

股票代碼:2540

# 愛山林建設開發股份有限公司

JSL CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO., LTD.

## 109年度年報

Annual Report 2020

中華民國一一〇年五月十二日刊印

查詢本年報之網址：<http://mops.twse.com.tw/>

行政院金管會指定之資訊申報網站之網址：同上

本公司揭露年報相關資料之網址：同上

一、發言人：

姓名：張境在  
職稱：總經理  
電話：(02)8773-6688  
E-mail：micha@mail.jsl.com.tw

代理發言人：

姓名：徐永仁  
職稱：副總經理  
電話：(02)8773-6688  
E-mail：kevin@mail.jsl.com.tw

二、總公司

地址：台北市大安區忠孝東路4段166號11樓之2  
電話：(02)8773-6688  
傳真：(02)8773-6689

三、股票過戶機構：

名稱：統一綜合證券股份有限公司股務代理部  
地址：台北市松山區東興路8號地下1樓  
網址：<http://www.pscnet.com.tw>  
電話：(02)2746-3797  
傳真：(02)2746-3695

四、最近年度財務報告簽證會計師：

會計師姓名：張淑瑩、韓沂璉  
事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所  
地址：台北市信義區信義路5段7號68樓  
網址：<http://www.kpmg.com.tw>  
電話：(02)8101-6666

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無。

六、公司網址：<http://www.isanlin.com>

# 目 錄

	頁次
壹、致股東報告書-----	1
貳、公司簡介-----	3
一、公司設立日期-----	3
二、公司沿革-----	3
參、公司治理報告-----	4
一、公司之組織結構-----	4
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	6
三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金-----	10
四、公司治理運作情形-----	18
五、會計師公費資訊-----	39
六、更換會計師資訊-----	40
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職 於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之資訊-----	40
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、 二親等以內之親屬關係之資訊-----	41
九、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分 之十之股東股權移轉及股權質押變動情形-----	42
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之 持股數，並合併計算綜合持股比例-----	42
肆、募資情形-----	43
一、資本及股份-----	43
二、公司債(含海外公司債)辦理情形-----	48
三、特別股辦理情形-----	48
四、海外存託憑證辦理情形-----	48
五、員工認股權憑證辦理情形-----	48
六、限制員工權利新股辦理情形-----	48
七、取得員工認股權憑證之經理人及取得認股憑證可認股數前十大員工之姓名、取得及認購情 形-----	48
八、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形-----	48
九、資金運用計畫執行情形-----	49
伍、營運概況-----	50
一、業務內容-----	50
二、市場及產銷概況-----	54
三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均年服務年資、 平均年齡及學歷分布比率-----	59

四、環保支出資訊-----	59
五、勞資關係-----	59
六、重要契約-----	61
<b>陸、財務概況-----</b>	<b>64</b>
一、最近五年度簡明資產負債表及損益表-----	64
二、最近五年度財務分析-----	68
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告-----	71
四、最近年度個體財務報表-----	72
五、最近年度合併財務報表-----	132
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難之情事，對本公司財務狀況之影響-----	200
<b>柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項-----</b>	<b>200</b>
一、財務狀況-----	200
二、經營結果-----	201
三、現金流量-----	202
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響-----	202
五、最近年度轉投資政策及獲利或虧損之主要原因與其改善計畫及未來一年投資計畫	203
六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項之分析評估-----	203
七、其他重要事項-----	206
<b>捌、特別記載事項-----</b>	<b>207</b>
一、關係企業相關資料-----	207
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形-----	214
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形-----	214
四、其他必要補充說明事項-----	214
<b>玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響事項-----</b>	<b>214</b>

# 壹、致股東報告書

各位股東，大家好：

109 年度受惠於台灣防疫成果良好、海外資金回流以及房貸利率不斷降低等因素，房地產交易持續熱絡。全國買賣移轉棟數達 32.6 萬棟，連續 4 年走揚且創近 7 年以來新高。

由於房地產市場不斷增溫，本公司 109 年度合併營業收入達 4,778,150 千元，較 108 年度成長 115%。其中代銷事業之合併營收為 3,350,972 千元，較上年度成長 70%，主要來自「世界明珠」、「金城舞 5 期」、「美麗山林」、「漢皇盛世」及「帝景系列」等案銷售；建設事業營收 326,592 千元較上年度長 39%，主要來自「海上皇宮」、「海洋都心二三期」等案成屋之銷售。另為增進營運效率，本公司於 109 年 7 月增加營造事業，以期有效控管成本及工程進度，達到產業上下游整合發揮綜效，109 年度營造事業收入為 1,071,203 千元。109 年淨利為 906,148 千元，較上年度成長 348%，每股盈餘達 6.18 元。

## 一、109 年度營業結果

### (一) 營業計畫實施成果

單位：新台幣千元

項 目	109 年度	108 年度	增加(減少)	增(減)率
營業收入	4,778,150	2,221,028	2,557,122	115%
營業毛利	2,044,665	798,247	1,246,418	156%
營業淨利	1,304,023	423,617	880,406	208%
營業外收入及支出淨額	(112,829)	(136,870)	24,041	-18%
本期淨利	906,148	202,389	703,759	348%
每股盈餘(稅後)(元)	6.18	1.38	4.80	348%

### (二) 預算執行情形

本公司及子公司依規定毋需編製與公開 109 年度財務預測，故不適用。

### (三) 財務收支及獲利能力分析

分析項目		109 年度	108 年度
償債能力	流動比率 (%)	163.97	165.82
	速動比率 (%)	39.25	26.68
獲利能力	資產報酬率 (%)	7.19	2.77
	權益報酬率 (%)	18.79	4.74
	營業利益佔實收資本比率 (%)	88.95	28.90
	稅前純益佔實收資本比率 (%)	81.30	19.55
	純益率 (%)	18.96	9.11

### (四) 研究發展狀況：

- (1) 市場研究發展方面：確實掌握經濟發展趨勢及房地產市場資訊，並定期研討分析，以作為產品定位及行銷策略之參考依據；另就都市更新、商用不動產等相關產品的研討，作為本公司未來持續開發之因應。
- (2) 建築規劃設計方面：禮聘知名建築師及設計群以創新思維規劃產品，並配合個案區域特性，擘劃優質建築，提高區域競爭力並創造住居新文明及市場價值。

- (3)營建工程及管理方面：針對型態不同的產品，研擬並引進最適宜之工程技術及工程方法；除嚴格控管施工品質，確保工地安全外，並確實掌握工程進度及成本控制，以增加產品的競爭力。

## 二、110 年營運展望

如前所述，109 年全台「建物買賣移轉」達近 32.6 萬棟、創下自 103 年來新高，其中 109.12 月買賣移轉棟數更創近 60 個月單月新高達 3.5 萬棟，顯示即使在疫情期間全台房屋買賣交易仍維持熱度。惟自 109 年底政府陸續推出針對房地產市場之控管措施，包含稅制、貸款成數及實價登錄等，預期短期將對投資客產生影響，惟長期仍將回歸自住需求。

另新冠疫情所造成的貨幣寬鬆引發原物料上漲，「營造工程物價指數」自 109 年 7 月起即大幅攀升，國內模板、鋼筋、混凝土及機電等營建相關成本價格皆大幅上揚，且至 110 年初仍未見減緩趨勢，另自 109 年度起由於資金回流台商擴廠、危老重建都更增加及前瞻計畫公共工程等因素，營造業出現缺工現象。成本及工期控管為 110 年度重要課題。

茲就 110 年度的營運展望說明如下：

### (一)經營方針

- (1)代銷業務的接案以貼近消費者需求、具價格競爭優勢及產品特色的個案為主，期能提供消費者更多元及優質產品的選擇。
- (2)營建個案的開發以掌握都市發展趨勢，推出符合市場需求個案，有效創造附加價值，增加獲利來源。
- (3)強化施工管理機能、有效控制成本，確保工程如期且品質不受影響。
- (4)持續加強人力資源訓練計劃，培訓專業人員並吸引優秀人才的投入，以提昇公司的競爭能力。

### (二)重要之產銷政策

- (1)發揮不動產銷售及開發之專業，推出具產品特色並符合市場需求之產品。
- (2)憑藉產品規劃的專業，推出優質產品，建立客戶品牌認同，並提供完善的售後服務，以建立公司良好的品牌形象和信譽，進一步提昇客戶對公司之信任。
- (3)建立多元之行銷通路，整合各項行銷資源，以強化銷售能力。

### (三)未來公司發展策略

- (1)持續深耕不動產代銷及開發本業，堅實獲利基礎。
- (2)持續發展不動產相關業務，以提供不動產業全方位服務為目標。

### (四)外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

- (1)以差異化、優質化之產品，強化市場競爭優勢。
- (2)專注法規之研究及變動，以確保客戶及股東權益之最大化。
- (3)注意總體經濟環境及市場變化，擬定最佳業務及財務策略，強化公司經營優勢及彈性。

愛山林在 110 年仍將秉持著務實與穩健的經營理念，提升營運績效及競爭能量，為股東謀取最大利潤。感謝各位股東對本公司的愛護與支持，且希望各位股東繼續不吝給予本公司批評與指教，最後謹祝各位股東心想事成，萬事如意。

董事長：



經理人：



會計主管：



## 貳、公司簡介

一、設立日期：75年9月6日

二、公司沿革：

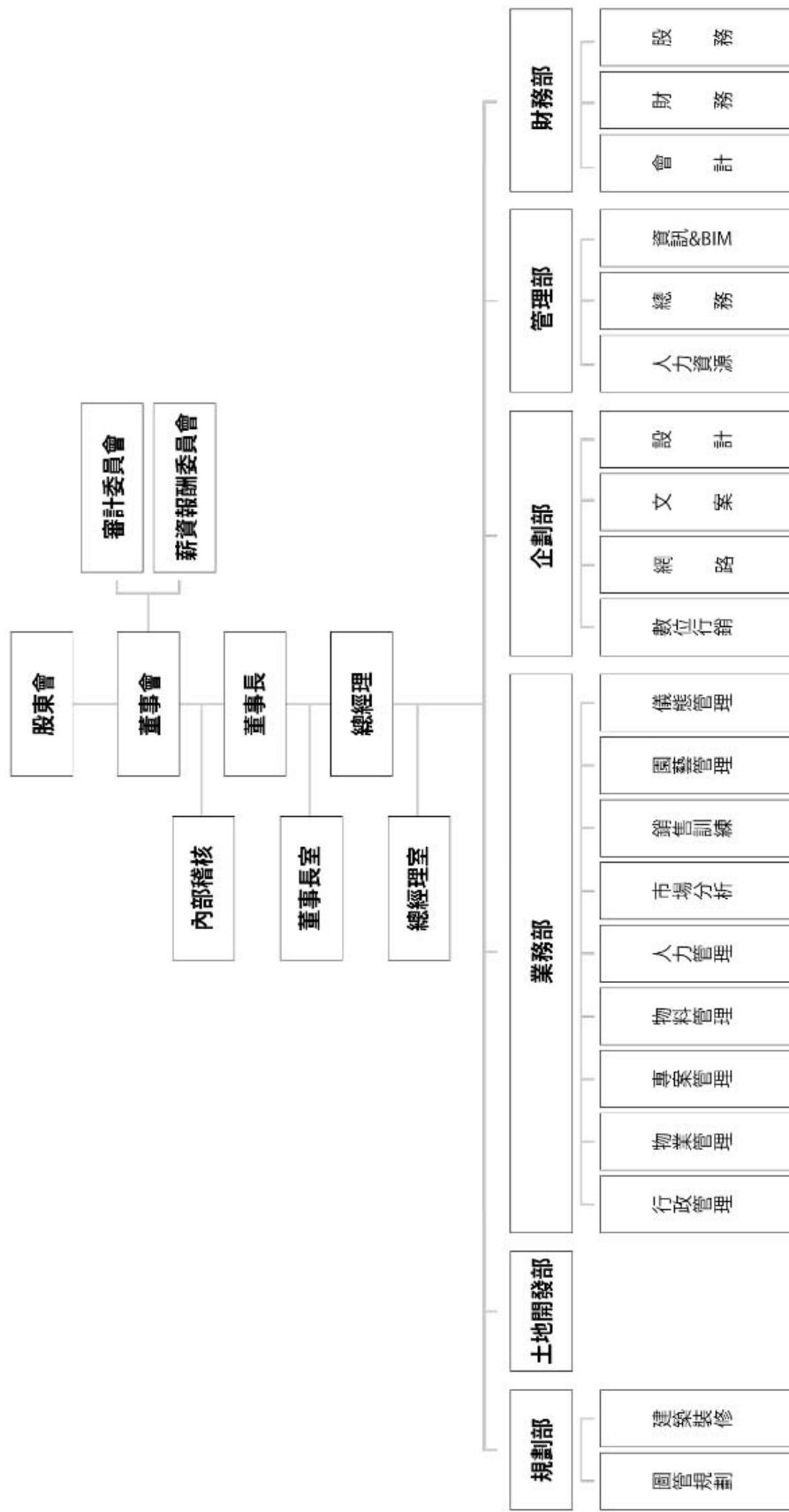
本公司於民國75年9月6日奉准設立，於民國102年6月24日股東會決議通過，並奉經濟部於102年7月5日核准將本公司名稱由「金尚昌開發股份有限公司」更名為「愛山林建設開發股份有限公司」，主要營業項目為不動產代銷與仲介業、住宅及大樓開發租售業、不動產買賣業、不動產租賃業、委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租、出售業務、室內裝潢經營等業務。

96年05月	遷移新址: 台北市信義路五段7號69樓A室(台北101大樓)。
97年01月	本公司減資彌補虧損，於96年6月15日股東常會決議通過，並於96年11月14日經主管機關核准，並於97年1月3日完成資本變更登記。減資至資本額為70,000千元。
97年06月	本公司於97年6月20日召開股東常改選董監事，選出5席董事及2席監察人。其中逸豐國際開發股份有限公司當選3席董事。並於同日本公司召開董事會推舉陳柏文先生擔任本公司董事長並續聘陳祈蒼先生為總經理。
97年09月	本公司於94年6月21日將私募現金有價證券交付與應募人。並於交付日起滿三年後於97年6月20日到期。於97年8月21日經主管機關核准私募有價證券3,252,000股補辦公開發行。並於97年9月11日起正式上市買賣。
100年06月	本公司於100年6月24日召開股東常會，因董事會任期屆滿改選全體董監事，選出5席董事及2席監察人。其中逸豐國際開發股份有限公司當選3席董事。並於同日本公司新任董事會推舉陳柏文先生擔任本公司董事長並續聘陳祈蒼先生為總經理。
102年04月	本公司於102年4月17日完成101年度第1次私募普通股之募集，私募股數共計7,000,000股。本公司私募現金增資後實收資本額為140,000千元，並於102年5月6日資本變更登記完成。
102年04月	本公司董事長及代理總經理陳柏文先生於102年4月間請辭，102年4月22日本公司董事會經全體出席董事同意通過，推選逸豐國際開發股份有限公司代表人祝董事文宇擔任董事長並聘任為總經理。
102年06月	本公司於102年6月24日股東會決議通過更名為「愛山林建設開發股份有限公司」。
102年07月	遷移新址: 台北市大安區忠孝東路4段166號11樓之2。
102年10月	本公司於102年10月21日完成102年度第1次私募普通股之募集，私募股數共計42,600,000股。本公司私募現金增資後實收資本額為566,000千元，並於102年11月8日資本變更登記完成。
102年11月	本公司102年度第2次私募普通股案，私募股數共計40,000,000股。增資後實收資本額為966,000千元，並於102年12月3日資本變更登記完成。
103年06月	本公司103年度股東會全面改選董事及監察人。
103年10月	本公司辦理現金增資50,000千股，實收股本增至新台幣1,466,000千元。
104年04月	本公司103年度現金增資計畫變更案。
105年01月	本公司發行104年度第1次有擔保普通公司債案。
105年08月	本公司於102年5月14日私募普通股7,000,000股，已於105年8月21日經主管機關核准補辦公開發行。並於同年8月12日起正式上市買賣。
106年04月	本公司於102年11月18日及12月18日私募普通股82,600,000股，已於106年4月18日經主管機關核准補辦公開發行。並於同年4月27日起正式上市買賣。
106年09月	本公司發行106年度第1次有擔保普通公司債案。
108年01月	本公司發行107年度第1次有擔保普通公司債案。
109年09月	本公司發行109年度第1次有擔保普通公司債案。

# 參、公司治理報告

## 一、公司之組織結構

公司組織圖





各主要部門所營業務

部門別	各 主 要 部 門 所 營 業 務
總經理室	(1) 全公司規章制度彙整與整合性規劃。 (2) 公司各部室作業縱向與橫向整合。 (3) 公司文化、決策者經營管理理念之宣導及對全體同仁之精神激勵。 (4) 公司經營願景、目標、方針之擬定。 (5) 公司經營管理制度之整合、公司規章制度之建立與協助制訂新事業之投資價值與可行性分析。
稽核室	(1) 內部控制作業之規範與整合、執行與檢討。 (2) 稽核作業執行及稽核報告撰擬、稽核缺失期後追蹤改善。 (3) 協助輔導各部室執行內控自評及內控、內稽知識之教育訓練。 (4) 定期向董事會及監察人提出稽核報告與說明執行成果。
管理部	(1) 根據公司作業目標與方針策劃單位業務，達成公司任務要求。 (2) 各項電腦化進度與效果之協調。 (3) 各項作業方案之建議及簽核；軟、硬體設備之規劃、設計、管理及安全維護；撰擬各項協議內容、訴訟書狀及函文。 (4) 契約文件審核、法令之蒐集、法律問題之研究、資料之蒐集、整理歸檔。 (5) 負責人力需求、人員招募、敘薪、考核、福利及教育訓練等業務。 (6) 負責總務、庶務用品之管理。
業務部	(1) 行銷市場研究、提報；銷售目標之設定、推動，調價。 (2) 房地產個案廣告提案、執行。 (3) 案前作業與銷售、廣告策略之擬定。 (4) 相關業務之危機防範與應變處理；客訴問題處理。
土地開發部	(1) 購地作業：用地基本資料調查及條件分析、開發損益分析評估等。 (2) 地政登記作業：建物登記、產權移轉及控管地政登記作業流程與進度。 (3) 土地資產管理作業：公司土地資產資料庫建立與維護、地價稅與房屋稅等持有稅賦的核算等。
規劃部	(1) 建築個案設計、執照申請、工程預算彙總編制。 (2) 工程查核、管理及驗收營建工程材料之抽樣與檢驗。 (3) 收集彙整營建相關資料規範。
財務部	(1) 普通會計、成本會計及稅務會計等制度之訂定、執行與管理報表之編製與提供。 (2) 收支款項傳票作業及審核、公司財產移轉盤點控管、年度決算事項編列辦理、各項賦稅申報。 (3) 資金之運用及籌措。 (4) 出納作業之執行。 (5) 現金收支及管理。 (6) 銀行融資規劃及管理。 (7) 投資活動之規劃及執行等。 (8) 股東會召開與運作。 (9) 股務相關事宜。
企劃部	(1) 市場調查分析、行銷整合服務。 (2) 個案開發與產品建議。 (3) 建立各類個案資料庫，提供專業代銷服務。

## 二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

### (一) 董事及監察人

#### 1. 董事及監察人資料

110年4月30日

職稱	國籍或 註冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經 (學)歷	目前兼任本公司 及其他公司之職務 監察人	具配偶或二親等以內關 係之其他主管、董事或 監察人		備註 (註2)	
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名		關係
董事長	中華民國	祝文宇	男	109.06.24	3年	103.06.18	35,351,966	24.11%	35,342,966	24.11%	11,343,419	7.74%	0	0%	大學畢 愛山林建設 開發(股)公 司董事長	愛山林建設開發(股)公司-董事長 甲山林房屋仲介(股)公司-董事長 遠豐國際開發(股)公司-董事長 尚業實業(股)公司-董事長 祝園實業(股)公司-董事長 漢洋建設(股)公司-董事長 兆鴻建設(股)公司-董事長 甲山林建設(股)公司-董事長 甲山林廣告(股)公司-監察人 任務實業(股)公司-監察人	董事長 特助	張瀛珠 夫妻	無	
董事	中華民國	祝園實業(股)公司	-	109.06.24	3年	103.06.18	28,558,362	19.48%	28,558,362	19.48%	0	0%	0	0%	無	無	無	無	無	
董事	中華民國	代表人-張境在	男	109.06.24	3年	103.06.18	7,645,000	5.21%	7,553,000	5.02%	0	0%	0	0%	專科畢 甲山林廣告 (股)公司總 經理	愛山林建設開發(股)公司-總經理 任務實業(股)公司-董事 甲山林廣告 (股)公司-董事長 甲山林廣告(股)公司-董事 職當實業(股)公司-董事 旺馬廣告(股)公司-董事 專任廣告(股)公司-董事 尚業實業(股)公司-董事 甲山林房屋仲介(股)公司-董事 甲山林國際實業(股)公司-董事	無	無	無	無
董事	中華民國	祝園實業(股)公司	-	109.06.24	3年	103.06.18	28,558,362	19.48%	28,558,362	19.48%	0	0%	0	0%	無	無	無	無	無	
董事	中華民國	代表人-徐永仁	男	109.06.24	3年	103.06.18	3,246,000	2.21%	2,621,000	1.79%	0	0%	0	0%	專科畢 甲山林廣告 (股)公司副 總經理	愛山林建設開發(股)公司-副總經理 水立方國際開發(股)公司-董事 甲山林娛樂(股)公司-董事 甲山林廣告(股)公司-董事長 傳山林廣告(股)公司-董事長 職當實業(股)公司-董事長 愛山林國際開發(股)公司-董事長 甲山林國際實業(股)公司-監察人	無	無	無	無
董事	中華民國	遠豐國際開發(股)公司	-	109.06.24	3年	103.06.18	12,415	0.008%	12,415	0.008%	0	0%	0	0%	無	無	無	無	無	
董事	中華民國	代表人-徐瑞政 (註1)	男	108.07.10	3年	108.07.10	1,000	0%	0	0%	0	0%	0	0%	大學畢 愛山林建 設開發 (股)公司 資深副理	無	無	無	無	

職稱	國籍或 註冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經 (學)歷	目前兼任本公司 及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關 係之其他主管、董事或 監察人			備註 (註2)	
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係		
董事	中華民國	代表人許茂諺 (註1)	男	109.06.24	3年	109.06.24	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	大學畢 愛山林建設 開發(股)公 司副理	無	無	無	無	無	
獨立董事	中華民國	蔡如君	女	109.06.24	3年	109.06.24	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	大學畢 Chenco Holding Company, LLC. Director	無	無	無	無	無	
獨立董事	中華民國	張志弘	男	109.06.24	3年	106.0615	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	碩士畢 細峰科技 (股)公司董 事長	無	無	無	無	無	
獨立董事	中華民國	胡湘麒	男	109.06.24	3年	109.06.24	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	碩士畢 中山科學研 究院工程師 IBM業務代 表/專業管理 顧問 凱聚公司-總 經理 親合工業 (股)公司-董 事長 宸遠科技 (股)公司-董 事長/總經理 國巨(股)公 司-全球業務 事業群總經 理	能傑網通(股)公司-董事長 捷昇國際(股)公司-董事長 永通科技(股)公司-董事長 能盛亞洲資本(股)公司-總經理 能盛精密科技(股)公司-總經理/董事 應隆醫藥健康產業集團有限公司-執行 董事 佳能企業(股)公司-董事	無	無	無	無	無

