

股票代碼：2540

愛山林建設開發股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告
民國一〇七年及一〇六年第二季

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

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~16
(四)重大會計政策之彙總說明	16~21
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21~22
(六)重要會計項目之說明	22~40
(七)關係人交易	41~44
(八)質押之資產	44
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	44~46
(十)重大之災害損失	46
(十一)重大之期後事項	46
(十二)其 他	46~47
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	48~49
2.轉投資事業相關資訊	50
3.大陸投資資訊	50
(十四)部門資訊	50~51



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

會計師核閱報告

愛山林建設開發股份有限公司董事會 公鑒：

前言

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司民國一〇七年及一〇六年六月三十日之合併資產負債表，與民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之合併綜合損益表，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依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並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範圍

本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未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並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達愛山林建設開發股份有限公司及其子公司民國一〇七年及一〇六年六月三十日之合併財務狀況，與民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之合併財務績效暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之合併現金流量之情事。

強調事項

如合併財務報告附註三(一)所述，愛山林建設開發股份有限公司及其子公司於民國一〇七年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第十五號「客戶合約收入」並採用累積影響數法無須重編比較期間。本會計師未因此修正核閱結論。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

邱世欽



簡美惠



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

民國一〇七年八月九日

民國一〇七年及一〇六年六月三十日經核，未依一般公認審計準則查核

愛山林建設股份有限公司及其子公司

民國一〇七年六月三十日及一〇六年六月三十日

單位：新台幣千元

	107.6.30			106.12.31			106.6.30		
	金額	%		金額	%		金額	%	
資產									
流動資產：									
現金及約當現金(附註六(一))	\$ 172,511	2		161,015	2		61,352	1	2100
合約資產—流動(附註六(廿一)及七)	381,156	3		-	-		-	-	2110
應收票據淨額(附註六(四)及(廿一))	43,126	-		31,584	-		10,490	-	2130
應收帳款淨額(附註六(四)及(廿一))	104,439	1		361,909	3		274,224	3	2150
應收帳款—關聯人淨額(附註六(四)、(廿一)及七)	1,050	-		65,478	1		133,790	1	2170
應收票據合約款(附註六(五)及七)	-	-		264,390	2		351,912	3	2180
其他應收款(附註六(廿五))	3,754	-		4,207	-		3,367	-	2190
其他應收款—關聯人(附註六(廿五)及七)	-	-		184	-		-	-	2200
本期所得稅資產	3,101	-		3,074	-		65	-	2230
存貨(建設業適用)(附註六(五)及八)	7,602,085	68		7,135,018	67		6,881,149	67	2251
預付款項(附註六(六)及七)	83,609	1		288,741	3		298,477	3	2310
其他金融資產—流動(附註六(十)、附註八)	344,458	3		191,033	2		86,333	1	2321
其他流動資產—其他	24,529	-		29,515	-		20,306	-	2322
取得合約之增額成本—流動(附註六(十)、七)	26,045	-		-	-		-	-	2399
履行合約成本—流動(附註六(五))	278,669	3		-	-		-	-	
	9,068,532	81		8,536,148	80		8,121,465	79	
非流動資產：									
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(二))	5,396	-		-	-		-	-	2530
以成本衡量之金融資產—非流動(附註六(三))	-	-		5,906	-		5,906	-	2540
不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	861,891	8		862,797	8		862,750	8	2570
投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	252,303	2		331,011	3		283,196	3	2645
無形資產	278	-		344	-		534	-	2670
遞延所得稅資產	36,772	-		4,399	-		20,294	-	
催收款項(附註六(廿五))	1,330	-		1,330	-		1,330	-	
其他金融資產—非流動(附註六(十)、八及九)	142,334	2		193,480	2		160,506	2	
長期預付租金(附註六(九)及八)	783,656	7		792,256	7		800,856	8	3110
	2,083,960	19		2,191,523	20		2,135,372	21	3210
									3220
									3300
									36XX
資產總計	\$ 11,152,492	100		10,727,671	100		10,256,837	100	
負債及權益									
負債：									
應付公司債(附註六(十三))	300,000	4		800,000	7		500,000	5	
長期借款(附註六(十二))	680,414	6		1,302,895	12		1,284,549	13	
遞延所得稅負債	8,761	-		6,346	-		6,346	-	
存入保證金	5,803	-		5,803	-		1,880	-	
其他非流動負債—其他(附註六(八))	50,134	-		50,163	1		50,191	-	
	1,045,112	10		2,165,207	20		1,842,966	18	
	7,032,362	63		6,669,664	62		6,157,487	60	
負債總計	1,466,000	13		1,466,000	14		1,466,000	15	
歸屬母公司業主之權益(附註六(十九))：									
普通股股本	2,070,000	19		2,070,000	19		2,070,000	20	
資本公積—發行溢價	5,556	-		5,556	-		5,556	-	
資本公積—庫藏股票交易	578,258	5		516,135	5		557,478	5	
保留盈餘	4,119,814	37		4,057,691	38		4,099,034	40	
歸屬母公司業主權益合計	316	-		316	-		316	-	
非控制權益	4,120,130	37		4,058,007	38		4,099,350	40	
權益總計	\$ 11,152,492	100		10,727,671	100		10,256,837	100	

董事長：祝文字

經理人：張境在

(附註六)合併財務報告附註

會計主管：黃文正



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
愛山林建設開發股份有限公司及子公司
合併綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	107年4月至6月		106年4月至6月		107年1月至6月		106年1月至6月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(五)、(廿一)、(廿二)及七)	\$ 336,700	100	287,819	100	710,492	100	441,403	100
5000 營業成本(附註六(五)及七)	206,574	61	115,870	40	378,388	53	180,658	41
營業毛利	130,126	39	171,949	60	332,104	47	260,745	59
營業費用：								
6100 推銷費用	14,286	4	20,980	7	27,835	4	35,441	8
6200 管理費用(附註六(廿三)及七)	30,680	9	28,821	10	62,931	9	60,777	14
6300 研究發展費用	7,870	3	8,534	3	16,535	2	16,508	3
	52,836	16	58,335	20	107,301	15	112,726	25
營業淨利	77,290	23	113,614	40	224,803	32	148,019	34
營業外收入及支出：								
7010 其他收入(附註六(廿四)及七)	727	-	332	-	752	-	559	-
7020 其他利益及損失(附註六(廿四))	10,350	3	6,145	2	14,486	2	6,207	1
7050 財務成本(附註六(廿四))	(26,600)	(8)	(25,506)	(9)	(57,734)	(8)	(50,111)	(11)
	(15,523)	(5)	(19,029)	(7)	(42,496)	(6)	(43,345)	(10)
7900 稅前淨利	61,767	18	94,585	33	182,307	26	104,674	24
7950 減：所得稅費用(附註六(十八))	14,692	4	42,167	15	38,703	5	45,161	10
本期淨利	47,075	14	52,418	18	143,604	21	59,513	14
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	\$ 47,075	14	52,418	18	143,604	21	59,513	14
本期淨利歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ 47,075	14	52,418	18	143,604	21	59,513	14
8620 非控制權益	-	-	-	-	-	-	-	-
	\$ 47,075	14	52,418	18	143,604	21	59,513	14
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ 47,075	14	52,418	18	143,604	21	59,513	14
8620 非控制權益	-	-	-	-	-	-	-	-
	\$ 47,075	14	52,418	18	143,604	21	59,513	14
每股盈餘(單位：新台幣元)(附註六(二十))								
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 0.32		0.36		0.98		0.41	
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 0.32		0.36		0.98		0.41	

