

股票代碼：2540

愛山林建設開發股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國一〇八年度及一〇七年度

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、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(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	8～11
(四)重大會計政策之彙總說明	11～23
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	23～25
(六)重要會計項目之說明	25～47
(七)關係人交易	48～52
(八)質押之資產	53
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	53～54
(十)重大之災害損失	55
(十一)重大之期後事項	55
(十二)其 他	55～56
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	56～58
2.轉投資事業相關資訊	58
3.大陸投資資訊	58
(十四)部門資訊	58
九、重要會計項目明細表	59～66



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民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(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，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達愛山林建設開發股份有限公司民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

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個體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，與愛山林建設開發股份有限公司保持超然獨立，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。

強調事項

如個體財務報告附註三(一)所述，愛山林建設開發股份有限公司於民國一〇八年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第十六號「租賃」並採用修正式追溯法無須重編比較期間。本會計師未因此修正查核意見。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對愛山林建設開發股份有限公司民國一〇八年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體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個體財務報告附註四(十五)收入認列；收入認列之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；收入認列之說明，請詳個體財務報告附註六(廿二)收入。

關鍵查核事項之說明：

愛山林建設開發股份有限公司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。民國一〇八年度勞務合約收入為1,753,779千元，勞務合約會計處理因涉及估計及判斷事項，故持續列入愛山林建設開發股份有限公司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建設開發股份有限公司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：瞭解愛山林建設開發股份有限公司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個體財務報告附註四(六)存貨；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；有關存貨項目之說明，請詳個體財務報告附註六(四)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇八年十二月三十一日，愛山林建設開發股份有限公司存貨(建設業)金額為7,966,242千元，占總資產63%，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建設開發股份有限公司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：瞭解愛山林建設開發股份有限公司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建設開發股份有限公司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、使用權資產—地上權之減損評估

有關使用權資產—地上權認列及衡量之會計政策，請詳個體財務報告附註四(十一)；於財務報導日有關使用權資產—地上權減損評估之估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；有關使用權資產—地上權項目說明，請詳個體財務報告附註六(八)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇八年十二月三十一日，愛山林建設開發股份有限公司所持有之使用權資產—地上權金額為1,081,823千元，占總資產9%，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，使用權資產—地上權之減損為會計師執行愛山林建設開發股份有限公司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：瞭解愛山林建設開發股份有限公司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，評估愛山林建設開發股份有限公司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。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估愛山林建設開發股份有限公司繼續經營之能力、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建設開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

愛山林建設開發股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體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個體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個體財務報告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.辨認並評估個體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建設開發股份有限公司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，以及使愛山林建設開發股份有限公司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個體財務報告使用者注意個體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建設開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成愛山林建設開發股份有限公司之查核意見。

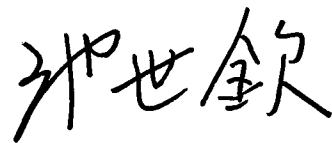
本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

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，決定對愛山林建設開發股份有限公司民國一〇八年度個體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：



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
民國一〇九年三月三十日

愛山林建設開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產		108.12.31		107.12.31		負債及權益		108.12.31		107.12.31			
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%		
流動資產：						流動負債：							
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$	205,787	2	108,223	1	2100	短期借款(附註六(十二))	\$	4,108,551	33	3,719,209	33
1150	應收票據淨額(附註六(三)及(廿二))		52,202	-	66,851	1	2110	應付短期票券(附註六(十二))		287,868	2	338,918	3
1170	應收帳款淨額(附註六(三)及(廿二))		647,598	5	413,123	4	2130	合約負債－流動(附註六(廿二)及九)		103,241	1	39,564	-
1180	應收帳款－關係人淨額(附註六(三)、(廿二)及七)		71,401	1	15,363	-	2150	應付票據(附註六(十五))		434,865	3	420,219	4
1200	其他應收款		8,233	-	4,096	-	2170	應付帳款(附註六(十五))		441,356	4	270,804	2
1210	其他應收款－關係人(附註七)		10,924	-	86,137	1	2180	應付帳款－關係人(附註六(十五)及七)		4,208	-	-	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)		7,966,242	63	7,386,760	65	2200	其他應付款		158,259	1	103,455	1
1410	預付款項(附註六(五))		16,274	-	39,586	-	2220	其他應付款項－關係人(附註七)		126,743	1	59,997	1
1476	其他金融資產－流動(附註六(十一)及八)		523,079	4	494,936	4	2230	本期所得稅負債		60,369	-	42,436	-
1479	其他流動資產－其他		18,919	-	55,212	-	2251	員工福利負債準備－流動(附註六(十八))		2,359	-	2,449	-
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(十一)及七)		17,391	-	17,391	-	2280	租賃負債－流動(附註六(十六)及七)		22,357	-	-	-
1482	履行合約成本－流動(附註六(四))		217,333	2	206,873	2	2305	其他金融負債－流動		4,162	-	-	-
			9,755,383	77	8,894,551	78	2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十四))		300,000	2	500,000	5
							2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三))		3,056	-	605,036	5
							2399	其他流動負債－其他		13,870	-	7,723	-
										6,071,264	47	6,109,810	54
非流動資產：						非流動負債：							
1517	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)及八)		5,396	-	5,396	-	2530	應付公司債(附註六(十四))		500,000	4	300,000	3
1550	採用權益法之投資(附註六(六))		348,247	3	357,797	3	2540	長期借款(附註六(十三))		1,296,803	11	697,859	6
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)		882,727	7	857,245	8	2580	租賃負債－非流動(附註六(十六)及七)		345,788	3	-	-
1755	使用權資產(附註六(八)、七及八)		1,121,369	9	-	-	2645	存入保證金		4,474	-	5,804	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(九)及八)		395,403	3	283,103	3	2670	其他非流動負債－其他(附註六(九))		50,000	-	50,000	1
1780	無形資產		31	-	61	-				2,197,065	18	1,053,663	10
1840	遞延所得稅資產(附註六(十九))		8,151	-	12,446	-				8,268,329	65	7,163,473	64
1960	預付投資款		399	-	-	-	負債總計						
1980	其他金融資產－非流動(附註六(十一)、七及八)		114,899	1	137,551	1							
1937	催收款項		-	-	1,330	-	權益(附註六(二十))：						
1985	長期預付租金(附註六(十)及八)		-	-	775,056	7	3110	普通股股本		1,466,000	12	1,466,000	13
			2,876,622	23	2,429,985	22	3210	資本公積－發行溢價		2,070,000	16	2,070,000	18
							3220	資本公積－庫藏股票交易		5,556	-	5,556	-
							3300	保留盈餘		822,120	7	619,507	5
								權益總計		4,363,676	35	4,161,063	36
								負債及權益總計		\$ 12,632,005	100	11,324,536	100
資產總計		\$	12,632,005	100	11,324,536	100							

董事長：祝文宇



經理人：張境在

(請詳閱後附個體財務報告附註)



會計主管：梁思琪



愛山林建設開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		108年度		107年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(廿二)及七)	\$ 1,988,847	100	1,708,798	100
5000	營業成本(附註六(四)及七)	<u>1,265,863</u>	<u>64</u>	<u>1,105,773</u>	<u>65</u>
	營業毛利	<u>722,984</u>	<u>36</u>	<u>603,025</u>	<u>35</u>
	營業費用(附註六(廿三)及七)：				
6100	推銷費用	147,287	7	128,521	7
6200	管理費用	136,794	7	139,456	8
6450	預期信用減損損失(附註六(三))	<u>4,085</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>288,166</u>	<u>14</u>	<u>267,977</u>	<u>15</u>
	營業淨利	<u>434,818</u>	<u>22</u>	<u>335,048</u>	<u>20</u>
	營業外收入及支出：				
7010	其他收入(附註六(廿四)及七)	17,916	1	18,079	1
7020	其他利益及損失(附註六(廿四))	9,571	-	8,656	-
7050	財務成本(附註六(十六)、(廿四)及七)	(160,059)	(8)	(115,102)	(7)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	<u>(11,810)</u>	<u>(1)</u>	<u>(8,484)</u>	<u>-</u>
		<u>(144,382)</u>	<u>(8)</u>	<u>(96,851)</u>	<u>(6)</u>
7900	稅前淨利	290,436	14	238,197	14
7950	減：所得稅費用(附註六(十九))	<u>87,823</u>	<u>4</u>	<u>53,344</u>	<u>3</u>
	本期淨利	<u>202,613</u>	<u>10</u>	<u>184,853</u>	<u>11</u>
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
	本期綜合損益總額	<u>\$ 202,613</u>	<u>10</u>	<u>184,853</u>	<u>11</u>
	每股盈餘(單位：新台幣元)(附註六(廿一))				
9750	基本每股盈餘(單位：新台幣元)	<u>\$ 1.38</u>		<u>1.26</u>	
9850	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	<u>\$ 1.38</u>		<u>1.26</u>	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：祝文字



