u>	<u>65</u>			<u>808,926</u>	<u>17</u>
	非流動資產：									<u>845,688</u>	<u>28</u>
1543	以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	5,906	-	5,906	-	5,906	-	2540	長期借款(附註六(十一))	602,000	10
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及九)	115,645	2	96,786	2	2,239	-	2570	遞延所得稅負債(附註六(六))	6,752	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	126,536	2	125,570	3	116,622	4	2645	存入保證金	1,350	-
1780	無形資產	1,223	-	1,578	-	1,201	-	2670	其他非流動負債-其他(附註六(八))	50,000	1
1840	遞延所得稅資產	25,902	-	19,266	-	-	-			660,102	11
1920	存出保證金(附註六(九)、七及九)	107,832	2	7,535	-	97,131	3			653,756	13
1937	催收款項(附註六(三))	1,330	-	1,330	-	1,330	-			1,462,682	30
1985	長期預付租金(附註六(九)及八)	<u>835,256</u>	<u>15</u>	<u>843,856</u>	<u>17</u>	<u>853,343</u>	<u>28</u>			<u>1,499,038</u>	<u>50</u>
		1,219,630	21	1,101,827	22	1,077,772	35				
負債及權益											
流動負債：											
3110	短期借款(附註六(十))	1,466,000	25	1,466,000	29	966,000	31				
3210	資本公積-發行溢價	2,070,000	35	2,070,000	41	620,000	20				
3220	資本公積-庫藏股票交易			5,556	-	5,556	-				
3300	保留盈餘	56,316	1	22,829	-	(22,852)	(1)				
	歸屬母公司業主之權益(附註六(十七))：										
36XX	普通股股本	3,597,872	61	3,564,385	70	1,568,704	50				
	非控制權益	316	-	664	-	666	-				
	權益總計	3,598,188	61	3,565,049	70	1,569,370	50				
	負債及權益總計	<u>\$ 5,862,679</u>	<u>100</u>	<u>5,027,731</u>	<u>100</u>	<u>3,068,408</u>	<u>100</u>			<u>5,027,731</u>	<u>100</u>
										<u>3,068,408</u>	<u>100</u>

經理人：

1. (請詳閱後附合併財務季報告附註)

會計主管：

 $\frac{1}{4}$ 

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

民國一〇四年及一〇三年四月一日至六月三十日及一〇四年及一〇三年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	104年4月至6月		103年4月至6月		104年1月至6月		103年1月至6月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(四)、(十九)及七)	\$ 178,265	100	315,154	100	386,141	100	513,759	100
5000 營業成本(附註六(四)及七)	124,340	70	178,919	57	232,664	60	368,783	72
營業毛利	53,925	30	136,235	43	153,477	40	144,976	28
營業費用：								
6100 推銷費用	17,554	10	21,863	7	38,371	10	39,838	8
6200 管理費用(附註七)	34,203	19	34,177	11	68,403	18	65,953	13
	51,757	29	56,040	18	106,774	28	105,791	21
營業淨利	2,168	1	80,195	25	46,703	12	39,185	7
營業外收入及支出：								
7010 其他收入(附註六(廿一))	803	-	442	-	1,787	-	799	-
7020 其他利益及損失(附註六(廿一))	(334)	-	421	-	(175)	-	21	-
7050 財務成本(附註六(廿一))	(7,617)	(4)	(4,204)	(1)	(14,129)	(4)	(6,561)	(1)
	(7,148)	(4)	(3,341)	(1)	(12,517)	(4)	(5,741)	(1)
7900 稅前淨利(損)	(4,980)	(3)	76,854	24	34,186	8	33,444	6
7950 減：所得稅費用(利益)(附註六(十六))	(7,303)	(4)	2,000	1	697	-	2,000	-
本期淨利	2,323	1	74,854	23	33,489	8	31,444	6
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	\$ 2,323	1	74,854	23	33,489	8	31,444	6
本期淨利歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ 2,323	1	74,853	23	33,489	8	31,443	6
8620 非控制權益	-	-	1	-	-	-	1	-
	\$ 2,323	1	74,854	23	33,489	8	31,444	6
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ 2,323	1	74,853	23	33,489	8	31,443	6
8620 非控制權益	-	-	1	-	-	-	1	-
	\$ 2,323	1	74,854	23	33,489	8	31,444	6
每股盈餘(單位：新台幣元)								
(附註六(十八))								
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 0.02		0.77		0.23		0.33	

董事長：



(請詳閱後附合併財務季報告附註)

