

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)

合併財務報告

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日
(內附會計師查核報告)

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、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9~11
(四)重大會計政策之彙總說明	11~21
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21
(六)重要會計項目之說明	21~38
(七)關係人交易	39~41
(八)質押之資產	41
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	41~42
(十)重大之災害損失	42
(十一)重大之期後事項	42
(十二)其 他	42~43
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	44~45
2.轉投資事業相關資訊	45
3.大陸投資資訊	45
(十四)部門資訊	45~47

聲 明 書

本公司民國一〇三年度(自民國一〇三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(原金崗昌開發)股份有限公司

董 事 長：祝文字



日 期：民國一〇四年三月二十五日



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 kpmg.com/tw

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一〇三年及一〇二年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二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一〇三年及一〇二年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇三年及一〇二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一〇三年度及一〇二年度個體財務報表，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：

邱世欽



簡希暉



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
民國一〇四年三月二十五日

愛山林建設開發(原金崗昌開發)股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	103.12.31		102.12.31			103.12.31		102.12.31	
	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))	\$ 1,300,709	26	32,928	2	2100 短期借款(附註六(九))	\$ 301,930	6	-	-
1150 應收票據淨額(附註六(三)及七)	73,834	1	75,247	3	2110 應付短期票券(附註六(九))	-	-	104,823	5
1170 應收帳款淨額(附註六(三))	375,673	7	66,367	3	2150 應付票據	134,507	3	12,725	-
1180 應收帳款-關係人淨額(附註六(三)及七)	7,069	-	24,135	1	2170 應付帳款(附註六(十一))	149,869	3	392,937	18
1190 應收帳款-關係人淨額(附註六(三)及七)	348,538	7	62,425	3	2180 應付帳款-關係人(附註六(十一)及七)	737	-	17,424	1
1200 應收勞務合約款(附註六(四)及七)	1,239	-	36,190	2	2190 應付勞務合約款(附註六(四)及七)	80,611	2	35,833	2
1200 其他應收款(附註六(三))	66	-	143	-	其他應付款	33,485	1	23,377	1
1220 當期所得稅資產	1,433,252	29	610,383	28	當期所得稅負債(附註六(十五))	19,404	-	-	-
1320 存貨(附註六(四)及八)	288,479	6	135,028	6	2310 預收款項(附註六(十二)及九)	85,501	2	30,700	1
1410 預付款項(附註六(五)及七)	96,883	2	87,659	4	其他流動負債-其他	2,882	-	1,781	-
1476 其他金融資產-流動(附註八)	162	-	434	-		808,926	17	619,600	28
1479 其他流動資產-其他	3,925,904	78	1,130,939	52					
					非流動負債：				
					長期借款(附註六(十))	602,000	12	-	-
1543 以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	5,906	-	5,906	-	遞延所得稅負債(附註六(十五))	406	-	-	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六))	96,786	2	2,191	-	存入保證金	1,350	-	1,350	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(七)及八)	125,570	3	116,577	5	其他非流動負債-其他(附註六(七))	50,000	1	50,000	2
1780 無形資產	1,578	-	1,203	-		653,756	13	51,350	2
1920 存出保證金(附註六(八))	7,535	-	90,730	4	負債總計	1,462,682	30	670,950	30
1840 遞延所得稅資產(附註六(十五))	19,266	-	-	-	權益：				
1937 催收款項(附註六(三))	1,330	-	1,330	-	歸屬母公司業主之權益(附註六(十六))：				
1985 長期預付租金(附註六(八)及八)	843,856	17	860,000	39	普通股股本	1,466,000	29	966,000	44
	1,101,827	22	1,077,937	48	資本公積-發行溢價	2,070,000	41	620,000	28
					資本公積-庫藏股票交易	5,556	-	5,556	-
					未分配盈餘	22,829	-	(54,295)	(2)
					歸屬母公司業主權益合計	3,564,385	70	1,537,261	70
					非控制權益	664	-	665	-
					權益總計	3,565,049	70	1,537,926	70
					負債及權益總計	\$ 5,027,731	100	2,208,876	100
資產總計	\$ 5,027,731	100	2,208,876	100					