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



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

愛山林建設開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益				歸屬於母		非控制	權益	權益總計
	普通股	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	公司業主權益總計	權益			
民國一〇六年一月一日餘額	\$ 1,466,000	2,075,556	23,750	474,215	4,039,521	316		4,039,837	
本期淨利	-	-	-	59,513	59,513	-		59,513	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-		-	
本期綜合損益總額	-	-	-	59,513	59,513	-		59,513	
盈餘指撥及分配：									
提列法定盈餘公積	-	-	26,046	-	-	-		-	
民國一〇六年六月三十日餘額	\$ 1,466,000	2,075,556	49,796	507,682	4,099,034	316		4,099,350	
民國一〇七年一月一日餘額	\$ 1,466,000	2,075,556	49,796	466,339	4,057,691	316		4,058,007	
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	(81,481)	(81,481)	-		(81,481)	
民國一〇七年一月一日重編後餘額	1,466,000	2,075,556	49,796	384,858	3,976,210	316		3,976,526	
本期淨利	-	-	-	143,604	143,604	-		143,604	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-		-	
本期綜合損益總額	-	-	-	143,604	143,604	-		143,604	
盈餘指撥及分配：									
提列法定盈餘公積	-	-	1,817	(1,817)	-	-		-	
民國一〇七年六月三十日餘額	\$ 1,466,000	2,075,556	51,613	526,645	4,119,814	316		4,120,130	

(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



董事長：祝文宇



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
 愛山林建設開發股份有限公司及子公司
 合併現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	107年1月至6月	106年1月至6月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 182,307	104,674
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	2,861	2,337
攤銷費用	148	276
利息費用	57,734	50,111
利息收入	(752)	(559)
收益費損項目合計	59,991	52,165
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
合約資產增加	(49,080)	-
應收票據(增加)減少	(11,542)	5,677
應收帳款減少(增加)	21,514	(79,975)
應收帳款－關係人減少	37,484	45,713
應收勞務合約款減少	-	33,847
其他應收款減少(增加)	453	(740)
其他應收款－關係人減少	184	1,482
存貨增加	(443,654)	(271,473)
預付款項減少(增加)	2,662	(27,628)
其他金融資產－流動(增加)減少	(6,723)	4,960
其他流動資產減少(增加)	4,986	(18,506)
履行合約成本增加	(3,042)	-
合約負債減少	(15,229)	-
應付票據減少	(5,494)	(27,384)
應付帳款(減少)增加	(44,147)	35,578
應付帳款－關係人(減少)增加	(27)	22
應付勞務合約款減少	-	(699)
其他應付款增加(減少)	20,833	(34,408)
預收款項減少	-	(20,129)
其他流動負債增加	3,448	1,053
調整項目合計	(427,383)	(300,445)
營運產生之現金流出	(245,076)	(195,771)
收取之利息	167	559
支付之利息	(84,815)	(74,086)
支付之所得稅	(16,765)	(66,752)
營業活動之淨現金流出	(346,489)	(336,050)

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
愛山林建設開發股份有限公司及子公司
合併現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日

單位:新台幣千元

	107年1月至6月	106年1月至6月
投資活動之現金流量：		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	510	-
取得不動產、廠房及設備	(1,133)	(22,500)
取得無形資產	(82)	-
取得投資性不動產	-	(619)
其他金融資產—非流動	(1,779)	(1,090)
投資活動之淨現金流出	(2,484)	(24,209)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	484,473	289,670
短期借款減少	(243,498)	(73,938)
應付短期票券增加	210,000	140,000
應付短期票券減少	(90,000)	(145,000)
舉借長期借款	-	24,000
償還長期借款	(506)	(417)
籌資活動之淨現金流入	360,469	234,315
本期現金及約當現金增加(減少)數	11,496	(125,944)
期初現金及約當現金餘額	161,015	187,296
期末現金及約當現金餘額	\$ 172,511	61,352

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：祝文宇



經理人：張境在



會計主管：黃文正



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
愛山林建設開發股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國一〇七年及一〇六年第二季

(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一〇七年八月九日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇七年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第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4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1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15號「客戶合約之收入」	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「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

除下列項目外，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。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第十八號「收入」、國際會計準則第十一號「建造合約」及相關解釋，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。合併公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

合併公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 銷售商品

現行銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付予客戶時認列收入，因於該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。合併公司評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故將不會產生重大影響。

(2) 重大財務組成部分—預收房地款

現行準則未規定預收房地款應設算利息，故合併公司現行未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第十五號下，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。合併公司以個別合約為基礎初步評估合約承諾對價與現銷價格存有差異且前述預收房地款包含融資因素，但評估預收房地款對個別合約不具有重大財務組成部分，故預期不會對本合併財務報告造成重大影響。

(3) 取得合約之增額成本

合併公司委由代銷公司之銷售佣金等支出，現行係於發生時認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若其符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本，應將其認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認列為資產條件之取得客戶合約之增額成本，將隨認列房地收入時轉列費用。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)提供勞務

合併公司提供之勞務合約服務，依現行提供勞務交易結果無法可靠估計時，則估計其很有可能回收交易之已發生成本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，則係按完工比例法認列勞務收入。國際財務報導準則第十五號下，須評估勞務合約之承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。合併公司評估提供之勞務合約服務仍係於某一時間滿足履約義務，故對合併公司產生重大影響。

現行合約收入係於很有可能產生收入且能可靠衡量之範圍內加以認列，包括合約中同意之原始金額，加計合約相關之超價獎金等。於認列超價獎金時，應於每一報導日以累積基礎重評估合約之狀況。國際財務報導準則第十五號下，超價獎金係變動對價，合併公司將使用最有可能之金額估計，且僅於高度很有可能不會發生重大迴轉之範圍內認列收入。合併公司評估預期不會對合併財務報告造成重大影響。

合併公司現行合約收入係以產出法衡量完成程度以認列合約收入及成本。國際財務報導準則第十五號下，衡量完成程度係為描述企業對客戶移轉所承諾商品或勞務之控制之履行結果。合併公司分析符合合約成本中取得合約之增額成本及履行合約之成本，應將該等成本認列為資產，因此各期認列之合約成本金額與現行認列金額不同。

(5)對財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對合併公司民國一〇七年第二季合併財務報告之影響說明如下：

合併資產負債表 受影響項目	107.6.30			107.1.1		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
應收帳款及票據(合約資產)	\$ 452,655	77,116	529,771	458,971	69,176	528,147
應收勞務合約款	237,128	(237,128)	-	264,390	(264,390)	-
預付款項	291,733	(208,124)	83,609	288,741	(202,470)	86,271
取得合約之增額成本	-	26,045	26,045	-	26,045	26,045
履行合約成本-流動	-	278,669	278,669	-	275,627	275,627
遞延所得稅資產	6,796	29,976	36,772	4,399	26,502	30,901
資產影響數		<u>(33,446)</u>			<u>(69,510)</u>	
合約負債	\$ -	144,211	144,211	-	159,440	159,440
應付勞務合約款	1,216	(1,216)	-	23,510	(23,510)	-
預收款項	119,962	(119,962)	-	128,116	(128,116)	-
遞延所得稅負債	4,604	4,157	8,761	6,346	4,157	10,503
負債影響數		<u>27,190</u>			<u>11,971</u>	
保留盈餘	\$ 645,842	(67,584)	578,258	516,135	(81,481)	434,654
權益影響數		<u>(67,584)</u>			<u>(81,481)</u>	

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併綜合損益表 受影響項目	107年4月至6月		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
營業收入	\$ 361,829	(25,129)	336,700
營業成本	(168,163)	(38,411)	(206,574)
推銷費用	(14,286)	-	(14,286)
管理費用	(30,680)	-	(30,680)
研究發展費用	(7,870)	-	(7,870)
營業外收入及支出	(15,523)	-	(15,523)
稅前淨利影響數		(63,540)	
所得稅費用	(27,400)	12,708	(14,692)
本期淨利影響數		<u>(50,832)</u>	
基本每股盈餘(元)	\$ <u>0.67</u>	<u>(0.35)</u>	<u>0.32</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>0.67</u>	<u>(0.35)</u>	<u>0.32</u>

合併綜合損益表 受影響項目	107年1月至6月		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
營業收入	\$ 695,477	15,015	710,492
營業成本	(380,744)	2,356	(378,388)
推銷費用	(27,835)	-	(27,835)
管理費用	(62,931)	-	(62,931)
研究發展費用	(16,535)	-	(16,535)
營業外收入及支出	(42,496)	-	(42,496)
稅前淨利影響數		17,371	
所得稅費用	(35,229)	(3,474)	(38,703)
本期淨利影響數		<u>13,897</u>	
基本每股盈餘(元)	\$ <u>0.88</u>	<u>0.10</u>	<u>0.98</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>0.88</u>	<u>0.10</u>	<u>0.98</u>