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

民國一〇四年及一〇三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		非控制 權益	權益總額
	普通股	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘	未分配 盈餘	公司業主 權益總計		
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
本期淨利	-	-	-	-	31,443	31,443	1	31,444
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
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
民國一〇四年一月一日餘額	\$ 1,466,000	2,075,556	-	-	22,829	3,564,385	664	3,565,049
本期淨利	-	-	-	-	33,489	33,489	-	33,489
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	33,489	33,489	-	33,489
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	2,283	(2,283)	-	-	-	-
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	(2)	(2)	(2)	(348)	(350)
民國一〇四年六月三十日餘額	\$ 1,466,000	2,075,556	2,283	2,283	54,033	3,597,872	316	3,598,188

董事長：

經理人：

(請詳閱後附合併財務季報附註)

會計主管：

~6~

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

民國一〇四年及一〇五年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	104年1月至6月	103年1月至6月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 34,186	33,444
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	838	785
攤銷費用	355	221
利息費用	14,129	6,561
利息收入	(1,787)	(799)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	11	-
長期預付租金攤銷	8,600	7,551
收益費損項目合計	22,146	14,319
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	57,514	57,525
應收帳款	113,557	(162,155)
應收帳款-關係人	(11,018)	12,165
應收勞務合約款	(25,822)	(70,805)
其他應收款	186	34,999
當期所得稅資產	64	79
存貨	(1,141,055)	(161,460)
預付款項	(52,300)	(145,674)
其他金融資產-流動	31,498	(44,312)
其他流動資產-其他	(957)	(2,016)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,028,333)	(481,654)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	(86,387)	68,942
應付帳款	(342,089)	(187,100)
應付帳款-關係人	329,375	(9,317)
應付勞務合約款	(30,080)	(8,240)
其他應付款	(12,437)	(591)
預收款項	18,209	29,821
其他流動負債	873	3,763
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(122,536)	(102,722)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(1,150,869)	(584,376)
調整項目合計	(1,128,723)	(570,057)
營運產生之現金流出	(1,094,537)	(536,613)
收取之利息	633	78
支付之利息	(14,898)	(6,181)
支付之所得稅	(19,524)	(9)
營業活動之淨現金流出	(1,128,326)	(542,725)

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）

民國一〇四年及一〇三年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	104年1月至6月	103年1月至6月
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(19,332)	(457)
存出保證金增加	(100,297)	(6,401)
取得無形資產	-	(219)
取得投資性不動產	(1,342)	(421)
長期預付租金	-	(894)
投資活動之淨現金流出	(120,971)	(8,392)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	650,510	381,930
短期借款減少	(100,404)	-
應付短期票券增加	100,000	233,000
應付短期票券減少	(50,000)	(288,500)
長期借款增加	-	602,000
取得子公司股權	(235,349)	-
籌資活動之淨現金流入	364,757	928,430
本期現金及約當現金(減少)增加數	(884,540)	377,313
期初現金及約當現金餘額	1,300,709	32,928
期末現金及約當現金餘額	\$ 416,169	410,241

董事長：



(請詳閱後附合併財務季報告附註)

經理人：



會計主管：



民國一〇四年及一〇三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

民國一〇四年及一〇三年六月三十日

(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(以下併稱「合併公司」)之主要營業項目為不動產仲介與代銷、委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租、出售業務、建材之買賣及室內裝潢之經營等業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務季報告已於民國一〇四年八月十日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金管會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

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

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

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)

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際會計準則第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

本公司適用2013年版國際財務報導準則對合併財務季報告未造成重大變動。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下稱理事會)已發布，惟截至報導日止尚未經金管會認可及公布生效日之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	2016年1月1日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016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
國際會計準則第1號之修正「揭露計畫」	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27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替及避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日
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一〇三年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇三年度合併財務報告附註四。另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之相關變動情形，請詳附註三(一)。

(二) 合併基礎

1. 列入合併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：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所有持股百分比			說 明
			104.6.30	103.12.31	103.6.30	
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	100.00	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	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	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司
本公司	市港建設開發(股)公司	委託營造廠商興建國民住宅出租出售業務、土地開發業務(房地產買賣除外)、室內裝潢工程設計及承包	100.00	-	-	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司

2. 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季報告附註（續）

（三）企業合併

合併公司於民國一〇四年第一季首次透過收購取得對他公司之控制，故自民國一〇四年一月一日開始適用與企業合併相關之會計政策。

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

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

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

（四）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。

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。

除下列所述外，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一〇三年度合併財務報告附註五一致。

（一）評價流程

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

- 第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價（未經調整）。

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）

- 第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接（即價格）或間接（即由價格推導而得）可觀察。
- 第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料（非可觀察參數）。

(二)各等級間移轉政策

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，合併公司係於報導日認列該移轉。衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(廿二)。

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一〇三年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇三年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	104.6.30	103.12.31	103.6.30
庫存現金及週轉金	\$ 1,610	860	330
活期存款	412,870	1,299,832	406,202
支票存款	1,689	17	3,709
合併現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 416,169</u>	<u>1,300,709</u>	<u>410,241</u>

