

股票代碼：2540

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司

合併財務報告

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日
(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	9～12
(四)重大會計政策之彙總說明	12～22
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	22～23
(六)重要會計項目之說明	23～43
(七)關係人交易	43～46
(八)質押之資產	46
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	46～47
(十)重大之災害損失	47
(十一)重大之期後事項	47
(十二)其 他	48～49
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	49～51
2.轉投資事業相關資訊	51
3.大陸投資資訊	51
(十四)部門資訊	52～53

聲 明 書

本公司民國一〇五年度(自民國一〇五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財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，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告中均已揭露，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：愛山林建設開發股份有限公司



董 事 長：祝文宇



日 期：民國一〇六年三月二十七日



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 City 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

愛山林建設開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司(愛山林集團)民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇五年及一〇四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，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開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暨經金融監督管理委員會認可並發布生效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集團民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇五年及一〇四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。

查核意見之基礎

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。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與愛山林集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對愛山林集團民國一〇五年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十四)收入認列；收入認列之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；收入認列之說明，請詳合併財務報告附註六(四)存貨及(二十)收入。

關鍵查核事項之說明：

愛山林集團目前主要收入來自不動產代銷收入，房地銷售易受整體經濟、房地稅制改革及供需等諸多因素之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國一〇五年度合併勞務合約收入為932,144千元，勞務合約會計處理因涉及估計及判斷事項，故持續列入愛山林集團重大審計風險之考量。因此，收入認列之測試為本會計師執行愛山林集團合併財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解愛山林集團不動產代銷收入及收款作業流程之控制機制及測試收入之內部控制制度設計及執行之有效性，並抽查現場銷售作業之房地買賣預約單、房地買賣簽約完成確認單與工地日報表、行銷企劃服務費請款明細表、收款銀行往來交易紀錄；測試勞務合約收入所採用之會計方法是否與會計政策相符；抽核財務報導日前後期間之銷售交易，核對相關憑證，以評估收入認列期間是否允當。

二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(七)存貨；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；有關存貨項目之說明，請詳合併財務報告附註六(四)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇五年十二月三十一日，愛山林集團存貨(建設業)金額為6,592,949千元，占合併總資產65%，其存貨金額係以成本與淨變現金額孰低者列示。因處於高度資金投入且回收期長之房地產業，產業深受政治、經濟及房地稅制改革之影響，故其淨變現價值係涉及管理階層主觀判斷或估計。因此存貨之評價為本會計師執行愛山林集團合併財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解愛山林集團就存貨續後衡量之內部作業程序及會計處理，並取得公司自行評估之存貨淨變現價值資料或個案投資評估表，抽核檢視前揭資料內容之市價，與最近期附近成交行情或愛山林集團近期銷售的合約價格作比較，以評估存貨之淨變現價值是否允當。

三、長期預付租金之減損評估

有關長期預付租金認列及衡量之會計政策請詳合併財務報告附註四(十二)；於財務報導日有關長期預付租金減損評估之估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；有關長期預付租金項目說明，請詳合併財務報告附註六(九)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇五年十二月三十一日，愛山林集團所持有之長期預付租金金額為809,456千元，占合併總資產8%，其財務報導日之減損評估係屬重要，且評估過程及評價方式決定等，須仰賴管理階層之主觀判斷，為具有高度估計不確定性之會計估計。因此，長期預付租金之減損為會計師執行愛山林集團查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：瞭解愛山林集團資產減損作業之控制及會計處理，檢查所有需進行減損測試之資產皆已完整納入管理階層之評估流程；取得管理當局有關評估假設資料，評估衡量可回收金額所使用之評價方式之合理性，及參考外部市場數據、可比較市場交易資訊及折現率等，以核對評估資料及假設之合理性，評估愛山林集團是否已適當揭露長期性非金融資產減損之政策及其他相關資訊。

其他事項

愛山林建設開發股份有限公司已編製民國一〇五年度及一〇四年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報告時，管理階層之責任包括評估愛山林集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算愛山林集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

愛山林集團之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對愛山林集團內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使愛山林集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致愛山林集團不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對愛山林集團民國一〇五年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

邱世欽



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
民國一〇六年三月二十七日

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		105年度		104年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(四)、(二十)及七)	\$ 1,158,313	100	838,336	100
5000	營業成本(附註六(四)及七)	459,227	40	334,500	40
	營業毛利	699,086	60	503,836	60
	營業費用：				
6100	推銷費用	87,177	7	73,156	9
6200	管理費用(附註六(廿一)及七)	171,238	15	146,413	17
6300	研究發展費用(附註七)	845	-	1	-
		259,260	22	219,570	26
	營業淨利	439,826	38	284,266	34
	營業外收入及支出：				
7010	其他收入(附註六(廿二)及七)	1,200	-	2,359	-
7020	其他利益及損失(附註六(廿二))	1,092	-	4,169	1
7050	財務成本(附註六(廿二))	(106,529)	(9)	(39,679)	(5)
		(104,237)	(9)	(33,151)	(4)
7900	稅前淨利	335,589	29	251,115	30
7950	減：所得稅費用(附註六(十七))	75,126	6	36,440	4
	本期淨利	260,463	23	214,675	26
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
	本期綜合損益總額	\$ 260,463	23	214,675	26
	本期淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 260,463	23	214,675	26
8620	非控制權益	-	-	-	-
		\$ 260,463	23	214,675	26
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	\$ 260,463	23	214,675	26
8620	非控制權益	-	-	-	-
		\$ 260,463	23	214,675	26
	每股盈餘(單位：新台幣元)(附註六(十九))				
9750	基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 1.78		1.46	
9850	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 1.77		1.46	

董事長：祝文字



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：張境在



會計主管：黃文正



愛山林建設開發股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇五年及一〇四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					非控制 權 益	權益總額
	普通股 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘 未分配 盈 餘	歸屬於母 公司業主 權益總計		
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	-	-	-	214,675	214,675	-	214,675
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	214,675	214,675	-	214,675
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	2,283	(2,283)	-	-	-
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	(2)	(2)	(348)	(350)
民國一〇四年十二月三十一日餘額	1,466,000	2,075,556	2,283	235,219	3,779,058	316	3,779,374
本期淨利	-	-	-	260,463	260,463	-	260,463
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	260,463	260,463	-	260,463
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	21,467	(21,467)	-	-	-
民國一〇五年十二月三十一日餘額	\$ 1,466,000	2,075,556	23,750	474,215	4,039,521	316	4,039,837