經理人：張境在

~5~



會計主管：梁思琪



愛山林建設開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘		權益總計
				未分配 盈 餘	合 計	
民國一〇七年一月一日餘額	\$ 1,466,000	2,075,556	49,796	466,339	516,135	4,057,691
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	(81,481)	(81,481)	(81,481)
期初重編後餘額	1,466,000	2,075,556	49,796	384,858	434,654	3,976,210
本期綜合損益總額	-	-	-	184,853	184,853	184,853
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	1,817	(1,817)	-	-
民國一〇七年十二月三十一日餘額	1,466,000	2,075,556	51,613	567,894	619,507	4,161,063
本期綜合損益總額	-	-	-	202,613	202,613	202,613
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	18,485	(18,485)	-	-
民國一〇八年十二月三十一日餘額	\$ 1,466,000	2,075,556	70,098	752,022	822,120	4,363,676

董事長：祝文字



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：張境在



會計主管：梁思琪



愛山林建設開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度	107年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 290,436	238,197
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	26,171	5,296
攤銷費用	123	20
預期信用減損損失	4,085	-
利息費用	160,059	115,102
利息收入	(756)	(1,491)
股利收入	(19)	(35)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	11,810	8,484
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	-	12
存貨跌價(利益)損失	-	(56,743)
收益費損項目合計	201,473	70,645
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：		
應收票據減少(增加)	14,649	(47,671)
應收帳款增加	(238,560)	(94,258)
應收帳款－關係人(增加)減少	(56,038)	16,752
其他應收款增加	(4,137)	(167)
其他應收款－關係人減少	15,213	11,933
存貨增加	(507,245)	(400,823)
預付款項減少	23,312	57,983
其他金融資產－流動減少(增加)	1,064	(150,976)
其他流動資產增加	(5,561)	(25,698)
取得合約之增額成本減少	-	13,002
履行合約成本(增加)減少	(10,460)	16,298
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(767,763)	(603,625)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加(減少)	63,677	(119,577)
應付票據減少	(4,657)	(34,589)
應付帳款增加	170,552	119,937
應付帳款－關係人增加(減少)	4,208	(27)
其他應付款增加	25,116	46,550
其他應付款－關係人增加	54,761	59,997
其他金融負債增加	4,162	-
其他流動負債增加	6,146	3,989
員工福利負債準備(減少)增加	(90)	1,111
與營業活動相關之負債之淨變動合計	323,875	77,391
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(443,888)	(526,234)
調整項目合計	(242,415)	(455,589)
營運產生之現金流入(流出)	48,021	(217,392)
收取之利息	742	1,064
支付之利息	(179,451)	(159,338)
支付之所得稅	(65,594)	(22,430)
營業活動之淨現金流出	(196,282)	(398,096)

愛山林建設開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	108年度	107年度
投資活動之現金流量：		
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	510
取得採用權益法之投資	(2,260)	-
預付投資款增加	(399)	-
取得不動產、廠房及設備	(453)	(993)
其他應收款-關係人增加	-	(50,000)
其他應收款-關係人減少	60,000	-
取得無形資產	(93)	(81)
取得投資性不動產	(79,297)	(16,278)
其他金融資產－非流動減少	(6,541)	(1,483)
收取之股利	19	35
投資活動之淨現金流出	(29,024)	(68,290)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,672,000	1,008,007
短期借款減少	(1,282,658)	(860,581)
應付短期票券增加	1,665,000	838,000
應付短期票券減少	(1,715,000)	(544,000)
發行公司債	500,000	-
償還公司債	(500,000)	-
償還長期借款	(3,036)	(1,017)
租賃本金償還	(13,436)	-
籌資活動之淨現金流入	322,870	440,409
本期現金及約當現金增加(減少)數	97,564	(25,977)
期初現金及約當現金餘額	108,223	134,200
期末現金及約當現金餘額	\$ 205,787	108,223

董事長：祝文字



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：張境在

~7-1~



會計主管：梁思琪



愛山林建設開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇八年度及一〇七年度
(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」。本公司之主要營業項目為不動產仲介與代銷、委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租、出售業務、建材之買賣及室內裝潢之經營等業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一〇九年三月三十日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金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

本公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則編製個體財務報告。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個體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」

國際財務報導準則第十六號「租賃」（以下簡稱國際財務報導準則第十六號）取代現行國際會計準則第十七號「租賃」（以下簡稱國際會計準則第十七號）、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」（以下簡稱國際財務報導解釋第四號）、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」。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，將初次適用之累積影響數調整民國一〇八年一月一日之保留盈餘，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1)租賃定義

本公司先前係依據國際財務報導解釋第四號於合約開始日判斷一項協議是否屬於或包含租賃。變更會計政策後則係以國際財務報導準則第十六號之租賃定義評估合約是否屬於或包含租賃，相關會計政策詳附註四(十一)。

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司選擇採用權宜作法豁免評估初次適用日前之交易是否為租賃，亦即，將先前已辨識為租賃之合約直接適用國際財務報導準則第十六號之規定。先前已依據國際會計準則第十七號及國際財務報導解釋第四號辨識非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。因此，國際財務報導準則第十六號所規定之租賃定義僅適用於初次適用日及之後所簽訂或變更之合約。

(2)承租人

本公司為承租人之交易，先前係依據租賃合約是否已移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬評估其分類。於國際財務報導準則第十六號下，則針對租賃合約於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。

本公司選擇將承租案場土地及辦公設備等適用短期租賃之認列豁免，

A. 先前於國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之合約

過渡時，租賃負債係以剩餘租賃給付現值衡量，並使用初次適用日本公司增額借款利率折現。使用權資產則以下列金額之一衡量：

- a. 該使用權資產之帳面金額，如同自開始日已適用國際財務報導準則第十六號，但使用初次適用日之承租人增額借款利率折現。本公司適用此方式於其大型不動產租賃；或
- b. 租賃負債之金額，調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額。本公司適用此方式於前述以外之其他所有租賃。

此外，本公司採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第十六號：

- a. 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。
- b. 依其於初次適用日前刻依據國際會計準則第三十七號「負債準備、或有負債及或有資產」有關虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法。
- c. 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

d.不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中。

e.於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

B.先前分類為融資租賃之合約

針對先前於國際會計準則第十七號下分類為融資租賃之合約，使用權資產及租賃負債於初次適用日之帳面金額，即為該日前刻依據國際會計準則第十七號所衡量租賃資產及租賃負債之金額。

(3)出租人

除轉租外，本公司無須針對其為出租人之交易於過渡至國際財務報導準則第十六號時進行任何調整，而係自初次適用日起適用國際財務報導準則第十六號處理其出租交易。

於國際財務報導準則第十六號下，應基於使用權資產而非標的資產評估轉租之分類。過渡時，本公司針對先前適用國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之轉租重新評估其分類後，認為該轉租於國際財務報導準則第十六號下應分類為融資租賃。

(4)對財務報告之影響

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司於初次適用日認列使用權資產及租賃負債之金額均為351,217千元。租賃負債係以本公司初次適用日之增額借款利率將租賃給付折現，所使用之利率其加權平均數為2.37%。

初次適用日之前一年度揭露之營業租賃承諾金額與初次適用日認列之租賃負債金額調節如下：

	<u>108.1.1</u>
107.12.31個體財務報告揭露之營業租賃承諾金額	\$ 565,071
可合理確定將行使之租賃延長或終止之選擇權	<u>(4,973)</u>
	<u>560,098</u>
以108.1.1增額借款利率折現後之金額	\$ 351,217
107.12.31認列之融資租賃負債金額	<u>-</u>
於108.1.1認列之租賃負債金額	<u><u>\$ 351,217</u></u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九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	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大之定義」	2020年1月1日

本公司評估適用上述新認可之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大變動。

(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
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022年1月1日

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本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

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

(一)遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二)編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

(1) 依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值金融資產。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.功能性貨幣及表達貨幣

本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。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

- 1.預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

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.預期將於正常營業週期中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(四)現金及約當現金

現金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而非投資或其目的者，列報於約當現金。

(五)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。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

本公司於原始認列時，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。

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入（除非明顯代表部分投資成本之回收）係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列（通常係除息日）。

(3)金融資產減損

本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、存出保證金及其他金融資產等）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本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本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。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

於每一報導日本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180天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本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調整損益及認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)。

當本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。對公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(4)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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

(2)權益交易

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(4)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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。

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(六)存 貨

1.代銷業

客戶合約成本

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」），本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。

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。

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費用後餘額，淨變現價值之釐定方法如下：

(1)營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。

(2)在建工程：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去銷售房地時所產生之估計成本及完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去銷售房地時所產生之估計成本及銷售費用為計算基礎。