(二)金融資產

明細如下：

	104.6.30	103.12.31	103.6.30
備供出售金融資產			
一以成本衡量之金融資產	<u>\$ 5,906</u>	<u>5,906</u>	<u>5,906</u>

合併公司所持有之備供出售股票投資，於報導日係按成本減除減損衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，致合併公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量，爰列入以成本衡量之金融資產項下。

截至民國一〇四年六月三十日、一〇三年十二月三十一日及六月三十日，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

	104.6.30	103.12.31	103.6.30
應收票據	\$ 16,320	73,834	17,197
應收票據-關係人	-	-	525
應收帳款	262,116	375,673	228,522
應收帳款-關係人	18,087	7,069	11,970
其他應收款	1,053	1,239	1,191
催收款	3,014	3,014	3,014
減：備抵呆帳	(1,684)	(1,684)	(1,684)
淨 額	<u>\$ 298,906</u>	<u>459,145</u>	<u>260,735</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）

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：

	104.6.30	103.12.31	103.6.30
逾期360天以上	\$ <u>1,330</u>	<u>1,330</u>	<u>1,330</u>

合併公司民國一〇四年及一〇三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
104年1月1日餘額	\$ 1,684
認列減損損失	-
104年6月30日餘額	\$ <u>1,684</u>
103年1月1日餘額	\$ 1,684
認列減損損失	-
103年6月30日餘額	\$ <u>1,684</u>

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

(四)存貨

	104.6.30	103.12.31	103.6.30
代銷業：			
勞務合約成本	\$ -	-	-
建設業：			
預付土地款	437,103	457,360	3,815
營建用地	2,486,408	882,311	754,406
在建房地	<u>222,930</u>	<u>93,581</u>	<u>13,622</u>
小計	<u>3,146,441</u>	<u>1,433,252</u>	<u>771,843</u>
合計	\$ <u>3,146,441</u>	<u>1,433,252</u>	<u>771,843</u>

1.勞務合約

合併公司當提供勞務交易結果無法可靠估計時，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。

	104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	\$ <u>195,464</u>	<u>141,594</u>	<u>337,058</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）

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
104.6.30			
	成本回收法	比例履行法	合 計
累計已發生成本	\$ 453,375	878,128	1,331,503
加：累計已認列損益	-	723,825	723,825
累積已發生成本及已認列利潤	453,375	1,601,953	2,055,328
減：累積勞務合約進度請款	(390,649)	(1,340,850)	(1,731,499)
應收勞務合約款(含關係人)	\$ 113,257	261,103	374,360
應付勞務合約款(含關係人)	\$ (50,531)	-	(50,531)
103.12.31			
	成本回收法	比例履行法	合 計
累計已發生成本	\$ 452,175	671,029	1,123,204
加：累計已認列損益	-	592,595	592,595
累積已發生成本及已認列利潤	452,175	1,263,624	1,715,799
減：累積勞務合約進度請款	(379,551)	(1,068,321)	(1,447,872)
應收勞務合約款(含關係人)	\$ 153,235	195,303	348,538
應付勞務合約款(含關係人)	\$ (80,611)	-	(80,611)
103.6.30			
	成本回收法	比例履行法	合 計
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)

- 民國一〇四年及一〇三年四月一日至六月三十日及一〇四年及一〇三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124,340千元、178,919千元、232,664千元及368,783千元。
- 民國一〇四年及一〇三年一月一日至六月三十日，本公司在建房地之利息資本化金額，請詳附註六(廿一)。
- 截至民國一〇四年六月三十日、一〇三年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

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）

（五）預付款項

	104.6.30	103.12.31	103.6.30
留抵稅額	\$ 69,555	66,604	55,734
預付款項(代銷業)	244,626	202,178	197,151
預付費用(建設業)	19,533	19,533	18,036
其他	7,065	164	9,781
	<u>\$ 340,779</u>	<u>288,479</u>	<u>280,702</u>

（六）取得子公司

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

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

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及所承擔之負債金額如下：

1. 移轉對價主要類別於收購日之公允價值如下：

移轉對價主要類別如下：

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

2. 取得之可辨認資產與承擔之負債

收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細如下：

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

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

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)

(七)不動產、廠房及設備

	辦公設備	租賃改良	未完工程	總 計
帳面金額：				
民國104年1月1日	\$ 816	1,224	94,746	96,786
民國104年6月30日	\$ 814	845	113,986	115,645
民國103年1月1日	\$ 209	1,982	-	2,191
民國103年6月30日	\$ 636	1,603	-	2,239

合併公司不動產、廠房及設備於民國一〇四年及一〇三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一〇三年度合併財務報告附註六(六)。

(八)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	未完工程	總 計
帳面金額：				
民國104年1月1日	\$ 85,513	30,312	9,745	125,570
民國104年6月30日	\$ 85,513	29,937	11,086	126,536
民國103年1月1日	\$ 85,513	31,064	-	116,577
民國103年6月30日	\$ 85,513	30,688	421	116,622