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併現金流量表 受影響項目	107年1月至6月		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利	\$ 164,936	17,371	182,307
調整項目：			
合約資產(應收帳款及票據)	49,442	(7,940)	41,502
應收勞務合約款	27,262	(27,262)	-
預付款項	(2,992)	5,654	2,662
履行合約成本—流動	-	(3,042)	(3,042)
應付勞務合約款	(22,294)	22,294	-
合約負債	-	(15,229)	(15,229)
預收款項	(8,154)	8,154	-
營業活動之淨現金流入(流出)影響數		-	

2. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9)取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第九號，合併公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前合併公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，合併公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

合併公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1) 金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產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三類，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。合併公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(三)。

採用國際財務報導準則第九號對合併公司之金融負債會計政策無重大影響。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(三)。

(3)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，與民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比性。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
 - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
 - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
 - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。
- 若債務證券投資於國際財務報導準則第九號初始適用日之信用風險低，則合併公司假定該資產自原始認列日信用風險未顯著增加。

(4)國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
金融資產				
現金及約當現金	放款及應收款	161,015	攤銷後成本	161,015
權益工具投資	以成本衡量(註1)	5,906	透過其他綜合損益按公允價值衡量	5,906
應收款項淨額	放款及應收款(註2)	464,692	攤銷後成本	464,692
其他金融資產	放款及應收款	384,513	攤銷後成本	384,513

註1：該等權益工具（包括以成本衡量之金融資產）代表合併公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，合併公司於初始適用日指定該投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，民國一〇七年一月一日該等資產之帳面金額及其他權益項目均無重大影響。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

註2：適用國際會計準則第三十九號時，應收票據、應收帳款及其他應收帳款係分類為放款及應收款，於適用國際財務報導準則第九號時則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

3.國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

修正條文規定企業應提供揭露俾使財務報表使用者能評估來自籌資活動之負債之變動，包括來自現金流量之變動及非現金之變動。

4.國際會計準則第十二號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

修正條文闡明符合特定條件之情況下，將對未實現損失認列遞延所得稅資產，並釐清「未來課稅所得」之計算方式。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會一〇七年七月十七日金管證審字第1070324857號令，公開發行以上公司應自民國一〇八年起全面採用經金管會認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

除下列項目外，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。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1.國際財務報導準則第十六號「租賃」

該準則將取代現行國際會計準則第十七號「租賃」、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列於資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行準則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司預估前述修改對合併財務報告產生潛在影響，惟尚未完成細部評估。而實際適用後對初次適用日財務報表之影響將視未來情況，包括折現率、租賃組合、對行使租賃延長之選擇權之評估及是否採用權宜作法與認列豁免而定。

截至目前為止，合併公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租辦公處所認列使用權資產及租賃負債，惟金額尚待進一步評估；而對於現行以融資租賃處理之合約則無重大影響。此外，合併公司預期新準則之適用並不影響其借款合約所約定最大融資槓桿成數之遵循能力。

(1)判斷合約是否包含租賃

合併公司簽訂一法律形式非屬租賃之合約，該合約依據國際財務報導解釋第四號評估包含一項設備之租賃，於過渡至新準則時，合併公司得選擇：

- 針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或
- 採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

合併公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，合併公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

(2)過渡處理

合併公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

合併公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，因此，採用新準則之累積影響數將認列於民國一〇八年一月一日之開帳保留盈餘，而不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。合併公司尚在評估採用該等實務權宜作法之潛在影響。

針對合併公司為轉租交易之中間出租人之合約，經評估無須進行任何調整。

2.國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」

新解釋闡明於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。

若評估後認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。

截至目前為止，合併公司評估適用新解釋最重大的影響係應針對現行具不確定性之租稅處理新增所得稅負債及所得稅費用，惟金額尚待進一步評估。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會（以下簡稱理事會）已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第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17號「保險合約」	2021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

(一)遵循聲明

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

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一〇六年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註四。

(二)合併基礎

1.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
			107.6.30	106.12.31	106.6.30	
本公司	建盟電子商務(股)公司	一般百貨業、智慧財產權業、應收帳款收買業務、企業經營管理顧問業、資訊軟體業、資訊處理服務業、電子資訊供應服務業、一般廣告服務業、租賃業、仲介服務業	64.70	64.70	64.70	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司
本公司	甲山林娛樂(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	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(股)公司	不動產代銷與仲介、國際貿易業、租賃業、廣告服務業	100.00	100.00	100.00	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所有持股百分比			說明
			107.6.30	106.12.31	106.6.30	
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	100.00	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司

2.未列入合併財務報告之子公司：無。

(三)金融工具(民國一〇七年一月一日開始適用)

1.金融資產

合併公司之金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及透過損益按公允價值衡量之金融資產。

合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

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；後續採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

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；後續按公允價值衡量，除債務工具投資之外幣兌換損益、按有效利息法計算之利息收入及減損損失及權益工具投資之股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)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透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益。於除列時，屬債務工具投資

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

者，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益；屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，不重分類至損益。

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)。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。合併公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益。

(4)金融資產減損

合併公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、應收融資租賃款、存出保證金及其他金融資產等)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、透過其他綜合損益按公允價值衡量之應收帳款及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，合併公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據合併公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

若合約款項逾期超過365天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加，或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予本公司，本公司視為該金融資產發生違約。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即合併公司依據合約可收取之現金流量與合併公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日合併公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務證券是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過九十天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，合併公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)，備抵損失之提列或迴轉金額係認列於損益中。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。通常係指合併公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

(5)金融資產之除列

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

除列單一債務工具投資之整體時，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－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(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」。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

當非除列單一債務工具投資之整體時，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。

(四)客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日開始適用)

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。合併公司依主要收入項目說明如下：

1.土地開發及房地銷售

合併公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且已實際交付房地之日期為準，惟報導日前僅完成其中一項，但於期後期間已實際完成另一項者，亦認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

2.勞務合約收入

合併公司從事不動產代銷與仲介之業務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入，固定價格合約係以截至報導日實際已提供之勞務合約服務認列收入。合約包括固定及變動對價。客戶依約定之時程支付固定金額之款項。某些變動對價(例如超價獎金)，係採用最有可能金額估計，合併公司僅於累計收入高度很有可能不會發生重大迴轉之範圍內認列收入。已認列收入金額若尚未請款，係認列合約資產，對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

客戶依約定之時程支付固定金額之款項，已提供之勞務超過支付款時，認列合約資產；支付款超過已提供之勞務，則認列合約負債。

當合併公司預期一項勞務合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間，將造成之增減變動反映於損益。

3.財務組成部分

合併公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年，因此，合併公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

(五)客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日開始適用)

1.取得合約之增額成本

合併公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

2.履行合約之成本

履行客戶合約所發生之成本若非屬其他準則範圍內(國際會計準則第二號「存貨」、國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」或國際會計準則第三十八號「無形資產」)，合併公司僅於該等成本與合約或可明確辨認之預期合約直接相關、會產生或強化未來將被用於滿足(或持續滿足)履約義務之資源，且預期可回收時，始將該等成本認列為資產。因此，以已賺得合約收入佔估計總合約收入之比例為基礎認列成本。

一般及管理成本、用以履行合約但未反映於合約價格之浪費之原料、人工或其他資源成本、與已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，以及無法區分究係與未滿足履約義務或已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，係於發生時認列為費用。

(六)所得稅

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

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

所得稅費用直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

除下列所述外，編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一〇六年度合併財務報告附註五一致。

(一)應收帳款之備抵損失

合併公司應收帳款之備抵損失，係以違約風險及預期損失率之假設為基礎估計。合併公司於每一報導日考量歷史經驗、目前市場狀況及前瞻性估計，以判斷計算減損時須採用之假設及選擇之輸入值。相關假設及輸入值之詳細說明請詳附註六(四)。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一〇六年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
庫存現金及零用金	\$ 1,410	1,650	2,750
活期存款	170,325	157,532	56,988
支票存款	491	1,598	1,409
外幣存款	285	235	205
合併現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 172,511</u>	<u>161,015</u>	<u>61,352</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(廿五)。