文祝

董事長：祝文宇

(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：張境在

會計主管：黃文正

張境在

~7~

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	105年度	104年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 335,589	251,115
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	4,130	1,700
攤銷費用	902	711
財務成本	106,529	39,679
利息收入	(447)	(900)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	-	25
長期預付租金攤銷	2,867	17,200
收益費損項目合計	113,981	58,415
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	(1,573)	59,240
應收帳款	(31,912)	213,336
應收帳款-關係人	(141,110)	(31,324)
應收勞務合約款	(39,285)	2,064
其他應收款	(1,639)	(412)
其他應收款-關係人	(796)	-
當期所得稅資產	-	63
存貨	(391,001)	(2,210,600)
預付款項	71,065	(53,435)
其他金融資產-流動	(29,199)	34,887
其他流動資產-其他	(1,549)	(89)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(566,999)	(1,986,270)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	9,977	(102,295)
應付帳款	(1,854,580)	(51,759)
應付帳款-關係人	14	(737)
應付勞務合約款	(23,325)	(55,686)
其他應付款	34,449	6,409
員工福利負債準備	1,419	-
預收款項	36,622	20,136
其他流動負債	217	(716)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(1,795,207)	(184,648)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(2,362,206)	(2,170,918)
調整項目合計	(2,248,225)	(2,112,503)
營運產生之現金流出	(1,912,636)	(1,861,388)
收取之利息	424	802
支付之利息	(126,236)	(42,585)
支付之所得稅	(34,576)	(29,305)
營業活動之淨現金流出	(2,073,024)	(1,932,476)

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	105年度	104年度
投資活動之現金流量：		
對子公司之收購	-	(234,999)
取得不動產、廠房及設備	(22,063)	(727,537)
處分不動產、廠房及設備	-	14
取得無形資產	(845)	-
其他金融資產-非流動	(151,354)	(100,527)
取得投資性不動產	(727)	(1,733)
投資活動之淨現金流出	(174,989)	(1,064,782)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,452,916	1,397,775
短期借款減少	(578,570)	(369,273)
應付短期票券增加	410,000	200,000
應付短期票券減少	(410,000)	(150,000)
舉借長期借款	-	678,830
發行公司債	500,000	-
存入保證金增加	130	400
取得子公司股權	-	(350)
籌資活動之淨現金流入	2,374,476	1,757,382
本期現金及約當現金增加(減少)數	126,463	(1,239,876)
期初現金及約當現金餘額	60,833	1,300,709
期末現金及約當現金餘額	\$ 187,296	60,833

董事長：祝文宇



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：張境在



會計主管：黃文正



愛山林建設開發股份有限公司及其子公司
合併財務報告附註
民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日
(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(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原「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」。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、室內裝潢之經營、資訊軟體服務及第三方支付服務業等業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇六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)民國一〇五年七月十八日金管證審字第1050026834號令，公開發行以上公司應自民國一〇六年起全面採用經金管會認可並發布生效之國際會計準則理事會(以下稱理事會)於民國一〇五年一月一日前發布，並於民國一〇六年一月一日生效之國際財務報導準則編製財務報告。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	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
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

適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列理事會已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。截至本合併財務報告發布日止，除國際財務報導準則第9號及第15號業經金管會通過自107年1月1日生效外，金管會尚未發布其他準則生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號之修正「國際財務報導準則第15號之闡釋」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「因未實現損失所產生遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際財務報導準則第4號「保險合約」之修正(適用國際財務報導準則第9號「金融工具」及國際財務報導準則第4號「保險合約」)	2018年1月1日
2014-2016年國際財務報導年度改善：	
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易及預收付對價」	2018年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉換」	2018年1月1日

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

對合併公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2014.5.28	國際財務報導準則第15號「客	新準則以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額，將取代現行國際會計準則第18號「收入」及國際會計準則第11號「建造合約」以及其他收入相關的解釋。 2016.4.12發布修正規定闡明下列項目：辨認履約義務、主理人及代理人之考量、智慧財產之授權及過渡處理。
2016.4.12	戶合約之收入」	
2013.11.19	國際財務報導準則第9號「金	新準則將取代國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」，主要修正如下： • 分類及衡量：金融資產係按合約現金流量之特性及企業管理資產之經營模式判斷，分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量。另指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債，其歸因於信用風險之公允價值變動數係認列於其他綜合損益。 • 減損：新預期損失模式取代現行已發生損失模式。 • 避險會計：採用更多原則基礎法之規定，使避險會計更貼近風險管理，包括修正達成、繼續及停止採用避險會計之規定，並使更多類型之暴險可符合被避險項目之條件等。
2014.7.24	融工具」	

愛山林建設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
2016.1.13	國際財務報導準則第16號「租賃」	新準則將租賃之會計處理修正如下： • 承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。 • 出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。

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

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

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

(三) 合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制之個體(即子公司)。當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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

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

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

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
			105.12.31	104.12.31	
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	甲山林娛樂(股)公司(原新聖開發(股)公司)	住宅及大樓開發租售業、不動產買賣業、不動產租賃業、不動產仲介經紀業、不動產代銷經紀業、資訊軟體服務及第三方支付服務等業務	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	水立方國際開發(原健復實業)(股)公司	不動產代銷與仲介、國際貿易業、租賃業、廣告服務業	100.00	100.00	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司
本公司	市港建設開發(股)公司	委託營造廠興建國民住宅出租出售業務、土地開發業務、室內裝潢工程設計及承包、建築五金建材機械買賣及不動產之經營與投資業	100.00	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及其子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

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

(六)金融工具

金融資產與金融負債係於合併公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

合併公司之金融資產分類為：備供出售金融資產及放款及應收款。

(1)備供出售金融資產

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

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

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

(2)放款及應收款

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

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(3)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每一報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

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。

(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。

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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

當非除列單一金融資產之整體時，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。

(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。

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2.建設業

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

- (1)營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。
- (2)在建工程：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去銷售房地時所產生之估計成本及完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- (3)待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去銷售房地時所產生之估計成本及銷售費用為計算基礎。

(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。

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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)房屋及建築	35～50年
(2)辦公設備	5年
(3)租賃改良	3年
(4)租賃資產	5年

合併公司至少於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十)無形資產

1.其他無形資產

合併公司取得其他無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

2.後續支出

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

3.攤 銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

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

(1)電腦軟體	3年
---------	----

合併公司每年至少於每一年度報導日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。

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十一)租 賃

1.出租人

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

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2.承租人

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

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

(十二)長期預付租金

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

(十三)非金融資產減損

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

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

合併公司於每一報導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。

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十四)收入認列

1.勞務

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

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

2.商品銷售

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

3.租金收入

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

(十五)員工福利

1.確定提撥計畫

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

2.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

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

(十六)所得稅

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

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

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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

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

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

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

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

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

(十七)企業合併

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

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

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

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十八)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。

(十九)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。

管理階層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如下：

(一)投資性不動產之分類

合併公司出租空置之倉庫，但因意圖獲得長期資本增值或賺取租金，故將此資產認列為投資性不動產，而未列於不動產、廠房及設備之租賃資產項下。

(二)租賃之分類

合併公司承租中山區長春段二小段之土地地上權。由於土地所有權並未移轉，且合併公司未承擔該土地之剩餘價值。依此，合併公司認定該租賃係營業租賃，請詳附註六(十五)。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)應收帳款之減損評估