(七)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

本公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

個體財務報告包括自具有重大影響之日起至喪失重大影響之日止，於進行與本公司會計政策一致性之調整後，本公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響本公司對其之持股比例時，本公司將歸屬於本公司可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為資本公積。

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益及損失，僅在非關係人投資者對關聯企業之權益範圍內，認列於企業財務報表。

當本公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

(八)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

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

(九)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。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產處分利益或損失（以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算）係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業外收入。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，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、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

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

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十一)租 賃

民國一〇八年一月一日開始適用

1.租賃之判斷

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，本公司針對以下項目評估：

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
 - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
 - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，本公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

2. 承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3) 預期支付之殘值保證金額；及
- (4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1) 用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2) 預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3) 標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4) 對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5) 租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對案場土地及辦公設備等之短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

售後租回交易係依國際財務報導準則第十五號評估將資產移轉給買方兼出租人是否滿足以銷售處理之規定。若經判斷以銷售處理，則除列該資產，並將已移轉給買方兼出租人之權利部分認列相關損益，租回交易適用承租人會計處理模式，使用權資產則係依所租回部分原帳列金額衡量；若經判斷未滿足以銷售處理之規定，則以融資處理。

3. 出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若本公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收融資租賃款。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額係以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間分攤認列為利息收入。針對營業租賃，本公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

民國一〇八年一月一日以前適用

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。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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) 無形資產

1. 認列與衡量

本公司取得其他有耐用年限之無形資產，包括電腦軟體等，係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

2. 後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。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

除商譽外，攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1) 電腦軟體 3年

本公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十三) 長期預付租金(民國一〇八年一月一日以前適用)

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

(十四) 非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、履行合約成本、取得合約增額成本及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係每年定期進行減損測試。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

減損損失係立即認列於損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

商譽減損損失不予迴轉。商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(十五)收入之認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本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。本公司依主要收入項目說明如下：

(1)土地開發及房地銷售

本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。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因此，本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

本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，本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。

當本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。

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。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)財務組成部分

本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，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.客戶合約之成本

(1)取得合約之增額成本

本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。

(十六)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服務期間內認列為費用。

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。

若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十七)所得稅

所得稅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。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)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或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

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、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽之原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；

(1)同一納稅主體；或

(2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認為遞延所得稅資產。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；或在變成很有可能未來課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(十八)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，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。本公司之潛在稀釋普通股包括員工酬勞估計數。

(十九)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

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

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

(一)投資性不動產之分類

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

(二)租賃期間

對於租賃期間之決定，係租賃之不可取消期間併同承租人可合理確定將行使租賃延長之選擇權所涵蓋之期間，及承租人可合理確定將不行使租賃終止選擇權所涵蓋之期間。本公司於評估承租人是否行使前述選擇權時，係考量將對承租人產生經濟誘因之所有攸關事實及情況。並於後續出現在承租人控制範圍內且將影響其是否可合理確定行使或不行使選擇權之重大事項或情況重大改變時，予以重新評估。租賃期間之評估有變動時，係重衡量租賃負債並調整使用權資產，請詳附註六(八)。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)租賃之判斷

本公司承租土地地上權、案場土地及房屋。由於該合約涉及使用一項已辨認資產，於整個使用期間取得所有經濟效益之權利；且具有主導已辨認資產之使用之權利。依此，本公司認定該合約係租賃，本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，請詳附註六(八)。

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)應收帳款之備抵損失

本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。本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(三)。

(二)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本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)使用權資產之減損評估

資產減損評估過程中，本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(八)。

(四)遞延所得稅資產之認列

遞延所得稅資產係於未來很有可能足夠之課稅所得供可減除暫時性差異及虧損扣抵使用時方予以認列。本公司係依據預期未來銷售收入成長、利潤率、免稅期間、可使用之所得稅抵減及稅務規畫等假設，評估遞延所得稅資產之可實現性。經濟、產業環境變遷及法令之改變，均可能造成遞延所得稅資產之重大調整。遞延所得稅資產之估列請詳附註六(十九)。

(五)收入認列

本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。本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履行合約成本。若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，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(廿二)。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

評價流程

本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)。

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，本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(廿五)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	108.12.31	107.12.31
庫存現金及零用金	\$ 4,792	530
活期存款	200,892	107,643
支票存款	103	50
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 205,787</u>	<u>108,223</u>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿五)。

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	108.12.31	107.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內非上市(櫃)公司股票	<u>\$ 5,396</u>	<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

本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。

本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，於民國一〇八年度及一〇七年度認列之股利收入分別為19千元及35千元。

本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。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)應收票據及應收帳款(含關係人)

	108.12.31	107.12.31
應收票據-因營業而發生	\$ 52,202	66,851
應收帳款-按攤銷後成本衡量	651,683	413,123
應收帳款-關係人-按攤銷後成本衡量	71,401	15,363
減：備抵損失	(4,085)	-
	<u>\$ 771,201</u>	<u>495,337</u>

本公司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。本公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	108.12.31		
	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	\$ 675,167	0.00%~0.23%	1,174
逾期30天以下	67,224	1.66%	1,119
逾期31~60天	12,880	3.50%	450
逾期61~90天	17,667	4.20%	742
逾期91~180天	1,991	12.20%	243
逾期181天以上	357	100%	357
	<u>\$ 775,286</u>		<u>4,085</u>

	107.12.31		
	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	\$ 495,337	-	-

本公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	108年度	107年度
期初餘額	\$ -	-
認列之減損損失	4,085	-
期末餘額	<u>\$ 4,085</u>	<u>-</u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)存貨

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
代銷業：		
履行合約成本	\$ 217,333	206,873
建設業：		
預付土地款	41,094	10,920
營建用地	6,103,177	5,574,220
在建房地	444,700	1,543,670
待售房地	<u>1,377,271</u>	<u>257,950</u>
小計	<u>7,966,242</u>	<u>7,386,760</u>
合計	<u><u>\$ 8,183,575</u></u>	<u><u>7,593,633</u></u>

- 1.民國一〇八年度及一〇七年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為1,265,863千元及1,105,773千元。
- 2.本公司與宏盛建設(股)公司簽訂在建房地—「海洋都心三期」建案全部房地車位與「田245(海上皇宮)」建案之部分房地車位交換契約書，相關資訊請詳附註九。
- 3.民國一〇八年度並無認列存貨跌價損失及存貨沖減迴轉之情形；民國一〇七年度因存貨出售迴轉跌價損失56,743千元。
- 4.民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。
- 5.民國一〇八年度及一〇七年度，本公司在建房地之利息資本化金額，請詳附註六(廿四)。
- 6.本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本公司，請詳附註七。

(五)預付款項

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
留抵稅額	\$ 20	26,129
預付款項(代銷業)	10,182	5,912
預付費用(建設業)	60	811
其他	<u>6,012</u>	<u>6,734</u>
	<u><u>\$ 16,274</u></u>	<u><u>39,586</u></u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
子公司	\$ 345,987	357,797
關聯企業	<u>2,260</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 348,247</u>	<u>357,797</u>

1.子公司

請參閱民國一〇八年度合併財務報告。

2.關聯企業

本公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於本公司之個體財務報告中所包含之金額：

	<u>108.12.31</u>
個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	\$ <u>2,260</u>
	<u>108年度</u>
歸屬於本公司之份額：	
繼續營業單位本期淨損	\$ (11)
其他綜合損益	<u>-</u>
綜合損益總額	<u>\$ (11)</u>

3.本公司於民國一〇八年一月三十一日以現金2,260千元取得勝名建設(股)公司25%之普通股股份，並因而取得該公司之重大影響力。

4.擔保

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資並未作為長短期借款及融資額度擔保之情形。

(七)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇八年度及一〇七年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>辦公設備</u>	<u>租賃改良</u>	<u>租賃資產</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：						
民國108年1月1日餘額	\$ 695,942	170,615	2,043	2,275	-	870,875
增 添	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>453</u>	<u>32,381</u>	<u>-</u>	<u>32,834</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 695,942</u>	<u>170,615</u>	<u>2,496</u>	<u>34,656</u>	<u>-</u>	<u>903,709</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 695,942	170,139	1,526	2,275	293	870,175
增 添	-	476	517	-	-	993
解 約	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(293)</u>	<u>(293)</u>
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 695,942</u>	<u>170,615</u>	<u>2,043</u>	<u>2,275</u>	<u>-</u>	<u>870,875</u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>辦公設備</u>	<u>租賃改良</u>	<u>租賃資產</u>	<u>總 計</u>
折舊及減損損失：						
民國108年1月1日餘額	\$ -	10,312	1,043	2,275	-	13,630
本年度折舊	-	4,321	333	2,698	-	7,352
民國108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>14,633</u>	<u>1,376</u>	<u>4,973</u>	<u>-</u>	<u>20,982</u>
民國107年1月1日餘額	\$ -	6,057	753	2,275	118	9,203
本年度折舊	-	4,255	290	-	-	4,545
解 約	-	-	-	-	(118)	(118)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>10,312</u>	<u>1,043</u>	<u>2,275</u>	<u>-</u>	<u>13,630</u>
帳面金額：						
民國108年12月31日	<u>\$ 695,942</u>	<u>155,982</u>	<u>1,120</u>	<u>29,683</u>	<u>-</u>	<u>882,727</u>
民國107年1月1日	<u>\$ 695,942</u>	<u>164,082</u>	<u>773</u>	<u>-</u>	<u>175</u>	<u>860,972</u>
民國107年12月31日	<u>\$ 695,942</u>	<u>160,303</u>	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>857,245</u>