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：	107.6.30
國內非上市(櫃)公司股票	\$ <u>5,396</u>

1.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

合併公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。民國一〇六年十二月三十一日及六月三十日係列報於備供出售之金融資產。

合併公司因上列指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一〇七年一月一日至六月三十日認列之股利收入為17千元。

合併公司於民國一〇七年一月三十日出售透過其他綜合損益按公允價值衡量之鴻順興置業(股)公司，處分時之公允價值為510千元，累積處分利益計零元。

2.信用風險(包括債務工具投資之減損)及市場風險資訊請詳附註六(廿五)。

3.上述金融資產未有提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)金融資產

明細如下：

	106.12.31	106.6.30
備供出售金融資產		
一以成本衡量之金融資產	\$ 5,906	5,906

- 1.上述投資標的於民國一〇七年六月三十日係列報於透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，請詳附註六(二)。
- 2.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。
- 3.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿五)。
- 4.民國一〇六年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(四)應收票據及應收帳款(含關係人)

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
應收票據-因營業而發生	\$ 43,126	31,584	10,490
應收帳款-按攤銷後成本衡量	104,439	361,909	274,224
應收帳款-關係人-按攤銷後成本衡量	1,050	65,478	133,790
減：備抵損失	-	-	-
	\$ 148,615	458,971	418,504

合併公司民國一〇七年六月三十日針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。合併公司民國一〇七年六月三十日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 148,615	-	-

民國一〇六年十二月三十一日及六月三十日係採用已發生信用損失模式考量應收帳款及應收票據之備抵呆帳。合併公司民國一〇六年十二月三十一日及六月三十日應收票據及應收帳款之帳齡分析如下：

	106.12.31	106.6.30
未逾期	\$ 458,971	418,504

於民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(五)存貨

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
代銷業：			
履行合約成本	\$ 278,669	-	-
建設業：			
預付土地款	174,711	62,796	125,199
營建用地	5,574,567	5,402,495	5,459,238
在建房地	1,852,807	1,669,727	1,296,712
小計	7,602,085	7,135,018	6,881,149
合計	\$ 7,880,754	7,135,018	6,881,149

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。

106年1月至6月				
	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	\$ 38,780	172,774	218,466	430,020

106.12.31			
	成本回收法	比例履行法	合計
累計已發生成本	\$ 160,104	1,250,669	1,410,773
加：累計已認列損益	-	1,232,970	1,232,970
累積已發生成本及已認列利潤	160,104	2,483,639	2,643,743
減：累積勞務合約進度請款	(89,593)	(2,313,270)	(2,402,863)
應收勞務合約款(含關係人)	\$ 70,511	193,879	264,390
應付勞務合約款(含關係人)	\$ -	(23,510)	(23,510)

106.6.30			
	成本回收法	比例履行法	合計
累計已發生成本	\$ 199,791	1,073,401	1,273,192
加：累計已認列損益	-	1,194,343	1,194,343
累積已發生成本及已認列利潤	199,791	2,267,744	2,467,535
減：累積勞務合約進度請款	(111,633)	(2,004,891)	(2,116,524)
應收勞務合約款(含關係人)	\$ 88,158	263,754	351,912
應付勞務合約款(含關係人)	\$ -	(901)	(901)

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 2.民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為206,574千元、115,870千元、378,388千元及180,658千元。
- 3.民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日並無認列存貨跌價損失及存貨沖減迴轉之情形。
- 4.民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日，合併公司在建房地之利息資本化金額，請詳附註六(廿四)。
- 5.民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。
- 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。

(六)預付款項

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
留抵稅額	\$ 58,968	65,966	63,726
預付款項(代銷業)	4,085	191,665	195,491
預付費用(建設業)	519	19,534	19,534
其他	20,037	11,576	19,726
	<u>\$ 83,609</u>	<u>288,741</u>	<u>298,477</u>

(七)不動產、廠房及設備

帳面金額：	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
民國107年1月1日	\$ 695,942	164,083	2,597	-	175	-	862,797
民國107年6月30日	\$ 695,942	162,464	3,334	-	151	-	861,891
民國106年1月1日	\$ 678,242	153,018	2,155	-	224	8,600	842,239
民國106年6月30日	\$ 695,942	163,584	2,310	-	200	714	862,750

民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十日，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。

合併公司不動產、廠房及設備於民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日間均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二(一)，其他相關資訊請參閱民國一〇六年合併財務報告附註六(六)。

(八)投資性不動產

帳面金額：	土地及改良物	房屋及建築	未完工程	總 計
民國107年1月1日	\$ 85,513	28,058	217,440	331,011
民國107年6月30日	\$ 85,513	27,683	139,107	252,303
民國106年1月1日	\$ 85,513	28,809	146,770	261,092
民國106年6月30日	\$ 85,513	28,434	169,249	283,196

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司於民國八十九年七月三十一日與黃金秋簽訂不動產買賣契約書，購入淡水區米蘭(三空泉段)土地約3,106.07坪，合約總價款計178,599千元，其中50,000千元之付款方式係由地主黃金秋將土地設定抵押予中聯信託之貸款，以債權移轉予合併公司之方式為之，除已支付之128,599千元外，餘50,000千元係尚未辦妥債權移轉之部份(同額帳列投資性不動產及其他非流動負債－其他)。該土地已於民國九十年五月過戶予合併公司，惟係屬農地，暫以他人名義登記，並已簽訂信託契約且以等值金額設定抵押予合併公司作擔保。

合併公司之投資性不動產公允價值與民國一〇六年度合併財務報告附註六(七)所揭露資訊無重大差異。

合併公司投資性不動產於民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日間均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二(一)，其他相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六(七)。

民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之投資性不動產提供作應付短期票券之擔保品，請詳附註八。

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日，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(廿四)。

(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107年1月1日餘額	\$ <u>860,000</u>
民國107年6月30日餘額	\$ <u>860,000</u>
民國106年1月1日餘額	\$ <u>860,000</u>
民國106年6月30日餘額	\$ <u>860,000</u>
攤銷：	
民國107年1月1日餘額	\$ 67,744
本期攤銷	<u>8,600</u>
民國107年6月30日餘額	\$ <u>76,344</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 50,544
本期攤銷	<u>8,600</u>
民國106年6月30日餘額	\$ <u>59,144</u>

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	總 計
帳面金額：	
民國107年1月1日	\$ <u>792,256</u>
民國107年6月30日	\$ <u>783,656</u>
民國106年1月1日	\$ <u>809,456</u>
民國106年6月30日	\$ <u>800,856</u>

民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之長期預付租金提供作長期借款之擔保品，請詳附註八。

(十)其他金融資產及取得合約之增額成本

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
其他金融資產—流動	\$ 344,458	191,033	86,333
取得合約之增額成本—流動	26,045	-	-
其他金融資產—非流動	142,334	193,480	160,506
合 計	\$ <u>512,837</u>	<u>384,513</u>	<u>246,839</u>

1.其他金融資產

主要係提供擔保借款之定期存單、受限制銀行存款及工程合建保證金。

2.取得合約之增額成本-流動

合併公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司或內部銷售部門自行銷售建案之佣金支出，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，

民國一〇七年一月一日至六月三十日尚未認列攤銷費用。

(十一)短期借款／應付短期票券

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
擔保銀行借款	\$ 3,521,143	3,436,783	3,309,448
無擔保銀行借款	291,615	135,000	111,062
應付短期票券	164,895	44,892	44,838
	\$ <u>3,977,653</u>	<u>3,616,675</u>	<u>3,465,348</u>
尚未使用額度	\$ <u>741,250</u>	<u>795,630</u>	<u>1,043,370</u>
利率區間	<u>2.04%~2.97%</u>	<u>2.34%~2.99%</u>	<u>2.34%~2.981%</u>

1.借款之發行與償還

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日新增金額分別為694,473千元及429,670千元，償還之金額分別為333,498千元及218,938千元。

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及子公司合併財務報告附註(續)