當有客觀證據顯示減損跡象時，合併公司考量未來現金流量之估計。減損損失之金額係參考客戶過去拖欠記錄、分析其目前財務狀況及依據對客戶之應收帳款帳齡分析等因素，以該資產之帳面金額及估計未來現金流量按該金融資產之原始有效利率折現之現值間的差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。減損提列情形請詳附註六(三)。

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，合併公司評估報導日存貨因無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依當時市場情況為估計基礎，故可能因產業受政治、經濟及房地稅制改革而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(四)。

(三)長期預付租金之減損評估

資產減損評估過程中，合併公司須依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量、資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來之估計改變均可能在未來造成重大減損或迴轉已認列之減損損失。減損評估情形請詳附註六(九)。

(四)收入認列

合併公司勞務合約損益之認列係參照合約活動之完成程度分別認列合約收入及合約成本，並以已賺得合約收入佔估計總合約收入之比例衡量完成程度。合併公司考量各銷售案產品定位、定價策略及房地產景氣等因素估計總合約收入，另考量銷售方式及預計發包項目與金額等因素估計總合約成本。上述估計基礎之變動，可能造成該估計金額之重大調整。收入認列情形請詳附註六(四)及(二十)。

(一)評價流程

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

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

(二)各等級間移轉政策

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

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	105.12.31	104.12.31
庫存現金及零用金	\$ 1,590	1,144
活期存款	184,060	57,148
支票存款	1,646	2,541
合併現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 187,296</u>	<u>60,833</u>

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿三)。

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)金融資產

明細如下：

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</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。

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，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(含關係人)及催收款

	<u>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
應收票據	\$ 16,167	14,594
應收帳款	194,249	162,337
應收帳款-關係人	179,503	38,393
其他應收款	2,627	965
其他應收款-關係人	1,482	686
催收款	3,014	3,014
減：備抵呆帳	<u>(1,684)</u>	<u>(1,684)</u>
淨 額	\$ <u>395,358</u>	<u>218,305</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>105.12.31</u>	<u>104.12.31</u>
逾期360天以上	\$ <u>1,330</u>	<u>1,330</u>

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之應收票據、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
105年1月1日餘額	\$ 1,684
認列減損損失	-
105年12月31日餘額	\$ <u>1,684</u>
104年1月1日餘額	\$ 1,684
認列減損損失	-
104年12月31日餘額	\$ <u>1,684</u>

愛山林建設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

	105.12.31	104.12.31
代銷業：		
勞務合約成本	\$ -	-
建設業：		
預付土地款	125,199	125,029
營建用地	5,459,238	5,560,669
在建房地	1,008,512	540,930
小計	6,592,949	6,226,628
合計	\$ 6,592,949	6,226,628

1.勞務合約

合併公司當提供勞務交易結果無法可靠估計時，但預期各年度之已發生合約成本均很有可能回收，故將合約成本於其發生當期認列成本；若提供勞務交易結果能可靠估計時，應按報導期間結束交易之完成程度認列勞務之合約收入。

105年度				
	成本回收法	比例履行法	特定履行法	合計
當期認列為收入之合約收入	\$ 107,477	733,194	91,473	932,144

105.12.31			
	成本回收法	比例履行法	合計
累計已發生成本	\$ 265,520	902,933	1,168,453
加：累計已認列損益	-	1,102,995	1,102,995
累積已發生成本及已認列利潤	265,520	2,005,928	2,271,448
減：累積勞務合約進度請款	(123,130)	(1,764,159)	(1,887,289)
應收勞務合約款(含關係人)	\$ 143,990	241,769	385,759
應付勞務合約款(含關係人)	\$ (1,600)	-	(1,600)
累計已收取之預收款	\$ 23,809	-	23,809

104年度				
	成本回收法	比例履行法	特定履行法	合計
當期認列為收入之合約收入	\$ 177,624	322,291	221,345	721,260

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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

2. 民國一〇五年度及一〇四年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為459,227千元及334,500千元。
3. 民國一〇五年度及一〇四年度並無認列存貨跌價損失及存貨沖減迴轉之情形。另，由於房地產市場景氣改變，合併公司於民國一〇四年十二月三十一日業針對代銷案業已提列勞務存貨合約損失計41,350千元。
4. 民國一〇五年度及一〇四年度，合併公司在建房地之利息資本化金額，請詳附註六(廿二)。
5. 民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。
6. 合併公司取得新竹寶香段等43筆土地，惟係屬農地，暫以他人名義登記，並已簽訂不動產委託管理合約且將以等值金額設定抵押予合併公司，請詳附註七。

(五)預付款項

	105.12.31	104.12.31
留抵稅額	\$ 62,814	68,996
預付款項(代銷業)	181,316	251,394
預付費用(建設業)	19,534	19,533
其他	<u>7,185</u>	<u>1,991</u>
	\$ <u>270,849</u>	<u>341,914</u>

(六)企業合併

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

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

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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。

(七)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	辦公設備	租賃改良	租賃資產	未完工程	總 計
成本或認定成本：							
民國105年1月1日餘額	\$ 126,385	30,125	1,178	2,275	293	677,239	837,495
增 添	-	-	1,715	-	-	8,600	10,315
未完工程轉入(出)	<u>551,857</u>	<u>125,382</u>	-	-	-	(677,239)	-
民國105年12月31日餘額	\$ <u>678,242</u>	<u>155,507</u>	<u>2,893</u>	<u>2,275</u>	<u>293</u>	<u>8,600</u>	<u>847,810</u>
民國104年1月1日餘額	\$ -	-	1,013	2,275	-	94,746	98,034
增 添	-	871	208	-	293	738,132	739,504
未完工程轉入(出)	126,385	29,254	-	-	-	(155,639)	-
處分及報廢	-	-	(43)	-	-	-	(43)
民國104年12月31日餘額	\$ <u>126,385</u>	<u>30,125</u>	<u>1,178</u>	<u>2,275</u>	<u>293</u>	<u>677,239</u>	<u>837,495</u>
折舊及減損損失：							
民國105年1月1日餘額	\$ -	-	363	1,809	20	-	2,192
本年度折舊	-	2,489	375	466	49	-	3,379
民國105年12月31日餘額	\$ -	<u>2,489</u>	<u>738</u>	<u>2,275</u>	<u>69</u>	-	<u>5,571</u>
民國104年1月1日餘額	\$ -	-	197	1,051	-	-	1,248
本年度折舊	-	-	170	758	20	-	948
處分及報廢	-	-	(4)	-	-	-	(4)
民國104年12月31日餘額	\$ -	-	<u>363</u>	<u>1,809</u>	<u>20</u>	-	<u>2,192</u>
帳面金額：							
民國105年12月31日	\$ <u>678,242</u>	<u>153,018</u>	<u>2,155</u>	-	<u>224</u>	<u>8,600</u>	<u>842,239</u>
民國104年12月31日	\$ <u>126,385</u>	<u>30,125</u>	<u>815</u>	<u>466</u>	<u>273</u>	<u>677,239</u>	<u>835,303</u>
民國104年1月1日	\$ -	-	<u>816</u>	<u>1,224</u>	-	<u>94,746</u>	<u>96,786</u>