註1：逸豐國際開發(股)公司法人代表人於109年06月24日改派許茂諺為董事代表人。

註2：公司董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

## 2. 法人董監事資料

### 法人股東之主要股東

110年4月30日

法人股東名稱	法人股東之主要股東	持股比例
祝園實業股份有限公司	祝藝	81%
逸豐國際開發股份有限公司	祝文字	99.98%

## 3. 董事、監察人所具專業知識及獨立性之情形

110年4月30日

姓名 (註1)	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註1)												兼任其 他公 開發 行公 司獨 立董 事 家 數
		商務、法務、財 務、會計或公司 業務所須相關科 系之公私立大專 院校講師以上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業務 所需之國家考試 及格領有證書之 專門職業及技術 人員	商務、法 務、財 務、會 計或 公司 業務 所須 之 工 作 經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
董事：祝文字			✓	✓								✓	✓		✓	✓	0
董事：祝園實業 (股)公司法人代 表：張境在			✓				✓		✓			✓	✓		✓		0
董事：祝園實業 (股)公司法人代 表：徐永仁			✓				✓		✓			✓	✓		✓		0
董事：逸豐國際開 發(股)公司法人代 表：徐瑞政(註2)			✓			✓	✓		✓			✓	✓		✓		0
董事：逸豐國際開 發(股)公司法人代 表：許茂諺(註2)			✓			✓	✓		✓			✓	✓		✓		0
獨立董事：蔡如君			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
獨立董事：張志弘			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
獨立董事：胡湘麒			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1

註1：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“ ”。

- (1) 非公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11) 未有公司法第30條各款情事之一。
- (12) 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

註2：逸豐國際開發(股)公司法人董事代表人於109年06月24日改派許茂諺先生為董事代表人。

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

110年4月30

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註 (註1)
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	張境在	男	102.11.01	7,353,000	5.02%	0	0	0	0	專科畢 甲山林廣告(股)公司-總經理	住實業(股)公司-董事長 市港建設開發(股)公司-董事長 甲山林廣告(股)公司-董事 藏富實業(股)公司-董事 旺馬廣告(股)公司-董事 專住廣告(股)公司-董事 高巢實業(股)公司-董事 甲山林房屋仲介(股)公司-董事 山林國際實業(股)公司-董事	無	無	無	無
業務部副總經理	中華民國	徐永仁	男	102.11.01	2,621,000	1.79%	0	0	0	0	專科畢 甲山林廣告(股)公司代銷團隊	藏富實業(股)公司-董事長 天弘國際開發有限公司-董事長 愛山林國際開發(股)公司-董事長 山林國際實業(股)公司-董事	無	無	無	無
財務暨會計主管	中華民國	梁思琪	女	107.12.01	0	0%	0	0	0	0	大學畢 安侯建業聯合會計師事務所協理 勁永國際(股)公司協理	無	無	無	無	無

註1：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

### 三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金 (一)一般董事及獨立董事之酬金(個別揭露)

單位：新台幣千元

職稱	姓名	董事酬金				兼任員工領取相關酬金						A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註10)	有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註11)										
		報酬(A)(註2)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註3)		業務執行費用(D)(註4)		A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(註10)				薪資、獎金及特支費等(E)(註5)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)(註6)					
		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)			本公司	財務報告內所有公司(註7)	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司(註7)	現金金額	股票金額		
董事長	祝文宇	0	0	0	0	6,109	6,109	0	0	6,109	6,109	27,120	27,120	0	0	2,222	2,222	0	0	3.91%	3.91%	0	0
董事兼總經理	祝園實業(股)公司-張境在	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,571	19,571	0	0	2,222	2,222	0	0	2.41%	2.41%	0	0
董事兼副總經理	祝園實業(股)公司-徐永仁	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32,339	32,339	0	0	2,222	2,222	0	0	3.81%	3.81%	0	0
董事(註12)	逸豐國際開發(股)公司-徐瑞政	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,940	5,940	0	0	2,222	2,222	0	0	0.90%	0.90%	0	0
董事(註12)	逸豐國際開發(股)公司-許茂諺	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,764	8,792	0	0	2,222	2,222	0	0	1.21%	1.22%	0	0
獨立董事	蔡如君	120	0	0	0	0	10	0	0	130	130	0	0	0	0	0	0	0	0	0.01%	0.01%	0	0
獨立董事	張志弘	120	0	0	0	0	10	0	0	130	130	0	0	0	0	0	0	0	0	0.01%	0.01%	0	0
獨立董事	胡相麒	120	0	0	0	0	80	0	0	200	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0.02%	0.02%	0	0

1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性；全體董事及監察人之報酬，授權董事會依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌同業通常之水準議定之。

2.除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

3.本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名		
	前四項酬金總額(A+B+C+D)	前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註8)	財務報告內所有公司(註9)H	本公司(註8)
低於 1,000,000 元	張境在 徐永仁 徐瑞政(註12) 許茂諺(註12) 蔡如君 張志弘 胡湘麒	張境在 徐永仁 徐瑞政(註12) 許茂諺(註12) 蔡如君 張志弘 胡湘麒	蔡如君 張志弘 胡湘麒
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)			
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)			
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)			
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	祝文宇	祝文宇	徐瑞政(註12)
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)			許茂諺(註12)
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)			張境在
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)			祝文宇、徐永仁
總計	8 位	8 位	8 位

註1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，並分別列示一般董事及獨立董事，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及下表(3-1)，或下表(3-2-1)及(3-2-2)。

註2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註3：係指最近年度董事會通過分派之董事酬勞金額。

註4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、獎勵金、各種獎金、獎馬費、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註7：應指報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註9：應指報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註10：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註11：a. 本欄應填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表之 I 欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

b. 本公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

c. 酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

註 12：遠豐國際開發(股)公司法人董事代表人於 109 年 06 月 24 日改派許茂諺先生為董事代表人  
 \* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(二) 監察人之酬金：

單位：新台幣千元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B 及 C 等三項總額占稅後純益之比例 (註 8)		有無領取來自外轉投資事業酬金 (註 9)
		報酬(A) (註 2)		酬勞(B) (註 3)		業務執行費用(C) (註 4)		本公司	財務報告內所有公司 (註 5)	
		本公司	財務報告內所有公司 (註 5)	本公司	財務報告內所有公司 (註 5)	本公司	財務報告內所有公司 (註 5)			
監察人	尤志績 (註 10)	0	0	0	0	31	31	0%	0%	無
監察人	祝藝 (註 10)	0	0	0	0	0	0	0%	0%	無



酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司(註6)	財務報告內所有公司(註7)D
低於 1,000,000 元	尤志續/祝藝	尤志續/祝藝
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	-	-
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	-	-
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	-	-
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	-	-
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	-	-
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	-	-
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	-	-
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)		
100,000,000 元以上		
總計	2 位	2 位

註 1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。

註 2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金獎勵金等等)。

註 3：係填列最近年度經董事會通過分派之監察人酬勞金額。

註 4：係指最近年度給付監察人之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。

註 6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註 8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 9：a.本欄應明確填列公司監察人領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司監察人如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別所領取之酬金，併入酬金級距表 D 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司監察人擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

註 10：本公司已於 109 年 6 月 24 日設立審計委員會，由審計委員會取代監察人之職能。

\*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(三) 總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣千元

職稱 (註1)	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金(B)		獎金及 特支費等等(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D等四項 總額占稅後純益之比例 (%) (註8)		有無領取來自子公司 以外轉投資事業酬金 (註9)		
		本公司	財務報告 內所有公 司 (註5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報告內所有公司 (註5)	現金金額	股票 金額	現金金額	股票 金額		本公司	財務報告 內所有公 司 (註5)
總執行長	祝文字	3,600	3,600	0	0	23,520	23,519	2,222	0	2,222	0	2,222	0	3.24%	3.24%	0
總經理	張境在	3,095	3,095	0	0	16,476	16,476	2,222	0	2,222	0	2,222	0	2.41%	2.41%	0
副總經理	徐永仁	2,440	2,440	0	0	29,899	29,899	2,222	0	2,222	0	2,222	0	3.81%	3.81%	0

\* 不論職稱，凡職位相當於總經理、副總經理者(例如：總裁、執行長、總監...等等)，均應予揭露。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註 6)	財務報告內所有公司(註 7)E
低於 1,000,000 元		
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)		
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)		
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)		
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)		
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)		
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	祝文字、張境在	祝文字、張境在
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	徐永仁	徐永仁
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)		
100,000,000 元以上		
總計	3 名	3 名

註 1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及上表(1-1)，或(1-2-1)及(1-2-2)。

註 2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註 3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註 4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註 6：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 8：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 9：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

b.公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表 E 欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

\*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(四)公司前五位酬金最高主管之酬金

單位：新台幣千元

職稱	姓名	薪資(A) (註2)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%) (註6)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註7)	
		本公司	財務報告內所有公司(註5)	本公司	財務報告內所有公司(註5)	本公司	財務報告內所有公司(註5)	本公司	現金金額	股票金額	財務報告內所有公司(註5)	現金金額	股票金額		本公司
總執行長	祝文宇	3,600	3,600	-	-	23,520	23,519	2,222	-	2,222	-	-	3.24%	3.24%	無
總經理	張境在	3,095	3,095	-	-	16,476	16,476	2,222	-	2,222	-	-	2.41%	2.41%	無
副總經理	徐永仁	2,440	2,440	-	-	29,899	29,899	2,222	-	2,222	-	-	3.81%	3.81%	無
特助	張瀛珠	1,801	1,801	-	-	12,014	12,014	-	-	-	-	-	1.52%	1.52%	無
經理	薛麗婕	1,475	1,475	-	-	18,969	18,969	2,222	-	2,222	-	-	2.50%	2.50%	無

註1：所稱「前五位酬金最高主管」，該主管係指公司經理人，至有關經理人之認定標準，依據前財政部證券暨期貨管理委員會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定「經理人」之適用範圍辦理。至於「前五位酬金最高」計算認定原則，係以公司經理人領取來自合併財務報告內所有公司之薪資、退職退休金、獎金及特支費等，以及員工酬勞金額之合計數(亦即A+B+C+D四項總額)，並予以排序後之前五位酬金最高者認定之。若董事兼任前開主管者應填列本表及上表(一)一般董事及獨立董事之酬金。

註2：係填列最近年度前五位酬金最高主管之薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度前五位酬金最高主管之各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IPRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註4：係填列最近年度經董事會通過分派前五位酬金最高主管之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表(五)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司前五位酬金最高主管之各項酬金總額。

註6：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註7：a. 本欄應明確填列公司前五位酬金最高主管領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

b. 酬金係指本公司前五位酬金最高主管擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

\*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(五)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

單位：新台幣千元

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後 純益之比例 (%)
經 理 人	總執行長	祝文宇	0	2,222	2,222	0.24%
	總經理	張境在	0	2,222	2,222	0.24%
	副總經理	徐永仁	0	2,222	2,222	0.24%
	財務暨會計主管	梁思琪	0	0	0	0%

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

註2：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個別或財務報告之稅後純益。

註3：經理人之適用範圍，依據本會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定，其範圍如下：

- (1) 總經理及相當等級者
- (2) 副總經理及相當等級者
- (3) 協理及相當等級者
- (4) 財務部門主管
- (5) 會計部門主管
- (6) 其他有為公司管理事務及簽名權利之人

註4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞（含股票及現金）者，除填列上表(一)一般董事及獨立董事之酬金及上表(三)總經理及副總經理之酬金外，另應再填列本表。

(六)分別比較說明本公司及合併報表內所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

1.最近兩年度董事、監察人及經理人酬金分析

單位：新台幣千元

職 稱	109 年度酬金總額 占稅後純益比例(%)		108 年度酬金總額 占稅後純益比例(%)	
	本公司	合併報表	本公司	合併報表
稅後純益	906,148	906,148	202,613	202,389
董監事酬金所占比例	0.67%	0.67%	0.74%	0.74%
經理人酬金所佔比例	2.70%	2.70%	2.95%	2.96%

2.本公司設置薪資報酬委員會，就本公司董事及經理人之薪資報酬政策予以評估，並向董事會提出建議，供其決策參考。

(1) 依本公司章程第20條規定，全體董事之報酬，授權董事會依個別董事對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，並參酌同業通常之水準議定之。獨立董事之報酬，由董事會依前項原則議定每月固定酬金，不參與董事酬勞分派及其他各項獎金分配。

(2) 總經理及副總經理之酬金，係依本公司訂定之核薪作業相關辦法等規定辦理，與經營績效及未來風險之關聯性成正相關。經營團隊之酬金政策，係以各職責領域對公司經營暨個人之績效達成率，給與合理報酬。

#### 四、公司治理運作情形

##### (一)董事會運作情形資訊

最近年度董事會開會(A)9次，董事出席情形如下：

職稱	姓名(註1)	實際出(列)席次數B	委託出席次數	實際出(列)席率(%) 【B/A】(註2)	備註
董事長	祝文宇	8	1	88.88%	109年6月24日股東會改選(連任)
董事	祝園實業(股)公司-張境在	8	0	88.88%	109年6月24日股東會改選(連任)
董事	祝園實業(股)公司-徐永仁	8	0	88.88%	109年6月24日股東會改選(連任)
董事	逸豐國際開發(股)公司-徐瑞政(註3)	2	0	50%	109年6月24日股東會改選(舊任)
董事	逸豐國際開發(股)公司-許茂諺(註3)	5	0	100%	109年6月24日股東會改選(新任)
獨立董事	蔡如君	7	0	77.8%	109年6月24日股東會改選(連任)
獨立董事	張志弘	7	0	77.8%	109年6月24日股東會改選(連任)
獨立董事	胡湘麒	4	0	80%	109年6月24日股東會改選(新任)

註1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註2：(1)年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(2)年度終了日前有董事監察人改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

註3：逸豐國際開發(股)公司法人董事代表人徐瑞政先生於經法人股東改派為董事代表人。

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一)證券交易法第14條之3所列事項。

日期	議案內容	獨董持反對或保留意見	獨董意見	公司對獨董意見之處理	決議結果
109.01.07 第十三屆第二十次董事會議	通過本公司捐贈「中華民國射箭協會」案。	無	同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
109.03.30 第十三屆第二十一次董事會	1. 通過變更新北市板橋區新都段(C3)之共同投資興建分配比例案。 2. 通過本公司參與新北市板橋區新都段(C1)之合建開發案。 3. 通過本公司參與新北市板橋區江翠段(D2)之合建開發案。 4. 通過本公司向關係人達林開發(股)公司承租位於台北市興安街56~60號一樓店面及20個停車位案。	無	同意通過	不適用	全體出席董事同意通過

日期	議案內容	獨董持反對或保留意見	獨董意見	公司對獨董意見之處理	決議結果
	5. 通過本公司捐贈/贊助「中華民國射箭協會」及「中華民國排球協會」案。 6. 通過本公司108年度財務報表及合併財務報表案。 7. 通過修訂本公司內部控制制度部份條文案。 8. 通過配合會計師事務所內部調整變更簽證會計師事宜。 9. 通過修訂本公司「背書保證作業程序」部分條文案。 10. 通過修訂本公司「資金貸與他人作業程序」部分條文案。				
109.05.13 第十三屆第二十二次董事會議程	1. 通過增訂本公司內部控制制度作業案。 2. 通過本公司購買新北市三重區土地案。 3. 通過本公司購買新北市板橋區土地案。 4. 通過本公司參與新北市永和區合建案。	無	同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
109.05.22 第十三屆第二十三次董事會	1. 通過本公司受讓祝文字先生與漢洋建設(股)公司間之部分債權及基於債權所取得之相關權利案。 2. 通過本公司以債權抵付方式取得漢洋建設(股)公司(下稱漢洋公司)於臺北都會區大眾捷運系統松山線中山站聯合開發區(下稱捷一案)之	無	同意通過	不適用	全體出席董事同意通過

日期	議案內容	獨董持反對或保留意見	獨董意見	公司對獨董意見之處理	決議結果
	部分房地案。				
109.08.10 第十四屆第二次	<ol style="list-style-type: none"> <li>通過修訂本公司內部稽核實施細則。</li> <li>通過向關係人購買土地案。</li> <li>通過委託關係人祝旺開發股份有限公司承造新北市板橋區帝景三號新建工程事宜。</li> <li>通過本公司捐贈 / 贊助「中華民國射箭協會」案。</li> <li>通過本公司發行一〇九年度第一次有擔保普通公司債案</li> <li>通過本公司獨立董事報酬案。</li> </ol>	無	同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
109.10.26 第十四屆第三次	<ol style="list-style-type: none"> <li>通過修訂本公司內部控制制度部份條文案。</li> <li>通過本公司向關係人購買土地案。</li> <li>通過本公司規畫進行新北市三重區土地合建開發案。</li> <li>通過本公司委託關係人祝旺開發股份有限公司承造新北市板橋區帝景五號新建工程事宜案。</li> <li>通過追加板橋區帝景三號工程發包案。</li> </ol>	無	同意通過	不適用	全體出席董事同意通過
109.12.22 第十四屆第五次	<ol style="list-style-type: none"> <li>通過本公司規畫進行新北市三重區土地之合建開發案。</li> <li>通過本公司規畫進行新北市三重區都更合建案。</li> <li>通過本公司規畫進行台北市松山區土地之合建開發案。</li> </ol>	無	同意通過	不適用	全體出席董事同意通過



(二)109 年度並無獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
祝文宇	1.通過本公司捐贈/贊助「中華民國射箭協會」案。 2.本公司向關係人承租興安街一樓店面及 20 個停車位案。 3.本公司受讓祝文宇先生與漢洋建設(股)公司之部分債權及基於債權所取得之相關權利案。 4.本公司以債權抵付方式取得漢洋建設(股)公司於臺北都會區大眾捷運系統松山線中山站聯合開發區之部分房地案。 5.通過向關係人購買容移用土地案。	為本案之利害關係人	依法迴避未參與表決

三、公司董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊：

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	109/01/01~109/12/31	董事會	董事會內部自評	(1) 對公司營運之參與程度 (2) 董事會決策品質 (3) 董事會組成與結構 (4) 董事的選任及持續進修 (5) 內部控制
		個別董事成員	董事成員自評	(1) 公司目標與任務之掌握 (2) 董事職責認知、對公司營運之參與程度 (3) 內部關係經營與溝通 (4) 董事之專業及持續進修 (5) 內部控制
		功能性委員會	委員會成員自評	(1) 公司營運之參與程度 (2) 功能性委員會職責認知 (3) 功能性委員會決策品質 (4) 功能性委員會組成及成員選任 (5) 內部控制

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估。

- (一) 本公司重要規章及公司治理相關規範，已依規定揭露於本公司網站或公開資訊觀測站。
- (二) 本公司於 109 年 6 月 24 日設置審計委員會替代監察人職權。
- (三) 本公司已投保「董監事暨重要職員責任保險」，以分散董事法律責任風險，提昇公司治理力。

(二) 審計委員會運作情形

最近年度審計委員會開會 3 次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數 (B)	委託 出席次數	實際出席率(%) (B/A) (註)	備註
獨立董事	胡湘麒	3	0	100%	本公司於 109/6/24 依法成立審計委員會代替監察人職權。
	蔡如君	3	0	100%	
	張志弘	3	0	100%	

註：★年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

★年度終了日期，新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：

(一)證券交易法第14 條之5 所列事項。

董事會日期	議案內容	審計委員會日期	審計委員會 決議結果	公司對審計委員 會意見之處理	董事會 決議結果
109.08.10 第十四屆第二次	<ol style="list-style-type: none"> <li>通過本公司 109 年第二季財務報表案。</li> <li>通過資金貸與 100% 持股之子公司。</li> <li>通過本公司向關係人購買土地案司案。</li> <li>通過本公司委託關係人祝旺開發股份有限公司承造新北市板橋區帝景三號新建工程事宜。</li> <li>通過本公司捐贈/贊助「中華民國射箭協會」案。</li> <li>通過本公司發行一〇九年度第一次有擔保普通公司債案</li> </ol>	109.08.10 第一屆第一次	全體出席委員 同意通過	不適用	全體出席 董事員會 同意通過
109.10.26 第十四屆第三次	<ol style="list-style-type: none"> <li>通過修訂本公司內部控制制度部份條文案。</li> <li>通過本公司向關係人購買土地案。</li> <li>通過本公司規畫進行新北市三重區土地合建開發案。</li> <li>通過本公司委</li> </ol>	109.10.26 第一屆第二次	全體出席委員 同意通過	不適用	全體出席 董事員會 同意通過

	託關係人祝旺開發股份有限公司承造新北市板橋區帝景五號新建工程事宜案。 5. 通過追加板橋區帝景三號工程發包案。				
109.12.22 第十四屆第五次	1. 通過本公司110年度營運計畫及預算案。	109.12.22 第一屆第三次	全體出席委員 同意通過	不適用	全體出席 董事員會 同意通過

(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無此情形。

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無此情形。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形(應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等)。

(一)內部稽核主管定期與審計委員會委員報告稽核情形，遇有特殊狀況時，會即時向審計委員會委員報告。本公司審計委員會與內部稽核主管溝通狀況良好。

(二)簽證會計師定期於審計委員會會議中報告當季財務報表查核或核閱結果，以及其他相關法令要求之溝通事項，若有特殊狀況時，會即時向審計委員會委員報告。本公司審計委員會與簽證會計師溝通狀況良好。

(三)獨立董事與內部稽核主管及簽證會計師之溝通事項摘要如下：

開會日期	與內部稽核主管溝通事項	與簽證會計師溝通事項
109/03/30	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 報告稽核計劃執行情形。</li> <li>● 審議本公司108年度內部控制制度聲明書。</li> <li>● 配合實際作業流程與及公司所訂定之程序或辦法，修訂本公司之內部控制制度。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本公司 108 年度合併及個體財務報告、關鍵事項查核報告。</li> <li>● 財務報告自編議題。</li> <li>● 會計師獨立性及適任性。</li> <li>● 配合會計師事務所內部調整變更簽證會計師事宜。</li> </ul>
109/5/13	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 報告稽核計劃執行情形。</li> <li>● 因應審計委員會之設置，增訂本公司「其他管理循環－審計委員會議事運作之管理」之內部控制制度。</li> <li>● 因應審計委員會之設置，修訂「109年度稽核計劃」。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本公司 109 年度第一季合併財務報告。</li> </ul>
109/8/10	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 報告稽核計劃執行情形。</li> <li>● 配合審計委員會之設置，修訂內部稽核實施細則。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本公司 109 年度第二季合併財務報告。</li> </ul>
109/10/26	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 報告稽核計劃執行情形。</li> <li>● 配合審計委員會之設置及近期法令修訂，修訂本公司「其他管理循環」之內部控制制度。</li> </ul>	
109/11/11	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 報告稽核計劃執行情形。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本公司 109 年度第三季合併財務報告。</li> </ul>
109/12/22	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 報告稽核計劃執行情形。</li> <li>● 審議 110 年度稽核計畫。</li> </ul>	

結果：上述事項獨立董事並無反對意見。

註：本公司於109/6/24成立審計委員會，在此之前秉持公司治理精神，獨立董事亦與內部稽核主管及簽證會計師保持良好溝通。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益			
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		無重大差異。
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		無重大差異。
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		無重大差異。
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		無重大差異。
三、董事會之組成及職責			
(一) 董事會是否組成擬訂多元化方針及落實執行？		✓	無重大差異。
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		✓	未來配合法令規定辦理。
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？		✓	無重大差異。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
		摘要說明 標進行評鑑並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考。 有關本公司董事會績效評估已於110年3月26日提報董事會。	
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓	(四)本公司於110年3月26日董事會評估簽證會計師獨立性，評估結果為符合本公司獨立性及適任性評估標準。	無重大差異。
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	✓	本公司設有專責人員負責公司治理相關事務，包括提供董事及獨立董事們執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等事務。	無重大差異。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所切之重要企業社會責任議題？	✓	本公司設有不同部門針對不同主體(含利害關係人)建立溝通管道，並已於公司網站設置利害關係人專區。	無重大差異。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓	本公司委託統一綜合證券股份有限公司股務代理部負責辦理股東會事務。	無重大差異。
七、資訊公開			
(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	✓	(一)本公司於公司網站揭露財務業務資訊，並於公開資訊觀測站揭露公司治理資訊。	無重大差異。
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	✓	(二)本公司已架設網站，投資人亦可藉由公開資訊觀測站查詢本公司相關財務、業務及本公司治理資訊。	無重大差異。
(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告	✓	(三)本公司目前依「上市有價證券發行人應辦營業事項」之規定日期申報財務報告及各月營	