(十二)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
擔保銀行借款	\$ 1,303,406	1,303,912	1,304,413
減：一年內到期部分	(622,992)	(1,017)	(19,864)
合 計	\$ 680,414	1,302,895	1,284,549
尚未使用額度	\$ 337,404	336,898	336,369
利率區間	1.86%~2.57%	1.86%~2.57%	1.86%~2.57%

1.借款之發行與償還

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日新增金額分別為零元及24,000千元，償還之金額分別為506千元及417千元。

2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

(十三)應付公司債

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
有擔保普通公司債－非流動	\$ 800,000	800,000	500,000
減：一年內到期	(500,000)	-	-
	\$ 300,000	800,000	500,000

1.合併公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日均未發行、再買回或償還應付公司債，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六(十一)。

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。

(十四)應付票據及帳款(含關係人)

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
建設案	\$ 473,211	501,059	519,802
代銷案	123,174	145,246	122,893
其他	6,857	1,412	604
應付票據折現	(25,895)	(30,612)	(35,222)
	\$ 577,347	617,105	608,077

(十五)預收款項

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
預收房地款	\$ -	122,368	122,130
其他	-	5,748	-
合 計	\$ -	128,116	122,130

上述預收房地款之簽訂房地合約總額，請詳附註九(一)、2及3。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十六)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：

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
一年內	\$ 11,957	11,957	12,580
一年至五年	47,828	47,828	50,320
五年以上	484,259	490,237	522,070
	<u>\$ 544,044</u>	<u>550,022</u>	<u>584,970</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一〇七年度及民國一〇五年度公告地價計算之，並未考量未來公告現值之漲幅。

民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日營業租賃列報於損益之費用分別為2,990千元、3,145千元、5,979千元及6,290千元。

2.出租人租賃

合併公司以營業租賃出租不動產，請詳附註六(七)及(八)。不可取消租賃期間之未來應收租賃款情形如下：

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
一年內	\$ 16,544	16,544	1,600
一年至五年	55,882	64,154	6,400
五年以上	-	-	4,933
	<u>\$ 72,426</u>	<u>80,698</u>	<u>12,933</u>

民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日由不動產產生之租金收入分別為4,136千元、400千元、8,272千元及800千元。

(十七)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：

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
短期帶薪假負債	<u>\$ 2,849</u>	<u>2,849</u>	<u>1,419</u>

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.確定提撥計畫

合併公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下，已提撥至勞工保險局：

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
營業成本	\$ 844	-	1,551	-
推銷費用	569	565	1,061	1,128
管理費用	539	540	1,115	1,088
研究發展費用	331	367	692	724
合計	<u>\$ 2,283</u>	<u>1,472</u>	<u>4,419</u>	<u>2,940</u>

(十八)所得稅

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

2.合併公司費用明細如下：

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
當期所得稅費用				
當期產生	\$ 13,536	14,823	37,547	17,817
調整前期之當期所得稅	(479)	3,902	(479)	3,902
未分配盈餘加徵10%	1,635	23,442	1,635	23,442
	<u>\$ 14,692</u>	<u>42,167</u>	<u>38,703</u>	<u>45,161</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	民國一〇五年
建盟電子商務(股)公司	民國一〇五年
甲山林娛樂(股)公司	民國一〇五年
水立方國際開發(股)公司	民國一〇五年
市港建設開發(股)公司	民國一〇五年

(十九)資本及其他權益

合併公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六(十七)。

1.普通股之發行

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。另，本公司已於民國一〇六年四月十八日經主管機關核准私募補辦公開發行案。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
發行股票溢價	\$ 2,070,000	2,070,000	2,070,000
庫藏股票交易	5,556	5,556	5,556
	<u>\$ 2,075,556</u>	<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。

(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

本公司分別於民國一〇七年六月十四日及民國一〇六年六月十五日經股東常會決議，因民國一〇六年度及一〇五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1,817千元及26,046千元外，餘暫不分配，相關資訊可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十)每股盈餘

合併公司基本每股盈餘之計算如下：

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
基本每股盈餘				
歸屬於本公司普通股權益持有人\$	<u>47,075</u>	<u>52,418</u>	<u>143,604</u>	<u>59,513</u>
之淨利				
普通股加權平均流通在外股數	<u>146,600</u>	<u>146,600</u>	<u>146,600</u>	<u>146,600</u>
\$	<u>0.32</u>	<u>0.36</u>	<u>0.98</u>	<u>0.41</u>
稀釋每股盈餘				
歸屬於本公司普通股權益持有人\$	<u>47,075</u>	<u>52,418</u>	<u>143,604</u>	<u>59,513</u>
之淨利				
普通股加權平均流通在外股數	146,600	146,600	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	-	-	26	136
普通股加權平均流通在外股數	<u>146,600</u>	<u>146,600</u>	<u>146,626</u>	<u>146,736</u>
(調整稀釋性潛在普通股影響數後)				
\$	<u>0.32</u>	<u>0.36</u>	<u>0.98</u>	<u>0.41</u>

(廿一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	107年4月至6月			
	建設部門	代銷部門	其他部門	合計
主要地區市場：				
亞洲	\$ -	<u>335,665</u>	<u>1,035</u>	<u>336,700</u>
主要產品/服務線：				
勞務提供收入	\$ -	<u>335,665</u>	<u>1,035</u>	<u>336,700</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品及勞務	\$ -	<u>335,665</u>	<u>1,035</u>	<u>336,700</u>
	107年1月至6月			
	建設部門	代銷部門	其他部門	合計
主要地區市場：				
亞洲	\$ -	<u>708,406</u>	<u>2,086</u>	<u>710,492</u>
主要產品/服務線：				
勞務提供收入	\$ -	<u>708,406</u>	<u>2,086</u>	<u>710,492</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品及勞務	\$ -	<u>708,406</u>	<u>2,086</u>	<u>710,492</u>

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇六年一月一日至六月三十日之收入金額請詳附註六(廿二)。

2. 合約餘額

	107.6.30	107.1.1
應收票據	\$ 43,126	31,584
應收帳款	104,439	361,909
應收帳款－關係人	1,050	65,478
減：備抵損失	-	-
	<u>\$ 148,615</u>	<u>458,971</u>
合約資產－勞務提供	\$ 381,156	-
減：備抵損失	-	-
	<u>\$ 381,156</u>	<u>-</u>
合約負債－勞務提供	\$ 1,216	-
合約負債－房地銷售	137,247	-
合約負債－其他	5,748	-
合 計	<u>\$ 144,211</u>	<u>-</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

合約資產及合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國一〇七年一月一日至六月三十日並無其他重大變動之情形。

(廿二) 營業收入

合併公司之收入明細如下：

	106年4月至6月	106年1月至6月
租賃收入	\$ 400	800
勞務收入(資訊、管理服務及遊戲收入)	5,403	10,583
勞務合約收入	<u>282,016</u>	<u>430,020</u>
	<u>\$ 287,819</u>	<u>441,403</u>

民國一〇七年一月一日至六月三十日之收入金額請詳附註六(廿一)。

民國一〇六年一月一日至六月三十日之勞務合約收入請詳附註六(五)說明。

(廿三) 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。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

本公司員工及董事、監察人酬勞之估列基礎係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董事及監察人酬勞前之金額乘上本公司章程擬訂定之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數，並列報為該段期間之營業成本或營業費用。民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日員工酬勞及董事及監察人酬勞務估列金額皆為零元。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度員工酬勞提列金額分別為2,310千元及6,914千元，董事、監察人酬勞提列金額皆為零元，與實際分派金額分別高估593千元及低估1,694千元，主係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，列為民國一〇七年度及一〇六年度之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(廿四)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	<u>107年4月至6月</u>	<u>106年4月至6月</u>	<u>107年1月至6月</u>	<u>106年1月至6月</u>
利息收入				
銀行存款	\$ 142	140	166	173
押金息	-	-	1	2
合建保證金折現	<u>585</u>	<u>192</u>	<u>585</u>	<u>384</u>
	<u>\$ 727</u>	<u>332</u>	<u>752</u>	<u>559</u>