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，已作為長期借款、應付公司債及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(八)投資性不動產

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度投資性不動產之變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	未完工程	總 計
成本或認定成本：				
民國105年1月1日餘額	\$ 224,756	42,078	11,478	278,312
增添	-	-	135,292	135,292
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 224,756</u>	<u>42,078</u>	<u>146,770</u>	<u>413,604</u>
民國104年1月1日餘額	\$ 224,756	42,078	9,745	276,579
增添	-	-	1,733	1,733
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 224,756</u>	<u>42,078</u>	<u>11,478</u>	<u>278,312</u>
折舊及減損損失：				
民國105年1月1日餘額	\$ 139,243	12,518	-	151,761
本年度折舊	-	751	-	751
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 139,243</u>	<u>13,269</u>	<u>-</u>	<u>152,512</u>
民國104年1月1日餘額	\$ 139,243	11,766	-	151,009
本年度折舊	-	752	-	752
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 139,243</u>	<u>12,518</u>	<u>-</u>	<u>151,761</u>
帳面金額：				
民國105年12月31日	<u>\$ 85,513</u>	<u>28,809</u>	<u>146,770</u>	<u>261,092</u>
民國104年12月31日	<u>\$ 85,513</u>	<u>29,560</u>	<u>11,478</u>	<u>126,551</u>
民國104年1月1日	<u>\$ 85,513</u>	<u>30,312</u>	<u>9,745</u>	<u>125,570</u>
公允價值：				
民國105年12月31日(註)				<u>\$ 142,239</u>
民國104年12月31日				<u>\$ 143,742</u>
民國104年1月1日				<u>\$ 143,742</u>

註：上述公允價值不含長春段地上權之未完工程。

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。

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司持有之投資性不動產之公允價值主要係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格，並對所評價之投資性不動產之區位及數型於近期內有相關經驗)之評價為基礎。其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。

公允價值之評價係以市場價值收益法及比較法進行，淡水區米蘭土地公允價值係參考當期土地公告現值為評價基礎，若缺乏活絡市場現時價格，則評價係考量出租該不動產預期收取之估計現金流量彙總數，並採用反映該淨現金流量固有特定風險之收益率予以折現，以決定該不動產之價值。民國一〇五年度及一〇四年度所採用之收益率區間皆為1.47%。

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，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。

民國一〇五年度，合併公司之投資性不動產之未完工程(地上權)之利息資本化金額，請詳附註六(廿二)。

(九)長期預付租金

合併公司於民國一〇二年十一月向台灣中油(股)公司標得台北市中山區長春段二小段517-2、520地號土地設定地上權，合約總價(未稅)為860,000千元，地上權存續期間自地上權設定登記送件之日起算五十年屆滿之日止，上述權利金已全數支付完畢，並依約支付由銀行開立履約保證函90,300千元，其變動明細如下：

	總 計
成本或認定成本：	
民國105年12月31日餘額	\$ <u>860,000</u>
民國104年12月31日餘額	\$ <u>860,000</u>
民國104年1月1日餘額	\$ <u>860,000</u>
攤銷：	
民國105年1月1日餘額	\$ 33,344
本期攤銷	<u>17,200</u>
民國105年12月31日餘額	\$ <u>50,544</u>
民國104年1月1日餘額	\$ 16,144
本期攤銷	<u>17,200</u>
民國104年12月31日餘額	\$ <u>33,344</u>
帳面金額：	
民國105年12月31日	\$ <u>809,456</u>
民國104年12月31日	\$ <u>826,656</u>
民國104年1月1日	\$ <u>843,856</u>

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，合併公司之長期預付租金提供作長期借款之擔保品，請詳附註八。

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇五年度使用之折現率為5.72%以反映相關現金產生單位之特定風險，財務預測之數值係代表管理階層對未來營運結果預期之評估，同時並考量內部與外部來源之歷史資訊。

依據一〇五年度之資產減損測試評估，因現金產生單位之可回收金額高於帳面價值，故無需提列減損損失。

(十)短期借款／應付短期票券

	105.12.31	104.12.31
擔保銀行借款	\$ 2,791,980	1,008,440
無擔保銀行借款	412,798	321,992
應付短期票券	49,817	49,801
	<u>\$ 3,254,595</u>	<u>1,380,233</u>
尚未使用額度	<u>\$ 1,590,082</u>	<u>1,468,448</u>
利率區間	<u>2.47%~2.981%</u>	<u>2.42%~3.145%</u>

1.借款之發行與償還

民國一〇五年度及一〇四年度新增金額分別為2,862,916千元及1,597,775千元，償還之金額分別為988,570千元及519,273千元。

2.銀行借款之擔保

合併公司以資產設定抵押供短期借款及應付短期票券之擔保情形，請詳附註八。

(十一)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	105.12.31	104.12.31
擔保銀行借款	\$ 1,280,830	1,280,830
減：一年內到期部分	-	-
合 計	<u>\$ 1,280,830</u>	<u>1,280,830</u>
尚未使用額度	<u>\$ 335,980</u>	<u>335,980</u>
利率區間	<u>1.90%~2.37%</u>	<u>1.90%~2.78%</u>

1.借款之發行與償還

民國一〇五年度及一〇四年度新增金額分別為零元及678,830千元，償還之金額均為零元。

2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十二)應付公司債

	105.12.31	104.12.31
有擔保普通公司債－非流動	\$ 500,000	-
減：一年內到期	-	-
	<u>\$ 500,000</u>	<u>-</u>

1.應付公司債之發行與償還

合併公司於民國一〇五年一月發行擔保普通公司債為500,000千元，票面利率為固定年利率1.3%，每年付息一次，發行期間為三年。

2.應付公司債之擔保品

合併公司以資產設定抵押供應付公司債之擔保情形請詳附註八。

(十三)應付票據及帳款(含關係人)

	105.12.31	104.12.31
建設案	\$ 536,388	2,411,316
代銷案	92,577	55,841
其他	1,508	12,057
應付票據折現	(39,833)	-
	<u>\$ 590,640</u>	<u>2,479,214</u>

(十四)預收款項

	105.12.31	104.12.31
預收房地款	\$ 118,450	105,604
其他	23,809	33
合 計	<u>\$ 142,259</u>	<u>105,637</u>

上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(一)、3。

(十五)營業租賃

1.承租人租賃

合併公司以營業租賃承租，不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	105.12.31	104.12.31
一年內	\$ 12,580	12,580
一年至五年	50,320	50,320
五年以上	528,360	540,940
	<u>\$ 591,260</u>	<u>603,840</u>