資產總計



董事長：

(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：

會計主管：

~5~



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一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		103年度		102年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(四)、(十九)及七)	\$ 1,150,490	100	507,048	100
5000	營業成本(附註六(四))	822,550	71	227,189	45
	營業毛利	327,940	29	279,859	55
	營業費用：				
6100	推銷費用	86,695	7	4,141	1
6200	管理費用(附註七)	145,541	13	66,755	13
		232,236	20	70,896	14
	營業淨利	95,704	9	208,963	41
	營業外收入及支出：				
7010	其他收入(附註六(二十))	3,514	-	492	-
7020	其他利益及損失(附註六(二十))	(29)	-	182	-
7050	財務成本(附註六(二十))	(21,449)	(2)	(9,586)	(2)
		(17,964)	(2)	(8,912)	(2)
7900	稅前淨利	77,740	7	200,051	39
7950	減：所得稅費用(附註六(十五))	617	-	-	-
	本期淨利	77,123	7	200,051	39
8300	其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 77,123	7	200,051	39
	本期淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 77,124	7	200,004	39
8620	非控制權益	(1)	-	47	-
		\$ 77,123	7	200,051	39
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	\$ 77,124	7	200,004	39
8620	非控制權益	(1)	-	47	-
		\$ 77,123	7	200,051	39
	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)	\$ 0.73		7.91	

(請詳閱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

民國一〇三年及一〇二三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	資本公積	保留盈餘	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	-	-	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
本期綜合損益總額	-	-	77,124		77,124	(1)	77,123
現金增資	500,000	1,450,000	-		1,950,000	-	1,950,000
民國一〇三年十二月三十一日餘額	\$ 1,466,000	2,075,556	22,829		3,564,385	664	3,565,049



董事長：

(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：

會計主管：



~7~

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

民國一〇三年及一〇二三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	103年度	102年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 77,740	200,051
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	1,612	1,079
攤銷費用	528	29
財務成本	21,449	3,906
利息收入	(815)	(483)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	43	-
長期預付租金攤銷	16,144	-
收益費損項目合計	38,961	4,531
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	1,413	(75,247)
應收帳款	(309,306)	(66,367)
應收帳款-關係人	17,066	(24,135)
應收勞務合約款	(286,113)	(62,425)
其他應收款	34,951	(35,912)
當期所得稅資產	77	77
存貨	(822,869)	(609,919)
預付款項	(153,451)	(120,370)
其他金融資產-流動	(9,143)	(87,659)
其他流動資產-其他	272	(434)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,527,103)	(1,082,391)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	121,782	12,725
應付帳款	(243,068)	392,937
應付帳款-關係人	(16,687)	17,424
應付勞務合約款	44,778	35,833
其他應付款	10,108	22,576
預收款項	54,801	30,681
其他流動負債	1,101	1,246
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(27,185)	513,422
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(1,554,288)	(568,969)
調整項目合計	(1,515,327)	(564,438)
營運產生之現金流出	(1,437,587)	(364,387)
收取之利息	734	635
支付之利息	(20,772)	(3,820)
支付之所得稅	(73)	(63)
營業活動之淨現金流出	(1,457,698)	(367,635)

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十二月三十一日

單位：新台幣千元

	103年度	102年度
投資活動之現金流量：		
無活絡市場之債券投資減少	-	34,420
取得以成本衡量之金融資產	-	(5,505)
取得不動產、廠房及設備	(95,498)	(2,275)
存出保證金減少(增加)	83,195	(89,588)
取得無形資產	(903)	(1,232)
取得投資性不動產	(9,745)	-
長期預付租金	-	(860,000)
投資活動之淨現金流出	(22,951)	(924,180)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	491,304	-
短期借款減少	(189,374)	-
應付短期票券增加	203,000	105,000
應付短期票券減少	(308,500)	(123,500)
舉借長期借款	602,000	-
存入保證金減少	-	(20)
現金增資	1,950,000	1,313,400
籌資活動之淨現金流入	2,748,430	1,294,880
本期現金及約當現金增加數	1,267,781	3,065
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	\$ 1,300,709	32,928

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



愛山林建設開發股份有限公司

合併財務報告附註

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇四年三月二十五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：

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 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「揭露一金融資產之移轉」	2011年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露一金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	2013年1月1日 (投資個體於2014年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	2013年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2013年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012年1月1日

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

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

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財務報告造成重大變動：

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號「合併財務報表」

該準則取代原國際會計準則第27號「合併及單獨財務報表」有關合併財務報告之規定，將原國際會計準則第27號更名為「單獨財務報表」，並廢止解釋公告第12號「合併：特殊目的個體」之規定，對控制重新定義，對被投資公司之投資於同時符合三項控制要素時，始具控制。