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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)使用權資產

本公司承租地上權、土地、房屋及建築等之成本及折舊，其變動明細如下：

	<u>地 上 權</u>	<u>土 地</u>	<u>房 屋 及 建 築</u>	<u>總 計</u>
使用權資產成本：				
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-	-
追溯適用IFRS16之影響數	1,106,385	2,550	17,338	1,126,273
新 增	-	25,225	7,039	32,264
其 他	-	-	(1,901)	(1,901)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 1,106,385</u>	<u>27,775</u>	<u>22,476</u>	<u>1,156,636</u>
使用權資產之折舊及減損損失：				
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-	-
本期折舊	24,562	7,451	3,254	35,267
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 24,562</u>	<u>7,451</u>	<u>3,254</u>	<u>35,267</u>
帳面價值：				
民國108年12月31日	<u>\$ 1,081,823</u>	<u>20,324</u>	<u>19,222</u>	<u>1,121,369</u>

民國一〇八年十二月三十一日，本公司之使用權資產提供作長期借款之擔保品，請詳附註八。

上述地上權減損評估，民國一〇八年度使用之折現率為4.93%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。

依據民國一〇八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金額，故無需提列減損損失。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)投資性不動產

投資性不動產包含本公司所持有之自有資產。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度投資性不動產之變動明細如下：

	自有資產			總 計
	土地及改良物	房屋及建築	未完工程	
成本或認定成本：				
民國108年1月1日餘額	\$ 224,756	42,078	170,283	437,117
增添	-	-	113,051	113,051
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 224,756</u>	<u>42,078</u>	<u>283,334</u>	<u>550,168</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 224,756	42,078	217,440	484,274
增添	-	-	52,843	52,843
重分類	-	-	(100,000)	(100,000)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 224,756</u>	<u>42,078</u>	<u>170,283</u>	<u>437,117</u>
折舊及減損損失：				
民國108年1月1日餘額	\$ 139,243	14,771	-	154,014
本年度折舊	-	751	-	751
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 139,243</u>	<u>15,522</u>	<u>-</u>	<u>154,765</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 139,243	14,020	-	153,263
本年度折舊	-	751	-	751
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 139,243</u>	<u>14,771</u>	<u>-</u>	<u>154,014</u>
帳面金額：				
民國108年12月31日	<u>\$ 85,513</u>	<u>26,556</u>	<u>283,334</u>	<u>395,403</u>
民國107年12月31日	<u>\$ 85,513</u>	<u>27,307</u>	<u>170,283</u>	<u>283,103</u>
民國107年1月1日	<u>\$ 85,513</u>	<u>28,058</u>	<u>217,440</u>	<u>331,011</u>
公允價值(註)：				
民國108年12月31日			\$	<u>136,410</u>
民國107年12月31日			\$	<u>136,410</u>
民國107年1月1日			\$	<u>136,410</u>

註：上述公允價值不含長春段地上權之未完工程。

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

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司持有之投資性不動產之公允價值主要係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格，並對所評價之投資性不動產之區位及數型於近期內有相關經驗)之評價為基礎。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。民國一〇八年度及一〇七年度所採用之收益率區間皆為1.39%。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之投資性不動產提供作應付短期票券之擔保品，請詳附註八。

民國一〇八年度及一〇七年度，投資性不動產之未完工程(地上權)之利息資本化金額，請詳附六(廿四)。

(十)長期預付租金

本公司於民國一〇二年十一月向台灣中油(股)公司標得台北市中山區長春段二小段517-2、520地號土地設定地上權，合約總價(未稅)為860,000千元，地上權存續期間自地上權設定登記送件之日起算五十年屆滿之日止，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108年1月1日餘額	\$ 860,000
重分類至使用權資產	<u>(860,000)</u>
民國108年12月31日餘額	\$ -
民國107年1月1日餘額	\$ <u>860,000</u>
民國107年12月31日餘額	\$ <u>860,000</u>
攤銷：	
民國108年1月1日餘額	\$ 84,944
重分類至使用權資產	<u>(84,944)</u>
民國108年12月31日餘額	\$ -
民國107年1月1日餘額	\$ 67,744
本期攤銷	<u>17,200</u>
民國107年12月31日餘額	\$ <u>84,944</u>
帳面金額：	
民國108年1月1日	\$ <u>775,056</u>
民國108年12月31日	\$ -
民國107年1月1日	\$ <u>792,256</u>
民國107年12月31日	\$ <u>775,056</u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇七年十二月三十一日，本公司之長期預付租金提供作長期借款之擔保品，請詳附註八。

民國一〇七年度使用之折現率為4.66%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。

依據民國一〇七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金額，故無需提列減損損失。

(十一)其他金融資產及取得合約之增額成本

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
其他金融資產－流動	\$ 523,079	494,936
取得合約之增額成本－流動	17,391	17,391
其他金融資產－非流動	<u>114,899</u>	<u>137,551</u>
合 計	<u><u>\$ 655,369</u></u>	<u><u>649,878</u></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、承購不動產保證金。

2.取得合約之增額成本－流動

本公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金支出，故將其認為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一〇八年度及一〇七年度分別認列零元及26,045千元之攤銷費用。

(十二)短期借款／應付短期票券

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
擔保銀行借款	\$ 3,566,610	3,272,610
無擔保銀行借款	541,941	446,599
應付短期票券	<u>287,868</u>	<u>338,918</u>
	<u><u>\$ 4,396,419</u></u>	<u><u>4,058,127</u></u>
尚未使用額度	<u><u>\$ 908,539</u></u>	<u><u>821,121</u></u>
利率區間	<u><u>2.00%~3.03%</u></u>	<u><u>2.00%~3.03%</u></u>

1.借款之發行與償還

民國一〇八年度及一〇七年度新增金額分別為3,337,000千元及1,846,007千元，償還之金額分別為2,997,658千元及1,404,581千元。

2.銀行借款之擔保

本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個體財務報告附註(續)

(十三)長期借款

本公司長期借款之明細如下：

	108.12.31	107.12.31
擔保銀行借款	\$ 1,299,859	1,302,895
減：一年內到期部分	(3,056)	(605,036)
合 計	<u>\$ 1,296,803</u>	<u>697,859</u>
尚未使用額度	<u>\$ 330,000</u>	<u>335,980</u>
利率區間	<u>1.86%~2.37%</u>	<u>1.86%~2.37%</u>

1.借款之發行與償還

民國一〇八年度及一〇七年度新增之金額皆為零元，償還之金額分別為3,036千元及1,017千元。

2.銀行借款之擔保品

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十四)應付公司債

	108.12.31	107.12.31
有擔保普通公司債－非流動	\$ 800,000	800,000
減：一年內到期	(300,000)	(500,000)
	<u>\$ 500,000</u>	<u>300,000</u>

1.應付公司債之發行與償還

本公司於民國一〇八年度發行有擔保普通公司債為500,000千元，票面利率為固定年利率0.91%，每年付息一次，發行期間為三年；償還民國一〇五年一月發行之有擔保普通公司債500,000千元。民國一〇七年度未發行、再買回或償還應付公司債。

2.應付公司債之擔保品

本公司以資產設定抵押供應付公司債之擔保情形請詳附註七及八。

(十五)應付票據及帳款(含關係人)

	108.12.31	107.12.31
建設案	\$ 659,896	559,655
代銷案	226,680	134,172
其他	5,379	18,374
應付票據折現	(11,526)	(21,178)
	<u>\$ 880,429</u>	<u>691,023</u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十六)租賃負債

本公司融資租賃負債如下：

	108.12.31
流動	\$ 22,357
非流動	\$ 345,788

到期分析請詳附註六(廿五)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	108年度
租賃負債之利息費用	\$ 8,484
短期租賃之費用	\$ 413