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。

合併公司之投資性不動產公允價值與民國一〇三年度合併財務報告附註六(七)所揭露資訊無重大差異。

合併公司投資性不動產於民國一〇四年及一〇三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一〇三年度合併財務報告附註六(七)。

截至民國一〇四年六月三十日、一〇三年十二月三十一日及六月三十日，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）

（九）長期預付租金

合併公司於民國一〇二年十一月向台灣中油（股）公司標得台北市中山區長春段二小段517-2、520地號土地設定地上權，合約總價（未稅）為860,000千元，地上權存續期間自地上權設定登記送件之日起算五十年屆滿之日止，依約支付履約保證金90,300千元（帳列存出保證金項下），並於民國一〇三年度將上述履約保證金收回，改由銀行開立履約保證函，其變動明細如下：

	總 計
成本或認定成本：	
民國104年1月1日餘額	\$ <u>860,000</u>
民國104年6月30日餘額	\$ <u>860,000</u>
民國103年1月1日餘額	\$ <u>860,000</u>
本期新增	<u>894</u>
民國103年6月30日餘額	\$ <u>860,894</u>
攤銷：	
民國104年1月1日餘額	\$ 16,144
本期攤銷	<u>8,600</u>
民國104年6月30日餘額	\$ <u>24,744</u>
民國103年1月1日餘額	\$ -
本期攤銷	<u>7,551</u>
民國103年6月30日餘額	\$ <u>7,551</u>
帳面金額：	
民國104年1月1日	\$ <u>843,856</u>
民國104年6月30日	\$ <u>835,256</u>
民國103年1月1日	\$ <u>860,000</u>
民國103年6月30日	\$ <u>853,343</u>

截至民國一〇四年六月三十日、一〇三年十二月三十一日及六月三十日，本公司之長期預付租金提供作長期借款之擔保品，請詳附註八。

（十）短期借款／應付短期票券

	104.6.30		
	利率區間	到期期間	金 額
擔保銀行借款	3.00%~3.225%	108	\$ 678,440
無擔保銀行借款	2.5%~2.55%	104	173,596
應付短期票券	3.038%	104	<u>49,783</u>
合 計			\$ <u>901,819</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)

	103.12.31		
	利率區間	到期期間	金 額
擔保銀行借款	2.975%	108	\$ <u>301,930</u>

	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			\$ <u>431,633</u>

1.借款之發行與償還

民國一〇四年及一〇三年一月一日至六月三十日新增金額分別為750,510千元及614,930千元，償還之金額分別為150,404千元及288,500千元。

2.銀行借款之擔保

合併公司以資產設定抵押供短期借款及應付短期票券之擔保情形，請詳附註八。

(十一)長期借款

本公司長期借款之明細如下：

	104.6.30	103.12.31	103.6.30
擔保銀行借款	\$ 602,000	602,000	602,000
減：一年內到期部分	-	-	-
合 計	\$ <u>602,000</u>	<u>602,000</u>	<u>602,000</u>
利率區間	<u>2.85%</u>	<u>2.85%</u>	<u>2.85%</u>

1.借款之發行與償還

合併公司長期借款分別於民國一〇四年及一〇三年一月一日至六月三十日新增金額分別為零元及602,000千元，償還之金額均為零元，利息費用請詳附註六(廿一)，其他相關資訊請參閱民國一〇三年度合併財務報告附註六(十)。

2.銀行借款之擔保品

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十二)應付票據及帳款(含關係人)

	104.6.30	103.12.31	103.6.30
建設案	\$ 380,742	28,870	8,707
代銷案	133,505	254,215	280,403
其他	1,765	2,028	6,501
	\$ <u>516,012</u>	<u>285,113</u>	<u>295,611</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）

(十三)預收款項

	104.6.30	103.12.31	103.6.30
預收房地款	\$ <u>103,710</u>	<u>85,501</u>	<u>60,521</u>

上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九（一）、2。

(十四)營業租賃

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：

	104.6.30	103.12.31	103.6.30
一年內	\$ 9,093	9,093	9,093
一年至五年	36,372	36,372	36,372
五年以上	<u>397,165</u>	<u>400,590</u>	<u>405,129</u>
	\$ <u>442,630</u>	<u>446,055</u>	<u>450,594</u>

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

民國一〇四年及一〇三年四月一日至六月三十日及一〇四年及一〇三年一月一日至六月三十日營業租賃列報於損益之費用分別為1,712千元、2,269千元、3,425千元及4,056千元。

(十五)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：

	104年4月至6月	103年4月至6月	104年1月至6月	103年1月至6月
推銷費用	739	791	1,471	1,488
管理費用	<u>608</u>	<u>547</u>	<u>1,291</u>	<u>1,141</u>
合計	\$ <u>1,347</u>	<u>1,338</u>	<u>2,762</u>	<u>2,629</u>