合併公司以營業租賃承租長春路二小段地上權。土地地上權租賃期間為五十年，每年租金係按當年度公告地價支付租金，合併公司評估未來支付租金係依民國一〇五年度及民國一〇二年度公告地價計算之，並未考量未來公告現值之漲幅。

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇五年度及一〇四年度營業租賃列報於損益之費用分別為12,580千元及6,850千元。

2.出租人租賃

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

	105.12.31	104.12.31
一年內	\$ 1,600	1,600
一年至五年	6,400	6,400
五年以上	5,733	7,333
	<u>\$ 13,733</u>	<u>15,333</u>

民國一〇五年度及一〇四年度由投資性不動產產生之租金收入分別為1,600千元及667千元。

(十六)員工福利

1.確定福利計畫

合併公司員工福利負債明細如下：

	105.12.31	104.12.31
短期帶薪假負債	\$ <u>1,419</u>	<u>-</u>

2.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。

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為5,714千元及5,489千元，已提撥至勞工保險局。

(十七)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度費用明細如下：

	105年度	104年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 59,121	32,495
調整前期之當期所得稅	(5,919)	57
未分配盈餘加徵10%	<u>19,321</u>	<u>2,055</u>
	<u>72,523</u>	<u>34,607</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	<u>2,603</u>	<u>1,833</u>
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 75,126</u>	<u>36,440</u>

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	105年度	104年度
稅前淨利	\$ 335,589	251,115
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	57,050	42,690
勞務收入暫時性差異	(5,329)	(10,194)
遞延利息支出之財稅差異	10,839	4,142
遞延銷售佣金之財稅差異	-	306
土地免稅所得	(7,000)	-
虧損扣抵	-	(5,173)
前期(高)低估	(5,919)	57
暫時性差異之變動	4,062	1,833
未分配盈餘加徵10%	19,321	2,055
其他	2,102	724
	<u>\$ 75,126</u>	<u>36,440</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：

	105.12.31	104.12.31
課稅損失	\$ 140	96

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

截至民國一〇五年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇三年度	\$ 230	民國一一三年度
民國一〇四年度	332	民國一一四年度
民國一〇五年度	262	民國一一五年度
	<u>\$ 824</u>	

愛山林建設開發股份有限公司及其子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

民國一〇五年度及一〇四年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	勞務收入 暫時性差異	課稅損失	合計
<u>遞延所得稅資產：</u>			
民國105年1月1日餘額	\$ 17,027	-	17,027
借記損益表	(10,655)	8,052	(2,603)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 6,372</u>	<u>8,052</u>	<u>14,424</u>
民國104年1月1日	\$ 19,266	-	19,266
借記損益表	(2,239)	-	(2,239)
民國104年12月31日	<u>\$ 17,027</u>	<u>-</u>	<u>17,027</u>
			<u>呆帳損失</u>
<u>遞延所得稅負債：</u>			
民國104年1月1日餘額			\$ 406
借記損益表			(406)
民國104年12月31日餘額			<u>\$ -</u>

3.合併公司之最近期營利事業所得稅結算申報案件經稅捐稽徵機關核定年度如下：

	核定年度
本公司	民國一〇三年
建盟電子商務(股)公司	民國一〇三年(註)
甲山林娛樂(原新聖開發(股)公司)	民國一〇三年
水立方國際開發(股)公司(原健復實業(股)公司)	民國一〇三年
市港建設開發(股)公司	民國一〇二年

註：民國一〇〇年度及一〇二年度營利事業所得稅申報案尚未核定。

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	105.12.31	104.12.31
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	474,215	235,219
	<u>\$ 474,215</u>	<u>235,219</u>
可扣抵稅額帳戶餘額—本公司	<u>\$ 51,941</u>	<u>29,574</u>
可扣抵稅額帳戶餘額—子公司	<u>\$ 11,266</u>	<u>7,457</u>
	<u>105年度(預計)</u>	<u>104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>25.23 %</u>	<u>19.36 %</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。

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十八)資本及其他權益

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為1,540,000千元，每股面額10元，皆為154,000千股，已發行股份皆為146,600千股。

1.普通股之發行

(1)本公司於民國一〇二年九月六日股東臨時會決議，通過在不超過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：

	105.12.31	104.12.31
發行股票溢價	\$ 2,070,000	2,070,000
庫藏股票交易	5,556	5,556
	<u>\$ 2,075,556</u>	<u>2,075,556</u>

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

3.保留盈餘

依本公司章程規定，每年度總決算如有盈餘，應先提繳稅捐，彌補以往年度虧損，次提百分之十為法定盈餘公積及依法令規定法提列或迴轉特別盈餘公積，再就其餘額，加計上年度未分配盈餘數為累計可分配盈餘。前述累積可分配盈餘，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會決議之。股東紅利現金部分不低於股東紅利分配數之百分之十。

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

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(1)法定盈餘公積

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

(2)特別盈餘公積

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期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

本公司分別於民國一〇五年六月二十二日及一〇四年六月二十二日經股東常會決議，因民國一〇四年度及一〇三年度可供分配盈餘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21,467千元及2,283千元外，餘暫不分配，相關資訊可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

(十九)每股盈餘

合併公司基本每股盈餘之計算如下：

	105年度	104年度
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>260,463</u>	<u>214,675</u>
1月1日流通在外普通股	146,600	146,600
現金增資發行新股之影響	-	-
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>146,600</u>	<u>146,600</u>
	\$ <u>1.78</u>	<u>1.46</u>
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>260,463</u>	<u>214,675</u>
普通股加權平均流通在外股數	146,600	146,600
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞之影響	332	176
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	<u>146,932</u>	<u>146,776</u>
	\$ <u>1.77</u>	<u>1.46</u>

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二十)營業收入

合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之收入明細如下：

	105年度	104年度
租賃收入	\$ 1,600	667
勞務收入(資訊及管理服務等)	113,202	116,409
勞務合約收入	932,144	721,260
土地銷售收入	111,367	-
	<u>\$ 1,158,313</u>	<u>838,336</u>

勞務合約收入請詳附註六(四)說明。

(廿一)員工及董事、監察人酬勞

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

本公司民國一〇五年度及一〇四年度員工酬勞估列金額分別為6,914千元及5,872千元，董事及監察人酬勞估列金額皆為零元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇五年度及一〇四年度之營業成本或營業費用。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。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之損益。

本公司民國一〇四年度員工及董事、監察人酬勞提列金額分別為5,872千元及零元，與實際配發金額高估834千元，主係依因預估數額與董事會決議提撥額差異所致，差異數視為估計變動，列為民國一〇五年度之損益。

(廿二)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	105年度	104年度
利息收入		
銀行存款	\$ 408	786
押金息	39	114
合建保證金折現	753	1,459
	<u>\$ 1,200</u>	<u>2,359</u>

愛山林建設開發股份有限公司及其子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：

	105年度	104年度
什項支出	\$ -	(343)
處分固定資產損失	-	(25)
什項收入	1,092	4,537
	<u>\$ 1,092</u>	<u>4,169</u>