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	108年度
租賃之現金流出總額	\$ 22,333

土地、房屋及建築之租賃

本公司民國一〇八年承租地上權、土地、房屋及建築作為案場銷售及辦公處所，租賃期間為三至五十年。

(十七)營業租賃

1.承租人租賃

本公司以營業租賃承租長春路二小段地上權、辦公室及營業場所，期間分別為三至五十年。土地地上權每年租金係按當年度公告地價支付租金，本公司評估未來支付租金依民國一〇七年度公告地價計算之，並未考量未來公告現值之漲幅。

	107.12.31
一年內	\$ 18,266
一年至五年	63,382
五年以上	483,423
	\$ 565,071

本公司以營業租賃承租長春路二小段地上權、辦公室及營業場所，期間分別為三至五十年。土地地上權每年租金係按當年度公告地價支付租金，本公司評估未來支付租金依民國一〇七年度公告地價計算之，並未考量未來公告現值之漲幅。

民國一〇七年度營業租賃列報於損益之費用為12,986千元，於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時轉列至使用權資產項下，請詳附註六(八)。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.出租人租賃

本公司以營業租賃出租不動產，由於並未移轉付屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約分類為營業租賃，請詳附註六(七)。租賃給付之到期分析報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
一年內	\$ 16,544	16,544
一年至五年	<u>31,066</u>	<u>47,610</u>
未折現租賃給付總額	<u>\$ 47,610</u>	<u>64,154</u>

民國一〇八年度及一〇七年度由不動產產生之租金收入皆為16,544千元。

(十八)員工福利

1.確定福利計畫

本公司員工福利負債明細如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
短期帶薪假負債	\$ <u>2,359</u>	<u>2,449</u>

2.確定提撥計畫

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為4,548千元及4,320千元，已提撥至勞工保險局。

(十九)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇八年度及一〇七年度費用明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 80,565	49,964
調整前期之當期所得稅	(1,281)	(479)
未分配盈餘加徵	<u>4,244</u>	<u>1,635</u>
	<u>83,528</u>	<u>51,120</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	<u>4,295</u>	<u>2,224</u>
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 87,823</u>	<u>53,344</u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
稅前淨利	\$ 290,436	238,197
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 58,087	47,639
遞延利息支出之財稅差異	14,290	1,484
權益法認列之國內投資損失(利益)	2,362	1,697
土地免稅損失	-	13,831
(已)未實現存貨跌價損失	-	(11,348)
前期(高)低估	(1,281)	(479)
未分配盈餘加徵	4,244	1,635
其他	10,121	(1,115)
	<u>\$ 87,823</u>	<u>53,344</u>

2. 遞延所得稅資產及負債

已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇八年度及一〇七年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	<u>勞務成本暫時性差異</u>
<u>遞延所得稅資產：</u>	
民國108年1月1日餘額	\$ 12,446
貸記損益表	(4,295)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 8,151</u>
民國107年1月1日餘額	\$ -
首次適用新準則之調整數	14,670
民國107年1月1日重編後餘額	14,670
借記損益表	(2,224)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 12,446</u>

3. 本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇六年度。

(二十) 資本及其他權益

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為3,000,000千元，每股面額10元，皆為300,000千股，已發行股份皆為146,600千股。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

1. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	108.12.31	107.12.31
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。

2. 保留盈餘

依本公司章程規定，每年度總決算如有盈餘，應先提繳稅捐，彌補累積虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，不在此限；另視公司營運及法令規定提列或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

本公司盈餘分派時，得以股票或現金方式為之，其中現金股利之發放以不低於當年度股利分配總額之百分之十。本公司分派股息及紅利或法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，如以發放現金之方式為之，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會。

(1) 法定盈餘公積

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

本公司分別於民國一〇八年六月二十八日及民國一〇七年六月十四日經股東常會決議，因民國一〇七年度及一〇六年度可供分配盈餘本公司為支應營建案陸續開工建造與代銷業務等資金需求除依法提列法定盈餘公積18,485千元及1,817千元外，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個體財務報告附註(續)

(廿一)每股盈餘

本公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	108年度	107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	\$ 202,613	184,853
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	146,600	146,600
	<u>\$ 1.38</u>	<u>1.26</u>
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 202,613	184,853
普通股加權平均流通在外股數(基本)	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	310	240
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)	146,910	146,840
	<u>\$ 1.38</u>	<u>1.26</u>

(廿二)客戶合約之收入

1.收入之細分

	108年度		
	建設部門	代銷部門	合 計
主要地區市場：			
亞洲	\$ 235,068	1,753,779	1,988,847
主要產品/服務線：			
房地收入	\$ 235,068	-	235,068
勞務提供收入	-	1,753,779	1,753,779
	<u>\$ 235,068</u>	<u>1,753,779</u>	<u>1,988,847</u>
收入認列時點：			
於某一時點移轉之商品及勞務	\$ 235,068	1,753,779	1,988,847
	<u>\$ 235,068</u>	<u>1,753,779</u>	<u>1,988,847</u>
	107年度		
	建設部門	代銷部門	合 計
主要地區市場：			
亞洲	\$ 441,252	1,267,546	1,708,798
主要產品/服務線：			
房地收入	\$ 441,252	-	441,252
勞務提供收入	-	1,267,546	1,267,546
	<u>\$ 441,252</u>	<u>1,267,546</u>	<u>1,708,798</u>
收入認列時點：			
於某一時點移轉之商品及勞務	\$ 441,252	1,267,546	1,708,798
	<u>\$ 441,252</u>	<u>1,267,546</u>	<u>1,708,798</u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 合約餘額

	108.12.31	107.12.31	107.1.1
應收票據	\$ 52,202	66,851	19,180
應收帳款	651,683	413,123	275,336
應收帳款－關係人	71,401	15,363	19,839
減：備抵損失	(4,085)	-	-
合 計	<u>\$ 771,201</u>	<u>495,337</u>	<u>314,355</u>
合約負債－勞務提供	\$ 7,460	708	-
合約負債－房地銷售	95,781	38,856	-
合 計	<u>\$ 103,241</u>	<u>39,564</u>	<u>-</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

合約資產及合約負債之變動主要係源自本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，民國一〇八年度及一〇七年度並無其他重大變動之情形。

(廿三) 員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，當年度如有獲利，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控制或從屬公司員工，該一定條件授權董事會決定之。

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。爰民國一〇八年度及一〇七年度員工酬勞估列金額分別為7,025千元及6,520千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為1,756千元及1,630千元。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。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工酬勞提列金額分別為6,520千元及2,310千元，董事、監察人酬勞提列金額分別為1,630元及零元，與實際分派金額分別高估1,991千元及高估593千元，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，列為民國一〇八年度及一〇七年度之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿四)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之其他收入明細如下：

	108年度	107年度
利息收入		
銀行存款	\$ 284	302
資金貸與息	458	1,187
押金息	14	2
租金收入	17,160	16,588
	<u>\$ 17,916</u>	<u>18,079</u>

2.其他利益及損失

本公司民國一〇八年度及一〇七年度其他利益及損失明細如下：

	108年度	107年度
其他收入	\$ 9,552	8,732
股利收入	19	35
處分固定資產損失	-	(12)
其他支出	-	(99)
	<u>\$ 9,571</u>	<u>8,656</u>

3.財務成本

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之財務成本明細如下：

	108年度	107年度
利息費用		
銀行借款	\$ 140,318	130,468
租賃負債之利息費用	8,484	-
公司債利息	7,061	8,962
應付票據折現	9,652	9,434
財務費用	19,845	20,209
減：利息資本化	(25,301)	(53,971)
	<u>\$ 160,059</u>	<u>115,102</u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿五)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

本公司之客戶集中在建設公司群，為減低應收帳款信用風險，本公司持續地評估客戶之財務狀況，必要時會要求對方提供擔保或保證。本公司仍定期評估應收帳款回收之可能性並提列備抵損失(呆帳)，而減損(呆帳)損失總在管理階層預期之內。本公司於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，應收帳款餘額中分別有56%及64%係由5家客戶組成，使本公司有信用風險顯著集中之情形。

(3)應收款項之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(三)。其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款及催收款等。

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(本公司如何判定信用風險低之說明請詳附註四(五))。民國一〇八年度及一〇七年度之備抵損失變動如下：

	催收款
108年1月1日餘額	\$ 1,684
減損損失迴轉	(1,684)
期末餘額	<u>\$ -</u>
107年1月1日餘額	\$ 1,684
認列之減損損失	-
期末餘額	<u>\$ 1,684</u>