3. 國際財務報導準則第十二號「對其他個體之權益之揭露」

該準則整合各號準則對企業所持有子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併財務報告之結構型個體之權益之揭露規定，並要求揭露相關資訊。合併公司將依該準則增加有關合併個體及未合併個體之資訊揭露。

4. 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：

發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 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

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

發布/修正/修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際財務報導準則第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
國際財務報導準則第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「衍生工具約務更替及避險會計之持續適用」	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

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

四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本合併財務報告之所有表達期間。

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」(以下簡稱「編製準則」)及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

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

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

(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
			103.12.31	102.12.31	
本公司	建盟電子商務(股)公司	一般百貨業、智慧財產權業、應收帳款收買業務、企業經營管理顧問業、資訊軟體業、資訊處理服務業、電子資訊供應服務業、一般廣告服務業、租賃業、仲介服務業	64.70	64.70	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司
本公司	新聖開發(股)公司	住宅及大樓開發租售業、不動產買賣業、不動產租賃業	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	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司

3.未列入合併財務報告之子公司：無。

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

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

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

(五)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾非投資或其目的者，列報於約當現金。

(六)金融工具

金融資產與金融負債係於合併公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

合併公司之金融資產分類為：備供出售金融資產及放款及應收款。

(1)備供出售金融資產

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

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

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

(2)放款及應收款

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

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

(3)金融資產減損

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

(4)金融資產之除列

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

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

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

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

合併公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

(2)其他金融負債

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

(3)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

(4)金融資產及負債之互抵

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

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

(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。

(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。

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

(九)不動產、廠房及設備

1. 認列與衡量

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

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

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

2. 重分類至投資性不動產

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

3. 後續成本

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

4. 折 舊

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

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

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- | | |
|---------|----|
| (1)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。

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

(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。

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。

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

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。

(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)股份基礎給付交易

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

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

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

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

(十六)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。

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

(十七)每股盈餘

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

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

(十八)部門資訊

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

(一)採用會計政策所作之重大判斷

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：

- 1.附註六(二)，金融資產之分類
- 2.附註六(七)，投資性不動產之分類
- 3.附註六(十三)，租賃之分類

(二)估計不確定性之主要來源

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：

- 1.附註六(三)，應收帳款之減損評估
- 2.附註六(四)，存貨之評價
- 3.附註六(六及七)，非金融資產之減損評估
- 4.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

	103.12.31	102.12.31
庫存現金及週轉金	\$ 860	160
活期存款	1,299,832	32,254
支票存款	17	514
現金及約當現金	<u>\$ 1,300,709</u>	<u>32,928</u>

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿一)。

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

(二)金融資產

明細如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
備供出售金融資產		
一以成本衡量之金融資產	\$ <u>5,906</u>	<u>5,906</u>

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。

截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)應收票據、應收帳款(含關係人)、其他應收款及催收款

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
應收票據	\$ 73,834	75,247
應收帳款	375,673	66,367
應收帳款-關係人	7,069	24,135
其他應收款	1,239	36,190
催收款	3,014	3,014
減：備抵呆帳	<u>(1,684)</u>	<u>(1,684)</u>
淨 額	\$ <u>459,145</u>	<u>203,269</u>

合併公司已逾期但未減損應收票據、應收帳款及其他應收款之帳齡分析如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
逾期360天以上	\$ <u>1,330</u>	<u>1,330</u>

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度之應收票據、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
103年1月1日餘額	\$ 1,684
認列減損損失	-
103年12月31日餘額	\$ <u>1,684</u>
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>

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

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

	103.12.31	102.12.31
代銷業：		
勞務合約成本	\$ -	-
建設業：		
預付土地款	457,360	50,000
營建用地	882,311	560,383
在建房地	93,581	-
小計	1,433,252	610,383
合計	<u>\$ 1,433,252</u>	<u>610,383</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。

	103年度		
	成本回收法	比例履行法	合 計
當期認列為收入之合約收入	\$ 449,056	652,043	1,101,099
	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)
	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
	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.民國一〇三年度及一〇二年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為822,550千

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

元及227,189元。

3.民國一〇三年度及一〇二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零元及90千元。

4.截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(五)預付款項

	103.12.31	102.12.31
留抵稅額	\$ 66,604	47,561
預付款項(代銷業)	202,178	73,488
預付費用(建設業)	19,533	12,151
其他	164	1,828
	<u>\$ 288,479</u>	<u>135,028</u>