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	105年度	104年度
利息費用		
銀行借款(含公司債)	\$ 119,068	39,085
應付票據折現	7,539	-
財務費用	15,307	4,686
減：利息資本化	(35,385)	(4,092)
	<u>\$ 106,529</u>	<u>39,679</u>

(廿三)金融工具

1.信用風險之暴險

(1)信用風險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

合併公司之客戶集中在建設公司群，為減低應收帳款信用風險，合併公司持續地評估客戶之財務狀況，必要時會要求對方提供擔保或保證。合併公司仍定期評估應收帳款回收之可能性並提列備抵呆帳，而呆帳損失總在管理階層預期之內。合併公司於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，應收帳款餘額中分別有89%及93%係由8家客戶組成，使合併公司有信用風險顯著集中之情形。

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
105年12月31日					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 4,485,608	4,832,609	180,432	3,956,577	695,600
固定利率工具	549,817	569,500	56,500	513,000	-
無附息負債	658,386	658,386	259,056	124	399,206
	<u>\$ 5,693,811</u>	<u>6,060,495</u>	<u>495,988</u>	<u>4,469,701</u>	<u>1,094,806</u>

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

104年12月31日	帳面金額	合 約 現金流量	1年以內	1-3年	超過3年
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 2,611,262	2,903,210	222,758	650,278	2,030,174
固定利率工具	49,801	50,000	50,000	-	-
無附息負債	<u>2,541,514</u>	<u>2,541,514</u>	<u>2,102,295</u>	<u>116</u>	<u>439,103</u>
	<u>\$ 5,202,577</u>	<u>5,494,724</u>	<u>2,375,053</u>	<u>650,394</u>	<u>2,469,277</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。

3.利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少0.50%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若報導日利率增加或減少0.50%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇五年度及一〇四年度之淨利將減少或增加22,428千元及13,056千元，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

合併公司備供出售金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值（包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊）列示如下：

	帳面金額	105.12.31 公允價值			
		第一級	第二級	第三級	合 計
備供出售金融資產					
以成本衡量之金融資產	\$ 5,906	-	-	-	-
放款及應收款					
現金及約當現金	187,296	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	389,919	-	-	-	-
其他應收款及催收款	5,439	-	-	-	-
其他金融資產－流動	91,293	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	<u>159,416</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
小 計	<u>833,363</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合 計	<u>\$ 839,269</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

105.12.31					
		公允價值			
帳面金額		第一級	第二級	第三級	合 計
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 3,204,778	-	-	-	-
應付短期票券	49,817	-	-	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	590,640	-	-	-	-
應付公司債	500,000	-	-	-	-
其他應付款	15,647	-	-	-	-
長期借款	1,280,830	-	-	-	-
存入保證金	1,880	-	-	-	-
其他非流動負債－其他	50,219	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 5,693,811</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
104.12.31					
		公允價值			
帳面金額		第一級	第二級	第三級	合 計
備供出售金融資產					
以成本衡量之金融資產	\$ 5,906	-	-	-	-
放款及應收款					
現金及約當現金	60,833	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	215,324	-	-	-	-
其他應收款及催收款	2,981	-	-	-	-
其他金融資產－流動	62,094	-	-	-	-
存出保證金	108,062	-	-	-	-
小 計	449,294	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 455,200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 1,330,432	-	-	-	-
應付短期票券	49,801	-	-	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	2,479,214	-	-	-	-
其他應付款	10,275	-	-	-	-
長期借款	1,280,830	-	-	-	-
存入保證金	1,750	-	-	-	-
其他非流動負債－其他	50,275	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 5,202,577</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(2)各等級間的移轉

合併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，且於民國一〇五年度及一〇四年度並無重大變動，故於民國一〇五年度及一〇四年度並無各等級移轉之情形。

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(廿四)財務風險管理

1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

2.風險管理架構

合併公司之財務管理部門為各業務提供服務，統籌協調進入國內與國際金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險監督及管理合併公司營運有關之財務風險。

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

3.信用風險

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

(1)應收帳款及其他應收款

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

合併公司並未持有任何擔保品或其他信用增強以規避金融資產之信用風險。

(2)投資

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

(3)保證

合併公司政策規定僅能提供財務保證予符合合併公司「資金貸與及背書保證處理辦法」所列條件之公司。截至民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日，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。

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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露程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(1) 匯率風險

合併公司之應收款項與應付款項之功能性貨幣為新台幣，因此未受匯率波動影響。

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

(2) 利率風險

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

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

(3) 信用風險管理

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

(廿五) 資本管理

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

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

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

民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	105.12.31	104.12.31
負債總額	\$ 5,980,126	5,398,811
減：現金及約當現金	(187,296)	(60,833)
淨負債	<u>\$ 5,792,830</u>	<u>5,337,978</u>
權益總額	\$ 4,039,521	3,779,058
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	<u>\$ 4,039,521</u>	<u>3,779,058</u>
負債資本比率	<u>143.40%</u>	<u>141.25%</u>

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(廿六)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司於民國一〇五年度及一〇四年度之非現金交易投資及籌資活動為以直接承擔負債及融資租賃方式取得建築物及設備，請詳附註六(七)。

	105年度	104年度
本期購置固定資產價款	\$ 10,315	739,504
加：期初應付帳款	11,692	-
減：期末應付帳款	-	(11,692)
加：期初應付租賃款	275	-
減：期末應付租賃款	(219)	(275)
	<u>\$ 22,063</u>	<u>727,537</u>

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	105年度	104年度
其他關係人	勞務合約收入	\$ 250,006	225,784
"	資訊及管理服務等收入	113,109	116,409
		<u>\$ 363,115</u>	<u>342,193</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及、提供場地活動規劃及驗屋、交屋服務等，交易價格係依一般行情訂定，收款期限為月結或預收。

(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(得再延長)
代銷案-311	103.11.01	至105.10.31(延長至106.03.31)
代銷案-313	105.01.01	至105.12.31(延長至106.06.30)
代銷案-285	103.01.27	至取得使用執照日六個月後
代銷案-314	105.03.01	至106.02.28(得再延長)

愛山林建設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

(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105.12.31 已支付價款
主要管理階層	台北市內湖區西	104.02.11	原訂553,757千元	55,376千元
	湖段二小段346地	104.05.07	調整為474,649千元	
	號(註)	104.08.10	決議取消交易	(55,376)千元
"	台北市信義區祥	103.06.16	80,000千元(含稅)	16,000千元
	和二小段等17筆 地號之容積移轉 用地			
"	台北市信義區虎	104.07.08	92,807千元(含稅)	46,404千元
	林四小段等20筆 地號之容積移轉 用地			