2.其他利益及損失

合併公司其他利益及損失明細如下：

	<u>107年4月至6月</u>	<u>106年4月至6月</u>	<u>107年1月至6月</u>	<u>106年1月至6月</u>
租金收入	\$ 4,141	220	8,283	297
什項收入	6,179	5,924	6,179	5,926
股利收入	17	-	17	-
外幣兌換損失	<u>13</u>	<u>1</u>	<u>7</u>	<u>(16)</u>
	<u>\$ 10,350</u>	<u>6,145</u>	<u>14,486</u>	<u>6,207</u>

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>107年4月至6月</u>	<u>106年4月至6月</u>	<u>107年1月至6月</u>	<u>106年1月至6月</u>
利息費用				
銀行借款	\$ 31,908	30,385	62,939	60,115
公司債利息	2,247	1,624	4,495	3,250
應付票據折現	2,359	2,306	4,717	4,611
財務費用	6,385	4,879	10,539	7,512
合建保證金折現	-	-	6,808	-
減：利息資本化	<u>(16,299)</u>	<u>(13,688)</u>	<u>(31,764)</u>	<u>(25,377)</u>
	<u>\$ 26,600</u>	<u>25,506</u>	<u>57,734</u>	<u>50,111</u>

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿五)金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六(廿二)。

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

合併公司於民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十日對最大客戶之信用風險集中情形分別未超過應收款項總額之32%、21%及31%；對其他前四大客戶之信用風險集中情形未超過應收款項總額之46%、34%及50%。

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款。

上開均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(合併公司如何判定信用風險低之說明請詳附註四(三))。民國一〇七年一月一日至六月三十日之備抵損失變動如下：

	其他應收款
期初餘額(依IAS39)	\$ 1,684
初次適用IFRS 9之調整	-
期初餘額(依IFRS 9)	1,684
認列之減損損失	-
期末餘額	\$ 1,684

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	合 約				
	帳面金額	現金流量	1年以內	1-3年	超過3年
107年6月30日					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 5,116,164	5,384,488	2,863,418	1,841,136	679,934
固定利率工具	964,895	978,970	673,990	304,980	-
無附息負債	655,930	655,930	242,753	413,177	-
	<u>\$ 6,736,989</u>	<u>7,019,388</u>	<u>3,780,161</u>	<u>2,559,293</u>	<u>679,934</u>

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	帳面金額	合 約 現金流量	1年以內	1-3年	超過3年
106年12月31日					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 4,875,695	5,165,357	1,287,462	2,360,300	1,517,595
固定利率工具	844,892	858,970	47,490	811,480	-
無附息負債	<u>702,259</u>	<u>702,259</u>	<u>293,768</u>	<u>103</u>	<u>408,388</u>
	<u>\$ 6,422,846</u>	<u>6,726,586</u>	<u>1,628,720</u>	<u>3,171,883</u>	<u>1,925,983</u>
106年6月30日					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 4,724,923	5,063,523	868,929	2,680,581	1,514,013
固定利率工具	544,838	558,000	51,500	506,500	-
無附息負債	<u>680,934</u>	<u>680,934</u>	<u>277,022</u>	<u>128</u>	<u>403,784</u>
	<u>\$ 5,950,695</u>	<u>6,302,457</u>	<u>1,197,451</u>	<u>3,187,209</u>	<u>1,917,797</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，合併公司民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之稅前淨利將減少或增加12,790千元及11,812千元，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

合併公司透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(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：

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

107.6.30					
帳面金額	公允價值			合 計	
	第一級	第二級	第三級		
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
按公允價值衡量之無公開報價權益工具	\$ 5,396	-	-	5,396	5,396
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 172,511	-	-	-	-
合約資產	381,156	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	148,615	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)及催收款	5,084	-	-	-	-
其他金融資產—流動	344,458	-	-	-	-
其他金融資產—非流動	142,334	-	-	-	-
小 計	1,194,158	-	-	-	-
合 計	\$ 1,199,554	-	-	5,396	5,396
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 3,812,758	-	-	-	-
應付短期票券	164,895	-	-	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	577,347	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	22,646	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期部分)	800,000	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	1,303,406	-	-	-	-
存入保證金	5,803	-	-	-	-
其他非流動負債—其他	50,134	-	-	-	-
小 計	6,736,989	-	-	-	-
合 計	\$ 6,736,989	-	-	-	-
106.12.31					
帳面金額	公允價值			合 計	
	第一級	第二級	第三級		
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	\$ 161,015	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	458,971	-	-	-	-
其他應收款及催收款	5,721	-	-	-	-
其他金融資產—流動	191,033	-	-	-	-
其他金融資產—非流動	193,480	-	-	-	-
小 計	1,010,220	-	-	-	-
合 計	\$ 1,016,126	-	-	-	-

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		106.12.31				
		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	\$ 3,571,783	-	-	-	-	
應付短期票券	44,892	-	-	-	-	
應付票據及帳款(含關係人)	617,105	-	-	-	-	
其他應付款(含關係人)	29,188	-	-	-	-	
應付公司債	800,000	-	-	-	-	
長期借款(含一年內到期)	1,303,912	-	-	-	-	
存入保證金	5,803	-	-	-	-	
其他非流動負債－其他	50,163	-	-	-	-	
合 計	<u>\$ 6,422,846</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
106.6.30						
		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	<u>\$ 5,906</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
放款及應收款						
現金及約當現金	\$ 61,352	-	-	-	-	
應收票據及帳款(含關係人)	418,504	-	-	-	-	
其他應收款及催收款	4,697	-	-	-	-	
其他金融資產－流動	86,333	-	-	-	-	
其他金融資產－非流動	160,506	-	-	-	-	
小 計	<u>731,392</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
合 計	<u>\$ 737,298</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	\$ 3,420,510	-	-	-	-	
應付短期票券	44,838	-	-	-	-	
應付票據及帳款(含關係人)	608,077	-	-	-	-	
其他應付款	20,786	-	-	-	-	
應付公司債	500,000	-	-	-	-	
長期借款	1,304,413	-	-	-	-	
存入保證金	1,880	-	-	-	-	
其他非流動負債－其他	50,191	-	-	-	-	
合 計	<u>\$ 5,950,695</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(2.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市(櫃)權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 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。

合併公司持有之金融工具如屬無活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 無公開報價之權益工具：係使用市場可比公司法估算公允價值，其主要假設係以被投資者之估計稅前息前折舊攤銷前盈餘及可比上市(櫃)公司市場報價所推導之盈餘乘數為基礎衡量。該估計數已調整該權益證券缺乏市場流通性之折價影響。

(3)第三等級之變動明細表

	透過其他綜合損益按公允價值衡量(備供出售金融資產)		
	無公開報價之權益工具	債券投資	合計
民國107年1月1日	\$ 5,396	-	5,396
民國107年6月30日	\$ 5,396	-	5,396

上述總利益或損失，係列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」，其中與民國一〇七年六月三十日仍持有之資產相關者如下：

	107年4月至6月	107年1月至6月
總利益或損失		
認列於其他綜合損益(列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」)	\$ -	-

(4)重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

合併公司公允價值衡量歸類為第三等級主要有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

合併公司多數公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值，僅無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－無活絡市場之權益工具投資	可類比上市上櫃公司法	• 股權淨值比乘數 (107.6.30為0.97~1.54) • 缺乏市場流通性折價 (107.6.30為30%)	• 乘數及控制權溢價愈高，公允價值愈高 • 缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低 • 加權市場流通性折價愈高，公允價值愈低

(5)各等級間的移轉

合併公司持有之股票因無活絡市場之公開報價而被歸類於第三等級，且於民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日並無重大變動，故於民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日並無各等級移轉之情形。

(廿六)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇六年度合併財務報告附註六(廿三)所揭露者無重大變動。

(廿七)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇六年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一〇六年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六(廿四)。

(廿八)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日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)。

	107年1月至6月	106年1月至6月
本期購置固定資產價款	\$ 1,579	22,472
加：期初應付帳款	-	-
加：期初應付租賃款	163	219
減：期末應付帳款	(476)	-
減：期末應付租賃款	(133)	(191)
	<u>\$ 1,133</u>	<u>22,500</u>