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？</p> <p>八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？</p>	是	否	<p>摘要說明</p> <p>運情形；尚未於會計年度終了後兩個月內公告及申報年度財務報告，以及於規定期限前提早公告作業。</p> <p>1. 員工權益：本公司依照勞基法規定保障員工合法權益。</p> <p>2. 僱員關懷：本公司定有福利措施及員工教育訓練制度，與員工建立良好的互信關係。</p> <p>3. 投資者關係：本公司定期公告各項財務資訊。</p> <p>4. 供應商關係：本公司與供應商之間維持良好的供需關係。</p> <p>5. 利害關係人之權利：利害關係人得依法令規定提供意見與本公司溝通，並針對其適合同項目列為本公司未來各項工作推展之參考依據。</p> <p>6. 董事及監察人進修之情形：本公司董事及監察人將依法令規定持續進修，並將進修情形申報於公開資訊觀測站。</p> <p>7. 風險管理政策：本公司已依公開發行公司建立內部控制制度處理準則規定制定內部控制制度，並有效執行且定期檢查及修訂，以降低公司之營運風險。</p> <p>8. 客戶政策之執行情形：本公司設有客戶服務專線，並有專責人員負責處理客戶之相關問題，以提昇客戶之滿意度。</p> <p>9. 本公司已替董監事及重要經理人購買責任保險，以強化股東權益之保障。</p>
			<p>未來配合法令規定辦理。</p> <p>無重大差異。</p>

評估項目		運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
		是	否	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填列)：				
(一)已改善項目如下：				
題號	題目			改善情形說明
1.8	公司是否於股東常會開會16日前上傳年報？			已依規定上傳。
2.9	公司是否制訂董事會成員及重要管理階層之接班規劃，並於公司網站或年報中揭露其運作情形？			已依規定揭露。
2.10	公司是否設置符合規定之審計委員會？			公司已設置審計委員會。
2.20	公司每次董事會是否皆有至少二席獨立董事親自出席？			已依規定辦理。
3.17	公司網站是否揭露包含財務、業務及公司治理之相關資訊？			已依規定揭露。
3.19	公司網站是否提供股東會相關資料，並至少包括最近期股東會年報、開會通知、議事手冊及議事錄等？			已依規定揭露。
4.3	公司是否將企業社會責任之具體推動計畫與實施成效定期揭露於公司網站或年報？			已依規定揭露。
4.16	公司是否訂定並詳細於公司網站揭露於不合法(包括貪汙)與不道德行為的檢舉制度？			已依規定揭露。
(二)就尚未改善者提出優先加強事項與措施：				
題號	題目			改善情形說明
2.11	公司是否於年報詳實揭露薪資報酬委員會之討論事由與決議結果，及公司對於成員意見之處理？			將依規定揭露。
2.15	公司是否將獨立董事與內部稽核主管、會計師之溝通情形(如就公司財務報告及財務業務狀況進行溝通之方式、事項及結果等)揭露於公司網站？			將依規定揭露。
2.17	公司董事會是否定期(至少一年一次)評估簽證會計師獨立性，並於年報詳實揭露評估程序？			將依規定揭露。
3.14	公司年報是否揭露董事及經理人績效評估與酬金之連結？			將依規定揭露。

(四) 薪資報酬委員會運作情形

1. 薪資報酬委員會成員資料

身分別 (註1)	條件  姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註2)										兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 家數	備註 (薪資報酬 委員會職 權)  訂定並定 期檢討本 公司董事 及經理人 績效評估 與薪資報 酬之政策、 制度、標 準與結構。	
		商務、法務、財務、會計或公司業務所需相關之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之職業及技術人員	具有商務、法務、財務、會計或公司業務需之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
獨立 董事	張志弘			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
	胡湘麒			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1		
	蔡如君			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0			

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未有公司法第30條各款情事之一。

註3：本公司於109年8月10日董事會決議通過，委任胡湘麒、張志弘、蔡如君等三位獨立董事為本公司「薪資報酬委員會」委員。



## 2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1) 本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

(2) 本屆委員任期：109 年 8 月 10 日至 112 年 6 月 23 日，最近年度(109)薪資報酬委員會開會 2 次，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出席 次數	實際出席率(%) (B/A) (註)	備註
召集人	張志弘	2	0	100%	續任
委員	蔡如君	2	0	100%	續任
委員	胡湘麒	1	0	100%	新任
委員	林李榮	1	0	100%	解任

### 其他應記載事項：

- 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。
- 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。

註：

- (1) 年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。
- (2) 年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(五) 履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因：

估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註3)	✓	✓	無重大差異。
二、公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？	✓	✓	未來將配合法令規定辦理。
三、環境議題 (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	✓		無重大差異。
(二)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	✓		無重大差異。
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	✓		無重大差異。
(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	✓	✓	未來將配合法令規定辦理。
四、社會議題 (一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	✓	✓	無重大差異。



(六) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？</p>	✓		(一) 本公司訂有「誠信經營守則」，並由稽核單位負責誠信經營政策與防範方案之制定及監督執行，並定期與董事會報告。
<p>(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？</p>	✓		(二) 本公司訂有「誠信經營守則」，並據以實行，稽核單位於查核時，針對是否發生不誠信行為之事項會加強列入查核。
<p>(三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？</p>	✓		(三) 為確保誠信經營落實，本公司透過內部稽核單位的查核機制，防範不誠信行為之營業活動、行賄及收賄等情事發生。
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p>	✓		(一) 本公司秉持公平與透明之原則進行商業活動，與他人簽訂契約時，由法務人員審查簽立之合約條款，其合約內容均訂有罰則，若廠商未如實履行契約，需依約賠償。
<p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？</p>		✓	(二) 尚未設置
<p>(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p>	✓		(三) 本公司「董事會議事規範」中訂有董事利益迴避制度，對董事會所列議案，與其自身或其代表之法人有利害關係者，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	✓	(四) 本公司建立有效之內部控制程序及會計制度，內部稽核人員並定期查核上述制度之遵循情形。	無重大差異。
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓	(五) 公司不定期舉辦各項講習，宣導品格、誠信之重要性，目前並無外訓之制度。	無重大差異。
三、公司檢舉制度之運作情形	✓	(一) 本公司於 109 年 3 月 30 日董事會通過，訂定「檢舉作業管理辦法」，並指定稽核人員負責。	無重大差異。
(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	✓	(二) 為落實本公司誠信經營守則及道德行為準則，對違反誠信經營或涉及不法情事提供相關舉報、受理、處理及獎懲作業等之依循，爰訂定「檢舉作業管理辦法」。	無重大差異。
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	✓	(三) 為保護檢舉人，本公司應以保密方式處理檢舉案件，檢舉人之身分將絕對保密，處理檢舉案相關人員如違反保密義務，將依公司獎懲規定辦理，並應立即中止處理該檢舉案。	無重大差異。
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓	(2) 檢舉人若為同仁，則不得對檢舉人的職位及薪酬作不利對待、不得對進行中的契約終止或變更、不得對檢舉人實施脅迫、侮辱或騷擾等行為，以確保其生命財產安全、工作權及經濟權。	無重大差異。
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？		本公司已在公司網站上揭露「誠信經營守則」相關辦法，並於年報揭露執行情形。	無重大差異。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：本公司已訂定「誠信經營守則」，運作與所定手則尚無重大差異。			
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：（如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形）： （一）本公司遵守公司法、證券交易法、商業會計法、上市上櫃相關規章或其他商業行為有關法令，以作為落實誠信經營之基本。 （二）本公司董事會議事規則訂有利益迴避制度，對董事會所列議案，與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使表決權。 （三）本公司訂有誠信經營守則，明定董事、監察人、經理人、受僱人、受任人不得直接或間接提供、承諾、要求或收受任何不正當利益，或做出其他違反誠信、不法或違背受託義務等不誠信行為，以求獲得或維持利益。 （四）董事會成員及重要管理階層之接班規劃：依據公司的發展方向和目標，公司將規劃接班計畫，接班人除了必需具備建設、代銷專業能力外，同時必須具備誠信之人格特質及與公司有一致之價值觀。			

(七) 公司訂定公司治理守則及相關規章之查詢方式：

本公司各項管理制度均依據「上市上櫃公司治理實務守則」予以執行，本公司已訂定「內部重大資訊處理作業程序」及「誠信經營守則」，公司治理精神已具體落實於內控制度及相關管理辦法中，針對本公司適用公司治理守則訂定之相關規章，除依主管機關之規定於公開資訊觀測站揭露外並於本公司網站充分揭露公司治理情形。

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：

本公司之重要資訊均依主管機關之規定公告於公開資訊觀測站，公司治理之相關資訊亦定期更新於公司之網站。

## (九)內部控制制度執行狀況

### 1.內部控制聲明書

愛山林建設開發股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：110年03月26日

本公司民國 109 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國109年12月31日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國110年03月26日董事會通過，出席董事7人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

愛山林建設開發股份有限公司



董事長：祝文字



簽章

總經理：張境在



簽章

2.經行政院金融監督管理委員會要求本公司需委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師會計審查報告：無。

(十)最近年度及截至年報刊印日止公司依法被處分、公司對其內部相關人員違反內部控制制度之規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1.最近年度股東會重要決議事項及執行情形：

會議名稱	日期	重要決議事項	執行情形
股東常會	109.06.24	1.承認本公司 108 年度營業報告書及財務報表案。 2.承認本公司 108 年度盈餘分配表。 3.通過修訂本公司「公司章程」部分條文案。 4.通過修訂本公司「董事及監察人選舉辦法」部分條文案。 5.通過修訂本公司「股東會議事規則」部分條文案。 6.通過修訂本公司「背書保證作業辦法」部分條文。 7.通過修訂本公司「資金貸與他人作業程序」部分條文案。 8.本公司全面改選董事案。 9.通過解除本公司新任董事及代表人之競業禁止限制案。	所有議案均已依股東會決議執行完畢。

2.最近年度及截至年報刊印日止，董事會之重要決議

會議名稱	日期	重要決議事項
董事會	109.03.30	1.通過本公司向銀行申請授信額度新增及續約案。 2.通過變更新北市板橋區新都段(C3)之共同投資興建分配比例案。 3.通過本公司參與新北市板橋區之合建開發案。 4.通過本公司參與新北市板橋區之合建開發案。 5.通過本公司向關係人達林開發(股)公司(下稱達林公司)承租位於台北市興安街 56~60 號一樓店面及 20 個停車位。 6.通過本公司捐贈/贊助「中華民國射箭協會」及「中華民國排球協會」案。 7.通過本公司 108 年度財務報表及合併財務報表案。 8.通過本公司 108 年度員工酬勞及董監事酬勞金額及發放方式。 9.通過本公司 108 年度盈餘分配案。 10.通過本公司 108 年度「內部控制制度聲明書」。 11.通過本公司訂定「財務報表編製流程管理作業辦法」。 12.通過本公司修訂本公司內部控制制度部份條文。 13.通過本公司訂定「檢舉作業管理辦法」。 14.通過本公司定期評估簽證會計師獨立性及適任性之情形。 15.通過配合會計師事務所內部調整變更簽證會計師事宜。 16.通過本公司「審計委員會組織規程」及「審計委員會行使職權辦法」。 17.通過本公司修訂「公司章程」部分條文。 18.通過修訂本公司「董事及監察人選舉辦法」部分條文。 19.通過修訂本公司「股東會議事規則」部分條文。



董事會	109.03.30	20.通過修訂本公司「背書保證作業程序」部分條文。 21.通過修訂本公司「資金貸與他人作業程序」部分條文。 22.通過修訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」部分條文。 23.通過修訂本公司「企業社會責任實務守則」及「公司治理實務守則」部份條文案。 24.通過修訂本公司「董事會議事規範」案。 25.通過本公司全面改選董事案。 26.通過本公司解除本公司今年董事改選後新任董事及其代表人之競業禁止限制案。 27.通過本公司受理獨立董事候選人之提名期間、應選名額及受理處所案。 28.通過109年股東會日期、開會地點及各項議案。
董事會	109.05.13	1.通過增訂本公司內部控制制度作業案。 2.通過修訂「109年度稽核計畫」案。 3.通過購買新北市三重區五谷王段土地案。 4.通過購買新北市板橋區民族段土地案。 5.通過新設立子公司案。 6.通過受理持股百分之一以上股東書面提名獨立董事候選人名單及審議獨立董事候選人資格案。 7.通過銀行申請授信額度新增及續約案。
董事會	109.05.22	1.通過本公司受讓祝文宇先生與漢洋建設(股)公司間之部分債權及基於債權所取得之相關權利。 2.通過本公司以債權抵付方式取得漢洋建設(股)公司於臺北都會區大眾捷運系統松山線中山站聯合開發區之部分房地。 3.通過本公司向銀行申請授信額度新增案。
董事會	109.06.02	1.通過變更本公司109年股東常會開會地點。 2.通過向銀行申請授信額度新增案。
董事會	109.06.24	通過推選本公司董事長案。
董事會	109.08.10	1.通過修訂本公司內部稽核實施細則。 2.通過公司每季應由審計委員會決議超過正常授信期間3個月且金額重大之應收帳款等科目，決議是否屬於資金融通。 3.通過本公司資金貸與100%持股之子公司案。 4.通過本公司向關係人購買土地案。 5.通過本公司委託關係人祝旺開發股份有限公司承造新北市板橋區帝景三號新建工程事宜。 6.通過本公司捐贈/贊助「中華民國射箭協會」案。 7.通過本公司發行一〇九年度第一次有擔保普通公司債案。 8.通過本公司委任薪資報酬委員會委員案。 9.通過本公司獨立董事報酬案。 10.通過本公司向銀行申請授信額度新增案。
董事會	109.10.26	1.通過修訂本公司內部控制制度部份條文。 2.通過本公司向關係人購買土地案。 3.通過本公司三重區之合建開發案。 4.通過本公司委託關係人祝旺開發股份有限公司承造新北市板橋區帝景五號新建工程事宜。 5.通過追加板橋區帝景三號工程發包案。 6.通過本公司現金增資100%子公司祝旺開發(股)公司案。 7.通過向銀行申請授信額度新增案。

董事會	109.11.11	通過本公司參與臺南市投標案。
董事會	109.12.22	1.通過本公司 110 年度營運計畫及預算案。 2.通過本公司 110 年度內部稽核年度稽核計畫。 3.通過本公司本公司經理人 108 年度員工酬勞分配案。 4.通過本公司經理人 109 年度年終獎金發放標準。 5.通過本公司董監事及經理人責任保險到期續約案。 6.通過本公司新北市三重區之土地合建開發案。 7.通過本公司新北市三重區之土地合建開發案。 8.通過本公司台北市松山區之土地合建開發案。 9.通過本公司參與新北市三重區之土地標購案。
董事會	110.02.01	通過本公司新竹縣寶山鄉寶香段銀行融資轉貸乙案。
董事會	110.03.26	1.通過本公司 109 年度營業報告書及財務報表暨合併財務報表。 2.通過本公司 109 年度員工及董事酬勞分派情形案。 3.通過本公司 109 年度盈餘分配案。 4.通過本公司資本公積轉增資發行新股暨現金分配案。 5.通過本公司 109 年度「內部控制制度聲明書」。 6.通過本公司簽證會計師之獨立性及適任性評估。 7.通過本公司「董事會績效評估」案。 8.通過本公司配合會計師事務所內部調整變更簽證會計師事宜。 9.通過本公司向關係人承租位於台北市興安街 56~60 號一樓店面及 20 個停車位。 10.通過本公司新北市三重區土地之合建開發案。 11.通過本公司新北市三重區土地之合建開發案。 12.通過本公司新北市三重區土地之都更合建開發案。 13.通過本公司台北市中正區土地之危老重建合建開發案。 14.通過本公司調整增加授權董事長購買土地及土地開發合建額度案。 15.通過本公司香港子公司愛山林開發(香港)有限公司撤銷註冊案。 16.通過本公司參與桃園市大園區青山段合建開發投標案。 17.通過本公司捐贈/贊助「中華民國射箭協會」案。 18.通過本公司修訂本公司「公司章程」部分條文。 19.通過修訂本公司「股東會議事規則」。 20.通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」。 21.通過 110 年股東會日期、開會地點及各項議案。
會議名稱	日期	重 要 決 議 事 項

(十二) 最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者：無。

(十三) 最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無。

## 五、會計師公費資訊

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩	韓沂璉	109/01~109/12	-

單位：新台幣千元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元			430	430
2	2,000 千元 (含) ~4,000 千元		4,420		4,420
3	4,000 千元 (含) ~6,000 千元				
4	6,000 千元 (含) ~8,000 千元				
5	8,000 千元 (含) ~10,000 千元				
6	10,000 千元 (含) 以上				

## 會計師公費資訊

單位：新台幣千元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他(註2)	小計		
安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩	4,420	-	-	-	-	-	109/01~109/12	
	韓沂璉								
安侯建業聯合會計師事務所	池世欽	-	-	-	-	30	30		(註3)
安侯建業聯合會計師事務所	池世欽	-	-	-	-	30	30		(註4)
安侯建業聯合會計師事務所	池世欽	-	-	-	-	90	90		(註5)
安侯建業聯合會計師事務所	葉維惇	-	-	-	-	280	280		(註6)

註1：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示查核期間，及於備註欄說明更換原因，並依序揭露所支付之審計與非審計公費等資訊。

註2：非審計公費請按服務項目分別列示，若非審計公費之「其他」達非審計公費合計金額25%者，應於備註欄列示其服務內容。

註3：非擔任主管職務之全時員工薪資資訊檢查表。

註4：公司債覆核意見書。

註5：關係人交易覆核意見書。

註6：稅務諮詢服務。

- (一)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：無此情形。
- (二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原：無此情形。
- (三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

#### 六、更換會計師資訊：

本公司為配合安侯建業聯合會計師事務所內部職務調動，自 110 年第一季財務報表起，本公司財務報表查核簽證會計師由張淑瑩會計師及韓沂璉會計師變更為張淑瑩會計師及黃欣婷會計師。

#### 七、本公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業：無此情形。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

110年4月30日

姓名 (註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有財務會計準則公報第六號關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。 (註3)		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱 (或姓名)	關係	
祝文字	35,342,966	24.11%	11,343,419	7.74%	0	0	張瀛珠 祝藝	配偶 二親等以內之親屬	
祝園實業股份有限公司-祝文字	28,558,362	19.48%	0	0	0	0	張瀛珠 祝藝	配偶 二親等以內之親屬	
張瀛珠	11,343,419	7.74%	35,342,966	24.11%	0	0	祝文字 祝藝	配偶 二親等以內之親屬	
周宜強	4,503,000	3.07%			0	0	無	無	
殷佩琦	6,017,000	4.10%	0	0	0	0	無	無	
寒舍國際酒店股份有限公司-王定乾	4,537,000	3.09%	0	0	0	0	無	無	
張境在	7,353,000	5.02%	0	0	0	0	無	無	
丰雲廣告有限公司-祝藝	14,564,995	9.94%	0	0	0	0	祝文字 張瀛珠	二親等以內之親屬 二親等以內之親屬	
徐永仁	2,621,000	1.79%	0	0	0	0	無	無	
仰山林廣告有限公司-祝藝	12,408,000	8.46%	0	0	0	0	祝文字 張瀛珠	二親等以內之親屬 二親等以內之親屬	

註1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

註2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。

註3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

九、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形：

(一) 董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱	姓名	109年度		110年度截至4月30日止	
		持有股數增(減)數	質押股數增(減)數	持有股數增(減)數	質押股數增(減)數
董事長	祝文字	(9,000)	0	0	0
法人董事兼大股東	祝園實業股份有限公司	0	0	0	0
法人董事代表人	張境在	(292,000)	0	0	0
法人董事代表人	徐永仁	(625,000)	0	0	0
法人董事	逸豐國際開發股份有限公司	0	0	0	0
法人董事代表人	徐瑞政(註1)	0	0	0	0
法人董事代表人	許茂諺(註1)	0	0	0	0
獨立董事	胡湘麒	0	0	0	0
獨立董事	蔡如君	0	0	0	0
獨立董事	張志弘	0	0	0	0
財務暨會計主管	梁思琪	0	0	0	0

註1：逸豐國際開發(股)公司法人董事代表人於109年06月24日改派許茂諺為董事代表人

(二) 股權移轉資訊：董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉之相對人為關係人者之資訊：無。

(三) 股權質押資訊：無。

十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例：

109年12月31日

轉投資事業(註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
水立方國際開發(股)公司	11,200,000	100.00%	—	—	11,200,000	100.00%
甲山林娛樂(股)公司	3,600,000	100.00%	—	—	3,600,000	100.00%
市港建設開發(股)公司	30,000	100.00%	—	—	30,000	100.00%
勝名建設股份有限公司	375,000	25.00%	—	—	375,000	25.00%
愛山林開發(香港)有限公司	10,000	100.00%	—	—	10,000	100.00%
愛山林國際開發(股)公司	300,000	100.00%	—	—	300,000	100.00%
愛山林食藝創作(股)公司	300,000	100.00%	—	—	300,000	100.00%
祝旺開發(股)公司	410,000	100.00%	—	—	410,000	100.00%

註：係本公司採用權益法之投資。

# 肆、募資情形

## 一、資本及股份：

### (一)股份種類：

單位：股：新台幣元

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
普通股	146,600,000	7,400,000	154,000,000	上市公司股票

### (二)股本形成經過：

單位：股：新台幣元

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
75.09	10	2,000,000	20,000,000	2,000,000	20,000,000	發起設立及現金增資	無	無
76.01	10	8,000,000	80,000,000	8,000,000	80,000,000	現金增資	無	無
76.06	10	15,000,000	150,000,000	15,000,000	150,000,000	現金增資	無	無
77.11	10	27,400,000	274,000,000	27,400,000	274,000,000	現金增資及盈餘轉增資	無	無
78.09	10	29,622,000	296,620,000	29,622,000	296,620,000	盈餘轉增資	無	78.9.4(78)台財證(一)第01817號
79.08	10	40,062,000	400,620,000	40,062,000	400,620,000	現金增資	無	79.3.19(79)台財證(一)第32126號
79.11	10	46,083,386	460,833,860	46,083,386	460,833,860	盈餘轉增資	無	79.11.5(79)台財證(一)第03022號
83.08	10	130,000,000	1,300,000,000	79,083,386	790,833,860	現金增資	無	82.11.5(82)台財證(一)第02465號
84.05	10	158,166,772	1,581,667,720	158,166,772	1,581,667,720	現金增資	無	84.2.8(84)台財證(一)第53785號
85.08	10	205,910,000	2,059,100,000	205,910,000	2,059,100,000	盈餘及資本公積轉增資	無	85.7.3(85)台財證(一)第41613號
86.08	10	350,000,000	3,500,000,000	350,000,000	3,500,000,000	現金、盈餘及資本公積轉增資	無	86.7.28(86)台財證(一)第55532號
88.10	10	385,000,000	3,850,000,000	385,000,000	3,850,000,000	資本公積轉增資	無	88.9.30(88)台財證(一)第86001號
90.04	10	380,000,000	3,800,000,000	380,000,000	3,800,000,000	買回庫藏股減資	無	90.3.1(90)台財證(三)第106762號
93.05	10	380,000,000	3,800,000,000	379,465,000	3,794,650,000	買回庫藏股滿三年未轉讓員工，故減資	無	90.3.1(90)台財證(三)第106762號
93.11	10	34,600,000	346,000,000	34,600,000	346,000,000	減資彌補虧損	無	93.10.19金管證一字第0930146553號
94.05	10	64,600,000	646,000,000	64,600,000	646,000,000	私募現金增資	無	交付日三年後補辦公開發行
96.12	10	7,000,000	70,000,000	7,000,000	70,000,000	減資彌補虧損	無	96.11.14金管證一字第0960056910號
97.07	10	14,000,000	140,000,000	7,000,000	70,000,000	增加資本總額	無	97.7.17府產業商字第09786455610號