(十六)所得稅

1.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。

2.合併公司所得稅費用(利益)明細如下：

	104年4月至6月	103年4月至6月	104年1月至6月	103年1月至6月
當期所得稅費用(利益)				
當期產生	\$ (10,326)	2,000	(2,326)	2,000
調整前期之當期所得稅	968	-	968	-
未分配盈餘加徵10%	<u>2,055</u>	<u>-</u>	<u>2,055</u>	<u>-</u>
	\$ <u>(7,303)</u>	<u>2,000</u>	<u>697</u>	<u>2,000</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.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一〇一年度外，餘皆核定至民國一〇二年度。

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	104.6.30	103.12.31	103.6.30
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	54,033	22,829	(22,852)
	<u>\$ 54,033</u>	<u>22,829</u>	<u>(22,852)</u>
可扣抵稅額帳戶餘額—本公司	\$ 22,152	7,998	7,926
可扣抵稅額帳戶餘額—子公司	<u>\$ 5,034</u>	<u>195</u>	<u>195</u>

	103年度(預計)	102年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>20.48 %</u>	<u>- %</u>

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

(十七)資本及其他權益

合併公司於民國一〇四年及一〇三年一月一日至六月三十日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇三年度合併財務報告附註六(十六)。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	104.6.30	103.12.31	103.6.30
發行股票溢價	\$ 2,070,000	2,070,000	620,000
庫藏股票交易	5,556	5,556	5,556
	<u>\$ 2,075,556</u>	<u>2,075,556</u>	<u>625,556</u>

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

2.保留盈餘

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

- (1)員工紅利不低於百分之一。
- (2)董監事酬勞不高於百分之三。

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)股東紅利現金部分不低於股東紅利分配數之百分之十，其員工紅利屬以股票方式發放者，其分配之對象得包括符合一定條件之本公司從屬公司員工。

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

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

(1)法定盈餘公積

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

(2)特別盈餘公積

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

(3)盈餘分配

本公司民國一〇三年一月一日至六月三十日因屬累積虧損，暫不估列員工紅利及董監酬勞。

本公司分別於民國一〇四年六月二十二日及一〇三年六月十八日經股東常會決議，因民國一〇三年度本公司為支應未來建案與代銷業務等資金需求除依法提列法定盈餘公積外，餘暫不分配，而民國一〇二年度為累積虧損，故不擬分派盈餘，相關資訊可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

(十八)每股盈餘

合併公司基本每股盈餘之計算如下：

	104年4月至6月	103年4月至6月	104年1月至6月	103年1月至6月
基本每股盈餘				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 2,323	74,853	33,489	31,443
普通股加權平均流通在外股數	146,600	96,600	146,600	96,600
	\$ 0.02	0.77	0.23	0.33

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)

(十九)營業收入

合併公司之收入明細如下：

	<u>104年4月至6月</u>	<u>103年4月至6月</u>	<u>104年1月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>
勞務收入(資訊及管理服務)	\$ 4,357	4,357	8,714	8,714
勞務合約收入	173,908	310,797	377,427	505,045
	<u>\$ 178,265</u>	<u>315,154</u>	<u>386,141</u>	<u>513,759</u>

勞務合約收入請詳附註六(四)說明。

(二十)員工及董事、監察人酬勞

本公司民國一〇四年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日員工、董事及監察人酬勞估列金額，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董事及監察人酬勞前之金額乘上本公司章程擬訂定之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇四年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日之營業成本或營業費用。若次年度通過發布財務報告日後有變動，則依會計估計變動處理，並將該變動之影響認列為次年度損益。

(廿一)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	<u>104年4月至6月</u>	<u>103年4月至6月</u>	<u>104年1月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>
利息收入				
銀行存款	\$ 574	64	633	78
押金息	45	37	62	38
合建保證金折現	184	341	1,092	683
	<u>\$ 803</u>	<u>442</u>	<u>1,787</u>	<u>799</u>

2.其他利益及損失

合併公司其他利益及損失明細如下：

	<u>104年4月至6月</u>	<u>103年4月至6月</u>	<u>104年1月至6月</u>	<u>103年1月至6月</u>
處分固定資產損失	\$ -	-	(11)	-
什項支出	(344)	400	(344)	-
什項收入	10	21	180	21
	<u>\$ (334)</u>	<u>421</u>	<u>(175)</u>	<u>21</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：

	104年4月至6月	103年4月至6月	104年1月至6月	103年1月至6月
利息費用				
銀行借款	\$ 7,130	3,738	13,468	6,095
財務費用	1,014	466	1,311	466
減：利息資本化	(527)	-	(650)	-
\$	<u>7,617</u>	<u>4,204</u>	<u>14,129</u>	<u>6,561</u>