(六)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度不動產、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	未完工程	總計
成本或認定成本：				
民國103年1月1日餘額	\$ 887	2,275	-	3,162
增 添	752	-	94,746	95,498
處 分	(558)	-	-	(558)
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 1,081</u>	<u>2,275</u>	<u>94,746</u>	<u>98,102</u>
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	<u>\$ 887</u>	<u>2,275</u>	<u>-</u>	<u>3,162</u>
折舊及減損損失：				
民國103年1月1日餘額	\$ 678	293	-	971
本年度折舊	102	758	-	860
處 分	(515)	-	-	(515)
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 265</u>	<u>1,051</u>	<u>-</u>	<u>1,316</u>
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	<u>\$ 678</u>	<u>293</u>	<u>-</u>	<u>971</u>
帳面金額：				
民國103年12月31日	<u>\$ 816</u>	<u>1,224</u>	<u>94,746</u>	<u>96,786</u>
民國102年12月31日	<u>\$ 209</u>	<u>1,982</u>	<u>-</u>	<u>2,191</u>
民國102年1月1日	<u>\$ 244</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>244</u>

截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，並未提供作質押擔保之情形。

愛山林建設開發股份有限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	未完工程	總 計
成本或認定成本：				
民國103年1月1日餘額	\$ 224,756	42,078	-	266,834
增添	-	-	9,745	9,745
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 224,756</u>	<u>42,078</u>	<u>9,745</u>	<u>276,579</u>
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 224,756</u>	<u>42,078</u>	<u>-</u>	<u>266,834</u>
折舊及減損損失：				
民國103年1月1日餘額	\$ 139,243	11,014	-	150,257
本年度折舊	-	752	-	752
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 139,243</u>	<u>11,766</u>	<u>-</u>	<u>151,009</u>
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>-</u>	<u>150,257</u>
帳面金額：				
民國103年12月31日	<u>\$ 85,513</u>	<u>30,312</u>	<u>9,745</u>	<u>125,570</u>
民國102年12月31日	<u>\$ 85,513</u>	<u>31,064</u>	<u>-</u>	<u>116,577</u>
民國102年1月1日	<u>\$ 85,513</u>	<u>31,815</u>	<u>-</u>	<u>117,328</u>
公允價值：				
民國103年12月31日				<u>\$ 143,742</u>
民國102年12月31日				<u>\$ 140,879</u>
民國102年1月1日				<u>\$ 135,887</u>

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法及收益法進行，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。

截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，合併公司之投資性不動產提供作應付短期票券之擔保品，請詳附註八。

愛山林建設開發股份有限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)，另於民國一〇三年度將上述履約保證金收回，並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103年12月31日餘額	\$ <u>860,000</u>
民國102年1月1日餘額	\$ -
本期取得成本	<u>860,000</u>
民國102年12月31日餘額	\$ <u>860,000</u>
攤銷：	
民國103年1月1日餘額	\$ -
本期攤銷	<u>16,144</u>
民國103年12月31日餘額	\$ <u>16,144</u>
帳面金額：	
民國103年12月31日	\$ <u>843,856</u>
民國102年12月31日	\$ <u>860,000</u>

截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本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

	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>
	102.12.31		
	利率區間	到期期間	金 額
應付短期票券	1.50%~2.00%	103	\$ <u>104,823</u>

1.借款之發行與償還

民國一〇三年及一〇二年度新增金額分別為694,304千元及105,500千元，償還之金額分別為497,874千元及123,500千元。

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。

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

(十)長期借款

本公司長期借款之明細如下：

	103.12.31	102.12.31
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.借款之發行與償還

民國一〇三年度新增之金額為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

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。

(十一)應付帳款(含關係人)

	103.12.31	102.12.31
建設案	\$ 13,424	236,957
代銷案	136,558	171,757
其他	624	1,647
	\$ 150,606	410,361

(十二)預收款項

	103.12.31	102.12.31
預收房地款	\$ 85,501	30,700

上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(一)、2。

(十三)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：

	103.12.31	102.12.31
一年內	\$ 9,093	9,093
一年至五年	36,372	36,372
五年以上	400,590	409,185
	\$ 446,055	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。

民國一〇三年及一〇二年度營業租賃列報於損益之費用分別為8,595千元及零元。

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

(十四)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。

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為5,334千元及1,623千元，已提撥至勞工保險局。

(十五)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度費用明細如下：

	103年度	102年度
當期所得稅費用	\$ 19,477	-
遞延所得稅費用	(18,860)	-
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 617</u>	<u>-</u>