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
祝文宇	本公司之董事長
甲山林建設股份有限公司	其董事長為本公司董事長之配偶
甲山林廣告股份有限公司	其董事長為本公司董事長之配偶
甲士林建設股份有限公司	本公司董事為該公司之董事
藏富實業股份有限公司	本公司董事為該公司之董事
旺馬廣告股份有限公司	本公司董事為該公司之董事
甲山林房屋仲介股份有限公司	其董事長與本公司相同
祝園實業股份有限公司	其董事長與本公司相同
漢洋建設股份有限公司	其董事長與本公司相同
丰雲廣告有限公司	其董事長為本公司經理人
軒宇建設股份有限公司	本公司董事長為該公司之董事

(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：

項目	關係人類別	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
勞務合約收入 其他關係人：					
	甲山林建設(股)公司	\$ 9,101	45,304	21,886	107,656
	其他關係人	1,213	24,234	19,506	32,529
資訊及管理服務 其他關係人：					
務收入					
	甲山林建設(股)公司	1,133	4,333	2,533	8,000
	其他關係人	1,000	1,000	2,000	2,000
		<u>\$ 12,447</u>	<u>74,871</u>	<u>45,925</u>	<u>150,185</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與驗屋、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。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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(延長至107.12.31)
代銷案-306	106.10.01	至使照取得後六個月止
代銷案-311	103.11.01	至105.10.31(延長至107.09.30)
代銷案-313	105.01.01	至105.12.31(延長至108.06.30)
代銷案-314	105.03.01	至106.02.28(延長至108.02.28)
代銷案-327	107.03.01	至108.02.28(得再延長)

2.進貨

(1)代銷：

合併公司向關係人進貨金額如下：

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
其他關係人	\$ <u>289</u>	<u>36</u>	<u>601</u>	<u>293</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。

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	107.6.30	106.12.31	106.6.30
應收帳款	其他關係人：			
	甲山林建設(股)公司	\$ -	19,062	107,195
	甲士林建設(股)公司	1,050	10,830	26,595
	軒宇建設(股)公司	-	35,586	-
合約資產	其他關係人	17,069	-	-
應收勞務合約款	其他關係人：			
	甲山林建設(股)公司	-	19,748	30,806
	其他關係人	-	6,008	-
其他應收款	其他關係人：			
	旺馬廣告(股)公司	-	184	-
		\$ <u>18,119</u>	<u>91,418</u>	<u>164,596</u>

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	107.6.30	106.12.31	106.6.30
應付帳款	其他關係人	\$ -	27	36
其他應付款	其他關係人	700	-	-
應付勞務合約	其他關係人			
	甲山林建設(股)公司	-	5,135	-
		<u>\$ 700</u>	<u>5,162</u>	<u>36</u>

5.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：

關係人名稱	案 名	銷售期間	107.6.30	106.12.31	106.6.30
丰雲廣告有限公司	海洋都心2	102.11起至取得使用執照後六個月止	<u>\$ 26,045</u>	<u>26,045</u>	<u>26,045</u>

6.租 賃

(1)於民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日向其他關係人租用建築物及辦公處作為營業使用，相關明細如下：

關係人名稱	期 間	每月租金 (含稅)	存出保證金	租金支出(含稅)	
其他關係人：				107年4月至6月	107年1月至6月
其他關係人	105.06.01~108.05.31	\$ 90	180	270	540
甲山林廣告(股)公司	107.01.01~107.12.31	700	1,400	2,100	4,200

關係人名稱	期 間	每月租金 (含稅)	存出保證金	租金支出(含稅)	
其他關係人：				106年4月至6月	106年1月至6月
其他關係人	105.06.01~108.05.31	\$ 90	180	270	540
甲山林廣告(股)公司	106.01.01~106.12.31	700	1,400	2,100	4,200

(2)於民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日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	106.05.16~108.05.15	\$ 2	-	6	12

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

關係人名稱	期 間	每月租金	存入保證金	租金收入(含稅)	
		(含稅)		106年4月至6月	106年1月至6月
其他關係人	105.01.01~106.05.15	\$ <u>2</u>	<u>-</u>	<u>6</u>	<u>12</u>
	106.05.16~108.05.15				

7.其他

(1)合併公司分別於民國一〇四年取得新竹寶香段等43筆土地及民國九十年取得淡水區米蘭(三空泉段)土地，惟係屬農地，暫以合併公司主要管理階層名義登記，並已簽訂不動產委託管理合約且以等值金額設定抵押予合併公司。

(2)合併公司於民國一〇六年九月間，為拓展土地開發業務，擬與合併公司之主要管理階層共同參與土地聯合開發案。

(3)合併公司與其他關係人簽訂「捷運松山線中山站捷一基地土地開發案」承購不動產意向書，截至民國一〇七年六月三十日已支付保證金100,000千元。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
短期員工福利	\$ 3,903	3,480	7,826	7,400
退職後福利	108	130	216	260
	\$ <u>4,011</u>	<u>3,610</u>	<u>8,042</u>	<u>7,660</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	107.6.30	106.12.31	106.6.30
其他金融資產—流動及非流動	短期借款、應付公司債、預售價金信託及履約保證	\$ 218,227	211,438	180,565
存貨—建設業	銀行借款及應付公司債	7,071,519	6,620,255	6,094,575
不動產、廠房及設備	長期借款及應付公司債	856,158	857,842	859,526
投資性不動產淨額	應付短期票券	63,196	63,571	63,947
長期預付租金	長期借款	783,656	792,256	800,856
		\$ <u>8,992,756</u>	<u>8,545,362</u>	<u>7,999,469</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及不動產、廠房及設備而未認列之合約承諾如下：

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
取得存貨(建設業)	\$ <u>137,271</u>	<u>39,000</u>	<u>149,404</u>

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.合併公司為所推出工程與客戶簽訂之預售屋銷售合約價款如下：

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
已簽訂之銷售合約價款(含稅)	\$ <u>722,550</u>	<u>765,800</u>	<u>765,800</u>
已依約收取金額(未稅)	\$ <u>132,247</u>	<u>122,368</u>	<u>122,130</u>

3.合併公司於民國一〇六年八月間出售土地與客戶簽訂之合約價款57,476千元，並依約收取5,748千元。

4.合併公司於民國一〇七年及一〇六年六月三十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)，截至於民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十日止所支付之履約保證票據皆為190,000千元。

6.合併公司因與地主簽訂合作興建，民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十日所支付之保證金分別為136,150千元、136,150千元及31,150千元。

7.合併公司截至民國一〇七年六月三十日簽訂行銷企劃委任合約書之明細如下：

案名	代銷合約簽訂日	銷售期間
代銷案-272	102.07.15	至取得使用執照日(延長至107.12.31)
代銷案-275	102.08.01	至取得使用執照日六個月後(延長至107.12.31)
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-297	104.06.10	至取得使用執照日三個月後(延長至107.12.31)
代銷案-306	106.10.01	至使照取得後六個月止
代銷案-311	103.11.01及 105.09.07	至105.10.31(延長至107.09.30及107.12.31)
代銷案-312	104.09.01	至全部完銷
代銷案-313	105.01.01	至105.12.31(延長至108.06.30)
代銷案-314	105.03.01	延長至108.02.28
代銷案-315	105.02.01	至取得建照後開始銷售期間九個月(延長至全部完銷)
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(得再延長)
代銷案-324	105.04.25	至106.06.30(延長至107.12.31)
代銷案-327	107.03.01	至108.02.28(得再延長)
代銷案-330	105.10.26	再延長至107.12.31(得再延長)
代銷案-332	106.02.01	至107.12.31(得再延長)
代銷案-332-1	106.09.01	至108.09.30(得再延長)
代銷案-333	105.05.10	至取得建照後銷售一年(至107.12.31)
代銷案-336	106.07.01	至取得建照後開始銷售期間一年(至107.12.02)
代銷案-337	106.08	至取得建照後開始銷售期間一年(108.03.06)

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

案名	代銷合約簽訂日	銷售期間
代銷案-338	106.09.01	至107.12.31(得再延長)
代銷案-340	107.03.20	至取得建照後開始銷售期間一年(至108.03.24)
代銷案-341	107.03.25	至取得建照後開始銷售期間一年(至108.05.11)