(廿二)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一〇三年度合併財務報告附註六(廿一)。

1.信用風險

合併公司於民國一〇四年六月三十日、一〇三年十二月三十一日及六月三十日對最大客戶A公司之信用風險集中情形分別未超過應收款項總額之46%、47%及27%；對其他前五大客戶之信用風險集中情形未超過應收款項總額之73%、90%及77%。

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。

	帳面金額	合 約 現金流量	1年以內	1-3年	超過3年
104年6月30日					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 1,454,036	1,609,638	213,165	91,219	1,305,254
固定利率工具	49,783	50,000	50,000	-	-
無附息負債	574,714	574,714	574,714	-	-
	<u>\$ 2,078,533</u>	<u>2,234,352</u>	<u>837,879</u>	<u>91,219</u>	<u>1,305,254</u>
103年12月31日					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 903,930	1,014,207	26,139	52,279	935,789
無附息負債	342,078	342,078	342,078	-	-
	<u>\$ 1,246,008</u>	<u>1,356,285</u>	<u>368,217</u>	<u>52,279</u>	<u>935,789</u>
103年6月30日					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 983,930	1,109,427	107,783	52,279	949,365
固定利率工具	49,703	50,000	50,000	-	-
無附息負債	356,485	356,485	356,485	-	-
	<u>\$ 1,390,118</u>	<u>1,515,912</u>	<u>514,268</u>	<u>52,279</u>	<u>949,365</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)

3.利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少0.50%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，合併公司民國一〇四年及一〇三年一月一日至六月三十日之淨利將減少或增加3,635千元及2,460千元，主因係合併公司之浮動利率借款。

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

合併公司對於放款及應收款、攤銷後成本衡量之金融負債因帳面金額趨近於公允價值時，無須揭露公允價值資訊。

(2)各等級間的移轉

本公司持有之股票備供出售金融資產因無活絡市場之公開報價，且於民國一〇四年及一〇三年一月一日至六月三十日並無重大變動，故於民國一〇四年及一〇三年一月一日至六月三十日並無各等級移轉之情形。

(廿三)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇三年度合併財務報告附註六(廿二)所揭露者無重大變動。

(廿四)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇三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一〇三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一〇三年度合併財務報告附註六(廿三)。

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	104年4月至6月	103年4月至6月	104年1月至6月	103年1月至6月
其他關係人	勞務合約收入	\$ 4,934	44,506	10,020	72,868
"	資訊及管理服務	4,357	4,357	8,714	8,714
		<u>\$ 9,291</u>	<u>48,863</u>	<u>18,734</u>	<u>81,582</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)

- (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之明細如下：

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

2.進貨

(1)建設：

合併公司向關係人進貨金額如下：

關係人類別	進貨項目	董事會日期	約定價款	截至104.06.30 已支付價款
主要管理階層	台北市內湖區西	104.02.11	原訂553,757千元	55,376千元
	湖段二小段346地 號(註1)	104.05.07	調整為474,649千元	
"	屏東市香揚段一 小段12及30地號	104.04.22	620,000千元	290,000千元
"	台北市信義區祥 和二小段等17筆 地號之容積移轉 用地	103.06.16	80,000千元(含稅)	-
"	台北市信義區虎 林四小段等20筆 地號之容積移轉 用地	104.07.08	92,807千元(含稅)	-

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

(2)代銷：

合併公司向關係人進貨金額如下：

	104年4月至6月	103年4月至6月	104年1月至6月	103年1月至6月
其他關係人	\$ 309	924	449	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。

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.應收關係人款項

合併公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	104.6.30	103.12.31	103.6.30
應收票據	其他關係人	\$ -	1,050	525
應收帳款	其他關係人	18,087	7,069	11,970
應收勞務合約款	其他關係人	24,762	30,339	13,332
		<u>\$ 42,849</u>	<u>38,458</u>	<u>25,827</u>

4.應付關係人款項

合併公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	104.6.30	103.12.31	103.6.30
應付帳款	其他關係人	\$ 112	737	8,107
"	合併公司之主要管理階層(註)	330,000	-	-
		<u>\$ 330,112</u>	<u>737</u>	<u>8,107</u>

註：係支付屏東市香揚段之尾款。

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	-
		<u>\$ 121,000</u>	<u>-</u>

6.勞務

關係人與合併公司簽訂委託代銷企劃委任合約書，其明細如下：

關係人名稱	案 名	銷售期間	累計已計價 (帳列預付款項項下)	
			104.6.30	103.6.30
其他關係人	海洋都心2	102.11起至取得使用執照後六個月止	\$ 26,045	24,049

7.租 賃

(1)於民國一〇四年及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	
				104年4月至6月	104年1月至6月
其他關係人	102.06.01~105.05.31	\$ 90	180	270	540
"	104.01.01~104.12.31	\$ 700	1,400	2,100	4,200