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	103年度	102年度
稅前淨利	<u>\$ 77,740</u>	<u>200,051</u>
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 13,216	34,009
遞延利息支出之財稅差異	1,961	-
遞延銷售佣金之財稅差異	850	-
虧損扣抵	(16,778)	(34,363)
其他	<u>1,368</u>	<u>354</u>
	<u>\$ 617</u>	<u>-</u>

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	103.12.31	102.12.31
呆帳損失	\$ -	281
課稅損失	<u>5,173</u>	<u>33,218</u>
	<u>\$ 5,173</u>	<u>33,499</u>

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

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇三年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

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

截至民國一〇三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
民國九十五年度	135	民國一〇五年度
民國九十七年度	14,919	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	2,280	民國一〇九年度
民國一〇〇年度	4,978	民國一一〇年度
民國一〇一年度	1,553	民國一一一年度
民國一〇三年度	31	民國一一三年度
	<u>\$ 30,429</u>	

3.本公司及子公司營利事業所得稅結算申報除水立方國際開發(股)公司已奉稽徵機關核定至民國一〇二年度及建盟電子商務(股)公司奉稽徵機關核定至民國九十九年度外，餘核定至民國一〇一年度。

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	103.12.31	102.12.31
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	22,829	(54,295)
	<u>\$ 22,829</u>	<u>(54,295)</u>
可扣抵稅額帳戶餘額—本公司	\$ 7,998	7,926
可扣抵稅額帳戶餘額—子公司	\$ 195	195

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

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

(十六)資本及其他權益

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為1,540,000千元，每股面額10元，皆為154,000千股，已發行股份分別為146,600千股及96,600千股。

本公司民國一〇三年度及一〇二年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	<u>普 通 股</u>	
	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
1月1日期初餘額	96,600	7,000
現金增資	50,000	89,600
12月31日期末餘額	<u>146,600</u>	<u>96,600</u>

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，截至出具查核報告日止，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，此增資案業經金融監督管理委員會核准，並於民國一〇三年十月二十七日收足股款1,950,000千元，另以民國一〇三年十月二十九日為現金增資基準日，相關法定登記程序已辦理完竣。

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

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

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 2,070,000	620,000
庫藏股票交易	<u>5,556</u>	<u>5,556</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。

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。

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

(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

本公司為支應未來建案與代銷業務等之資金需求，本期可供分配盈餘擬全數保留，民國一〇三年之員工紅利及董監酬勞暫不估列，另民國一〇二年度因屬累積虧損，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。

(十七)股份基礎給付

合併公司截至民國一〇三年十二月三十一日止，計有下列股份基礎給付交易：

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

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

1.給與日公允價值之衡量參數

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

	<u>103年年度</u>
	<u>現金增資保留</u>
	<u>予員工認購</u>
給與日公允價值	-
給與日股價	37.40
執行價格	39.00
預期波動率(%)	4.30%
無風險利率(%)	1.37%

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

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

2. 員工費用及負債

本公司民國一〇三年度因現金增資保留予員工認購所產生之費用為零元。

(十八) 每股盈餘

1. 基本每股盈餘

民國一〇三年度及一〇二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分別為77,124千元及200,004千元，及普通股加權平均流通在外股數分別為105,367千股及25,295千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1) 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	103年度	102年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>77,124</u>	<u>200,004</u>

(2) 普通股加權平均流通在外股數

	103年度	102年度
1月1日流通在外普通股	96,600	7,000
現金增資發行新股之影響	8,767	18,295
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>105,367</u>	<u>25,295</u>

(十九) 營業收入

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度之收入明細如下：

	103年度	102年度
租賃收入	\$ -	76
營建收入	-	444
勞務收入(資訊及管理服務)	17,429	6,714
勞務合約收入	<u>1,133,061</u>	<u>499,814</u>
	<u>\$ 1,150,490</u>	<u>507,048</u>

勞務合約收入請詳附註六(四)說明。

(二十) 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：

	103年度	102年度
利息收入		
銀行存款	\$ 734	483
押金息	81	9
合建保證金折現	<u>2,699</u>	-
	<u>\$ 3,514</u>	<u>492</u>

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

2.其他利益及損失

合併公司其他利益及損失明細如下：

	103年度	102年度
什項支出(含投資性不動產折舊)	\$ (53)	(751)
固定資產報廢損失	(43)	-
什項收入	67	933
	<u>\$ (29)</u>	<u>182</u>