年 月	發 行 價 格	核 定 股 本		實 收 股 本		備 註		
		股 數	金 額	股 數	金 額	股 本 來 源	以 現 金 以 外 之 財 產 抵 充 股 款 者	其 他
102.05	10	14,000,000	140,000,000	14,000,000	140,000,000	私募現金增資	無	102.5.6 府產業商字第 10283619910 號
102.11	10	56,600,000	566,000,000	56,600,000	566,000,000	私募現金增資	無	102.11.08 經商授字第 10201229060 號
102.12	10	96,600,000	966,000,000	96,600,000	966,000,000	私募現金增資	無	102.12.03 經商授字第 10201243400 號
103.11	10	50,000,000	500,000,000	146,600,000	1,466,000,000	現金增資	無	103.11.07 經商授字第 10301231530 號

(三)總括申報制度相關資訊：無

(四)股東結構：

110 年 4 月 30 日

數 量	股 東 結 構					
	政 府 機 構	金 融 機 構	其 他 法 人	個 人	外 國 機 構 及 外 國 人	合 計
人 數	—	1	42	7,718	15	7,776
持 有 股 數	—	9	69,370,046	76,770,941	459,004	146,600,000
持 股 比 例	—	—	47.319%	52.368%	0.313%	100%

(五)股權分散情形：

1. 普通股股權分散情形

110 年 4 月 30 日

持 股 分 級	股 東 人 數	持 有 股 數	持 股 比 例
1 至 999	7,187	387,501	0.264 %
1,000 至 5,000	446	814,758	0.556 %
5,001 至 10,000	43	317,045	0.216%
10,001 至 15,000	18	229,107	0.156%
15,001 至 20,000	12	225,004	0.154%
20,001 至 30,000	10	241,988	0.165%
30,001 至 40,000	9	315,850	0.216%
40,001 至 50,000	6	277,000	0.189%
50,000 至 100,000	16	1,158,705	0.790%
100,001 至 200,000	6	926,894	0.632%
200,001 至 400,000	2	582,000	0.397%
400,001 至 600,000	4	2,067,000	1.410%
600,001 至 800,000	2	1,260,406	0.860%
800,001 至 1,000,000	0	0	0%
1,000,001 以上	15	137,796,742	93.995%
合 計	7,776	146,600,000	100.000%

2. 特別股股權分散情形：無。



(六)主要股東名單：

110年4月30日

股份 主要股東名稱	持 有 股 數	持 股 比 例
祝文字	35,342,966	24.108%
祝園實業(股)公司	28,558,362	19.480%
丰雲廣告有限公司	14,564,995	9.935%
仰山林廣告有限公司	12,408,000	8.464%
張瀛珠	11,343,419	7.738%
張境在	7,353,000	5.016%
殷佩琦	6,017,000	4.104 %
寒舍國際酒店股份有限公司	4,537,000	3.095%
周宜強	4,503,000	3.072%
徐永仁	2,621,000	1.788%

(七)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料：

單位：新台幣元；股

項 目	年 度		108	109	110年截至3月31日(註8)
	每股市價 (註1)	最 高		28.5	82.9
最 低			21.5	16.2	64.3
平 均			24.32	40.97	66.8
每股淨值 (註2)	分 配 前		29.77	35.95	37.84
	分 配 後		29.77	註9	—
每股盈餘	加權平均股數(千股)		146,600	146,600	146,600
	每 股 盈 餘(註3)		1.38	6.18	1.89
每 股 股 利	現 金 股 利		—	1 (註9)	—
	無 償 配 股	盈 餘 配 股	—	—	—
		資 本 公 積 配 股	—	1 (註9)	—
	累 積 未 付 股 利(註4)		—	—	—
投資報酬 分析	本 益 比(註5)		17.62	6.63	—
	本 利 比(註6)		—	40.97(註9)	—
	現 金 股 利 殖 利 率(註7)		—	2.44%(註9)	—

\*若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊

註1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價

註2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。109年度追溯後每股淨利，係110年度股東會通過決議確認。

註3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註5：本益比=當年度每股平均收盤價/每股盈餘。

註6：本利比=當年度每股平均收盤價/每股現金股利。

註7：現金股利殖利率=每股現金股利/當年度每股平均收盤價。

註8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核(核閱)之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註9：截至年報刊印日止，109年度盈餘分配案尚未經股東會決議。

(八)公司股利政策及執行狀況：

1. 本公司股利政策

(1) 本公司股利政策係根據公司盈餘狀況、資金需求及財務結構，並在維持穩定股利之目標下，決定股利發放之種類、金額及時機。

(2) 預計未來三年股利之發放，將考量公司盈餘狀況、資金需求及財務結構，並依據公司章程所訂之股利政策，考量資金運用狀況，擬訂當年度最適當之現金與股票股利比例。

2. 執行狀況

(1) 本公司109年度稅後淨利為新台幣906,148,244元，期初未分配盈餘731,759,919元，依法提列10%法定盈餘公積90,614,824元後，可供分配盈餘金額為1,547,293,339元。

(2) 為支應建案之興建及代銷業務支出等資金需求，本公司擬將本期可供分配盈餘全數保留，不予分配。

3. 預期股利政策將有重大變動：無。

(九)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本次股東會擬議以資本公積無償配股 1 元，本公司股本將增加 10%，對營業績效及每股盈餘將產生 10%的稀釋程度。

(十)員工、董事及監察人酬勞

1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：

依本公司「公司章程」第 23 條規定，公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之一為員工酬勞及不高於百分之三為董監事酬勞。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。

2. 本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：

(1) 本期估列基礎：以當期稅前淨利，提列員工酬勞約 2%、董事酬勞約 0.5%。

(2) 以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎：本期無以股票分派之員工酬勞，故不適用。

(3) 實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：視為會計估計變動列為實際分派年度之損益。

3. 董事會通過分派酬勞情形

(1) 分派員工、董事及監察人酬勞金額：

本公司 109 年度員工酬勞及董事酬勞，業經 110 年 3 月 26 日董事會決議通過，說明如下：

A. 員工現金酬勞：新台幣 24,437,142 元（約 2%）。

B. 董事酬勞：新台幣 6,109,286 元（約 0.5%）。

(2) 以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額與 109 年度認列費用估列金額其差異數、原因及處理情形：與 109 年度財務報表認列費用員工現金酬勞 26,915,862 元及董事酬勞 6,728,966 元分別差異 2,478,720 元及 619,680 元。差異係為會計估計之變動，該變動之影響將認列為 110 年度損益。

(3) 以股票分派之員工酬勞金額占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：本期無以股票分派之員工酬勞，故不適用。

4. 前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形(包括分派股數、金額及股價)、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

(1) 以現金分派員工酬勞新台幣 5,984,356 元及董監事酬勞新台幣 1,496,089 元。

(2) 108 年度實際分派之員工酬勞及董監事酬勞與原董事會通過之擬議情形相同。

(3) 與 108 年度財務報表認列費用員工現金酬勞 7,024,746 元及董事酬勞 1,756,186 元分別差異 1,040,390 元及 260,097 元。差異係為會計估計之變動，該變動之影響係認列為 109 年度損益。

(十一)公司買回本公司股份情形：無。

## 二、公司債辦理情形

公 司 債 種 類	一〇八年度第一次有擔保公司債	一〇九年度第一次有擔保公司債
發 行 ( 辦 理 ) 日 期	108年1月10日	109年9月24日
面 額	壹佰萬元	壹佰萬元
發 行 及 交 易 地 點 ( 註 )	不適用	不適用
發 行 價 格	依票面金額十足發行。	依票面金額十足發行。
總 額	新台幣伍億元整	新台幣參億元整
利 率	票面利率：固定年利率 0.91%	票面利率：固定年利率 0.57%
期 限	三年期，到期日：111年1月10日	三年期，到期日：112年9月24日
保 證 機 構	合作金庫商業銀行(股)公司	合作金庫商業銀行(股)公司
受 託 人	日盛國際商業銀行(股)公司信託部	日盛國際商業銀行(股)公司信託部
承 銷 機 構	合作金庫證券股份有限公司	合作金庫證券股份有限公司
簽 證 律 師	邱雅文	邱雅文
簽 證 會 計 師	池世欽	池世欽
償 還 方 法	本公司債自發行日起屆滿三年到期一次還本	本公司債自發行日起屆滿三年到期一次還本
未 償 還 本 金	新台幣伍億元整	新台幣參億元整
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款	不適用	不適用
限 制 條 款	無	無
信 用 評 等 機 構 名 稱、評 等 日 期、公 司 債 評 等 結 果	不適用	不適用
附 其 他 權 利	已轉換(交換或認股)普通公司債、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用
發 行 及 轉 換、交 換 或 認 股 規 範、發 行 條 件 對 股 權 可 能 稀 釋 情 形 及 對 現 有 股 東 權 益 影 響	不適用	不適用
交 換 標 的 委 託 保 管 機 構 名 稱	不適用	不適用

註：屬海外公司債者填列。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、取得員工認股權憑證之經理人及取得認股權憑證可認股數前十大員工之姓名、取得及認購情形：無。

八、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

## 九、資金運用計畫執行情形：

### (一)計畫內容

截至年報刊印日之前一季止，前各次發行尚未完成或最近三年內已完成且計畫效益尚未顯現者：無。

### (二)執行情形

- 1、本公司為償還 104 年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，於 108 年 1 月 10 日發行 108 年度第一次有擔保普通公司債，總額新台幣伍億元整，已募集完成及執行完畢。
- 2、本公司為償還 106 年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，於 109 年 9 月 24 日發行 109 年度第一次有擔保普通公司債，總額新台幣參億元整，已募集完成及執行完畢。

## 伍、營運概況

### 一、業務內容

#### (一)主要業務內容

1. 不動產代銷及仲介經紀業務。
2. 委託營造廠興建國民住宅及商業大樓出租、出售之業務。
3. 營造業務。

#### (二)營業比重：

單位：新台幣千元

項目	109 年度 合併營業收入	營業比重 (%)
代銷勞務合約收入	3,350,972	70.13%
建設收入	326,592	6.84%
營造	1,071,203	22.42%
其他	29,383	0.61%
合 計	4,778,150	100.00%

#### (三)目前之商品項目及計畫開發之新商品：

1. 代銷業務未來的接案以貼近消費者需求、具價格競爭優勢及產品特色的個案為主，期能提供消費者更多元及優質產品的選擇。
2. 營建個案的開發以自地自建或合建為開發方向，期能擴大土地開發區域，掌握都市發展趨勢。在產品規劃方面，以自住及首購客戶之剛性市場需求為主，並以安全、健康及環保住宅為主要訴求，致力於打造永續智慧的建築。
3. 營造業務係由子公司祝旺開發(股)公司承攬建設營造工程為主，致力提供優質營建服務，堅持營建工程的品質。

#### (四)產業概況：

##### 1. 產業現況與發展

##### (1)不動產開發產業

109 年度不動產市場受惠於低利環境及資金回流，許多房市交易指標都呈現增溫趨勢，包括土地市場交易活絡、建案開工數量創近年新高、買賣移轉棟數創下 7 年新高、銀行消費者購置住宅貸款及建築貸款成長持續走高等，不過房價走揚也伴隨不理性的炒作行為，迫使政府出手降溫。

行政院於 109 年 12 月 3 日通過「健全房地產市場方案」，針對國內預售屋紅單炒作、個人藉公司、分割房屋避稅等課題，立即啟動 5 大措施，強化交易行為管理，並擴大社會住宅及租金補貼，期能達到防止炒作房市、防止逃漏稅、防止房市資金氾濫、落實居住正義打造優質居住等 4 大目標。央行並考量由於新冠肺炎疫情致各國實施超寬鬆貨幣政策造成海外熱錢湧入台灣，市場資金動能充沛下若銀行過度集中不動產授信，將影響信用資源配置，不利生產事業實質投資。故於 109 年 12 月 7 日召開臨時常務理事會決議，宣布調整不動產貸款針對性審慎措施，修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」。限制措施有：

- A. 新增全國公司法人購置住宅貸款限制：第一戶貸款最高貸款成數為六成；第二戶（含）以上貸款，最高貸款成數為五成，均無寬限期。
- B. 新增全國自然人第三戶（含）以上購置住宅貸款限制：最高貸款成數為六成，無寬限期。
- C. 新增借款人購買都市計畫劃定之住宅區及商業區土地貸款限制：應檢附具體興建計畫，最高貸款成數為六成五，並保留其中一成等待工興建後始得撥貸。
- D. 新增餘屋貸款限制：最高貸款成數為五成。

109 年底立法院三讀通過「平均地權條例」、「地政士法」、「不動產經紀業管理條例」等三法修正草案，除了將預售屋全面納管並即時申報、增訂主管機關查核權與加重罰責、納入預售屋紅單交易管理及定型化契約備查規定等，並將完整揭露門牌、地號，實價登錄 2.0 預計在 110 年 7 月 1 日上路；內政部地政司指出，實價登錄 2.0 實施後，門牌、地號的完整揭露將會溯及既往。

房地合一 2.0 於 110 年 5 月在立法院三讀通過並於在 7 月 1 日正式上路。實施重點有：

- A. 拉長「短期交易」重稅期：由持有 1 年內出售課 45%，延長 2 年內，並將持有逾 1 年、未滿 2 年課 35% 規定，拉長為持有逾 2 年、未滿 5 年。
- B. 提高境內企業稅率：由原本出售房地一律課 20%，改為需適用「短期交易」重稅，持有逾 5 年以上出售，稅率才能回到 20%。
- C. 課徵對象納入預售屋：持有 5 年內出售都得適用重稅，在預售屋一般持有期間僅 2 至 3 年情況下，只要轉賣預售屋獲利，就得負擔 35% 或 45% 稅負。
- D. 補足 1.0 版避稅漏洞：新增規定交易未上市櫃、未興櫃股票或出資額時，交易額度若超過總股份或總出資額的一半，且該公司股權或出資額 50% 以上是由國內房地構成，也得納入 2.0 版課稅，防堵假借公司股權移轉之名、行房地交易之實的避稅行為。

在政府一連串房市控管措施下，預期將使短線投資客逐漸撤出市場，未來將以自住需求為主要買盤，但因重稅閉鎖期由 2 年延長至 5 年，預料供給量將大幅減少，對成屋市場的供給面可能產生影響。由於經濟成長力道強勁，通膨也將逐漸升溫，剛性購屋能量及置產抗通膨需求，將成為未來房市的中堅。

## (2) 不動產代銷產業

大型代銷公司受益於資源充足及多元行銷通路之掌握，持續擴張成長，專業跨足不動產產業漸趨延伸，往建設或仲介等擴張經營，形成更完整的房地產市場投資、建設、行銷至服務體系，增加營運的彈性。另外，行銷模式亦跳脫業界普遍以廣度為主或單點的行銷方式，透過加強比重於資料庫行銷及網路行銷之形式，同時配合外部各種網路媒體的應用，主動與客戶進行更深層的互動交流，有效提升成交量。

根據住展雜誌統計，109 年代銷業者仍呈現大者恆大趨勢，北台灣前十大代銷業者接案量達 5,300 億，且普遍較去年度大幅增加，顯示多數代銷業者接案量隨著整體房市推案規模增加而有所成長。推案量愈大，大型代銷接案動能愈強，中、小型代銷生存空間相對受到壓縮。

### (3) 營造業

根據內政部 109 年度建築物開工統計，109 年度開工建物樓地板面積共 3,240 萬平方公尺，總承攬金額為 3,076 億元，分別較去年度增加 16.38% 及 13.5%，房市增溫對於營造產業需求大幅增加。惟新冠疫情所造成的貨幣寬鬆引發原物料上漲，「營造工程物價指數」自 109 年 7 月起即大幅攀升，國內模板、鋼筋、混凝土及機電等營建相關成本價格皆大幅上揚，且至 110 年初仍未見減緩趨勢，另自 109 年度起由於資金回流台商擴廠、危老重建都更增加及前瞻計畫公共工程等因素，營造業出現缺工現象。未來營造業者對成本及工期需更縝密計算。

## 2. 產業上、中、下游之關聯性

### (1) 不動產開發產業

不動產開發產業係由許多具備不同專業程度的相關行業所構成，主要包含建築開發業、建築金融相關行業、不動產經紀業、營造業、經營管理顧問業、專業銷售服務業與建材業等等，各行業供給之產品與服務包含建築物、支援建築物投資生產與經營管理之各項專業服務。前者之主要需求者為一般消費者，後者則為建築物之開發者。此外，建築物之開發與經營是一項長期事業，在實務上須依照市場介入階段與專業分工的切割，區分為許多相對短期的供需關係，並組合為整體建築產業的市場活動體系。

若以投資、生產、交易與使用四個層面來區分建築業所提供服務的上中下游關連性，投資階段係建築產業最關鍵的一環，以建築投資業為核心，相關產業從產品的生命週期順序中，提供建築開發業不同的專業訊息，如土地捐客、金融機構與顧問業等。生產階段的經濟活動包含產品定位、建築規劃、建築融資及施工與工程管理等，其中產品定位與建築設計是介於投資與生產之間，一般多由建築師、顧問業與代銷業提供相關專業諮詢與服務。其他部分則包含金融機構、建築經理公司與營造廠等業者提供相關服務。交易階段的經濟活動主要為企劃、廣告與銷售等，傳統上多由代銷公司提供服務，或由建築開發業者自行處理。至於使用階段的經濟活動，主要為產品保固與經營管理兩項，前者多由建築開發業者本身負擔責任，後者則由物業管理公司或相關顧問業者提供相關服務。

### (2) 不動產代銷產業

不動產代銷產業係位處不動產開發產業的下游，其與不動產產業鏈的關係請詳前段所述。

### (3) 營造產業

營造產業係位處不動產開發產業的中游，其與不動產產業鏈的關係請詳前段所述。

## 3. 產品之各種發展趨勢及競爭情形

### (1) 不動產開發產業

在現今競爭激烈、開發度高的都市精華區，大面積易興建的土地取得已相當不易，且於整體不動產行情趨勢及方向與過去房市行



情高漲時已有修正，開發土地案源應以成本掌握度高、風險控管能力強、產品規劃容易、後續銷售去化佳之整體原則，故開發案件上除了傳統的買賣土地上仍持續以多元化及成本控制化的開發方向進行，例如合建及都更等。

至於產品規劃方面，受家戶人口減少、社會型態轉變及負擔能力有限等因素影響，總價親民的中、小坪數住宅持續在市場發燒。

## (2) 不動產代銷產業

109 年度國內房地產市場景氣升溫，強勁的買氣激勵大代銷積極接案，接案量普遍都比 108 年增加。由近幾年代銷業者銷售狀況顯示，國內代銷業者有大者恆大之趨勢，大型業者較有能力承接大型案件，致使中小型業者空間受到壓縮。

## (3) 營造產業

由於建設營造工程之興建施工期間長達數年，興建期間易受經濟景氣、物價波動及通貨膨脹等因素影響，故在堅持施工品質下，進度的控制是工程獲利的主要關鍵之一。

109 年度房地產市場熱絡，根據內政部統計資料，截至 109 年度國內綜合營造業者共 19,028 家，資本額共計 8,765 億元，分別較去年度成長 1.72% 及 2.84%。以廠商家數來說規模較小的丙等營造廠及土木包工業占大多數，惟因營造廠規模越大，可承作的案件規模越大，且近幾年因工程愈呈大型化，工程的技術要求越高，大型營造商較具優勢，致使營造廠也逐漸向大者恆大趨勢發展，109 年度甲級營造廠分別較去年成長 3.90% 及 3.75%，為營造產業主要成長來源。

## (五) 技術及研發概況：

1. 本年度研究發展經費支出及成果：無。
2. 未來研究發展計劃：
  - (1) 都市發展計劃之研究。
  - (2) 產業經濟研究。
  - (3) 市場及行銷之研究。
  - (4) 產品研究。

## (六) 長、短期業務發展計畫：

1. 短期發展計畫：
  - (1) 慎選優質建設公司，加強合作關係，以推展不動產代銷業務，提升公司獲利能力。
  - (2) 考量營建個案之投資報酬率、資金週轉效率及房地市場之需求趨勢等因素，仍以投資興建出售北部重劃區之個案為主。
  - (3) 培育相關人才，提升營造專業能力。
2. 長期發展計劃：
  - (1) 關注都市計畫發展，配合選擇有潛力區推出符合市場需求之代銷案及營建個案，增加整體競爭優勢。
  - (2) 配合政府法令，積極推動都市更新及危老重建。
  - (3) 發展穩定收益業務，奠定長期穩健獲利基礎。
  - (4) 致力於不動產相關業務整合，發揮產業綜效。

## 二、市場及產銷概況

### (一)市場分析

#### 1.主要商品銷售地區及金額：

本公司目前主要業務以不動產代銷及建設為主，銷售地區係 100% 內銷。

#### 2.市場佔有率及市場未來之供需狀況與成長性：

##### (1)市場佔有率

據住展雜誌統計，由於低利環境及資金回流帶動購屋需求升溫，北台灣 109 年度推案量達新台幣 1.27 兆元，為歷史次高紀錄。其中北市推案量達約 3,140 億元，較 108 年 2,472 億元大增將近 700 億元，年增幅約 27%。主要是來自都更、危老案件；新北推案量年增率近 12%，推案量破 5,000 億元，為北台灣之冠，而桃園去年推案量超過 3,000 億元，較 108 年度成長 18%；新北桃園主要來自新興重劃區。展望 110 年，住展雜誌推估由於去年土地交易火熱、建照核發量居高不下，今年北台灣推案量仍有成長空間。

本公司在代銷業務擁有不動產代銷專業團隊，除在銷售與廣告行銷上見長外，亦透過嚴選個案，參與規畫，以買方立場及需求為本，達到與客戶、業主三贏之正面效益。依據住展雜誌統計，109 年度本公司的代銷承接案量係屬領先大部分之同業。

本公司建設業務以成本掌握度高、風險控管能力強、產品規劃容易、後續銷售去化佳之整體原則，目前主要著眼於新北市新興重劃區及台北市、新北市都更案件，本公司建設業務目前尚在成長階段。

子公司營造業務係以承攬本公司及關係企業之營建開發案為主，其主要營運目的係為有效控制成本、掌控興建進度及整合營建相關資源，以發揮上下游之營運綜效，提升集團對外的競爭力。

##### (2)市場未來之供需狀況與成長性

全國在 109 年度核發建造執照件數及總樓地板面積分別為 25,980 件及 4,152 萬平方公尺，分別較 108 年度略減 4.28% 及增加 12.44%；109 年 1~3 月則各為 6,404 件及 1,064 萬平方公尺，分別較 108 年同期增加 8.54% 及 14.02%，且 109 年至 110 年 3 月建築貸款均呈成長趨勢，顯見房市仍持續成長。