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
108年12月31日					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 5,408,410	5,769,883	1,106,925	3,981,295	681,663
固定利率工具	1,456,013	1,669,420	626,830	544,805	497,785
無附息負債	<u>1,124,740</u>	<u>1,124,740</u>	<u>697,267</u>	<u>427,473</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 7,989,163</u>	<u>8,564,043</u>	<u>2,431,022</u>	<u>4,953,573</u>	<u>1,179,448</u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	帳面金額	合 約 現金流量	1年以內	1-3年	超過3年
107年12月31日					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 5,022,104	5,375,205	1,445,072	2,219,960	1,710,173
固定利率工具	1,138,918	1,150,480	847,990	302,490	-
無付息負債	<u>828,141</u>	<u>828,141</u>	<u>367,963</u>	<u>460,178</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 6,989,163</u>	<u>7,353,826</u>	<u>2,661,025</u>	<u>2,982,628</u>	<u>1,710,173</u>

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

3.利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少0.50%，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，本公司民國一〇八年度及一〇七年度之稅前淨利將減少或增加27,042千元及25,111千元，主因係本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

本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，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	帳面金額	108.12.31 公允價值			
		第一級	第二級	第三級	合 計
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產—非流動					
按公允價值衡量之無公開報價權益工具	\$ 5,396	-	-	5,396	5,396
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 205,787	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	771,201	-	-	-	-
其他應收款	19,157	-	-	-	-
其他金融資產—流動	523,079	-	-	-	-
其他金融資產—非流動	<u>114,899</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
小 計	<u>1,634,123</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合 計	<u>\$ 1,639,519</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,396</u>	<u>5,396</u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

		108.12.31				
		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	\$ 4,108,551	-	-	-	-	
應付短期票券	287,868	-	-	-	-	
應付票據及帳款(含關係人)	880,429	-	-	-	-	
其他應付款(含關係人)	185,675	-	-	-	-	
應付公司債(含一年內到期)	800,000	-	-	-	-	
長期借款(含一年內到期)	1,299,859	-	-	-	-	
租賃負債(含一年內)	368,145	-	-	-	-	
其他金融負債－流動	4,162	-	-	-	-	
存入保證金	4,474	-	-	-	-	
其他非流動負債－其他	50,000	-	-	-	-	
合 計	<u>\$ 7,989,163</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
		107.12.31				
		公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動						
按公允價值衡量之無公開報價權益工具	\$ 5,396	-	-	5,396	5,396	
放款及應收款						
現金及約當現金	\$ 108,223	-	-	-	-	
應收票據及帳款(含關係人)	495,337	-	-	-	-	
其他應收款及催收款	91,563	-	-	-	-	
其他金融資產－流動	494,936	-	-	-	-	
其他金融資產－非流動	137,551	-	-	-	-	
小 計	1,327,610	-	-	-	-	
合 計	<u>\$ 1,333,006</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,396</u>	<u>5,396</u>	
按攤銷後成本衡量之金融負債						
短期借款	\$ 3,719,209	-	-	-	-	
應付短期票券	338,918	-	-	-	-	
應付票據及帳款(含關係人)	691,023	-	-	-	-	
其他應付款(含關係人)	81,314	-	-	-	-	
應付公司債(含一年內到期)	800,000	-	-	-	-	
長期借款(含一年內到期)	1,302,895	-	-	-	-	
存入保證金	5,804	-	-	-	-	
其他非流動負債－其他	50,000	-	-	-	-	
合 計	<u>\$ 6,989,163</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

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。

本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：係使用市場可類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類比上市(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		
	無公開報價 之權益工具	債券投資	合 計
民國108年1月1日	\$ 5,396	-	5,396
民國108年12月31日	\$ 5,396	-	5,396
民國107年1月1日	\$ 5,396	-	5,396
民國107年12月31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)」，其中與民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	108年度	107年度
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)」)	\$ -	-

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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

本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。

本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。

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 (108.12.31及107.12.31分別為0.87~0.98及1.05~1.09) - 缺乏市場流通性折價 (108.12.31及107.12.31皆為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

本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，且於民國一〇八年度及一〇七年度並無重大變動，故於民國一〇八年度及一〇七年度並無各等級移轉之情形。

(廿六)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

2.風險管理架構

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

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

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.信用風險

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

(1)應收帳款及其他應收款

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

本公司並未持有任何擔保品或其他信用增強以規避金融資產之信用風險。

(2)投 資

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

(3)保 證

本公司政策規定僅能提供財務保證予符合本公司「資金貸與及背書保證處理辦法」所列條件之公司。截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司為子公司提供背書保證皆為200,000千元。

4.流動性風險

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

5.市場風險

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

(1)匯率風險

本公司之應收款項與應付款項之功能性貨幣為新台幣，因此未受匯率波動影響。

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

(2)利率風險

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

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

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)信用風險管理

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

(廿七)資本管理

本公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，本公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股、或出售資產以清償負債。

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

民國一〇八年度本公司之資本管理策略與民國一〇七年度一致，民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
負債總額	\$ 8,268,329	7,163,473
減：現金及約當現金	<u>(205,787)</u>	<u>(108,223)</u>
淨負債	<u>\$ 8,062,542</u>	<u>7,055,250</u>
權益總額	4,363,676	4,161,063
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	<u>-</u>	<u>-</u>
調整後資本	<u>\$ 4,363,676</u>	<u>4,161,063</u>
負債資本比率	<u>184.76%</u>	<u>169.55%</u>

(廿八)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一〇八年度及一〇七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)。

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
本期購置固定資產價款	\$ 32,834	993
加：期初應付租賃款	-	163
減：期初應付租賃款沖轉	-	(163)
減：期末其他應付款	<u>(32,381)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 453</u>	<u>993</u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內本公司之子公司及其他與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
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
宏大地建設股份有限公司	本公司董事為該公司之董事
軒宇建設股份有限公司	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
達林開發股份有限公司	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
摩根室內裝潢有限公司	該公司董事為本公司董事長二等親以內親屬
建盟電子商務股份有限公司	本公司之子公司
甲山林娛樂股份有限公司	本公司之子公司
水立方國際開發股份有限公司	本公司之子公司
市港建設開發股份有限公司	本公司之子公司
愛山林開發(香港)有限公司	本公司之子公司
祝旺開發股份有限公司	本公司之關聯企業
華疆國際開發股份有限公司	本公司之關聯企業
中華民國射箭協會	其理事長為本公司董事長
勝名建設股份有限公司	採權益法評價之被投資公司
祝文宇	主要管理階層

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

本公司對關係人之重大銷售金額如下：

項目	關係人類別	108年度	107年度
勞務合約收入	其他關係人：		
	甲山林建設(股)公司	\$ 72,926	51,307
	甲士林建設(股)公司	50,451	-
	宏大地建設(股)公司	85,145	-
	其他關係人	24,655	8,000
		<u>\$ 233,177</u>	<u>59,307</u>

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

(2)本公司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-273	107.10.01	107.10.01至取得使用執照後三個月
代銷案-275	102.08.01	至取得使用執照日六個月後(延長至109.12.31)
代銷案-313	105.01.01	至105.12.31(延長至109.12.31)
代銷案-356	108.01.01	108.01.01至取得使用執照後三個月止

2.進貨

(1)代銷：

本公司向關係人進貨金額如下：

關係人類別	108年度	107年度
其他關係人	\$ 17,944	1,111
子公司	54,909	28,948
	<u>\$ 72,853</u>	<u>30,059</u>

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

3.取得資產

(1)發包工程—投資性不動產

本公司將龍江路新建工程發包予關係人—祝旺開發(股)公司金額(含稅)如下：

	合約總價	本期計價	累積計價金額
其他關係人：			
祝旺開發(股)公司	\$ 399,492	92,364	92,364

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	108.12.31	107.12.31
應收帳款	其他關係人：		
	甲山林建設(股)公司	\$ 25,736	12,712
	宏大地建設(股)公司	31,970	-
	甲士林建設(股)公司	8,804	1,392
	華疆國際開發(股)公司	4,891	-
	子公司	-	1,259
		<u>\$ 71,401</u>	<u>15,363</u>
其他應收款	其他關係人：		
	旺馬廣告(股)公司	-	506
	其他關係人	278	-
	關聯企業	12	-
	子公司：		
	甲山林娛樂(股)公司	326	792
	水立方國際開發(股)公司	308	14,414
		<u>\$ 924</u>	<u>15,712</u>

5.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	108.12.31	107.12.31
應付帳款	其他關係人	\$ 4,208	-
其他應付款	子公司：		
	水立方國際開發(股)公司	112,300	55,426
	祝旺開發(股)公司	11,985	-
	其他關係人	2,458	-
	子公司	-	4,571
		<u>\$ 130,951</u>	<u>59,997</u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

6. 對關係人放款

本公司對關係人放款，帳列其他應收款－關係人項下，其明細如下：

帳列項目	關係人類別	最高借餘		期末餘額		應收利息(其他應收款－關係人)	
		108 年度	107 年度	108 年度	107 年度	108.12.31	107.12.31
其他應收款－關係人	子公司：						
	甲山林娛樂(股)公司	\$ 20,000	30,000	10,000	20,000	-	151
"	水立方國際開發(股)公司	50,000	50,000	-	50,000	-	274
		<u>\$ 70,000</u>	<u>80,000</u>	<u>10,000</u>	<u>70,000</u>	<u>-</u>	<u>425</u>