3.財務成本

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度之財務成本明細如下：

	103年度	102年度
利息費用		
銀行借款	\$ 20,379	3,906
財務費用	1,070	-
合建保證金折現值	-	5,680
	<u>\$ 21,449</u>	<u>9,586</u>

(廿一)金融工具

1.金融工具之種類

(1)金融資產

	103.12.31	102.12.31
備供出售金融資產：		
以成本衡量之金融資產	\$ 5,906	5,906
放款及應收款：		
現金及約當現金	1,300,709	32,928
應收票據、應收帳款、其他應收款及催收款	459,145	203,269
其他金融資產—流動	96,883	87,659
存出保證金	7,535	90,730
合 計	<u>\$ 1,870,178</u>	<u>420,492</u>

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

(2)金融負債

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$ 301,930	-
應付短期票券	-	104,823
應付票據、應付帳款及其他應付款	318,598	446,463
長期借款	602,000	-
存入保證金	1,350	1,350
其他非流動負債－其他	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
合 計	<u>\$ 1,273,878</u>	<u>602,636</u>

2.信用風險

(1)信用風險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之最大信用暴險金額分別為1,870,178千元及420,492千元。

(2)信用風險集中情況

合併公司之客戶集中在建設公司群，為減低應收帳款信用風險，合併公司持續地評估客戶之財務狀況，必要時會要求對方提供擔保或保證。合併公司仍定期評估應收帳款回收之可能性並提列備抵呆帳，而呆帳損失總在管理階層預期之內。合併公司於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，應收帳款餘額中分別有90%係由6家客戶及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。

	<u>帳面金額</u>	<u>合 約 現金流量</u>	<u>1年以內</u>	<u>1-3年</u>	<u>超過3年</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	<u>369,948</u>	<u>369,948</u>	<u>369,948</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,273,878</u>	<u>1,384,155</u>	<u>396,087</u>	<u>52,279</u>	<u>935,789</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	<u>497,813</u>	<u>497,813</u>	<u>497,813</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 602,636</u>	<u>602,813</u>	<u>602,813</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

愛山林建設開發股份有限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，合併公司民國一〇三年度及一〇二年度之淨利將減少或增加4,520千元及524千元，主因係合併公司之浮動及固定利率借款。

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：

- ①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。
- ②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：

- ①第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- ②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。
- ③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)。

(廿二)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。

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

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。截至民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，合併公司均無提供任何背書保證。

4.流動性風險

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

5.市場風險

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

(1)匯率風險

合併公司之應收款項與應付款項之功能性貨幣為新台幣，因此未受匯率波動影響。

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

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。

(廿三)資本管理

合併公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，及支應未來十二個月所需營運資金、債務償還，並藉由現金增資維持適當資本結構以降低資金成本。

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

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

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	103.12.31	102.12.31
負債總額	\$ 1,462,682	670,950
減：現金及約當現金	(1,300,709)	(32,928)
淨負債	\$ 161,973	638,022
權益總額	\$ 3,564,385	1,537,261
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	\$ 3,564,385	1,537,261
負債資本比率	4.54%	41.50%

民國一〇三年十二月三十一日負債資本比率之減少，主要係因現金增資普通股50,000千股，並募足股款1,950,000千元使資本增加，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。

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

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年度	102年度
其他關係人	勞務合約收入	\$ 95,436	30,698
"	資訊及管理服務收入	17,429	6,714
		<u>\$ 112,865</u>	<u>37,412</u>

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

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

(3)合併公司與其他關係人分別簽訂行銷企劃委任合約書之明細如下：

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)	
代銷案-304	103.11.01	至104.10.31(得再延長)

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)，截至民國一〇三年十二月三十一日止尚未支付。

(2)代銷：

合併公司向關係人進貨金額如下：

關係人類別	103年度	102年度
其他關係人	<u>\$ 5,885</u>	<u>1,222</u>

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。

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

3.應收關係人款項

合併公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	103.12.31	102.12.31
應收票據	其他關係人	\$ 1,050	-
應收帳款	其他關係人	7,069	24,135
應收勞務合約款	其他關係人	30,339	11,606
		<u>\$ 38,458</u>	<u>35,741</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	103.12.31	102.12.31
應付帳款	其他關係人	\$ 737	17,424
應付勞務合約款	其他關係人	-	10,110
		<u>\$ 737</u>	<u>27,534</u>

5.向關係人借款

合併公司向關係人借款金額如下：

		103.12.31	
帳列項目	關係人類別	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託代銷企劃委任合約書，其明細如下：