根據瑞普萊坊統計，109 年土地交易總金額達到 3,307 億元，相較於 108 年的 3,120 億元，年增率為 6%，購地兩大主力為壽險業及建商。惟 109 年建商購地金額為 1,909 億元，較 108 年 2,275 億元來得低。瑞普萊坊分析主要因為 109 年的百億以上台北市土地皆盡成壽險業囊中物，因此建商轉而追求資金快速回收的區域，如台中、新北、桃園等地區。

就需求面而言，由於整體市場資金多、利率低之下，造就購屋需求強勁，109 年至 110 年 3 月，房屋貸款單月承做及累積餘額仍呈成長趨勢，低利率之環境短期內應不致有重大改變。惟自 110 年 5 月起新冠疫情再次衝擊台灣，全台進入三級警戒，為避免疫情加劇，政府多次呼籲國人減少不必要外出，部分業者也暫停或限制看屋時間，因此疫情時間長短將對需求面產生衝擊。

五大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）新承做放款金額與利率統計表

單位：新台幣百萬元、年息百分比率

期間	109/01	109/02	109/03	109/04	109/05	109/06	109/07	109/08	109/09	109/10	109/11	109/12	110/01	110/02	110/03
利率	1.617	1.611	1.593	1.381	1.349	1.359	1.359	1.359	1.359	1.367	1.361	1.356	1.362	1.367	1.357
房屋貸款	38,263	46,350	53,686	49,325	44,277	52,472	54,753	57,490	55,346	51,244	57,954	68,337	58,071	37,718	56,883

資料來源：中央銀行全球資訊網；本公司整理

消費者貸款及建築貸款餘額統計表

單位：新台幣億元

期間	109/01	109/02	109/03	109/04	109/05	109/06	109/07	109/08	109/09	109/10	109/11	109/12	110/01	110/02	110/03
房貸															
貸款	7.4252	7.4558	7.4941	7.5313	7.5684	7.6138	7.6701	7.6701	7.7377	7.8113	7.8769	7.9493	8.0423	8.1058	8.1319
建築															
貸款	2.1043	2.1279	2.1560	2.1790	2.2088	2.2462	2.2688	2.2688	2.2933	2.3234	2.3652	2.4102	2.4612	2.4978	2.5148

資料來源：中央銀行全球資訊網；本公司整理

3. 競爭利基及發展遠景之有利及不利因素

(1) 競爭利基及有利因素：

- (A) 國內景氣持續增溫，由於利率持續低檔，在國人購屋觀念和預期物價上漲心理下，房地產仍為一般投資保值工具。
- (B) 政府推出前瞻基礎建設，預期將促進地方發展及區域平衡，有助於房市發展。
- (C) 政府積極推動都市更新及危老重建等業務，有助於整合實施。
- (D) 各區重劃區土地釋出，相較於老舊市區有助於建案規畫，提高買氣。

(2) 不利因素：

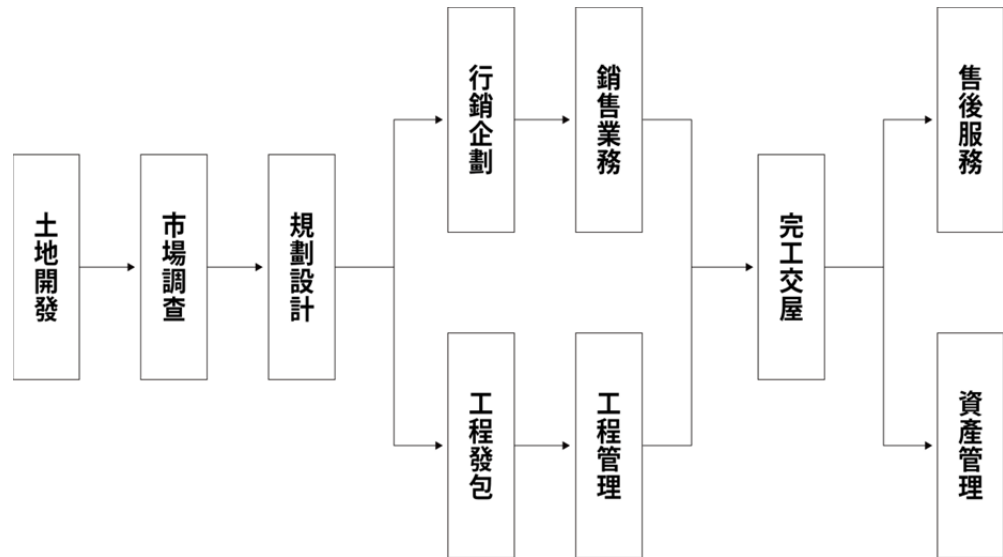
- (A) 累積未銷售的預售屋及新建餘屋量仍偏高，可能對市場競爭產生影響。
- (B) 重點銷售區域競爭激烈，可能導致價格競爭。
- (C) 繼承棟數逐年增加，有可能影響購屋需求。
- (D) 政府自 109 年底陸續實施限貸及短期重稅等打房措施，對交易意願可能造成影響。
- (E) 「新冠肺炎」疫情 110 年度再次衝擊台灣，有可能影響就業市場造成消費者信心不足。
- (F) 營建成本大幅上漲，壓縮業者獲利。

(二) 主要產品項目之重要用途及產製過程：

1. 主要產品項目之重要用途：

本公司及子公司目前係以經營不動產開發、營造及代銷業務為主，主要產品用途為住宅、辦公室及店面。

## 2. 產製過程



### (三) 主要原料（產品）之供應狀況：

#### 1. 不動產開發產業

- (1) 土地取得方式：自地自建、合建分屋、合建分售、都市更新。
- (2) 營建工程取得方式：本公司係以子公司或選擇經營穩健營造廠商合作，整體發包，並掌控營建進度及確保施工品質。

#### 2. 不動產代銷產業

主要成本係以代銷人員提供勞務所產生之費用為主要項目，其餘則為各代銷案之廣告企劃費或樣品屋建造成本組成。

#### 3. 營造業

營建工程主要材料為鋼筋、混凝土、石材等營建材料，近期有價格波動之情形，惟與往來廠商係屬長期往來配合，供應狀況尚屬穩定。

最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣千元

項目	108 年			109 年			110 年度截至第一季止(註 2)					
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
1	5101	702,900	33.21	無	漢洋建設	464,196	12.54	關係人	其他	624,610	100.00	—
2	R30027	213,912	10.11	無	其他	3,237,989	87.46	—				
3	其他	1,199,918	56.68	—								
	進貨淨額	2,116,730	100.00		進貨淨額	3,702,185	100.00		進貨淨額	624,610	100.00	

註 1：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。  
 註 2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應並予揭露。

最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣千元

項目	108 年			109 年			110 年度截至第一季止(註 2)					
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
1	6832	272,462	12.32	無	6670	779,394	16.31	無	6670	180,389	14.99	無
2	5954	271,877	12.29	無	其他	3,998,756	83.69	—	7527	156,240	12.99	無
3	1180	235,068	10.63	無					其他	866,459	72.02	—
4	其他	1,441,621	64.76	—								
	銷貨淨額	2,221,028	100.00		銷貨淨額	4,778,150	100.00		銷貨淨額	1,203,088	100.00	

註 1：列明最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，但因契約約定不得揭露客戶名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。  
 註 2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應並予揭露。

## (五)最近二年度生產量值表

單位：新台幣千元

生產量值 主要商品(或部門別)	年度		108年度			109年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值		
營建工程	-	183戶	1,339,072	-	-	-		
營造工程	-	-	-	-	-	1,048,266		
勞務合約	-	-	1,197,457	-	-	1,409,384		
其他	-	-	1,443	-	-	26,944		
合計			2,537,972			2,484,594		

註1：營建工程的產量及產值係指各該年度完工建案之總戶數及總成本。

註2：營造工程的產值係指各該年度營造業務之總成本。

註3：勞務合約的產值係指各該年度代銷業務之總成本。

## (六)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣千元

銷售量值 主要商品(或部門別)	年度		108年度				109年度			
	內銷		外銷		內銷		外銷			
	量	值	量	值	量	值	量	值		
營建工程	22戶	235,068	-	-	33戶	326,592	-	-		
營造工程	-	-	-	-	-	1,071,203	-	-		
勞務合約	-	1,971,559	-	-	-	3,350,972	-	-		
其他	-	14,401	-	-	-	29,383	-	-		
合計		2,221,028		-		4,778,150		-		

註1：營建工程的銷量及銷值係指各該年度認列營建收入之總戶數及總收入。

註2：營造工程的銷值係指各該年度依工程進度認列之收入。

註3：勞務合約的銷值係指各該年度代銷業務之總收入。

### 三、從業員工

最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

年 度		108 年度	109 年度	當年度截至 110 年 5 月 12 日
員 工 人 數	職 員	86	102	104
	技 術 人 員	0	0	0
	作 業 員	0	0	0
	合 計	86	102	104
平 均 年 歲		38	37	37
平 均 服 務 年 資		4.2	4.1	4.1
學 歷 分 布 比 率	博 士	0	0	0
	碩 士	4	3	3
	大 專	72	87	85
	高 中	10	12	16
	高 中 以 下	0	0	0

### 四、環保支出資訊

(一) 最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失(包括賠償)及處分之總額：無。

(二) 未來因應對策及改善措施：無。

### 五、勞資關係

(一) 本公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

1. 各項員工福利措施與其實施情形

本公司及子公司勞資和諧，除按政府規定之法令，各項福利措施實施如下：

A. 員工本人、父母、子女或配偶，若有結婚、生育、住院、死亡等，均得申請福利金(由福委會辦理)撫卹金。

B. 員工保險：

依據勞工保險條例第六條及全民健康保險法之規定，全體同仁自進入公司之日起予加入勞工保險及全民健康保險。

C. 年節獎金：

年節獎金依公司營運狀況發放。

D. 其他：

公司每年不定期舉辦員工旅遊，促進員工間之感情及和諧氣氛。

2. 進修及訓練：

在人才培訓方面，給予新人完整之教育訓練，不定期舉辦各項專題講座，以期確保每位員工具備較完善的專業知識。

3. 退休制度

「勞工退休金條例」自九十四年七月一日起施行，係屬確定提撥退休辦法。本公司之勞工得選擇繼續適用「勞動基準法」有關之退休金規定，或適用該條例之退休金制度並保留適用該條例前之工作年資。依該條例規定，雇主每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於勞工每月工資百分之六，每月依員工薪資提撥百分之六至個人退休專戶。

(二)本公司最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失、目前及未來可能發生之估計損失金額與因應措施：無。



六、重要契約

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
合建契約	自然人	109/03~合建交屋完成	台肥南港段	無
	自然人	109/12~合建交屋完成	百齡段一小段	無
	冠揚建設(股)公司 自然人	102/12/7~合建交屋完成	百齡段五小段	無
	自然人	110/04/05~合建交屋完成	台北市西松段	無
	立信建設(股)公司	106/06/28~合建交屋完成	板橋新都段(C3)	無
	立信建設(股)公司	107/12/05~合建交屋完成	板橋江翠段(D3)	無
	立信建設(股)公司	107/12/05~合建交屋完成	板橋江翠段(D5)	無
	自然人	107/07/21~合建交屋完成	板橋文化段	無
	自然人	108/01/19~合建交屋完成	板橋民族段(一)	無
	自然人	109/04/05~合建交屋完成	板橋民族段(二)	無
	自然人	110/03/26~合建交屋完成	三重中興段	無
	自然人	109/09/09~合建交屋完成	三重段 48 地號	無
	自然人	109/12/09~合建交屋完成	三重段 66 地號	無
	乾富建設(股) 自然人	109/05/07~合建交屋完成	三重五谷王段(A)	無
	自然人	110/03/26~合建交屋完成	三重五谷王段(B)	無
	自然人	110/03/26~合建交屋完成	三重五谷王段(C)	無
	自然人	109/06/05~合建交屋完成	永和國光段	無
	自然人	107/11/26~合建交屋完成	永和福和段	無
不動產 買賣契約	台灣中油(股)公司	103/1/06(50年)	長春段設定地上權	無
	華疆國際開發(股)公司	109/03	海天段	無
	甲山林建設(股)公司	109/10/26	板橋板翠段(F3)	無
	大將開發(股)公司	109/05/22	板橋板翠段(F5)	無
	自然人	109/03/06~110/04/26	板橋民族段(二)	無
	山園建設(股)公司	109/05/26	板橋江翠段(D2)	無
	甲山林建設(股)公司	109/09/01	板橋新都段(C1)	無
	自然人	109/03/17~109/12/08	三重五谷王段(A)	無
	自然人	109/11/10~110/04/16	三重五谷王段(B)	無
	自然人	110/05/14	三重五谷王段(D)	無
共同投資 興建契約	森原建設(股)公司	108/11/13~完工	南港區南港段一小段 531 地號	無
	立信偉業(股)公司	109/01~完工	板橋板翠段(F3)	無
	立信建設(股)公司	109/04/09~完工	板橋新都段(C1)	無
	立信建設(股)公司	106/06/28~完工	板橋新都段(C3)	無
	立信建設(股)公司	109/04/09~完工	板橋江翠段(D2)	無
	立信建設(股)公司	107/12/05~完工	板橋江翠段(D3)	無
	立信建設(股)公司	107/12/05~完工	板橋江翠段(D5)	無
	唐璽建設(股)公司 自然人	107/07~完工	板橋文化段	無
	廣泰基建設(股)公司	108/01~完工	板橋民族段(一)	無
	乾富建設(股)	109/09/15~完工	三重五谷王段(A)	無
	廣泰基建設(股)公司	109/11/12~完工	三重三重段 48 地號	無
	唐璽建設(股)公司 自然人	107/12~完工	永和福和段	無

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
其他	宏盛建設(股)公司	108/04/17~互易完成	海洋都心(3)與海上皇宮互異	無
代銷契約	森聯機構	簽約日~使照取得後六個月	包銷企劃案	無
	甲山林機構	107.10.1~取得使照後三個月	包銷企劃案	無
		簽約日~110/12/31、至取得使照後三個月		
	興富發機構	104/9/1~完銷 108/1/1~112/12/31	包銷企劃案	無
		110/1/1~完銷		
	茂德機構	建照取得後~110/6/30、110/8/31、1109/30、110/11/11、110/12/31	包銷企劃案	無
		建照取得後銷售一年		
		建照取得後銷售三年六個月 109/4/1~建照取得後銷售兩年		
		109/6/1~銷售一年		
	立信機構	106/2/1~110/12/31	包銷企劃案	無
		106/9/1~110/9/30		
		簽約日~取得使照後一個月		
		109/6/1~取得使照後一個月		
	郡都機構	107/10/1-使照取得止	包銷企劃案	無
	漢皇機構	110.02.09~110.12.31	包銷企劃案	無
110.03.16~111.3.31				
亞昕機構	108/3/1-使照取得後六個月	包銷企劃案	無	
	110/3/1~使照取得後6個月			
南榮機構	108/9/1~使照取得後18個月	包銷企劃案	無	
冠揚機構	109/3/1~使照取得後一個月	包銷企劃案	無	
都山林機構	108/11/1-使照取得止	包銷企劃案	無	
宏國機構	取得建照後~使照取得六個月	包銷企劃案	無	
湯泉機構	109/9/1~110/8/31	包銷企劃案	無	
工程契約	達欣工程(股)公司	105/08/01~工程完竣驗收	海洋都心(3)	無
	連元營造(股)公司	108/12/29~工程完竣驗收	南港區南港段一小段531地號	無
	祝旺開發(股)	108/01~工程完竣驗收	中山區長春段二小段517-2、520地號	無
	祝旺開發(股)	109/07/07~工程完竣驗收	板橋江翠段(D3)	無
	祝旺開發(股)	109/03/10~工程完竣驗收	板橋江翠段(D5)	無
	勁發營造有限公司	109/03/01~工程完竣驗收	時尚帝寶新建工程 高雄市新興段一小段288地號等20筆土地	無
	達欣工程(股)公司	109/08/03~工程完竣驗收	美麗山林住宅大樓新建工程 新北市汐止區水源路二段125巷內	無

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
工程承攬	甲山林建設(股)公司	107/12/12~工程完竣驗收	美麗山林住宅大樓新建工程 新北市汐止區水源路二段125巷內	無
	甲山林建設(股)公司	105/11/30~工程完竣驗收	香榭帝寶新建工程 台北市南港區向陽段25-1等7筆地號	無
	愛山林建設開發(股)公司	108/01/02~工程完竣驗收	龍江路新建工程 台北市長春路段二小段517-2、520-0二筆地號	無
	甲士林建設(股)公司	109/02/01~工程完竣驗收	時尚帝寶新建工程 高雄市新興段一小段288地號等20筆土地	無
	愛山林建設開發(股)公司	109/12/01~工程完竣驗收	板橋帝景3號新建工程 新北市板橋江翠段145、145-1等2筆地號	無
	立信建設(股)公司			
	愛山林建設開發(股)公司	109/12/01~工程完竣驗收	板橋帝景5號新建工程 新北市板橋江翠段159、159-E281、164等3筆地號	無
立信建設(股)公司				

## 陸、財務概況

### 一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

#### (一)簡明資產負債表

##### 1.簡明資產負債表-合併

單位：新台幣千元

項目	年度	最年度近五年度財務資料(註1)					當年度截至 110年3月31 日財務資料(註2)
		105年	106年	107年	108年	109年	
流動資產		7,925,290	8,536,148	9,232,849	10,087,594	13,048,477	13,323,978
採權益法長期投資		-	-	-	2,260	2,260	2,260
不動產、廠房及設備		842,239	862,797	859,725	885,079	870,543	867,830
無形資產		810	344	124	31	245	201
其他資產		1,251,624	1,328,382	1,234,985	1,735,185	1,879,298	1,779,814
資產總額		10,019,963	10,727,671	11,327,683	12,710,149	15,800,823	15,974,083
流動負債	分配前	4,140,851	4,504,457	6,106,193	6,083,157	7,957,530	8,370,897
	分配後	4,140,851	4,504,457	6,106,193	6,083,157	註3	-
非流動負債		1,839,275	2,165,207	1,060,111	2,263,224	2,572,814	2,055,869
負債總額	分配前	5,980,126	6,669,664	7,166,304	8,346,381	10,530,344	10,426,766
	分配後	5,980,126	6,669,664	7,166,304	8,346,381	註3	-
歸屬於母公司業主之權益		4,039,521	4,057,691	4,161,063	4,363,676	5,270,479	5,547,317
股本		1,466,000	1,466,000	1,466,000	1,466,000	1,466,000	1,466,000
資本公積		2,075,556	2,075,556	2,075,556	2,075,556	2,076,211	2,076,211
保留盈餘	分配前	497,965	516,135	619,507	822,120	1,728,268	2,005,106
	分配後	497,965	516,135	619,507	822,120	註3	-
其他權益		-	-	-	-	-	-
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
非控制權益		316	316	316	92	-	-
權益總額	分配前	4,039,837	4,058,007	4,161,379	4,363,768	5,270,479	5,547,317
	分配後	4,039,837	4,058,007	4,161,379	4,363,768	註3	-

註1：最近五年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：110年第一季合併財務報告業經會計師核閱。

註3：109年盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

## 2.簡明資產負債表-個體財務報表

單位：新台幣千元

項目	年度	最近五年度財務資料(註 1)				
		105年	106年	107年	108年	109年
流動資產		7,549,498	8,066,275	8,894,551	9,755,383	12,084,449
不動產、廠房及設備		840,713	860,972	857,245	882,727	867,737
無形資產		184	-	61	31	245
其他資產		1,600,894	1,720,906	1,572,740	1,993,864	2,365,542
資產總額		9,991,289	10,648,153	11,324,536	12,632,005	15,317,973
流動負債	分配前	4,118,839	4,431,600	6,109,810	6,071,264	7,563,744
	分配後	4,118,839	4,431,600	6,109,810	6,071,264	註 2
非流動負債		1,832,929	2,158,862	1,053,663	2,197,065	2,483,750
負債總額	分配前	5,951,768	6,590,462	7,163,473	8,268,329	10,047,494
	分配後	5,951,768	6,590,462	7,163,473	註 2	註 2
歸屬於母公司業主之權益		4,039,521	4,057,691	4,161,063	4,363,676	5,270,479
股本		1,466,000	1,466,000	1,466,000	1,466,000	1,466,000
資本公積		2,075,556	2,075,556	2,075,556	2,075,556	2,076,211
保留盈餘	分配前	497,965	516,135	619,057	822,120	1,728,268
	分配後	497,965	516,135	619,057	822,120	註 2
其他權益		-	-	-	-	-
庫藏股票		-	-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-	-
權益總額	分配前	4,039,521	4,057,691	4,161,063	4,363,676	5,270,479
	分配後	4,039,521	4,057,691	4,161,063	4,363,676	註 2

註 1：最近五年度財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：109 年盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

## (二)簡明綜合損益表

## 1.國際財務報導準則-合併財務報表

單位：新台幣千元

項 目	最近五年度財務資料(註1)					當 年 度 截 至 110年3月31日 財務資料(註2)
	105年	106年	107年	108年	109年	
營 業 收 入	1,158,313	1,006,031	1,860,434	2,221,028	4,778,150	1,203,088
營 業 毛 利	699,086	431,653	676,310	798,247	2,044,665	605,446
營 業 損 益	439,826	163,241	347,547	423,617	1,304,023	415,099
營業外收入及支出	(104,237)	(85,470)	(89,401)	(136,870)	(112,829)	(33,327)
稅 前 淨 利	335,589	77,771	239,362	286,747	1,191,194	381,772
繼續營業單位 本期淨利	260,463	18,170	184,853	202,389	906,148	276,838
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	260,463	18,170	184,853	202,389	906,148	276,838
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	260,463	18,170	184,853	202,389	906,148	276,838
淨利歸屬於 母公司業主	260,463	18,170	184,853	202,613	906,148	276,838
淨利歸屬於非控制 權益	-	-	-	(224)	-	-
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	260,463	18,170	184,853	202,613	906,148	276,838
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	-	-	-	(224)	-	-
每股盈餘(元)	1.78	0.12	1.26	1.38	6.18	1.89

註1：最近五年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：109年第一季合併財務報告業經會計師核閱。

簡明綜合損益表

2. 國際財務報導準則-個體財務報表

單位：新台幣千元（除每股盈餘為新台幣元外）

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料(註)				
	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
營 業 收 入	1,033,074	635,605	1,708,798	1,988,847	3,433,358
營 業 毛 利	610,950	212,458	603,025	722,984	1,861,125
營 業 損 益	460,173	89,089	335,048	434,818	1,257,365
營業外收入及支出	(122,748)	(22,696)	(968,51)	(144,382)	(76,153)
稅 前 淨 利	377,425	66,393	238,197	290,436	1,181,212
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	260,463	18,170	184,853	202,613	906,148
停 業 單 位 損 失	-	-	-	-	-
本 期 淨 利(損)	260,463	18,170	184,853	202,613	906,148
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	260,463	18,170	184,853	202,613	906,148
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	260,463	18,170	184,853	202,613	906,148
淨利歸屬於非控制 權 益	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主	260,463	18,170	184,853	202,613	906,148
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益	-	-	-	-	-
每 股 盈 餘(元)	1.78	0.12	1.26	1.38	6.18