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	107年4月至6月			106年4月至6月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	46,545	29,028	75,573	-	37,058	37,058
勞健保費用	1,670	2,441	4,111	-	2,582	2,582
退休金費用	844	1,439	2,283	-	1,472	1,472
其他員工福利費用	845	1,422	2,267	-	1,367	1,367
折舊費用	188	1,264	1,452	188	986	1,174
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	78	78	-	135	135

功 能 別 性 質 別	107年1月至6月			106年1月至6月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	85,378	57,997	143,375	-	68,415	68,415
勞健保費用	3,073	5,704	8,777	-	5,960	5,960
退休金費用	1,551	2,868	4,419	-	2,940	2,940
其他員工福利費用	1,554	2,836	4,390	-	2,506	2,506
折舊費用	376	2,485	2,861	376	1,961	2,337
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	148	148	-	276	276

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)營運之季節性：

合併公司之營運不受季節性或週期性因素之影響。

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

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

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

本公司於民國一〇二年八月二十二日向林鴻明等人於臺北地方法院刑事庭提起刑事附帶民事訴訟，請求損害賠償1,471,534千元，並於民國一〇三年七月二十五日經臺北地方法院刑事庭裁定，將本案附帶民事訴訟移送臺北地方法院民事庭審理。

本案於民國一〇六年六月二十三日業經臺北地方法院判決，駁回本公司所提請求損害賠償之訴，本公司已於民國一〇六年七月二十一日就該民事判決提起上訴。

本公司管理階層評估該訴訟案件對本公司民國一〇七年一月一日至六月三十日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一〇七年一月一日至六月三十日之合併財務報告附註揭露說明後應無其他之影響。

愛山林建設開發股份有限公司及子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

民國一〇七年一月一日至六月三十日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：

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	提列備抵損失金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額	資金貸與總額
													名稱	價值		
0	愛山林建設開發股份有限公司	永立方國際開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	50,000	50,000	10,000	3.00	2	-	營運週轉	-	-	-	823,963	1,647,926
0		甲山林娛樂股份有限公司	其他應收款-關係人	是	50,000	50,000	30,000	3.00	2	-	營運週轉	-	-	-	823,963	1,647,926

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，資金貸與性質為有短期融通資金必要者，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20%為限。

資金貸與他人總限額：4,119,814千元×40%=1,647,926千元。

資金貸與他人個別限額：4,119,814千元×20%=823,963千元。

註2：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3：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：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
1	市港建設開發(股)公司	愛山林建設開發(股)公司	4	733,000	305,625	305,625	303,735	305,625	1,069.55 %	1,466,000	N	Y	N

註1：與本公司之關係定義如下：

- 1.有業務關係之公司。
- 2.直接持有普通股股權超過50%之子公司。
- 3.母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過50%之被投資公司。
- 4.對公司直接或經由子公司間接持有普通股股權超過50%之母公司。
- 5.基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- 6.因共同投資關係由各出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

註2：市港建設開發(股)公司背書保證作業辦法對背書保證責任總額及單一企業背書之限額，訂定額度如下：

- (1)市港建設開發(股)公司對外背書保證責任總額以母公司實收資本額為限。
- (2)對單一企業背書保證金額以母公司實收資本額之百分之五十為限。

註3：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元/千股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備 註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	股票-立榮航空(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	36	401	0.01 %	468	
本公司	股票-鴻順興置業(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	500	4,995	3.33 %	5,058	

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：無。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

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	永立方國際開發(股)公司	1	其他應收款	10,018	與同業相當	0.09 %
			1	利息收入	18	與同業相當	- %
0	愛山林建設開發(股)公司	甲山林娛樂(股)公司	1	其他應收款	30,224	與同業相當	0.27 %
			1	利息收入	442	與同業相當	0.06 %
1	永立方國際開發(股)公司	愛山林建設開發(股)公司	2	其他應付款	10,018	與同業相當	0.09 %
			2	利息支出	18	與同業相當	- %
2	甲山林娛樂(股)公司	愛山林建設開發(股)公司	2	其他應付款	30,202	與同業相當	0.27 %
2	甲山林娛樂(股)公司	愛山林建設開發(股)公司	2	代收款	22	與同業相當	- %
			2	利息支出	442	與同業相當	0.06 %

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇七年一月一日至六月三十日合併公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

單位：新台幣千元/千股

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在 地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	建盟電子商務 (股)公司	台灣	一般百貨業、智慧財產權業、應收帳款收買業務、企業經營管理顧問業、資訊軟體業、資訊處理服務業、電子資訊供應服務業、一般廣告服務業、租賃業、仲介服務業	12,940	12,940	1,294	64.70 %	580	-	-	註
本公司	甲山林娛樂 (股)公司	台灣	住宅及大樓開發租售業、不動產買賣業、不動產租賃業、不動產仲介經紀業及不動產代銷經紀業、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 %	33,599	(9,093)	(9,093)	註
本公司	水立方國際開 發(股)公司	台灣	不動產代銷與仲介、國際貿易業、租賃業、仲介服務業	112,000	112,000	11,200	100.00 %	71,786	(21,491)	(21,491)	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 %	244,014	(130)	(130)	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。

十四、部門資訊

合併公司有二個應報導部門：不動產代銷部門及建設部門，不動產代銷部門係從事不動產代銷經紀之業務。建設部門係經營興建國民住宅、商業大樓開發租售、不動產買賣等業務。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	107年4月至6月	不動產 代銷部門	建設部門	其他部門	調整及銷除	合 計
收 入：						
來自外部客戶收入	\$ 335,665	-		1,035	-	336,700
部門間收入	-	-		-	-	-
利息收入	-	-		-	-	-
收入總計	\$ 335,665	-		1,035	-	336,700
應報導部門損益	\$ 92,352	(17,101)		(13,484)	-	61,767
106年4月至6月						
收 入：						
來自外部客戶收入	\$ 282,016	-		5,803	-	287,819
部門間收入	-	-		-	-	-
收入總計	\$ 282,016	-		5,803	-	287,819
應報導部門損益	\$ 132,852	(23,002)		(15,265)	-	94,585

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

<u>107年1月至6月</u>	<u>不動產 代銷部門</u>	<u>建設部門</u>	<u>其他部門</u>	<u>調整及銷除</u>	<u>合 計</u>
收 入：					
來自外部客戶收入	708,406	-	2,086	-	710,492
部門間收入	-	-	-	-	-
收入總計	<u>\$ 708,406</u>	<u>-</u>	<u>2,086</u>	<u>-</u>	<u>710,492</u>
應報導部門損益	<u>\$ 256,652</u>	<u>(48,176)</u>	<u>(26,169)</u>	<u>-</u>	<u>182,307</u>
<u>106年1月至6月</u>					
收 入：					
來自外部客戶收入	430,020	-	11,383	-	441,403
部門間收入	-	-	-	-	-
收入總計	<u>\$ 430,020</u>	<u>-</u>	<u>11,383</u>	<u>-</u>	<u>441,403</u>
應報導部門損益	<u>\$ 216,414</u>	<u>(49,929)</u>	<u>(61,811)</u>	<u>-</u>	<u>104,674</u>
應報導部門資產：					
民國107年6月30日	<u>\$ 868,780</u>	<u>7,722,169</u>	<u>2,747,371</u>	<u>(185,828)</u>	<u>11,152,492</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 994,008</u>	<u>7,108,265</u>	<u>2,851,286</u>	<u>(225,888)</u>	<u>10,727,671</u>
民國106年6月30日	<u>\$ 979,168</u>	<u>6,778,157</u>	<u>2,743,651</u>	<u>(244,139)</u>	<u>10,256,837</u>
應報導部門負債：					
民國107年6月30日	<u>\$ 730,603</u>	<u>4,123,747</u>	<u>2,211,909</u>	<u>(33,897)</u>	<u>7,032,362</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 183,965</u>	<u>4,036,671</u>	<u>2,476,411</u>	<u>(27,383)</u>	<u>6,669,664</u>
民國106年6月30日	<u>\$ 126,181</u>	<u>3,925,681</u>	<u>2,169,716</u>	<u>(64,091)</u>	<u>6,157,487</u>