			累計已計價 (帳列預付款項項下)	
關係人名稱	案 名	銷售期間	103.12.31	102.12.31
其他關係人	海洋都心2	102.11起至取得使用執照後六個月止	\$ 26,045	16,202
			<u>\$ 26,045</u>	<u>16,202</u>

7.租 賃

(1)於民國一〇三年度及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	存出保證金	租金支出
103年度				
其他關係人	102.06.05～105.05.31	\$ 90	180	1,080
"	103.01.01～103.12.31	\$ 700	1,400	8,400
"	103.01.01～103.04.30	\$ 955	-	3,818

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

關係人名稱	期 間	每月租金	存出保證金	租金支出
102年度				
其他關係人	102.06.01~105.05.31	\$ 90	180	630

(三)主要管理階層人員報酬

主要管理階層人員報酬

	103年度	102年度
短期員工福利	\$ 20,067	7,158
退職後福利	505	159
	<u>\$ 20,572</u>	<u>7,317</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	103.12.31	102.12.31
其他金融資產－流動	短期借款、預售價金信託及履約保證	\$ 45,068	30,562
存貨－建設業	銀行借款	559,545	560,383
投資性不動產淨額	應付商業本票	65,826	66,577
長期預付租金	長期借款	843,856	-
		<u>\$ 1,514,295</u>	<u>657,522</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：

	103.12.31	102.12.31
取得不動產、廠房及設備(含稅)	\$ 736,410	-
取得存貨(建設業)	<u>\$ 389,155</u>	<u>145,000</u>

2.合併公司為所推出工程與客戶簽訂之預售屋銷售合約價款如下：

	103.12.31	102.12.31
已簽訂之銷售合約價款(含稅)	\$ 683,840	305,140
已依約收取金額(未稅)	<u>\$ 85,501</u>	<u>30,700</u>

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

4.合併公司分別於民國一〇三年及一〇二年間因百齡段與地主簽訂合作興建(合建分屋)所支付之保證金41,150千元及59,500千元。

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

5.合併公司截至民國一〇三年十二月三十一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104.06.30
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-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(得再延長)
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	103年度			102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	-	116,765	116,765	-	42,302	42,302
勞健保費用	-	9,166	9,166	-	2,866	2,866
退休金費用	-	5,334	5,334	-	1,623	1,623
其他員工福利費用	-	3,295	3,295	-	6,546	6,546
折舊費用	-	1,612	1,612	-	328	328
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	528	528	-	29	29

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

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

(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。

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一〇三年度之合併財務報告附註揭露說明後應無其他之影響。

(三)捐贈支出

合併公司本著培育人才、推廣學術應用，為使原住民同胞能有更優質的學習環境與培育國家體育優秀人才之理念，截至民國一〇三年十二月三十一日止共捐贈20,000千元予財團法人台灣基督長老教會玉山神學院與中華民國射箭協會。

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇三年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

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

單位：新台幣千元/千股

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

註1：屬非公開發行公司且未於公開市場交易，無明確之公允價值。

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

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得不動產 之公司	財產 名稱	事 實 發生日	交易 金額	價款支 付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決 定之參 考依據	取得目 的及使 用情形	其他 約定 事項
							所有人	與發行人 之關係	移 轉 日期	金 額			
本公司	新北市海天段	103.6.16	716,176	已於103.12.31取消交易	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	103.6.16及103.9.5	870,869	已依約支付136,468千元。	興富發建設(股)公司	非關係人	-	-	-	-	鑑價	自用辦公處所	無
本公司	台北市士林區百齡段	103.11.4	771,899	已依約支付428,504千元。	冠揚建設(股)公司與自然人1位	非關係人	-	-	-	-	鑑價	供營建使用	無
本公司	新北市海天段(註)	103.12.31	723,922	合約尚未簽訂	自然人2位	非關係人	-	-	-	-	鑑價	供營建使用	無

註：已於民國一〇四年二月十一日取消交易。

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。
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。

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

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	10,668	與同業相當	0.21 %
			1	預付款項	7,620	與同業相當	0.15 %
			1	廣告費	7,620	與同業相當	0.15 %
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	10,668	與同業相當	0.21 %
			2	銷貨收入	13,279	與同業相當	1.15 %
			2	銷貨成本	13,279	與同業相當	1.15 %