註：上列財務資料業經會計師查核簽證。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及其查核意見

年度	事務所名稱	簽證會計師姓名	查核意見
105 年	安侯建業聯合會計師事務所	池世欽、簡蒂暖	無保留意見
106 年	安侯建業聯合會計師事務所	池世欽、簡蒂暖	無保留意見
107 年	安侯建業聯合會計師事務所	池世欽、簡蒂暖	無保留意見
108 年	安侯建業聯合會計師事務所	池世欽、簡蒂暖	無保留意見
109 年	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、韓沂璉	無保留意見
110 年第一季	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、黃欣婷	無保留意見

## 二、最近五年度財務分析

### 1. 國際財務報導準則-合併財務報表

分析項目		最近五年度財務分析(註1)					當年度截至110年3月31日財務分析(註2)
		105年	106年	107年	108年	109年	
財務結構%	負債占資產比率	59.68	62.17	63.26	65.66	66.64	65.27
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	698.03	721.28	607.30	748.73	900.96	876.11
償債能力%	流動比率	191.39	189.50	151.20	165.82	163.97	159.17
	速動比率	25.63	24.69	21.22	26.68	39.25	39.09
	利息保障倍數(倍)	4.15	1.79	3.07	2.75	8.23	10.53
經營能力	應收款項週轉率(次)	3.82	2.37	3.58	3.20	3.93	3.49
	平均收現日數	95.54	154.00	101.95	114.06	92.87	104.58
	存貨週轉率(次)	0.07	0.08	0.16	0.18	0.30	0.24
	應付款項週轉率(次)	0.29	0.95	1.78	1.77	2.25	2.42
	平均銷貨日數	5,214.28	4562.5	2281.25	2027.77	1,216.67	1,520.83
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1.39	1.18	2.16	2.55	5.44	5.54
獲利能力	總資產週轉率(次)	0.12	0.09	0.16	0.18	0.33	0.30
	資產報酬率(%)	3.63	0.96	2.51	2.77	7.19	7.78
	權益報酬率(%)	6.66	0.44	4.49	4.74	18.79	20.47
	稅前純益占實收資本額比率(%)	22.89	5.30	16.32	19.55	81.30	26.04
	純益率(%)	22.48	1.80	9.93	9.11	18.96	23.01
現金流量	每股盈餘(元)	1.78	0.12	1.26	1.38	6.18	1.89
	現金流量比率(%)	-	-	-	-	-	-
	現金流量允當比率(%)	-	-	-	-	-	-
槓桿度	現金再投資比率(%)	-	-	-	-	-	-
	營運槓桿度	1.71	2.12	2.05	1.88	1.56	1.45
	財務槓桿度	1.31	1.79	1.53	1.63	1.14	1.10

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析)

1. 本年度因代銷事業大幅成長權益增加，致使長期資金占不動產、廠房設備比率增加。
2. 因營運大幅成長，現金及應收款項較上年度增加，致使速動比率增加。
3. 獲利增加導致利息保障倍數增加。
4. 應收款項週轉率增加係(1)因本期新增營造事業，而營造事業係依工程進度請款，故增加週轉率(2)建設事業銷售係交屋後撥貸清償價款，並無期末應收款。
5. 因代銷事業成長，代銷存貨占存貨餘額比重甚低，因此存貨週轉率增加。
6. 因營業收入大幅成長，致使不動產、廠房設備週轉率及總資產週轉率增加。
7. 應付款項週轉率增加，係本期新增營造事業，其相關成本付款週期較代銷建設事業為短所致。
8. 因代銷事業成長導致獲利增加，致使獲利能力相關比率較上年度大幅增加。



註 1：105 年度至 109 年度業經會計師查核簽證。

註 2：110 年第一季合併財務報告業經會計師核閱。

註 3：計算公式：

1.財務結構

(1)負債占資產比率=負債總額/資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率=(權益總額+非流動負債)/不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

(1)流動比率=流動資產/流動負債。

(2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。

(3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率=銷貨淨額/各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數=365/應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率=銷貨成本/平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率=銷貨成本/各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數=365/存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率=銷貨淨額/平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率=銷貨淨額/平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率=[稅後損益+利息費用×(1-稅率)]/平均資產總額。

(2)權益報酬率=稅後損益/平均權益總額。

(3)純益率=稅後損益/銷貨淨額。

(4)每股盈餘=(歸屬於母公司業主之損益-特別股股利)/加權平均已發行股數。(註 4)

5.現金流量

(1)現金流量比率=營業活動淨現金流量/流動負債。

(2)淨現金流量允當比率=最近五年度營業活動淨現金流量/最近五年度(資本支出+存貨增加額+現金股利)。

(3)現金再投資比率=(營業活動淨現金流量-現金股利)/(不動產、廠房及設備毛額+長期投資+其他非流動資產+營運資金)。

(4)現金流量為營業活動之淨現金流出者，不予計算。

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)/營業利益(註 6)。

(2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

註 4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註 5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註 6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註 7：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

2.財務分析-我國財務會計準則-個體財務報表

年度 分析項目		最近五年度財務分析(註1)					當年度截至 110年3月31 日財務分析
		105年	106年	107年	108年	109年	
財務結構%	負債占資產比率	59.56	61.89	63.25	65.45	65.59	當期未編製個 體財務報告
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	698.50	722.03	608.31	743.23	893.61	
償債能力%	流動比率	183.29	182.01	145.57	160.68	159.76	
	速動比率	22.57	19.89	20.35	25.33	33.48	
	利息保障倍數	4.15	1.67	3.07	2.81	8.25	
經營能力	應收款項週轉率(次)	4.39	1.88	4.22	3.14	3.84	
	平均收現日數	83.14	194.14	86.49	116.24	95.05	
	存貨週轉率(次)	0.06	0.06	0.15	0.16	0.18	
	應付款項週轉率(次)	0.27	0.72	1.73	1.61	1.74	
	平均銷貨日數	6083.33	6073.33	2433.33	2281.25	2,027.77	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1.23	0.74	1.99	2.29	3.92	
	總資產週轉率(次)	0.10	0.06	0.15	0.16	0.24	
獲利能力	資產報酬率(%)	3.65	0.96	2.52	2.76	7.42	
	權益報酬率(%)	6.66	0.44	4.49	4.75	18.81	
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)	23.01	4.52	16.24	19.81	80.57	
	純益率(%)	25.21	2.85	13.94	10.19	26.39	
	每股盈餘(元)	1.37	0.12	1.26	1.38	6.18	
現金流量	現金流量比率(%)	-	-	-	-	-	
	現金流量允當比率(%)	-	-	-	-	-	
	現金再投資比率(%)	-	-	-	-	-	
槓桿度	營運槓桿度	1.37	2.57	2.00	1.66	1.48	
	財務槓桿度	1.30	(9.27)	1.53	1.58	1.14	

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析)

1. 本年度因代銷事業大幅成長，獲利大幅增加，故權益亦大幅增加，致使長期資金占不動產、廠房設備比率增加。
2. 因營運大幅成長，現金及應收款項較上年度增加，致使速動比率增加。
3. 獲利增加導致利息保障倍數增加。
4. 應收款項週轉率增加係建設事業銷售係交屋後撥貸清償價款，並無期末應收款。
5. 因代銷事業成長，代銷存貨占存貨餘額比重甚低，因此存貨週轉率增加。
6. 因營業收入大幅成長，致使不動產、廠房設備週轉率及總資產週轉率增加。
7. 因代銷事業成長導致獲利增加，致使獲利能力相關比率較上年度大幅增加。

註1：105年度至109年度業經會計師查核簽證。

三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告

愛山林建設開發股份有限公司  
審計委員會審查報告書

董事會造送本公司一〇九年度營業報告書、財務報表及盈餘分派議案，其中財務報表業經董事會委託安侯建業聯合會計師事務所張淑瑩會計師及韓沂璉會計師查核竣事，並提出查核報告。上開董事會造送之各項表冊經本審計委員會審查，認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條之規定繕具報告書，敬請 鑑核。

此致

愛山林建設開發股份有限公司  
一一〇年股東常會

審計委員會召集人：胡湘麒



中 華 民 國 一 一 〇 年 三 月 二 十 三 日

#### 四、最近年度財務報表

### 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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八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。

#### 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一〇九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(十四)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。民國一〇九年度勞務合約收入為3,103,359千元，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：

於民國一〇九年十二月三十一日，愛山林建設開發股份有限公司存貨(建設業)金額為9,355,962千元，占總資產61%，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(九)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇九年十二月三十一日，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1,062,914千元，占總資產7%，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審計委員會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一〇九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

張淑雲



會計師：

黃欣婷



證券主管機關：金管證六字第0940100754號  
核准簽證文號：金管證審字第1090332798號  
民國一一〇年三月二十六日



愛山林建設開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109.12.31		108.12.31	
	金額	%	金額	%
<b>資產</b>				
<b>流動資產：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 368,211	2	205,787	2
1150 應收票據淨額(附註六(三)及(廿二))	104,770	1	52,202	-
1170 應收帳款淨額(附註六(三)及(廿二))	872,702	6	647,598	5
1180 應收帳款－關係人淨額(附註六(三)、(廿二)及七)	39,343	-	71,401	1
1200 其他應收款	15,669	-	8,233	-
1210 其他應收款－關係人(附註七)	82,509	1	10,924	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	9,355,962	61	7,966,242	63
1410 預付款項(附註六(五))	17,026	-	16,274	-
1476 其他金融資產－流動(附註六(十一)及八)	1,033,508	7	523,079	4
1479 其他流動資產－其他	16,122	-	18,919	-
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(十一)及七)	23,093	-	17,391	-
1482 履行合約成本－流動(附註六(四))	155,534	1	217,333	2
	12,084,449	79	9,755,383	77
	5,396	-	5,396	-
<b>非流動資產：</b>				
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)	600,211	4	348,247	3
1550 採用權益法之投資(附註六(六)及(七))	867,737	6	882,727	7
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	1,087,504	7	1,121,369	9
1755 使用權資產(附註六(九)、七及八)	496,600	3	395,403	3
1760 投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	245	-	31	-
1780 無形資產	26,485	-	8,151	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十九))	399	-	399	-
1960 預付投資款	148,947	1	114,899	1
1980 其他金融資產－非流動(附註六(十一)、七及八)	3,233,524	21	2,876,622	23
	10,047,494	65	8,268,329	65
	2,483,750	15	2,197,065	18
	10,047,494	65	8,268,329	65
	1,466,000	10	1,466,000	12
	2,070,655	14	2,070,000	16
	5,556	-	5,556	-
	1,728,268	11	822,120	7
	5,270,479	35	4,363,676	35
	\$ 15,317,973	100	12,632,005	100
<b>負債及權益</b>				
<b>流動負債：</b>				
短期借款(附註六(十二))	\$ 5,115,986	34	4,108,551	33
應付短期票券(附註六(十二))	169,749	1	287,868	2
合約負債－流動(附註六(廿二)及九)	678,625	4	103,241	1
應付票據(附註六(十五))	399,220	3	434,865	3
應付帳款(附註六(十五))	507,690	3	441,356	4
應付帳款－關係人(附註六(十五)及七)	15,612	-	4,208	-
其他應付款	256,934	2	158,259	1
其他應付款項－關係人(附註七)	96,669	1	126,743	1
本期所得稅負債	254,878	2	60,369	-
員工福利負債準備－流動(附註六(十八))	3,419	-	2,359	-
租賃負債－流動(附註六(十六)及七)	22,289	-	22,357	-
其他金融負債－流動	4,162	-	4,162	-
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)及七)	-	-	300,000	2
一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三))	3,096	-	3,056	-
其他流動負債－其他	35,415	-	13,870	-
	7,563,744	50	6,071,264	47
<b>非流動負債：</b>				
應付公司債(附註六(十四)及七)	800,000	5	500,000	4
長期借款(附註六(十三))	1,293,690	8	1,296,803	11
租賃負債－非流動(附註六(十六)及七)	332,035	2	345,788	3
存入保證金	8,025	-	4,474	-
其他非流動負債－其他(附註六(十))	50,000	-	50,000	-
	2,483,750	15	2,197,065	18
	10,047,494	65	8,268,329	65
<b>權益(附註六(七)及(二十))：</b>				
3110 普通股股本	1,466,000	10	1,466,000	12
3210 資本公積－發行溢價	2,070,655	14	2,070,000	16
3220 資本公積－庫藏股票交易	5,556	-	5,556	-
3300 保留盈餘	1,728,268	11	822,120	7
	5,270,479	35	4,363,676	35
	\$ 15,317,973	100	12,632,005	100

董事長：祝文字



經理人：張境在



(請詳閱後附個體財務報告附註)

會計主管：梁恩球





愛山林建設開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度		108年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(廿二)及七)	\$ 3,433,358	100	1,988,847	100
5000 營業成本(附註六(四)及七)	1,572,233	46	1,265,863	64
營業毛利	1,861,125	54	722,984	36
營業費用(附註六(廿三)及七)：				
6100 推銷費用	370,570	11	147,287	7
6200 管理費用	230,167	7	136,794	7
6450 預期信用減損損失(附註六(三))	3,023	-	4,085	-
	603,760	18	288,166	14
營業淨利	1,257,365	36	434,818	22
營業外收入及支出：				
7100 利息收入(附註六(廿四))	1,111	-	756	-
7010 其他收入(附註六(廿四)及七)	16,831	-	17,160	1
7020 其他利益及損失(附註六(廿四))	30,205	1	9,571	-
7050 財務成本(附註六(十六)、(廿四)及七)	(162,999)	(5)	(160,059)	(8)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	38,699	1	(11,810)	(1)
	(76,153)	(3)	(144,382)	(8)
7900 稅前淨利	1,181,212	33	290,436	14
7950 減：所得稅費用(附註六(十九))	275,064	8	87,823	4
本期淨利	906,148	25	202,613	10
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
本期綜合損益總額	\$ 906,148	25	202,613	10
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)	\$ 6.18		1.38	
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 6.16		1.38	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：祝文宇



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

權益變動表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

普通股	資本公積	法定盈餘公積	保留盈餘		合計	權益總計
			未分配盈餘	盈餘		
\$ 1,466,000	2,075,556	51,613	567,894	619,507	4,161,063	
-	-	-	202,613	202,613	202,613	202,613
-	-	18,485	(18,485)	-	-	-
1,466,000	2,075,556	70,098	752,022	822,120	4,363,676	
-	-	-	906,148	906,148	906,148	906,148
-	-	20,262	(20,262)	-	-	-
-	655	-	-	-	655	655
\$ 1,466,000	2,076,211	90,360	1,637,908	1,728,268	5,270,479	

民國一〇八年一月一日餘額

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

民國一〇八年十二月三十一日餘額

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

取得子公司之組織重整影響數

民國一〇九年十二月三十一日餘額

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

現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,181,212	290,436
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	45,870	26,171
攤銷費用	136	123
預期信用減損損失	3,023	4,085
利息費用	162,999	160,059
利息收入	(1,111)	(756)
股利收入	(8)	(19)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資(利益)損失之份額	(38,699)	11,810
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	3	-
租賃修改利益	(222)	-
收益費損項目合計	171,991	201,473
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(增加)減少	(52,568)	14,649
應收帳款增加	(228,127)	(238,560)
應收帳款－關係人減少(增加)	32,058	(56,038)
其他應收款增加	(7,436)	(4,137)
其他應收款－關係人(增加)減少	(51,585)	15,213
存貨增加	(1,375,988)	(507,245)
預付款項(增加)減少	(752)	23,312
其他金融資產-流動(增加)減少	(510,414)	1,064
其他流動資產減少(增加)	2,797	(5,561)
取得合約之增額成本增加	(5,702)	-
履行合約成本減少(增加)	61,799	(10,460)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(2,135,918)	(767,763)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	575,384	63,677
應付票據減少	(9,394)	(4,657)
應付帳款增加	18,888	170,552
應付帳款－關係人增加	11,404	4,208
其他應付款增加	148,455	25,116
其他應付款－關係人(減少)增加	(30,074)	54,761
其他金融負債增加	-	4,162
其他流動負債增加	21,545	6,146
員工福利負債準備增加(減少)	1,060	(90)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	737,268	323,875
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(1,398,650)	(443,888)
調整項目合計	(1,226,659)	(242,415)
營運產生之現金(流出)流入	(45,447)	48,021
收取之利息	1,096	742
支付之利息	(186,941)	(179,451)
支付之所得稅	(98,889)	(65,594)
營業活動之淨現金流出	(330,181)	(196,282)

愛山林建設開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得採用權益法之投資	(213,350)	(2,260)
收回清算價款	169	-
預付投資款增加	-	(399)
取得不動產、廠房及設備	(32,663)	(453)
其他應收款-關係人(增加)減少	(20,000)	60,000
取得無形資產	(350)	(93)
取得投資性不動產	(69,862)	(79,297)
其他金融資產—非流動增加	(34,048)	(6,541)
收取之股利	578	19
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<b>(369,526)</b>	<b>(29,024)</b>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	2,619,441	1,672,000
短期借款減少	(1,612,006)	(1,282,658)
應付短期票券增加	170,000	1,665,000
應付短期票券減少	(289,000)	(1,715,000)
發行公司債	300,000	500,000
償還公司債	(300,000)	(500,000)
償還長期借款	(3,073)	(3,036)
存入保證金增加	3,551	-
租賃本金償還	(26,782)	(13,436)
<b>籌資活動之淨現金流入</b>	<b>862,131</b>	<b>322,870</b>
本期現金及約當現金增加數	162,424	97,564
期初現金及約當現金餘額	205,787	108,223
期末現金及約當現金餘額	<b>\$ 368,211</b>	<b>205,787</b>

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：祝文宇



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**  
**個體財務報告附註**  
**民國一〇九年度及一〇八年度**  
(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一一〇年三月二十六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

本公司自民國一〇九年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一〇年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

本公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」

## 愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備－達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第37號之修正「虧損性合約－履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之引述」
- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計之定義」

### 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。

##### 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。

## 愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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他目的者，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。

#### (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)。

## 愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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。

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。



## 愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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。

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。

## 愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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。
- (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。

## 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。

### (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。

## 愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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    |

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

#### 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。

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。

## 愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

## 愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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。

### (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)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。

## 愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

### (十四)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。

## 愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

### (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。

## (十五)員工福利

### 1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供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。

## (十六)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



## 愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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
- 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，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能未來有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

### (十七)企業合併

本公司對每一企業合併皆採用收購法處理，商譽係依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購者任何非控制權益之金額，減除所取得之可辨認資產及承擔之負債之淨額（通常為公允價值）進行衡量。若減除後之餘額為負數，則本公司重新評估是否已正確辨認所有取得之資產及所有承擔之負債後，始將廉價購買利益認列於損益。

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

### (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的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的損益，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的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。

## 愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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，故將此資產認列為投資性不動產，而未列於不動產、廠房及設備之租賃資產項下。

#### (二)租賃期間

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(九)。

#### (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(九)。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，且已反映新冠病毒疫情所造成之影響，其相關資訊如下：

#### (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)。

## 愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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(九)。

### (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具有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貨收入成長、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)。

### 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

	109.12.31	108.12.31
庫存現金及零用金	\$ 4,431	4,792
活期存款	363,561	200,892
支票存款	219	103
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 368,211</u>	<u>205,787</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)。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	109.12.31	108.12.31
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	\$ 5,396	5,396

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，於民國一〇九年度及一〇八年度認列之股利收入分別為8千元及19千元。

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。

(三)應收票據及應收帳款(含關係人)

	109.12.31	108.12.31
應收票據-因營業而發生	\$ 104,770	52,202
應收帳款-按攤銷後成本衡量	879,810	651,683
應收帳款-關係人-按攤銷後成本衡量	39,343	71,401
減：備抵損失	(7,108)	(4,085)
	<u>\$ 1,016,815</u>	<u>771,201</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：

	109.12.31		
	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	\$ 941,762	0.00%	-
逾期30天以下	59,888	1.97%	1,178
逾期31~60天	11,835	15.33%	1,815
逾期61~90天	9,790	35.45%	3,471
逾期91~180天	-	68.73%	-
逾期181天以上	648	99.40%	644
	<u>\$ 1,023,923</u>		<u>7,108</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		
	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>

本公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	109年度	108年度
期初餘額	\$ 4,085	-
認列之減損損失	3,023	4,085
期末餘額	<u>\$ 7,108</u>	<u>4,085</u>

(四)存貨

	109.12.31	108.12.31
代銷業：		
履行合約成本	\$ 155,534	217,333
建設業：		
預付土地款	32	41,094
營建用地	5,399,379	6,103,177
在建房地	2,217,595	444,700
待售房地	1,738,956	1,377,271
小計	9,355,962	7,966,242
合計	<u>\$ 9,511,496</u>	<u>8,183,575</u>

- 1.民國一〇九年度及一〇八年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為1,572,233千元及1,265,863千元。
- 2.民國一〇九年度及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。
- 3.民國一〇九年度及一〇八年度，本公司在建房地之利息資本化金額，請詳附註六(廿四)。
- 4.本公司於民國一〇八年四月十七日與宏盛建設(股)公司簽訂「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等值交換契約，交換程序已於民國一〇九年四月完結，相關資訊請詳附註九。

## 愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

5. 本公司向其他關係人取得捷一案房地暨車位，相關資訊請詳附註七。
6. 民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。
7. 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

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
留抵稅額	\$ 1,551	20
預付款項(代銷業)	7,093	10,182
預付費用(建設業)	2,129	60
其他	6,253	6,012
	<b>\$ 17,026</b>	<b>16,274</b>

### (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：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
子公司	\$ 597,951	345,987
關聯企業	2,260	2,260
	<b>\$ 600,211</b>	<b>348,247</b>

#### 1. 子公司

請參閱民國一〇九年度合併財務報告。

#### 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：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	<b>\$ 2,260</b>	<b>2,260</b>
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	-	-
綜合損益總額	<b>\$ -</b>	<b>(11)</b>

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

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

## 愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (七)企業合併

本公司於民國一〇九年七月一日收購祝旺開發股份有限公司100%之股份而取得對該公司之控制權。自收購日至民國一〇九年十二月三十一日，祝旺開發股份有限公司之所貢獻之收入及淨損分別為1,071,890千元及10,079千元。

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及承擔之負債與所認列之商譽金額如下：

1.移轉對價主要類別於收購日之公允價值如下：

現金	<u><u>\$ 7,350</u></u>
----	------------------------

2.取得之可辨認資產與承擔之負債

收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之帳面價值明細如下：

現金及約當現金	\$ 55,940
合約資產	45,245
應收帳款	45,965
存貨	95,383
預付款項	39,170
其他流動資產	40,925
不動產、廠房及設備	1,801
使用權資產	35,657
其他金融資產	1,361
應付款項	(224,506)
合約負債	(88,896)
其他應付款	(2,688)
租賃負債	(35,756)
其他流動負債	<u>(1,596)</u>
可辨認淨資產之帳面價值	<u><u>\$ 8,005</u></u>

因收購認列之廉價購買利益如下：

移轉對價	\$ 7,350
減：可辨認淨資產之帳面價值	<u>8,005</u>
資本公積-發行溢價	<u><u>\$ (655)</u></u>

本公司因未來營運規劃需求而購買祝旺開發(股)公司，依照國際財務報導準則第三號之規定，該企業合併屬共同控制下之組織重組應採帳面價值法，其收購價格與取得淨資產之差額應調整資本公積655千元。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(八)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇九年度及一〇八年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	辦公設備	租賃改良	總 計
成本或認定成本：					
民國109年1月1日餘額	\$ 695,942	170,615	2,496	34,656	903,709
增 添	-	-	282	-	282
報 廢	-	-	(19)	-	(19)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 695,942</u>	<u>170,615</u>	<u>2,759</u>	<u>34,656</u>	<u>903,972</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 695,942	170,615	2,043	2,275	870,875
增 添	-	-	453	32,381	32,834
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>903,709</u>
折舊及減損損失：					
民國109年1月1日餘額	\$ -	14,633	1,376	4,973	20,982
本年度折舊	-	4,123	352	10,794	15,269
報 廢	-	-	(16)	-	(16)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>18,756</u>	<u>1,712</u>	<u>15,767</u>	<u>36,235</u>
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>20,982</u>
帳面金額：					
民國109年12月31日	<u>\$ 695,942</u>	<u>151,859</u>	<u>1,047</u>	<u>18,889</u>	<u>867,737</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 695,942</u>	<u>160,303</u>	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>857,245</u>
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>882,727</u>