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

(2)代銷：

合併公司向關係人進貨金額如下：

關係人類別	105年度	104年度
其他關係人	\$ 196	883

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	105.12.31	104.12.31
應收帳款	其他關係人	\$ 179,503	38,393
應收勞務合約款	其他關係人	39,147	28,033
其他應收款	其他關係人	1,482	686
		\$ 220,132	67,112

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	105.12.31	104.12.31
應付帳款	其他關係人	\$ 14	-

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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	105.12.31	
		最高貸餘	期末餘額
其他應付款－關係人	合併公司之主要管理階層	\$ 170,000	-

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	
			105.12.31	104.12.31
其他關係人	海洋都心2	102.11起至取得使用執照後六個月止	\$ 26,045	26,045

7.租 賃

(1)於民國一〇五年度及一〇四年度向其他關係人租用建築物及辦公處作為營業使用，相關明細如下：

關係人名稱	期 間	每月租金(含稅)	存出保證金	租金支出(含稅)
105年度				
其他關係人	105.06.01~108.05.31	\$ 90	180	1,080
"	105.01.01~105.12.31	\$ 700	1,400	8,413
104年度				
其他關係人	102.06.01~105.05.31	\$ 90	180	1,080
"	104.01.01~104.12.31	\$ 700	1,400	8,400

(2)於民國一〇五年度租賃辦公室予其他關係人作為營業使用，相關明細如下：

關係人名稱	期 間	每月租金(含稅)	存入保證金	租金收入(含稅)
其他關係人	105.01.01~106.05.15	\$ 2	-	24

(3)於民國一〇四年度租賃接待中心予其他關係人作為營業使用，相關明細如下：

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

8.其他

合併公司於民國一〇四年度取得新竹寶香段等43筆土地，惟係屬農地，暫以合併公司之主要管理階層之他人名義登記，並已簽訂不動產委託管理合約且將以等值金額設定抵押予合併公司。

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬

	105年度	104年度
短期員工福利	\$ 26,303	18,657
退職後福利	503	505
	<u>\$ 26,806</u>	<u>19,162</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	105.12.31	104.12.31
其他金融資產－流動及非流動	短期借款、預售價金信託及履約保證	\$ 183,903	22,018
存貨－建設業	銀行借款	5,825,303	1,927,204
投資性不動產淨額	應付短期票券	64,322	65,073
長期預付租金	長期借款	809,456	826,656
不動產、廠房及設備	長期借款、應付公司債	831,260	833,749
		<u>\$ 7,714,244</u>	<u>3,674,700</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：

	105.12.31	104.12.31
取得存貨(建設業)	<u>\$ 149,404</u>	<u>149,404</u>

2.合併公司為取得不動產、廠房及設備而未認列之合約承諾如下：

	105.12.31	104.12.31
不動產(含稅)	<u>\$ 21,400</u>	<u>-</u>

3.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：

	105.12.31	104.12.31
已簽訂之銷售合約價款(含稅)	<u>\$ 810,930</u>	<u>817,430</u>
已依約收取金額(未稅)	<u>\$ 118,450</u>	<u>105,604</u>

4.合併公司於民國一〇五年二月一日與其他關係人簽訂交屋服務勞務合約，請詳附註七。

5.合併公司與宏盛建設(股)公司簽訂合作興建(合建分屋)，截至於民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日止所支付之履約保證票據皆為190,000千元。

6.合併公司因百齡段與地主簽訂合作興建(合建分屋)，民國一〇五年及一〇四年十二月三十一日所支付之保證金皆為31,150千元。

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

7.合併公司於民國一〇四年度與賣方簽訂股權買賣暨工程承攬意向書，依約支付之保證金為100,000千元，帳列其他金融資產－非流動項下，另於民國一〇五年十月間雙方取消股權買賣意向書。

8.合併公司截至民國一〇五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(得再延長)
代銷案-282	102.11.01	至取得使用執照日四個月後
代銷案-285	103.01.27	至取得使用執照日六個月後
代銷案-287	104.10.15	至106.12.31
代銷案-297	104.06.10	至取得使用執照日三個月後
代銷案-303	103.11.01	至106.08.31
代銷案-305	103.10.01	至105.03.31(延長至106.03.31)
代銷案-310	104.05.01	至105.12.31(延長至106.02.15)
代銷案-311	103.11.01、 105.09.07 及105.10.01	至105.10.31 (延長至106.03.31及106.09.30)
代銷案-312	104.09.01	至全案完銷日止
代銷案-313	105.01.01	至105.12.31(延長至106.06.30)
代銷案-314	105.03.01	至106.02.28(得再延長)
代銷案-315	105.02.01	至取得建照後開始銷售期間九個月
代銷案-316	105.05.12	至106.06.30(得再延長)
代銷案-317	105.03.01	至107.12.31
代銷案-321	105.02.28	至取得使用執照日六個月後
代銷案-324	104.04.25	至106.06.30
代銷案-325	105.07.01	至106.06.30
代銷案-330	105.10.26	至106.12.31
代銷案-331	105.09.01	至106.03.15

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	105年度			104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	-	162,504	162,504	-	120,545	120,545
勞健保費用	-	9,855	9,855	-	9,645	9,645
退休金費用	-	5,714	5,714	-	5,489	5,489
其他員工福利費用	-	5,409	5,409	-	4,518	4,518
折舊費用	751	3,379	4,130	313	1,387	1,700
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	902	902	-	711	711

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

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

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

愛山林建設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，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一〇五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一〇五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

合併公司本著培育國家體育優秀人才之理念，於民國一〇五年度及一〇四年度皆捐贈10,000千元予相關教育文化團體。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇五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：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金 之公司	貸與 對象	往來 科目	是否 為關 係人	本期最 高金額	期末 餘額	實際動 支金額	利率 區間	資金 貸與 性質	業務往 來金額	有短期融 通資金必 要之原因	提列備 抵呆帳 金額	擔保品		對個別對 象資金貸 與限額	資金貸 與總 限額
													名稱	價值		
0	愛山林建設開發股份有限公司	水立方國際開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	30,000	30,000	30,000	3.00	2	-	營運周轉	-	-	-	403,952	1,615,808
1	甲山林娛樂股份有限公司(原新聖開發(股)公司)	愛山林建設開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	35,000	30,000	30,000	2.75	2	-	營運周轉	-	-	-	27,059	27,059
2	水立方國際開發股份有限公司(原健復實業(股)公司)	愛山林建設開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	-	-	2.74	2	-	營運周轉	-	-	-	26,389	26,389

註1：依愛山林建設開發(股)公司資金貸與他人作業程序規定，資金貸與有業務往來公司或行號者，貸與總額以愛山林建設開發(股)公司最近期財務報表淨值之40%為限，對個別對象貸放金額以不超過本公司淨值之10%為限。

資金貸與他人總限額：4,039,521千元×40%=1,615,808千元。

資金貸與他人個別限額：4,039,521千元×10%=403,952千元。

註2：依甲山林娛樂(股)公司資金貸與他人作業程序規定，資金貸與有業務往來公司或行號者，貸與總額以甲山林娛樂(股)公司最近期財務報表淨值之40%為限，對個別對象貸放金額以不超過本公司淨值之40%為限。