本公司對關係人放款係依撥款當年度本公司向金融機構短期借款之平均利率計息，且均為無擔保放款，故於民國一〇八年度及一〇七年度依約收取之利息收入分別為458千元及1,187千元。

7. 勞務

關係人與本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	累計已計價	
			108.12.31	107.12.31
水立方	海洋都心3	103.01起至取得使用執照後六個月止	\$ <u>17,391</u>	<u>17,391</u>

8. 租 賃

(1) 本公司向關係人租用建築物及辦公處所於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時分別認列使用權資產15,437千元及租賃負債15,437千元，相關資訊如下：

關係人名稱	期 間	使用權資產	利息支出	租賃負債餘額
		108.12.31	108 年度	108.12.31
其他關係人：				
其他關係人	105.06.01-117.12.31	\$ <u>8,251</u>	<u>206</u>	<u>8,346</u>
"	108.01.01-112.12.31	\$ <u>5,016</u>	<u>112</u>	<u>5,239</u>
"	108.09.15-110.06.14	\$ <u>7,937</u>	<u>53</u>	<u>8,429</u>

(2) 於民國一〇七年度向其他關係人租用建築物及辦公處作為營業使用，相關明細如下：

關係人名稱	期 間	每月租金	存出保證金	租金支出
107 年度				
其他關係人	105.06.01~117.12.31	\$ <u>90</u>	<u>180</u>	<u>1,082</u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

9.背書保證

- (1)本公司民國一〇六年度因申請發行有擔保公司債，由子公司擔任連帶保證人並提供營建用地作為擔保品，截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日其背書保證金額均為305,625千元。
- (2)於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日本公司為子公司提供背書保證，保證額均為200,000千元，實際動支金額分別為39,498千元及零元。

10.其他

- (1)本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，暫以本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本公司。
- (2)本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，截至民國一〇八年十二月三十一日已支付保證金100,000千元，帳列其他金融資產—流動項下。
- (3)本公司與子公司簽訂合約，委託子公司負責全部代銷案的企劃暨廣告設計作業，及部分代銷案的銷售人力支援，民國一〇八年度及一〇七年度支付子公司分別為84,000千元及72,000千元，分別列為營業成本52,507千元、28,948千元及營業費用31,493千元、43,052千元項下。
- (4)本公司於民國一〇八年度，捐贈予其他關係人之情形，請詳附註十二(三)之說明。
- (5)本公司其他關係人將愛山林開發(香港)有限公司之股份(股份10千股、股本港幣10千元)無償轉讓予本公司。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 50,561	57,387
退職後福利	549	465
	<u>\$ 51,110</u>	<u>57,852</u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	108.12.31	107.12.31
其他金融資產—流動及非流動	應付公司債、預售價金信託及履約保證	\$ 191,701	209,274
存貨—建設業	銀行借款、應付短期票券	7,093,522	6,732,985
投資性不動產淨額	應付短期票券	62,068	62,820
不動產、廠房及設備	長期借款、應付公司債	851,924	854,473
長期預付租金	長期借款	-	775,056
使用權資產	長期借款	1,081,823	-
		<u>\$ 9,281,038</u>	<u>8,634,608</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.本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：

	108.12.31	107.12.31
取得存貨(建設業)	<u>\$ 96,617</u>	<u>33,000</u>

2.本公司為所推出工程與客戶簽訂之預售屋銷售合約價款如下：

	108.12.31	107.12.31
已簽訂之銷售合約價款(含稅)	<u>\$ 203,680</u>	<u>319,360</u>
已依約收取金額(未稅)	<u>\$ 95,781</u>	<u>38,856</u>

3.本公司與宏盛建設(股)公司簽訂合作興建(合建分屋)，民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日所支付之履約保證票據分別為130,000千元及190,000千元。

4.本公司因與地主簽訂合作興建，於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日所支付之保證金分別為300,500千元及290,150千元。

5.本公司於民國一〇八年四月十七日與宏盛建設(股)公司簽定「海洋都心三期」建案全部房地車位與「田245(海上皇宮)」建案之部分房地車位之交換契約，並於民國一〇九年三月二十四日完成交換過戶之作業程序。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

6. 本公司截至民國一〇八年十二月三十一日簽訂行銷企劃委任合約書之明細如下：

<u>案名</u>	<u>代銷合約簽訂日</u>	<u>銷售期間</u>
代銷案-272	106.03	至取得使用執照日(延長至109.04.30)
代銷案-273	107.10.01	107.10.01起至取得使照後三個月
代銷案-275	102.08.01	至取得使用執照日六個月後(延長至109.12.31)
代銷案-312	104.09.01	至全部完銷
代銷案-313	105.01.01	至106.06.30(延長至109.12.31)
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-333	105.05.10	至取得建照後銷售一年(延至109.12.31)
代銷案-336	106.07.01	至取得建照後開始銷售期間一年(延至109.03.31)
代銷案-337	106.08	至取得建照後開始銷售期間一年(延至110.02.28)
代銷案-340	107.03.20	至取得建照後開始銷售期間一年(至109.12.31)
代銷案-341	107.03.25	至取得建照後開始銷售期間一年(至109.05.03)
代銷案-344	108.01.18	至108.12.31(延長至109.12.31)
代銷案-345	107.09.05	至取得建照後開始銷售期間一年(至109.12.31)
代銷案-346	107.08.21	至取得建照後開始銷售期間一年(至109.08.28)
代銷案-347	107.11.13	代銷合約完成後開始銷售，銷售期間一年
代銷案-352	107.10.01	107.10.01至本案使照取得止
代銷案-353	107.07.02	至取得建照後開始銷售(至110.09.30)
代銷案-356	108.01.01	108.01.01至取得使照後三個月止
代銷案-358	108.01.01	108.01.01至112.12.31止
代銷案-359	108.03.01	108.03.01至取得建照後開始銷售期間一年(至109.08.12)
代銷案-360	108.04.02	至取得使用執照日六個月止
代銷案-361	108.03.28	至取得使用執照日六個月止
代銷案-363	108.07	自建照造取得後銷售一年(至109.09.25)
代銷案-369	108.09.14	起至取得使用執照日十八個月止
代銷案-371	108	自取得建照後銷售一年
代銷案-373	108.12.31	自取得建照後銷售一年

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	108年度			107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	68,786	160,190	228,976	66,630	124,379	191,009
勞健保費用	3,401	6,436	9,837	4,126	4,715	8,841
退休金費用	1,672	2,876	4,548	2,071	2,249	4,320
董事酬金	-	1,756	1,756	-	1,974	1,974
其他員工福利費用	1,439	4,310	5,749	2,083	3,888	5,971
折舊費用	10,655	15,516	26,171	751	4,545	5,296
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	123	123	-	20	20

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	108年度	107年度
員工人數	<u>104</u>	<u>116</u>
未兼任員工之董事人數	<u>2</u>	<u>2</u>
平均員工福利費用	\$ <u>2,442</u>	<u>1,843</u>
平均員工薪資費用	\$ <u>2,245</u>	<u>1,676</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>33.95 %</u>	

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

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

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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向高等法院提起上訴，並於民國一〇八年十二月四日業經高等法院判決，林鴻明等人應給付本公司754,462千元之損害賠償，惟被上訴人不服，就該本案附帶民事判決向最高法院提起上訴。

本公司管理階層評估該訴訟案件對本公司民國一〇八年一月一日至十二月三十一日之個體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一〇八年十二月三十一日之個體財務報告附註揭露說明後應無其他之影響。

(三)捐贈支出

本公司本著培育國家體育優秀人才之理念，於民國一〇八年度捐贈12,000千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

民國一〇八年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：

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	期末	實際動	利率	資金	業務往	有短期融	提列備	擔保品		對個別對	對個別對	資金貸與
					高金額	餘額	支金額	區間	貸與 性質	來金額	通資金必 要之原因	抵呆帳 金額	名稱	價值	象資金貸 與限額	象資金貸 與限額	總 額
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	50,000	-	-	3.00	2	-	營運周轉	-	-	-	872,735	1,745,470	
0	愛山林建設開發股份有限公司	甲山林娛樂股份有限公司	其他應收款-關係人	是	50,000	50,000	10,000	2.60	2	-	營運周轉	-	-	-	872,735	1,745,470	
1	水立方國際開發股份有限公司	甲山林娛樂股份有限公司	其他應收款-關係人	是	20,000	20,000	20,000	2.60	2	-	營運周轉	-	-	-	45,054	45,054	