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

(九)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：

	地上權	土 地	房 屋 及 建 築	總 計
使用權資產成本：				
民國109年1月1日餘額	\$ 1,106,385	27,775	22,476	1,156,636
新 增	5,785	11,788	-	17,573
提前解約	-	-	(6,270)	(6,270)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 1,112,170</u>	<u>39,563</u>	<u>16,206</u>	<u>1,167,939</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 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>



愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	地上權	土 地	房 屋 及 建 築	總 計
使用權資產之折舊及減損損失：				
民國109年1月1日餘額	\$ 24,562	7,451	3,254	35,267
本期折舊	24,694	17,562	4,792	47,048
提前解約	-	-	(1,880)	(1,880)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 49,256</u>	<u>25,013</u>	<u>6,166</u>	<u>80,435</u>
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109年12月31日	<u>\$ 1,062,914</u>	<u>14,550</u>	<u>10,040</u>	<u>1,087,504</u>
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108年1月1日	<u>\$ 1,106,385</u>	<u>2,550</u>	<u>17,338</u>	<u>1,126,273</u>

民國一〇九年及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，民國一〇九年度及一〇八年度使用之折現率分別為5.97%及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。

依據民國一〇九年度及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。

(十)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。

本公司民國一〇九年度及一〇八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109年1月1日餘額	\$ 224,756	42,078	283,334	550,168
增添	-	-	101,948	101,948
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 224,756</u>	<u>42,078</u>	<u>385,282</u>	<u>652,116</u>
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>
折舊及減損損失：				
民國109年1月1日餘額	\$ 139,243	15,522	-	154,765
本年度折舊	-	751	-	751
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 139,243</u>	<u>16,273</u>	<u>-</u>	<u>155,516</u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	自有資產			總計
	土地及改良物	房屋及建築	未完工程	
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	<b>\$ 139,243</b>	<b>15,522</b>	-	<b>154,765</b>
帳面金額：				
民國109年12月31日	<b>\$ 85,513</b>	<b>25,805</b>	<b>385,282</b>	<b>496,600</b>
民國108年12月31日	<b>\$ 85,513</b>	<b>26,556</b>	<b>283,334</b>	<b>395,403</b>
民國108年1月1日	<b>\$ 85,513</b>	<b>27,307</b>	<b>170,283</b>	<b>283,103</b>
公允價值(註)：				
民國109年12月31日				<b>\$ 130,873</b>
民國108年12月31日				<b>\$ 136,410</b>
民國108年1月1日				<b>\$ 136,410</b>

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，以債權移轉予本公司之方式為之，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。

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，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。民國一〇九年度及一〇八年度所採用之收益率區間分別為1.40%及1.39%。

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

民國一〇九年度及一〇八年度，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)。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十一)其他金融資產及取得合約之增額成本

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
其他金融資產－流動	\$ 1,033,508	523,079
取得合約之增額成本－流動	23,093	17,391
其他金融資產－非流動	148,947	114,899
合 計	<u>\$ 1,205,548</u>	<u>655,369</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、預售價金信託存款及工程合建、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，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一〇九年度及一〇八年度分別認列17,391千元及零元之攤銷費用。

(十二)短期借款／應付短期票券

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
擔保銀行借款	\$ 4,581,573	3,566,610
無擔保銀行借款	534,413	541,941
應付短期票券	169,749	287,868
	<u>\$ 5,285,735</u>	<u>4,396,419</u>
尚未使用額度	<u>\$ 1,201,697</u>	<u>908,539</u>
利率區間	<u>1.75%~2.77%</u>	<u>2.00%~3.03%</u>

1.借款之發行與償還

民國一〇九年度及一〇八年度新增金額分別為2,789,441千元及3,337,000千元，償還之金額分別為1,901,006千元及2,997,658千元。

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。

(十三)長期借款

本公司長期借款之明細如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
擔保銀行借款	\$ 1,296,786	1,299,859
減：一年內到期部分	(3,096)	(3,056)
合 計	<u>\$ 1,293,690</u>	<u>1,296,803</u>
尚未使用額度	<u>\$ 330,000</u>	<u>330,000</u>
利率區間	<u>1.61%~2.32%</u>	<u>1.86%~2.37%</u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

1. 借款之發行與償還

民國一〇九年度及一〇八年度新增之金額皆為零元，償還之金額分別為3,073千元及3,036千元。

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

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
有擔保普通公司債－非流動	\$ 800,000	800,000
減：一年內到期	-	(300,000)
	<u>\$ 800,000</u>	<u>500,000</u>

1. 應付公司債之發行與償還

本公司於民國一〇九年度及一〇八年度發行有擔保普通公司債為300,000千元及500,000千元，票面利率分別為0.57%及0.91%，每年付息一次，發行期間為三年；分別償還民國一〇六年九月發行之有擔保公司債300,000千元及民國一〇五年一月發行之有擔保普通公司債500,000千元。

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)

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
建設案	\$ 618,532	659,896
代銷案	300,947	226,680
其他	4,695	5,379
應付票據折現	(1,652)	(11,526)
	<u>\$ 922,522</u>	<u>880,429</u>

(十六) 租賃負債

本公司融資租賃負債如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
流動	\$ 22,289	22,357
非流動	\$ 332,035	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：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
租賃負債之利息費用	\$ 8,709	8,484
短期租賃之費用	\$ 190	413

## 愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	109年度	108年度
租賃之現金流出總額	\$ 35,681	22,333

### 土地、房屋及建築之租賃

本公司民國一〇九年度及一〇八年度承租地上權、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

本公司出租不動產，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，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(八)及(十)。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	109.12.31	108.12.31
低於一年	\$ 20,286	16,544
一至二年	18,265	16,544
二至三年	3,742	14,522
三至四年	3,742	-
四至五年	3,742	-
五年以上	35,554	-
未折現租賃給付總額	\$ 85,331	47,610

民國一〇九年度及一〇八年度由不動產產生之租金收入分別為19,939千元及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：

	109.12.31	108.12.31
短期帶薪假負債	\$ 3,419	2,359

##### 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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為4,780千元及4,548千元，已提撥至勞工保險局。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇九年度及一〇八年度費用明細如下：

	109年度	108年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 286,832	80,565
調整前期之當期所得稅	(2,552)	(1,281)
未分配盈餘加徵	9,118	4,244
	<u>293,398</u>	<u>83,528</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(18,334)	4,295
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 275,064</u>	<u>87,823</u>

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	109年度	108年度
稅前淨利	\$ 1,181,212	290,436
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 236,242	58,087
遞延利息支出之財稅差異	19,482	14,290
權益法認列之國內投資(利益)損失	(7,740)	2,362
前期(高)低估	(2,552)	(1,281)
土地增值稅	1,974	-
未分配盈餘加徵	9,118	4,244
其他	18,540	10,121
	<u>\$ 275,064</u>	<u>87,823</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

民國一〇九年度及一〇八年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	勞務成本		
	暫時性差異	遞延廣告費	合計
<u>遞延所得稅資產：</u>			
民國109年1月1日餘額	\$ 8,151	-	8,151
貸記損益表	(349)	18,683	18,334
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 7,802</u>	<u>18,683</u>	<u>26,485</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 12,446	-	12,446
貸記損益表	(4,295)	-	(4,295)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 8,151</u>	<u>-</u>	<u>8,151</u>

## 愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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一〇七年度。

### (二十)資本及其他權益

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

#### 1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 2,070,655	2,070,000
庫藏股票交易	5,556	5,556
	<u>\$ 2,076,211</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。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇九年六月二十四日及民國一〇八年六月二十八日經股東常會決議，因民國一〇八年度及一〇七年度可供分配盈餘為支應營建案陸續開工工程成本與代銷業務等資金需求除依法提列法定盈餘公積20,262千元及18,485千元外，餘暫不分配，相關資訊可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

(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：

	109年度	108年度
<b>基本每股盈餘</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 906,148	202,613
1月1日流通在外普通股	146,600	146,600
12月31日普通股加權平均流通在外股數	146,600	146,600
	<u>\$ 6.18</u>	<u>1.38</u>
<b>稀釋每股盈餘</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 906,148	202,613
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	467	310
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)	147,067	146,910
	<u>\$ 6.16</u>	<u>1.38</u>

(廿二)客戶合約之收入

1.收入之細分

	109年度			
	建設部門	代銷部門	其他部門	合計
主要地區市場：				
亞洲	\$ 326,592	3,103,359	3,407	3,433,358
主要產品/服務線：				
房地收入	\$ 326,592	-	-	326,592
勞務提供收入	-	3,103,359	3,407	3,106,766
	<u>\$ 326,592</u>	<u>3,103,359</u>	<u>3,407</u>	<u>3,433,358</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品及勞務	\$ 326,592	3,103,359	3,407	3,433,358



愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	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
	\$ 235,068	1,753,779	1,988,847
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

2. 合約餘額

	109.12.31	108.12.31	108.1.1
應收票據	\$ 104,770	52,202	66,851
應收帳款	879,810	651,683	413,123
應收帳款－關係人	39,343	71,401	15,363
減：備抵損失	(7,108)	(4,085)	-
合計	\$ 1,016,815	771,201	495,337
合約負債－勞務提供	\$ 36,932	7,460	708
合約負債－房地銷售	641,693	95,781	38,856
合計	\$ 678,625	103,241	39,564

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，民國一〇九年度及一〇八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。爰民國一〇九年度及一〇八年度員工酬勞估列金額分別為26,916千元及7,025千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為6,729千元及1,756千元。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。

## 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員工酬勞提列金額分別為5,984千元及6,520千元，董事、監察人酬勞提列金額分別為1,496千元及1,630千元，與實際分派金額分別高估1,300千元及高估1,991千元，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，列為民國一〇九年度及一〇八年度之損益，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.利息收入

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之利息收入明細如下：

	109年度	108年度
銀行存款利息	\$ 293	284
資金貸與息	803	458
押金息	15	14
	\$ 1,111	756

#### 2.其他收入

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他收入明細如下：

	109年度	108年度
租金收入	\$ 16,831	17,160

#### 3.其他利益及損失

本公司民國一〇九年度及一〇八年度其他利益及損失明細如下：

	109年度	108年度
其他收入	\$ 30,200	9,552
股利收入	8	19
報廢固定資產損失	(3)	-
	\$ 30,205	9,571

#### 4.財務成本

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之財務成本明細如下：

	109年度	108年度
利息費用		
銀行借款	\$ 141,883	140,318
租賃負債之利息費用	8,709	8,484
公司債利息	6,556	7,061
應付票據折現	9,874	9,652
財務費用	25,260	19,845
減：利息資本化	(29,283)	(25,301)
	\$ 162,999	160,059

## 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。本公司於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，應收帳款餘額中分別有54%及56%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))。民國一〇九年度及一〇八年度之備抵損失變動如下：

	催收款
108年1月1日餘額	\$ 1,684
認列之減損損失	(1,684)
期末餘額	\$ -

#### 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
<b>109年12月31日</b>					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 6,412,772	6,671,383	3,247,894	2,710,694	712,795
固定利率工具	1,324,073	1,534,130	206,623	835,621	491,886
無附息負債	1,338,312	1,338,312	1,338,312	-	-
	<b>\$ 9,075,157</b>	<b>9,543,825</b>	<b>4,792,829</b>	<b>3,546,315</b>	<b>1,204,681</b>
<b>108年12月31日</b>					
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	1,224,067	1,224,067	796,594	427,473	-
	<b>\$ 8,088,490</b>	<b>8,663,370</b>	<b>2,530,349</b>	<b>4,953,573</b>	<b>1,179,448</b>

## 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，本公司民國一〇九年度及一〇八年度之稅前淨利將減少或增加32,064千元及27,042千元，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：

		109.12.31			
		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
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 368,211	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	1,016,815	-	-	-	-
其他應收款	98,178	-	-	-	-
其他金融資產—流動	1,033,508	-	-	-	-
其他金融資產—非流動	148,947	-	-	-	-
小計	2,665,659	-	-	-	-
合計	<u>\$ 2,671,055</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)

		109.12.31				
		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	\$ 5,115,986	-	-	-	-	
應付短期票券	169,749	-	-	-	-	
應付票據及帳款(含關係人)	922,522	-	-	-	-	
其他應付款(含關係人)	353,603	-	-	-	-	
應付公司債(含一年內到期)	800,000	-	-	-	-	
長期借款(含一年內到期)	1,296,786	-	-	-	-	
租賃負債(含一年內)	354,324	-	-	-	-	
其他金融負債—流動	4,162	-	-	-	-	
存入保證金	8,025	-	-	-	-	
其他非流動負債—其他	50,000	-	-	-	-	
合計	<b>\$ 9,075,157</b>	-	-	-	-	
		108.12.31				
		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	
按攤銷後成本衡量之金融資產						
現金及約當現金	\$ 205,787	-	-	-	-	
應收票據及帳款(含關係人)	771,201	-	-	-	-	
其他應收款及催收款	19,157	-	-	-	-	
其他金融資產—流動	523,079	-	-	-	-	
其他金融資產—非流動	114,899	-	-	-	-	
小計	1,634,123	-	-	-	-	
合計	<b>\$ 1,639,519</b>	-	-	<b>5,396</b>	<b>5,396</b>	
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)	285,002	-	-	-	-	
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	<b>\$ 8,088,490</b>	-	-	-	-	

## 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109年1月1日	\$ 5,396	-	5,396
民國109年12月31日	\$ 5,396	-	5,396
民國108年1月1日	\$ 5,396	-	5,396
民國108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)」。其中與民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	109年度	108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	<ul style="list-style-type: none"> <li>股權淨值比乘數 (109.12.31及108.12.31分別為0.87~1.07及0.87~0.98)</li> <li>缺乏市場流通性折價 (109.12.31及108.12.31皆為30%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>乘數及控制權溢價愈高，公允價值愈高</li> <li>缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低</li> <li>加權市場流通性折價愈高，公允價值愈低</li> </ul>

### (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，且於民國一〇九年度及一〇八年度並無重大變動，故於民國一〇九年度及一〇八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。截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司為子公司提供背書保證分別為零元及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)。

民國一〇九年度本公司之資本管理策略與民國一〇八年度一致，民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
負債總額	\$ 10,047,494	8,268,329
減：現金及約當現金	<u>(368,211)</u>	<u>(205,787)</u>
淨負債	<u>\$ 9,679,283</u>	<u>8,062,542</u>
權益總額	5,270,479	4,363,676
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>\$ 5,270,479</u>	<u>4,363,676</u>
負債資本比率	<u>183.65%</u>	<u>184.76%</u>

## 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：

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
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
山林國際實業股份有限公司	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長
廣泰基建設股份有限公司	本公司經理人為該公司董事長

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

關係人名稱	與本公司之關係
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
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
愛山林食藝創作股份有限公司	本公司之子公司
愛山林國際開發股份有限公司	本公司之子公司
祝旺開發股份有限公司	本公司之子公司(原為本公司之關聯企業，自民國109年7月起改為子公司)
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
祝藝	本公司董事長之二等親內關係
吳悠	本公司董事長之二等親內關係

(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	109年度	108年度
勞務合約收入	其他關係人：		
	甲山林建設(股)公司	\$ 123,094	72,926
	甲士林建設(股)公司	14,454	50,451
	宏大地建設(股)公司	135,088	85,145
	其他關係人	2,155	24,655
		<u>\$ 274,791</u>	<u>233,177</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起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110.12.31)
代銷案-307	109.06	簽約日起至110.12.31
代銷案-356	108.01.01	108.01.01至取得使用執照後三個月止

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 進貨

代銷：

本公司向關係人進貨金額如下：

關係人類別	109年度	108年度
其他關係人	\$ 50,529	17,944
子公司	22	54,909
	<b>\$ 50,551</b>	<b>72,853</b>

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。

建設：

(1)本公司於民國一〇九年五月份向漢洋建設(股)公司取得臺北市都會區大眾捷運系統松山線中山站聯合開發(捷一案)之部分房地，價款總計470,923千元(含稅)。經抵償以前年度支付漢洋建設(股)公司之承購不動產履約保證金100,000千元及受讓合併公司主要管理階層對漢洋建設(股)公司之債權78,500千元，截至民國一〇九年十二月三十一日止尚未支付款項9,739千元帳列應付帳款—關係人項下，並完成過戶交屋之相關程序。

(2)本公司於民國一〇九年八月間向其他關係人取得新北市板橋區新都段20地號等部份持份土地，合約價款7,600千元，截至民國一〇九年十二月三十一日止已全數支付，並完成過戶交屋之相關程序。

(3)本公司於民國一〇九年十月向其他關係人取得新北市板橋區板翠段容積移轉土地，合約價款85,363千元，截至民國一〇九年十二月三十一日止已全數支付，並完成過戶交屋之相關程序。

(4)發包工程

本公司將龍江路、帝景3號及帝景5號新建工程發包予關係人—祝旺開發(股)公司金額(未稅)如下：

帳列項目	109年度	案名	合約總價 (未稅)	本期計價 (未稅)	累積計價金額 (未稅)
投資性不動產	其他關係人：				
	祝旺開發(股)公司	龍江路	\$ 380,469	57,479	145,445
存貨	其他關係人：				
	祝旺開發(股)公司	帝景案3號	343,952	-	-
	"	帝景案5號	886,751	-	-
			<b>\$ 1,611,172</b>	<b>57,479</b>	<b>145,445</b>
帳列項目	108年度				
投資性不動產	其他關係人：				
	祝旺開發(股)公司	龍江路	<b>\$ 380,469</b>	<b>87,966</b>	<b>87,966</b>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3. 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	109.12.31	108.12.31
應收帳款	其他關係人：		
	甲山林建設(股)公司	\$ 30,667	25,736
	宏大地建設(股)公司	8,676	31,970
	甲士林建設(股)公司	-	8,804
	華疆國際開發(股)公司	-	4,891
		<b>\$ 39,343</b>	<b>71,401</b>
其他應收款	其他關係人：		
	甲山林廣告(股)公司	28,658	-
	其他關係人	179	278
	關聯企業	11	12
	子公司：		
	甲山林娛樂(股)公司	23,581	326
	水立方國際開發(股)公司	80	308
		<b>\$ 52,509</b>	<b>924</b>

4. 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	109.12.31	108.12.31
應付帳款	子公司：		
	愛山林食藝創作(股)公司	\$ 3,112	-
	愛山林國際開發(股)公司	631	-
	其他關係人	11,869	4,208
		<b>\$ 15,612</b>	<b>4,208</b>
其他應付款	子公司：		
	水立方國際開發(股)公司	\$ 88,200	112,300
	甲山林娛樂(股)公司	404	-
	祝旺開發(股)公司	-	11,985
	其他	200	-
	其他關係人	7,865	2,458
		<b>\$ 96,669</b>	<b>126,743</b>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.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	最高餘額		期末餘額		應收利息(其他應收款—關係人)	
		109年度	108年度	109年度	108年度	109.12.31	108.12.31
其他應收款—關係人 子公司：							
"	甲山林娛樂(股)公司	\$ 70,000	20,000	25,000	10,000	-	-
"	水立方國際開發(股)公司	-	50,000	-	-	-	-
"	愛山林國際開發(股)公司	10,000	-	5,000	-	-	-
"	愛山林食藝創作(股)公司	10,000	-	-	-	-	-
		<u>\$ 90,000</u>	<u>70,000</u>	<u>30,000</u>	<u>10,000</u>	<u>-</u>	<u>-</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，故於民國一〇九年度及一〇八年度依約收取之利息收入分別為803千元及458千元。

6.勞務

關係人與本公司簽訂託代銷企劃委任合約書，帳列取得合約之增額成本—流動項下，其明細如下：

關係人名稱	案名	銷售期間	累計已計價	
			109.12.31	108.12.31
子公司：				
水立方國際開發(股)公司	海洋都心3	103.01起至取得使用執照後六個月止	\$ -	17,391
其他關係人：				
甲山林廣告(股)公司	山森原	108.12至取得使用執照後三個月止	\$ 23,093	-

7.租 賃

本公司向關係人租用建築物及辦公處所，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
		109.12.31	109年度	109.12.31
其他關係人：				
其他關係人	105.06.01-117.12.31	\$ 7,334	187	7,504
"	108.09.15-110.06.14	\$ 2,335	128	2,843
"	108.01.01-112.12.31	\$ -	58	-

(於109年7月提前終止)

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	\$ 8,251	206	8,346
"	108.01.01-112.12.31	\$ 5,016	112	5,239
"	108.09.15-110.06.14	\$ 7,937	53	8,429

8. 背書保證

- (1) 本公司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，截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日其背書保證金額分別為302,565千元及305,625千元，並支付子公司手續費用分別為300千元及零元，帳列財務成本項下。
- (2) 於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日本公司為子公司提供背書保證，保證額分別為零元及200,000千元，實際動支金額分別為零元及39,498元。

9. 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) 本公司於民國一〇九年六月十五日向其他關係人購買其所持有之祝旺開發(股)公司股票110千股，合約價款3,850千元，已於本期支付完畢，該股票業於民國一〇九年七月一日完成過戶手續。
- (3) 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，已於民國一〇九年六月完成交易取得台北市南京西路57號房地暨車位。
- (4) 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，民國一〇九年度及一〇八年度支付子公司皆為84,000千元，分別列為營業成本50,474千元、52,507千元及營業費用33,526千元、31,493千元項下。
- (5) 本公司於民國一〇九年度及一〇八年度，捐贈予其他關係人之情形，請詳附註十二(三)之說明。
- (6) 本公司之其他關係人於民國一〇八年度將愛山林開發(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。
- (7) 本公司於民國一〇九年十月現金增資子公司祝旺開發(股)公司，投資金額為200,000千元。
- (8) 本公司於民國一〇九年度與關係人廣泰基建設(股)公司就「三重段48、54地號」開發案簽訂共同投資興建協議書，該公司投資比率為30%。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ 117,617	50,561
退職後福利	746	549
	<u>\$ 118,363</u>	<u>51,110</u>

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	109.12.31	108.12.31
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	615,100	191,701
存貨—建設業	銀行借款、應付短期票券	8,372,495	7,093,522
投資性不動產淨額	應付短期票券	61,317	62,068
不動產、廠房及設備	長期借款、應付公司債	847,801	851,924
使用權資產	長期借款	1,062,914	1,081,823
		<u>\$ 10,959,627</u>	<u>9,281,038</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：

	109.12.31	108.12.31
取得存貨(建設業)	<u>\$ 4,683</u>	<u>96,617</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：

	109.12.31	108.12.31
已簽訂之銷售合約價款(含稅)	<u>\$ 6,067,970</u>	<u>203,680</u>
已依約收取金額(未稅)	<u>\$ 641,693</u>	<u>95,781</u>

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

4.本公司因與地主簽訂合作興建，於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日所支付之保證金分別為489,650千元及300,500千元。

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，交換程序已於民國一〇九年四月完結。

6.本公司與關係人簽訂股權買賣合約之資訊，請詳附註七(二).10.(2)之說明。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