資金貸與他人總限額：67,647千元×40%=27,059千元。

資金貸與他人個別限額：67,647千元×40%=27,059千元。

註3：依水立方國際(股)公司資金貸與他人作業程序規定，資金貸與有業務往來公司或行號者，貸與總額以水立方國際(股)公司最近期財務報表淨值之40%為限，對個別對象貸放金額以不超過本公司淨值之40%為限。

資金貸與他人總限額：65,973千元×40%=26,389千元。

資金貸與他人個別限額：65,973千元×40%=26,389千元。

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

註4：資金貸與性質之說明

(1)有業務往來者為1

(2)有短期融通資金之必要為2

註5：上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

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
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

註：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：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：

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	甲山林建設股份有限公司	本公司董事長為該公司法人代表	銷貨	333,430	32.28 %	開立發票後50%現金或支票支付，50%以30日期票支付	-	無顯著不同	171,216	47.34 %	

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：

單位：新台幣千元

帳列應收款項 之 公 司	交易對象 名 稱	關 係	應收關係人 款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項 期後收回金額	提列備抵 呆帳金額
					金 額	處理方式		
愛山林建設開發(股)公司	甲山林建設(股)公司	本公司董事長為該公司董事法人代表	171,216	3.22	-	-	27,398	-

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易 人 之 關 係	交易往來情形			
				科 目	金 額	交易條件	佔合併總營業收入 或總資產之比率
0	愛山林建設開發(股)公司	水立方國際開發(股)公司	1	預付款項	13,043	與同業相當	0.13 %
			1	廣告費	4,348	與同業相當	0.38 %
			1	應收帳款	200	與同業相當	- %
			1	其他應收款	30,004	與同業相當	0.30 %
			1	利息收入	124	與同業相當	0.01 %
			1	利息支出	23	與同業相當	- %
	愛山林建設開發(股)公司	甲山林娛樂(股)公司	1	其他應付款	30,000	與同業相當	0.30 %
			1	利息支出	622	與同業相當	0.05 %

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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
1	水立方國際開發(股)公司	愛山林建設開發(股)公司	2	應收勞務合約款	17,391	與同業相當	0.17 %
			2	銷貨收入	96	與同業相當	0.01 %
			2	銷貨成本	96	與同業相當	0.01 %
			2	應付帳款	200	與同業相當	- %
			2	其他應付款	30,004	與同業相當	0.30 %
			2	利息收入	23	與同業相當	- %
			2	利息支出	124	與同業相當	0.01 %
2	甲山林娛樂(股)公司	愛山林建設開發(股)公司	2	其他應收款	30,000	與同業相當	0.30 %
			2	利息收入	622	與同業相當	0.05 %

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：

民國一〇五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	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	甲山林娛樂 (原新聖開發 (股)公司)	台灣	住宅及大樓開發租售業 、不動產買賣業、不動產 租賃業、不動產仲介經紀 業、不動產代銷經紀業 、資訊軟體服務及第三方 支付服務業等業務	34,350	34,350	3,600	100.00 %	67,647	100.00 %	29,451	29,451	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 %	53,441	100.00 %	(46,865)	(46,955)	註
本公司	市港建設開發 (股)公司	台灣	委託營造廠興建國民住宅 出租出售業務、土地開發 業務、室內裝潢工程設計 及承包、建築五金建材機 械買賣及不動產之經營與 投資業	245,000	245,000	30	100.00 %	244,407	100.00 %	(261)	(261)	註

註：上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

(三)大陸投資資訊：無。

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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(十六)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：

105年度	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	\$ 932,240	111,367	114,802	(96)	1,158,313
部門間收入	-	-	-	-	-
利息收入	17	758	1,195	(770)	1,200
收入總計	<u>\$ 932,257</u>	<u>112,125</u>	<u>115,997</u>	<u>(866)</u>	<u>1,159,513</u>
利息費用	\$ -	92,010	15,289	(770)	106,529
折舊與攤銷	-	-	5,032	-	5,032
應報導部門損益	<u>\$ 527,841</u>	<u>(42,970)</u>	<u>(149,192)</u>	<u>(90)</u>	<u>335,589</u>
應報導部門資產	<u>\$ 1,034,053</u>	<u>6,456,812</u>	<u>2,746,122</u>	<u>(217,024)</u>	<u>10,019,963</u>
應報導部門負債	<u>\$ 119,179</u>	<u>3,589,379</u>	<u>2,325,426</u>	<u>(53,858)</u>	<u>5,980,126</u>

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	不動產 代銷部門	建設部門	其他部門	調整及銷除	合 計
104年度					
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 724,763	-	117,076	(3,503)	838,336
部門間收入	-	-	-	-	-
利息收入	120	1,485	754	-	2,359
收入總計	<u>\$ 724,883</u>	<u>1,485</u>	<u>117,830</u>	<u>(3,503)</u>	<u>840,695</u>
利息費用	\$ -	21,554	18,125	-	39,679
折舊與攤銷	-	-	2,411	-	2,411
應報導部門損益	<u>\$ 322,867</u>	<u>(24,739)</u>	<u>(28,792)</u>	<u>(54,661)</u>	<u>214,675</u>
應報導部門資產	<u>\$ 824,949</u>	<u>6,074,300</u>	<u>2,482,719</u>	<u>(203,783)</u>	<u>9,178,185</u>
應報導部門負債	<u>\$ 97,364</u>	<u>3,691,431</u>	<u>1,611,684</u>	<u>(1,668)</u>	<u>5,398,811</u>

(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	105年度	104年度
不動產代銷勞務收入	\$ 932,144	721,260
其他	226,169	117,076
合計	<u>\$ 1,158,313</u>	<u>838,336</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：

合併公司於民國一〇五年度及一〇四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：

	105年度	104年度
來自不動產代銷部門之C客戶	\$ 87,003	74,715
來自不動產代銷部門之D客戶	333,430	272,324
來自不動產代銷部門之E客戶	110,564	96,401
來自不動產代銷部門之F客戶	339,747	41,515
來自建設部門之G客戶	111,367	-
	<u>\$ 982,111</u>	<u>484,955</u>

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1060098

號

會員姓名：(1) 池世欽
(2) 簡蒂暖

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

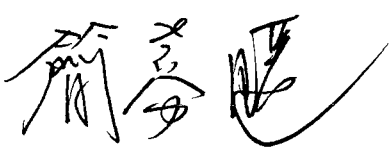
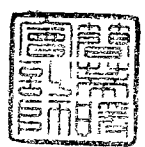
會員證書字號：(1) 北市會證字第三五三〇號
(2) 北市會證字第一七二四號

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

一〇五年度（自民國一〇五年一月一日起至

一〇五年十二月三十一日）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：



核對人



中華民國

年

月

10 日

裝

訂

線