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20%為限。

資金貸與他人總限額：4,363,676千元×40%=1,745,470千元。

資金貸與他人個別限額：4,363,676千元×20%=872,735千元。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

註2：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：112,634千元×40%=45,054千元。

資金貸與他人個別限額：112,634千元×40%=45,054千元。

註3：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

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										
0	愛山林建設開發(股)公司	水立方國際開發(股)公司	2	4,363,676	200,000	200,000	39,498	-	- %	8,727,352	Y	N	N
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	1,086.09 %	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：本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)本公司對外背書保證責任總額以本公司淨值之百分之二百為限。
- (2)對單一企業背書保證金額以本公司當期淨值百分之一百為限。

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	39	401	0.01 %	539	
本公司	股票—鴻順興置業(股)公司	-	"	500	4,995	3.33 %	6,067	

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

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	台北市南港段	108.3.19	702,900	已全數支付完畢。	台灣肥料(股)公司	非關係人	-	-	-	-	繼續	供營運使用	無

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

處分不動產 之公司	財產名稱	事實 發生日	原取得 日期	帳面 價值	交易 金額	價款收 取情形	處分 損益	交易 對象	關 係	處分 目的	價格決 定之參 考依據	其他 約定事 項
本公司	台北市南港段	108.11.12	108.10.31	492,473	495,950	已全數收 取	3,477	森原建設 (股)公司	非關係人	營運考量	鑑價報告	-

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇八年度本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

單位：新台幣千元/千股

投資公司 名 稱	被投資公司 名 稱	所 在 地 區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	建盟電子商務 (股)公司	台灣	一般百貨業、智慧財產權 業、應收帳款收買業務、 企業經營管理顧問業、資 訊軟體業、資訊處理服務 業、電子資訊供應服務 業、一般廣告服務業、租 賃業、仲介服務業	12,940	12,940	1,294	64.70 %	169	(634)	(410)	
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 %	6,995	(26,933)	(26,933)	
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 %	95,243	15,816	15,816	
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 %	243,580	(283)	(283)	
本公司	勝名建設(股) 公司	台灣	室內裝潢業、油漆工程 業、住宅及大樓開發租售 業、工業廠房開發租售 業、特定專業區開發業、 投資興建公共建設業、新 市鎮、新社區開發業、區 段徵收及市地重劃代辦 業、都市更新重建業、不 動產買賣業、不動產租賃 業、投資顧問業、其他工 商服務業、租賃業	2,260	-	375	25.00 %	2,260	(11)	-	
本公司	愛山林開發(香 港)有限公司	香港	不動產仲介經紀業、不動 產代銷經紀業	-	-	10	100.00 %	-	(64)	-	

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇八年度合併財務報告。

愛山林建設開發股份有限公司

應收帳款明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
甲公司	應收代銷合約款	\$ 163,392	代銷案-312、358、303、304
乙公司	"	69,111	代銷案-352
丙公司	"	64,949	代銷案-344、353
丁公司	"	62,820	代銷案-333、346
戊公司	"	53,331	代銷案-360
其他	"	<u>233,995</u>	
		<u>\$ 647,598</u>	

愛山林建設開發股份有限公司

存貨明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
預付土地款	新北市板翠段	\$ 40,063
	其他	1,031
小計		41,094
營建用地	新北市淡水區海天段	218,311
	台北市士林區百齡段五小段	1,348,877
	新竹縣寶香段	3,013,522
	屏東香揚段	620,396
	新北市板翠段	636,137
	新北市江翠段	58,098
	台北市南港路一小段	207,836
小計		6,103,177
在建房地	承德路案	349,276
	永和福和段	41,854
	新竹寶香段	30,095
	板橋新都段	10,635
	新北市江翠段	7,792
	台北市南港路一小段	3,620
	其他	1,428
小計		444,700
待售房地	海洋都心2	38,571
	海洋都心3	1,338,700
		1,377,271
合計		\$ 7,966,242

不動產、廠房及設備變動明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

相關資訊請參閱附註六(七)。

愛山林建設開發股份有限公司

使用權資產變動明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(八)。

短期借款明細表

借款種類	說明	期末餘額	契約期限	利率區間	抵押或擔保	備註
抵押借款	金融機構	\$ 1,282,610	103.01.21~110.06.21	2.20%~2.94%	營建用地及待售 房地	
"	金融機構	390,000	104.11.13~110.05.13	2.515%	營建用地	
"	金融機構	1,600,000	105.02.17~111.02.17	3.0338%	營建用地	
"	金融機構	114,000	108.12.25~109.12.25	2.20%	營建用地	
"	資產管理(股)公司	<u>180,000</u>	108.11.25~111.11.25	2.90%	營建用地	
		<u>3,566,610</u>				
信用借款	金融機構	204,210	107.12.05~111.06.21	2.50%	無	
"	金融機構	32,382	108.09.24~109.03.20	2.00%	"	
"	金融機構	36,157	108.10.28~109.04.28	2.500%	"	
"	金融機構	43,132	108.08.15~109.02.15	2.500%	"	
"	金融機構	15,538	108.11.20~109.05.28	2.3980%	"	
"	金融機構	100,000	108.08.28~109.02.28	2.500%	"	
"	金融機構	74,609	108.10.07~109.10.07	2.500%	"	
"	金融機構	10,913	108.11.15~109.05.13	2.500%	"	
"	金融機構	<u>25,000</u>	108.12.25~109.12.25	2.20%	"	
		<u>541,941</u>				
		<u>\$ 4,108,551</u>				

愛山林建設開發股份有限公司

應付公司債明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	發行總額	已還數額	期末餘額	一年內到期	帳面價值	償還辦法	擔保情形
普通公司債	金融機構	106.09	年付	\$ 300,000	-	300,000	(300,000)	-	到期日一次還本	銀行保證及營建用地 (子公司提供)
"	金融機構	108.01	"	500,000	-	500,000	-	500,000	到期日一次還本	銀行保證及不動產、 廠房及設備
				<u>\$ 800,000</u>	<u>-</u>	<u>800,000</u>	<u>(300,000)</u>	<u>500,000</u>		

愛山林建設開發股份有限公司

長期借款明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

借款種類	說明	期末餘額	契約期限	利率區間	抵押或擔保	備註
抵押借款	金融機構	\$ 676,830	104.12.16~124.12.16	1.95%	不動產、廠房及設備	
"	金融機構	602,000	103.05.16~111.12.31	2.37%	使用權資產(地上權)	
"	金融機構	<u>21,029</u>	106.01.26~126.01.26	1.86%	不動產、廠房及設備	
	小計	1,299,859				
	減：一年內到期	<u>(3,056)</u>				
	合計	<u>\$ 1,296,803</u>				

營業收入明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

相關資訊請參閱附註六(廿二)。

愛山林建設開發股份有限公司

營業成本明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
勞務合約成本	代銷案	\$ 1,041,982	
營建成本	建設案	223,130	
租賃成本	投資性不動產折舊	751	
		<u>\$ 1,265,863</u>	

推銷費用明細表

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資費用		\$ 110,492	
保險費		2,647	
退休金		1,865	
伙食費		809	
勞務費		2,180	
廣告費		6,990	
折舊		2,698	
其他費用		19,606	
		<u>\$ 147,287</u>	

愛山林建設開發股份有限公司

管理費用明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
薪資支出		\$ 51,454	
租金支出		413	
文具印刷		872	
退休金		1,011	
廣告費		2,304	
保險費		3,842	
交際費		2,731	
捐贈		17,010	
稅捐		10,202	
折舊		12,818	
各項攤提		123	
伙食費		508	
職工福利		2,972	
勞務費		7,236	
雜項購置		357	
雜費		4,533	
其他費用		18,408	
		<u>\$ 136,794</u>	

愛山林建設開發股份有限公司

其他收入明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(廿四)。

其他收益及費損淨額明細表

相關資訊請參閱附註六(廿四)。

財務成本明細表

相關資訊請參閱附註六(廿四)。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1091589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

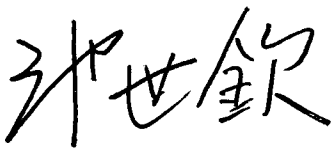
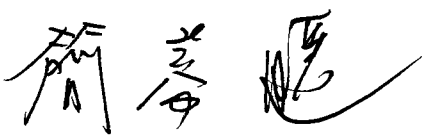
會員證書字號：(1) 北市會證字第三五三〇號
(2) 北市會證字第一七二四號

委託人統一編號：22190686

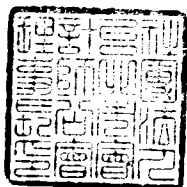
印鑑證明書用途：辦理 愛山林建設開發股份有限公司

一〇八年度（自民國一〇八年一月一日至

一〇八年十二月三十一日）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 109 年 3 月 18 日

裝

訂

線