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：

民國一〇三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			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 %	-	-	
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 %	5,922	94.45 %	(31)	(29)	
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	2,000	11,200	100.00 %	103,425	100.00 %	(255)	(7,874)	

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。

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。

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

(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(十四)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。
合併公司營運部門資訊及調節如下：

	不動產				
103年度	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	\$ 1,146,340	-	17,429	(13,279)	1,150,490
部門間收入	-	-	-	-	-
利息收入	58	2,750	706	-	3,514
收入總計	<u>\$ 1,146,398</u>	<u>2,750</u>	<u>18,135</u>	<u>(13,279)</u>	<u>1,154,004</u>
利息費用	\$ -	17,867	3,582	-	21,449
折舊與攤銷	-	-	2,140	-	2,140
應報導部門損益	<u>\$ 236,609</u>	<u>(45,631)</u>	<u>(114,139)</u>	<u>285</u>	<u>77,124</u>
應報導部門資產	<u>\$ 1,040,275</u>	<u>2,583,318</u>	<u>1,532,353</u>	<u>(128,214)</u>	<u>5,027,732</u>
應報導部門負債	<u>\$ 335,488</u>	<u>1,029,592</u>	<u>108,270</u>	<u>(10,668)</u>	<u>1,462,682</u>
102年度					
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 499,814	444	6,790	-	507,048
部門間收入	-	-	-	-	-
利息收入	-	9	483	-	492
收入總計	<u>\$ 499,814</u>	<u>453</u>	<u>7,273</u>	<u>-</u>	<u>507,540</u>
利息費用	\$ -	5,680	3,906	-	9,586
折舊與攤銷	-	-	1,108	-	1,108
應報導部門損益	<u>\$ 206,888</u>	<u>(9,095)</u>	<u>2,990</u>	<u>(732)</u>	<u>200,051</u>
應報導部門資產	<u>\$ 384,054</u>	<u>1,644,844</u>	<u>187,807</u>	<u>(7,829)</u>	<u>2,208,876</u>
應報導部門負債	<u>\$ 247,075</u>	<u>267,693</u>	<u>156,182</u>	<u>-</u>	<u>670,950</u>

愛山林建設開發股份有限公司合併財務報告附註(續)

(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	103年度	102年度
不動產代銷勞務收入	\$ 1,133,061	499,814
房地銷售收入	-	444
其他	17,429	6,790
合計	<u>\$ 1,150,490</u>	<u>507,048</u>

(四)地區別資訊

合併公司地區別資訊及非流動資產皆屬台灣地區，並無其他地區。

(五)主要客戶資訊：

合併公司於民國一〇三年度及一〇二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：

	103年度	102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
來自不動產代銷部門之C客戶	345,303	-
	<u>\$ 345,303</u>	<u>395,139</u>

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1040860

號

會員姓名：(1) 池世欽
(2) 簡蒂暖

(簽章)

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666

事務所統一編號：04016004

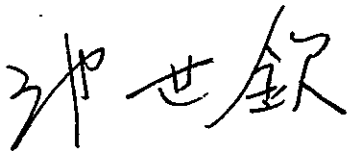
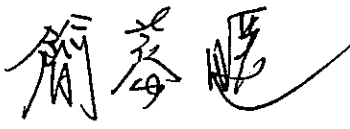
會員證書字號：(1) 北市會證字第三五三〇號
(2) 北市會證字第一七二四號

委託人統一編號：22190686

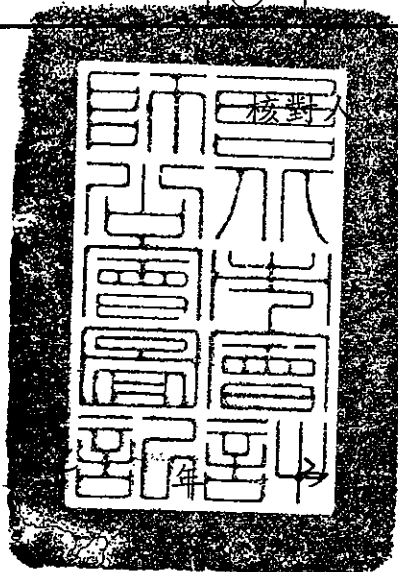
印鑑證明書用途：辦理 愛山林建設開發股份有限公司

一〇三年度(自民國一〇三年一月一日至

一〇三年十二月三十一日)財務報表之查核簽證

簽名式(一)		存會印鑑(一)	
簽名式(二)		存會印鑑(二)	

理事長：



中華民國

月 24 日

裝

訂

線