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）

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)主要管理人員報酬

主要管理人員報酬

	104年4月至6月	103年4月至6月	104年1月至6月	103年1月至6月
短期員工福利	\$ 4,247	3,757	8,101	8,012
退職後福利	126	126	252	252
	<u>\$ 4,373</u>	<u>3,883</u>	<u>8,353</u>	<u>8,264</u>

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	104.6.30	103.12.31	103.6.30
其他金融資產—流動	短期借款、預售價金信託及履約保證	\$ 21,566	45,068	67,910
存貨—建設業	銀行借款	1,301,867	559,545	559,133
投資性不動產淨額	應付商業本票	65,450	65,826	66,201
長期預付租金	長期借款	835,256	843,856	853,343
		<u>\$ 2,224,139</u>	<u>1,514,295</u>	<u>1,546,587</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.合併公司為取得存貨而未認列之合約承諾如下：

	104.6.30	103.12.31	103.6.30
取得不動產、廠房及設備(含稅)	<u>\$ 717,170</u>	<u>736,410</u>	-
取得存貨(建設業)	<u>\$ 1,193,273</u>	<u>389,155</u>	<u>8,900</u>

2.合併公司為所推出工程與客戶簽訂之預售屋銷售合約價款如下：

	104.6.30	103.12.31	103.6.30
已簽訂之銷售合約價款(含稅)	<u>\$ 802,180</u>	<u>683,840</u>	<u>489,900</u>
已依約收取金額(未稅)	<u>\$ 103,710</u>	<u>85,501</u>	<u>60,521</u>

3.合併公司與宏盛建設(股)公司簽訂合作興建(合建分屋)，截至於民國一〇四年六月三十日、一〇三年十二月三十一日及六月三十日止所支付之履約保證票據皆為190,000千元。

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)

- 4.合併公司因百齡段與地主簽訂合作興建(合建分屋)，截至民國一〇四年六月三十日、一〇三年十二月三十一日及六月三十日所支付之保證金分別為31,150千元、41,150千元及59,500千元。
- 5.合併公司於一〇四年六月十五日與達欣工程(股)公司簽訂買賣達欣新分割後之子公司一達林開發(股)公司全部股權暨工程承攬意向書，截至民國一〇四年六月三十日已支付之履約保證金為100,000千元。
- 6.合併公司截至民國一〇四年六月三十日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-281	103.01.01	至104.10.31(得再延長)
代銷案-282	102.11.01	至104.08.31(得再延長)
代銷案-283	103.01.01	至104.08.31(得再延長)
代銷案-285	103.01.27	至取得使用執照日六個月後
代銷案-288	103.01.01	至104.08.31(得再延長)
代銷案-297	104.06.10	至取得使用執照日三個月後
代銷案-302	103.11.01	至105.06.30
代銷案-303	103.11.01	至106.08.31
代銷案-304	103.11.01	至104.10.31(於104.06.30終止)
代銷案-305	103.10.01	至104.07.31(得再延長)

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	104年4月至6月			103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	-	27,544	27,544	-	24,667	24,667
勞健保費用	-	2,642	2,642	-	2,224	2,224
退休金費用	-	1,347	1,347	-	1,338	1,338
其他員工福利費用	-	1,346	1,346	-	832	832
折舊費用	-	421	421	-	397	397
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	178	178	-	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	104年1月至6月			103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	-	56,894	56,894	-	50,483	50,483
勞健保費用	-	4,973	4,973	-	4,494	4,494
退休金費用	-	2,762	2,762	-	2,629	2,629
其他員工福利費用	-	2,051	2,051	-	1,511	1,511
折舊費用	-	838	838	-	785	785
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	355	355	-	221	221

(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，該案已於民國一〇二年一月廿一日經台北地方法院檢察署偵辦完結起訴，將本公司原總經理陳祈蒼、財會主管董翠華(該二人已於民國一〇二年二月份離職)及林鴻明等人依涉嫌違反證券交易法等事件起訴，並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。

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)

本公司管理階層評估該訴訟案件對本公司民國一〇四年一月一日至六月三十日之合併財務季報告並不會有增加損失甚或有損失之影響，故該訴訟案件於民國一〇四年一月一日至六月三十日之合併財務季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

民國一〇四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	持股比率	公允價值	
本公司	股票－立榮航空(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	34	401	0.01 %	-	註1
本公司	股票－鴻順興置業(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	551	5,505	3.67 %	-	註1

註1：屬非公開發行公司且未於公開市場交易，無明確之公允價值。

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

單位：新台幣千元

取得不動產 之公司	財產 名稱	事 實 發生日	交易 金額	價款支 付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決 定之參 考依據	取得目 的及使 用情形	其他 約定 事項
							所有人	與發行人 之關係	移 轉 日 期	金 額			
本公司	台北市內湖區西湖二小段346地號	104.02.11 104.05.07	474,649	已依約支付 55,376千元。	祝文字	關係人	新芳春茶行 兩合公司及 自然人等	非關係人	99.3.5及 101.11.18	445,972	標價	供營運 使用	註1、註2 及註3
本公司	屏東市香揚段一小段12、30地號	104.04.22	620,000	已依約支付 290,000千元。	祝文字	關係人	自然人	非關係人	102.03.08	600,000	標價	供營運 使用	
本公司	新竹縣寶山鄉寶香段190地號等423筆土地及374地號等10筆土地暨新竹市明湖段979-3地號等71筆土地，合計504筆持分面積之30%	104.04.22	1,050,000	已依約支付 315,000千元。	自然人1位	非關係人	-	-	-	-	標價	供營運 使用	

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

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

註3：已於民國一〇四年八月十日經董事會決議取消交易。

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。

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.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象 名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易 不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進 (銷)貨 之比率	授信 期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收 (付)票據、帳 款之比率	
本公司	祝文字	主要管理階 層	進貨	675,376	33.90 %	依合約約 定付款	-		(330,000)	(63.95) %	

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易 人之 關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入 或總資產之比率
0	愛山林建設開發(股)公司	水立方國際開發(股)公司	1	應付帳款	2,896	與同業相當	0.05 %
			1	預付款項	12,419	與同業相當	0.21 %
			1	廣告費	4,702	與同業相當	1.22 %
1	水立方國際開發(股)公司	愛山林建設開發(股)公司	2	應收帳款	2,896	與同業相當	0.05 %
			2	應收勞務合約款	17,121	與同業相當	0.29 %
			2	銷貨收入	3,182	與同業相當	0.82 %
			2	銷貨成本	3,182	與同業相當	0.82 %

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇四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(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	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	-	-	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	34,350	34,000	3,600	100.00 %	5,930	(339)	(339)	註
本公司	水立方國際開發(原健復實業)(股)公司	台灣	不動產代銷與仲介、國際貿易業、租賃業、廣告服務業	112,000	112,000	11,200	100.00 %	98,663	(61)	(4,762)	註
本公司	市港建設開發(股)公司	台灣	委託營造廠商興建國民住宅出租出售業務、土地開發業務、室內裝潢工程設計及承包	235,000	-	2,000	100.00 %	235,000	(9)	(9)	註

註：上列交易於編製合併財務季報表時業已沖銷。

(三)大陸投資資訊：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)

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：

104年4月至6月	不動產 代銷部門	建設部門	其他部門	調整及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 175,395	-	4,357	(1,487)	178,265
部門間收入	-	-	-	-	-
收入總計	<u>\$ 175,395</u>	<u>-</u>	<u>4,357</u>	<u>(1,487)</u>	<u>178,265</u>
應報導部門損益	<u>\$ 36,068</u>	<u>5,992</u>	<u>(47,387)</u>	<u>347</u>	<u>(4,980)</u>
103年4月至6月					
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>\$ 88,757</u>	<u>(11,199)</u>	<u>(704)</u>	<u>-</u>	<u>76,854</u>
104年1月至6月					
收 入：					
來自外部客戶收入	380,609	-	8,714	(3,182)	386,141
部門間收入	-	-	-	-	-
收入總計	<u>\$ 380,609</u>	<u>-</u>	<u>8,714</u>	<u>(3,182)</u>	<u>386,141</u>
應報導部門損益	<u>\$ 115,955</u>	<u>(6,166)</u>	<u>(76,010)</u>	<u>407</u>	<u>34,186</u>
103年1月至6月					
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>\$ 52,173</u>	<u>(18,698)</u>	<u>(31)</u>	<u>-</u>	<u>33,444</u>
應報導部門資產：					
民國104年6月30日	<u>\$ 968,931</u>	<u>3,244,255</u>	<u>1,791,489</u>	<u>(141,996)</u>	<u>5,862,679</u>
民國103年12月31日	<u>\$ 1,040,274</u>	<u>2,583,318</u>	<u>1,532,353</u>	<u>(128,214)</u>	<u>5,027,731</u>
民國103年6月30日	<u>\$ 627,037</u>	<u>894,233</u>	<u>1,605,983</u>	<u>(58,845)</u>	<u>3,068,408</u>
應報導部門負債：					
民國104年6月30日	<u>\$ 193,775</u>	<u>1,166,306</u>	<u>909,361</u>	<u>(4,951)</u>	<u>2,264,491</u>
民國103年12月31日	<u>\$ 335,488</u>	<u>1,029,592</u>	<u>108,270</u>	<u>(10,668)</u>	<u>1,462,682</u>
民國103年6月30日	<u>\$ 318,982</u>	<u>373,060</u>	<u>816,152</u>	<u>(9,156)</u>	<u>1,499,038</u>