7.本公司截至民國一〇九年十二月三十一日簽訂行銷企劃委任合約書之明細如下：

案名	代銷合約簽訂日	銷售期間
代銷案-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110.12.31)
代銷案-307	109.06	自簽約日至110.12.31
代銷案-312	104.09.01	至全部完銷
代銷案-333	105.05.10	至取得建照後銷售一年(延至110.06.30)
代銷案-336	106.07.01	至取得建照後開始銷售期間一年(延至110.12.31)
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110.06.30)
代銷案-342	107.07.23	至取得建照後開始銷售期間一年(至110.12.31)
代銷案-344	108.01.18	至108.12.31(延長至110.12.31)
代銷案-345	107.09.05	至取得建照後開始銷售期間一年(至110.06.30)
代銷案-346	107.08.21	至取得建照後開始銷售期間一年(至110.08.31)
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110.02.17)
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-362	109	自取得建照造後銷售一年(至110.11.11)(得延長)
代銷案-363	108.07	自建照取得後銷售一年(至110.03.31)
代銷案-364	109.01.21	自建照取得後銷售一年(至110.12.31)
代銷案-367	109.03.01	至取得使用執照後一個月止
代銷案-369	108.09.14	至取得使用執照後十八個月止
代銷案-370	108.11.01	自取得使用執照日止(得延長)
代銷案-371	108.11.01	自取得建照後銷售一年(得延長)
代銷案-3720	108.10.01	自取得使照後銷售一個月止(得延長)
代銷案-3723	108.10.01	自取得使照後銷售一個月止(得延長)
代銷案-3724	108.10.01	自取得使照後銷售一個月止(得延長)
代銷案-373	108.12.31	自取得建照後銷售一年(得延長)



愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

案名	代銷合約簽訂日	銷售期間
代銷案-374	109.04.01	自取得建照日後銷售三年六個月(得延長)
代銷案-375	108.02.10	自取得建照日後銷售一年(得延長)
代銷案-377	109.02.23	自109.04.01起至建照取得日後二年為銷售期 (建照取得後開始銷售)(得延長)
代銷案-380	109.07	自取得建照日(109.08.21)後銷售一年(得延長)
代銷案-3820	109.09	109.06.01至取得使照後一個月終止(得延長)
代銷案-3823	109.09	109.06.01至取得使照後一個月終止(得延長)
代銷案-383	109.08	109.06.01起銷售，銷售一年(得延長)
代銷案-3833	109.08	109.06.01起銷售，銷售一年(得延長)
代銷案-385	109.11	自接受委任後開始銷售，銷售期間一年(得延長)
代銷案-386	109.09	建照取得後開始銷售，銷售期間一年(得延長)
代銷案-389	109.09	自取得建照後開始銷售，銷售期間至取得使用 執照後六個月止(得延長)
代銷案-390	109.10	109.10.01起銷售，銷售期間一年(得延長)
代銷案-391	109.09	109.09.01至110.08.31止(得延長)
代銷案-393	109.09	109.09.01至110.08.31止(得延長)

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 性質別	109年度			108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	75,040	326,842	401,882	68,786	160,190	228,976
勞健保費用	2,542	9,304	11,846	3,401	6,436	9,837
退休金費用	1,325	3,455	4,780	1,672	2,876	4,548
董事酬金	-	6,729	6,729	-	1,756	1,756
其他員工福利費用	1,053	6,953	8,006	1,439	4,310	5,749
折舊費用	22,320	23,550	45,870	10,655	15,516	26,171
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	136	136	-	123	123

## 愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	109年度	108年度
員工人數	105	104
未兼任員工之董事人數	3	2
平均員工福利費用	\$ 4,182	2,442
平均員工薪資費用	\$ 3,940	2,245
平均員工薪資費用調整情形	75.50%	
監察人酬金	\$ 31	31

本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

### 1. 董事

本公司全體董事之報酬，係參考公司整體的營運績效、產業未來趨勢、各董事對公司營運參與之程度及貢獻之價值及同業水準訂定。獨立董事之報酬由董事會依前述原則議定固定報酬，不參與董事酬勞及其他各項獎金分派。另依公司章程規定，年度如有獲利應提撥不高於3%為董事酬勞。但公司尚有虧損時應預先保留彌補數額。

董事績效認定係依據本公司董事會之績效評估辦法，評估範圍包含整體董事會、功能性委員會及個別董事成員，評估方式包括內部自評、同儕評估、委託外部機構專家或其他適當方式。本公司董事相關之薪酬績效政策、績效評估、薪資報酬內容及數額之訂定均經薪資報酬委員會及董事會審核決議，並報告股東會。

### 2. 經理人及員工

本公司經理人及員工薪資報酬包含每月薪資、獎金及員工酬勞。每月薪資係參照薪資市場行情、公司營運狀況及組織結構，並依職務及責任核定之，以權衡外部競爭性與內部公平性之最適化。獎金及酬勞係依相關績效管理辦法核定，評估個人表現與公司經營績效之關連並給予合理獎酬。另依公司章程規定，年度如有獲利應提撥不低於1%為員工酬勞。但公司尚有虧損時應預先保留彌補數額。本公司員工酬勞經薪資報酬委會及董事會審核決議後報告股東會，並視實際經營狀況及相關法令變更適時檢討酬金制度。

(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。

## 愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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一〇九年度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一〇九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，於民國一〇九年度及一〇八年度捐贈及贊助分別計8,900千元及12,000千元予相關教育文化團體。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇九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	甲山林娛樂股份有限公司	其他應收款-關係人	是	70,000	70,000	25,000	2.40	2	-	營運週轉	-	-	-	1,054,096	2,108,192
0	愛山林建設開發股份有限公司	愛山林食藝創作股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	10,000	-	2.40	2	-	營運週轉	-	-	-	1,054,096	2,108,192
0	愛山林建設開發股份有限公司	愛山林國際開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	10,000	5,000	2.40	2	-	營運週轉	-	-	-	1,054,096	2,108,192
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	-	-	2.60	2	-	營運週轉	-	-	-	23,098	46,196

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：5,270,479千元×40%=2,108,192千元。

資金貸與他人個別限額：5,270,479千元×20%=1,054,096千元。

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：115,490千元×40%=46,196千元。

資金貸與他人個別限額：115,490千元×20%=23,098千元。

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	愛山林建設開發股份有限公司	水立方國際開發股份有限公司	2	5,270,479	200,000	-	-	-	-	10,540,958	Y	N	N
1	祝旺開發股份有限公司	甲山林建設股份有限公司	7	2,050,000	655,294	655,294	298,275	-	327.20%	4,100,000	N	N	N
2	市港建設開發股份有限公司	愛山林建設開發股份有限公司	3	733,000	302,565	302,565	302,565	302,565	1,074.53%	1,466,000	N	Y	N

## 愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

註1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

- (1)有業務往來之公司。
- (2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (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)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- (7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

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。

註4：祝旺開發(股)公司對他公司依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保之保證總額度，以不超過實收資本額十倍為限，對單一同業之保證額度，不得超過實收資本額五倍。

### 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	持股比例	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	41	401	0.01%	555	
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%	6,636	

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	台北市南京西路57號房地暨車位	109.5.22	470,923	461,184千元	漢洋建設(股)公司	其董事長與本公司相同	-	-	-	-	鑑價報告估價結果503,612千元	出售增加公司營收及獲利	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。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率		
本公司	漢洋建設股份有限公司	其他關係人	進貨	464,196	29.52%	承受並自行還清移轉貸款	-	無顯著不同	(9,739)	(1.06)%	
本公司	宏大地建設股份有限公司	其他關係人	銷貨	(135,088)	(3.93)%	依合約規定	-	無顯著不同	8,676	0.85%	
本公司	甲山林建設股份有限公司	其他關係人	銷貨	(123,094)	(3.59)%	依合約逐期收款	-	無顯著不同	30,667	3.02%	

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：

民國一〇九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	-	- %	-	-	-	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%	28,963	21,968	21,968	
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%	115,489	3,426	20,817	
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%	243,598	18	18	
本公司	勝名建設(股)公司	台灣	室內裝潢業、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、租賃業	2,260	2,260	375	25.00%	2,260	-	-	關聯企業
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%	-	-	-	
本公司	愛山林食藝創作(股)公司	台灣	烘焙炊蒸食品製造業、食品什貨批發業、食品什貨、飲料零售業	3,000	-	300	100.00%	6,893	3,893	3,893	
本公司	愛山林國際開發(股)公司	台灣	一般旅館業、住宅及大樓開發租售業、投資興建公共建設業、不動產買賣業、不動產租賃業	3,000	-	300	100.00%	5,082	2,082	2,082	
本公司	祝旺開發(股)公司	台灣	綜合營造業、住宅及大樓開發租售業、投資興建公共建設業、不動產買賣業、不動產租賃業	207,350	-	410	100.00%	197,926	(7,733)	(10,079)	

註：建盟電子商務(股)公司於民國一〇九年二月六日清算完結且取具地方法院之核准函。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
祝文字		35,342,966	24.10%
祝園實業股份有限公司		28,558,362	19.48%
丰雲廣告有限公司		14,135,995	9.64%
張瀛珠		11,343,419	7.73%
仰山林廣告有限公司		10,992,000	7.49%
張境在		7,353,000	5.01%

十四、部門資訊

請詳民國一〇九年度合併財務報告。

## 五、最近年度合併財務報表

### 會計師查核報告

愛山林建設開發股份有限公司董事會 公鑒：

#### 查核意見

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司(愛山林集團)民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達愛山林集團民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

#### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與愛山林集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

#### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對愛山林集團民國一〇九年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

##### 一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十五)收入認列；收入認列之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；收入認列之說明，請詳合併財務報告附註六(廿二)收入。



關鍵查核事項之說明：

愛山林集團目前主要收入來自不動產代銷收入，房地銷售易受整體經濟、房地稅制改革及供需等諸多因素之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業。民國一〇九年度合併勞務合約收入為3,350,972千元，勞務合約會計處理因涉及估計及判斷事項，故持續列入愛山林集團重大審計風險之考量。因此，收入認列之測試為本會計師執行愛山林集團合併財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

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

## 二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)存貨；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；有關存貨項目之說明，請詳合併財務報告附註六(四)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇九年十二月三十一日，愛山林集團存貨(建設業)金額為9,647,197千元，占合併總資產61%，其存貨金額係以成本與淨變現金額孰低者列示。因處於高度資金投入且回收期長之房地產業，產業深受政治、經濟及房地稅制改革之影響，故其淨變現價值係涉及管理階層主觀判斷或估計。因此存貨之評價為本會計師執行愛山林集團合併財務報告查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

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

## 三、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合併財務報告附註四(十二)；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，請詳合併財務報告附註五；有關使用權資產—地上權項目說明，請詳合併財務報告附註六(九)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一〇九年十二月三十一日，愛山林集團所持有之使用權資產—地上權金額為1,062,914千元，占合併總資產7%，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愛山林集團行查核重要之評估事項之一。

因應之查核程序：

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

### **其他事項**

愛山林建設開發股份有限公司已編製民國一〇九年度及一〇八年度之個體財務報告，並經本會計師分別出具無保留意見及無保留意見加強調段落之查核報告在案，備供參考。

### **管理階層與治理單位對合併財務報告之責任**

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

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

愛山林集團之治理單位審計委員會負有監督財務報導流程之責任。

### **會計師查核合併財務報告之責任**

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報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.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對愛山林集團內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

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

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，決定對愛山林集團民國一〇九年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

張淑雲



會計師：

黃欣婷



證券主管機關：金管證六字第0940100754號

核准簽證文號：金管證審字第1090332798號

民國一一〇年三月二十六日

愛山林建設開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109.12.31		108.12.31	
	金額	%	金額	%
<b>資產</b>				
<b>流動資產：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 487,764	3	262,009	2
1140 合約資產—流動(附註六(三)及(七))	341,971	2	-	-
1150 應收票據淨額(附註六(三)及(廿二))	105,407	1	52,750	-
1170 應收帳款淨額(附註六(三)及(廿二))	963,413	6	657,395	5
1180 應收帳款—關係人淨額(附註六(三)、(廿二)及(七))	120,110	1	98,318	1
1200 其他應收款	17,692	-	8,911	-
1210 其他應收款—關係人(附註七)	28,850	-	289	-
1220 本期所得稅資產	1,618	-	1,586	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(四)、七、八及九)	9,647,197	61	8,216,105	65
1410 預付款項(附註六(七))	89,419	1	17,934	-
1476 其他金融資產—流動(附註六(十一)及(八))	1,033,508	7	523,079	5
1479 其他流動資產—其他	23,654	-	19,199	-
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(十一)及(七))	23,093	-	-	-
1482 履行合約成本—流動(附註六(四))	164,781	1	230,019	2
	13,048,477	83	10,087,594	80
<b>非流動資產：</b>				
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))	5,396	-	5,396	-
1550 採用權益法之投資(附註六(五))	2,260	-	2,260	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及(八))	870,543	6	885,079	7
1755 使用權資產(附註六(九)、七及八)	1,179,851	7	1,189,133	9
1760 投資性不動產淨額(附註六(十)、七及八)	502,323	3	395,403	3
1780 無形資產	245	-	31	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十九))	35,906	-	25,590	-
1960 預付投資款	399	-	399	-
1980 其他金融資產—非流動(附註六(十一)、八及九)	155,423	1	119,264	1
	2,752,346	17	2,622,555	20
	<b>\$ 15,800,823</b>	<b>100</b>	<b>\$ 12,710,149</b>	<b>100</b>
<b>負債及權益</b>				
<b>負債：</b>				
109.12.31			108.12.31	
短期借款(附註六(十二))	\$ 5,115,986	32	4,148,049	33
應付短期票券(附註六(十二))	169,749	1	287,868	2
合約負債—流動(附註六(廿二)、七及九)	689,671	4	109,135	1
應付票據(附註六(十五))	400,220	3	435,484	4
應付帳款(附註六(十五))	873,597	7	462,761	4
應付帳款—關係人(附註六(十五)及(七))	27,433	-	4,208	-
其他應付款	325,179	2	200,233	2
其他應付款項—關係人(附註七)	7,865	-	14,443	-
本期所得稅負債	256,466	2	60,369	-
員工福利負債準備—流動(附註六(十八))	8,537	-	3,979	-
租賃負債—流動(附註六(十六)及(七))	33,937	-	31,047	-
其他金融負債—流動(附註九)	4,162	-	4,162	-
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
一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三))	3,096	-	3,056	-
其他流動負債—其他	41,632	-	18,363	-
	7,957,530	51	6,083,157	48
<b>非流動負債：</b>				
應付公司債(附註六(十四))	800,000	5	500,000	4
長期借款(附註六(十三))	1,293,690	8	1,296,803	11
遞延所得稅負債(附註六(十九))	6,721	-	6,346	-
租賃負債—非流動(附註六(十六)及(七))	414,378	3	405,601	3
存入保證金	8,025	-	4,474	-
其他非流動負債—其他(附註六(十))	50,000	-	50,000	-
	2,572,814	16	2,263,224	18
	<b>10,530,344</b>	<b>67</b>	<b>8,346,381</b>	<b>66</b>
<b>權益：</b>				
<b>歸屬母公司業主之權益(附註六(六)及(二十))：</b>				
3110 普通股股本	1,466,000	9	1,466,000	12
3210 資本公積—發行溢價	2,070,655	13	2,070,000	16
3220 資本公積—庫藏股票交易	5,556	-	5,556	-
3300 保留盈餘	1,728,268	11	822,120	6
歸屬母公司業主權益合計	5,270,479	33	4,363,676	34
36XX 非控制權益	-	-	92	-
	5,270,479	33	4,363,768	34
	<b>\$ 15,800,823</b>	<b>100</b>	<b>\$ 12,710,149</b>	<b>100</b>

董事長：祝文字

經理人：張境在

(請詳閱後附合併財務報告附註)

會計主管：梁恩琪



愛山林建設開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度		108年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(廿二)及七)	\$ 4,778,150	100	2,221,028	100
5000 營業成本(附註六(四)、(廿三)及七)	2,733,485	57	1,422,781	64
營業毛利	2,044,665	43	798,247	36
營業費用：				
6100 推銷費用	404,992	8	166,459	7
6200 管理費用(附註六(廿三)及七)	293,738	7	168,094	8
6300 研究發展費用	37,675	1	35,992	2
6450 預期信用減損損失(附註六(三))	4,237	-	4,085	-
	740,642	16	374,630	17
營業淨利	1,304,023	27	423,617	19
營業外收入及支出：				
7100 利息收入(附註六(廿四))	352	-	372	-
7010 其他收入(附註六(廿四)及七)	16,648	-	17,184	1
7020 其他利益及損失(附註六(廿四))	35,005	1	9,328	-
7050 財務成本(附註六(廿四)及七)	(164,834)	(3)	(163,754)	(7)
	(112,829)	(2)	(136,870)	(6)
稅前淨利	1,191,194	25	286,747	13
7950 減：所得稅費用(附註六(十九))	285,046	6	84,358	4
本期淨利	906,148	19	202,389	9
8300 本期其他綜合損益	-	-	-	-
本期綜合損益總額	<u>\$ 906,148</u>	<u>19</u>	<u>202,389</u>	<u>9</u>
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 906,148	19	202,613	9
8620 非控制權益	-	-	(224)	-
	<u>\$ 906,148</u>	<u>19</u>	<u>202,389</u>	<u>9</u>
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 906,148	19	202,613	9
8620 非控制權益	-	-	(224)	-
	<u>\$ 906,148</u>	<u>19</u>	<u>202,389</u>	<u>9</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>\$ 6.18</u>		<u>1.38</u>	
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	<u>\$ 6.16</u>		<u>1.38</u>	

(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：梁思琪



愛山林建設開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

普通股	歸屬於母公司業主之權益				歸屬於母		非控制	權益	權益總計
	資本公積	保留盈餘		公司業主	權益總計				
		法定盈餘公積	未分配盈餘						
\$ 1,466,000	2,075,556	51,613	567,894	4,161,063	316	4,161,379			
-	-	-	202,613	202,613	(224)	202,389			
-	-	18,485	(18,485)	-	-	-			
1,466,000	2,075,556	70,098	752,022	4,363,676	92	4,363,768			
-	-	-	906,148	906,148	-	906,148			
-	-	20,262	(20,262)	-	-	-			
-	655	-	-	655	-	655			
-	-	-	-	-	(92)	(92)			
\$ 1,466,000	2,076,211	90,360	1,637,908	5,270,479	-	5,270,479			

民國一〇八年一月一日餘額

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

民國一〇八年十二月三十一日餘額

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

取得子公司之組織重整影響數

非控制權益增減

民國一〇九年十二月三十一日餘額

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：梁思琪



愛山林建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,191,194	286,747
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	58,643	36,206
攤銷費用	136	186
預期信用減損損失	4,237	4,085
利息費用	164,834	163,754
利息收入	(352)	(372)
股利收入	(8)	(19)
報廢不動產、廠房及設備損失	114	-
租賃修改利益	(222)	-
收益費損項目合計	227,382	203,840
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：		
合約資產增加	(296,726)	-
應收票據(增加)減少	(52,657)	14,101
應收帳款增加	(264,290)	(216,257)
應收帳款－關係人增加	(21,792)	(32,188)
其他應收款增加	(8,781)	(4,144)
其他應收款－關係人(增加)減少	(28,561)	4,216
存貨增加	(1,321,978)	(507,244)
預付款項(增加)減少	(32,315)	22,684
其他金融資產-流動(增加)減少	(510,429)	1,064
其他流動資產—其他減少(增加)	36,470	(5,843)
取得合約之增額成本增加	(23,093)	-
履行合約成本減少	65,238	29,334
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(2,458,914)	(694,277)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	491,640	69,571
應付票據減少	(9,013)	(5,772)
應付帳款增加	138,884	177,047
應付帳款－關係人增加	23,225	4,208
其他應付款增加	172,103	34,544
其他應付款－關係人(減少)增加	(6,578)	2,458
員工福利負債準備增加	4,558	47
其他金融負債增加	-	4,162
其他流動負債增加	21,673	7,629
與營業活動相關之負債之淨變動合計	836,492	293,894
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(1,622,422)	(400,383)
調整項目合計	(1,395,040)	(196,543)
營運產生之現金(流出)流入	(203,846)	90,204
收取之利息	352	358
支付之利息	(188,841)	(183,081)
支付之所得稅	(98,922)	(65,439)
營業活動之淨現金流出	(491,257)	(157,958)

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)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得採用權益法之投資	-	(2,260)
預付投資款增加	-	(399)
對子公司之收購(扣除所取得之現金)	48,590	-
取得不動產、廠房及設備	(32,993)	(1,212)
取得無形資產	(350)	(93)
取得投資性不動產	(75,583)	(79,297)
其他金融資產—非流動增加	(34,798)	(6,208)
收取之股利	8	19
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<b>(95,126)</b>	<b>(89,450)</b>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	2,619,441	1,762,000
短期借款減少	(1,651,504)	(1,333,160)
應付短期票券增加	170,000	1,665,000
應付短期票券減少	(289,000)	(1,715,000)
發行公司債	300,000	500,000
償還公司債	(300,000)	(500,000)
償還長期借款	(3,073)	(3,036)
存入保證金增加	3,551	-
租賃本金償還	(37,185)	(21,947)
非控制權益變動	(92)	-
<b>籌資活動之淨現金流入</b>	<b>812,138</b>	<b>353,857</b>
本期現金及約當現金增加數	225,755	106,449
期初現金及約當現金餘額	262,009	155,560
期末現金及約當現金餘額	<b>\$ 487,764</b>	<b>262,009</b>

(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：梁思琪





**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**  
**民國一〇九年度及一〇八年度**  
(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、第三方支付服務業及綜合營造業等業務。

**二、通過財務報告之日期及程序**

本合併財務報告已於民國一一〇年三月二十六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

合併公司自民國一〇九年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一〇年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

合併公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」

## 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)

- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之引述」
- 國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」

### 四、重大會計政策之彙總說明

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

#### (一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」(以下簡稱「編製準則」)及金融監督管理委員會認可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」)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，本合併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。

##### 2. 功能性貨幣及表達貨幣

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

#### (三) 合併基礎

##### 1. 合併財務報告編製原則

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

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

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

## 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)

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

### 2. 列入合併財務報告之子公司

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
			109.12.31	108.12.31	
本公司	建盟電子商務(股)公司	一般百貨業、智慧財產權業、應收帳款收買業務、企業經營管理顧問業、資訊軟體業、資訊處理服務業、電子資訊供應服務業、一般廣告服務業、租賃業、仲介服務業	-	64.70	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司，附註四(三).4
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	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、仲介服務業	100.00	100.00	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司
本公司	市港建設開發(股)公司	委託營造廠興建國民住宅出租出售業務、土地開發業務、室內裝潢工程設計及承包、建築五金建材機械買賣及不動產之經營與投資業	100.00	100.00	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司
本公司	愛山林開發(香港)有限公司	不動產仲介經紀業、不動產代銷經紀業	100.00	100.00	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司
本公司	愛山林食藝創作(股)公司	烘焙炊蒸食品製造業、食品什貨批發業、食品什貨、飲料零售業	100.00	-	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司，附註四(三).4
本公司	愛山林國際開發(股)公司	一般旅館業、住宅及大樓開發租售業、投資興建公共建設業、不動產買賣業、不動產租賃業	100.00	-	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司，附註四(三).4
本公司	祝旺開發(股)公司	綜合營造業、住宅及大樓開發租售業、投資興建公共建設業、不動產買賣業、不動產租賃業	100.00	-	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司，附註四(三).4

3. 未列入合併財務報告之子公司：無。

4. 子公司增減變動情形：

- (1) 建盟電子商務(股)公司於民國一〇九年二月六日清算完結且取具地方法院之核准函。
- (2) 合併公司於民國一〇九年六月投資新設愛山林食藝創作(股)公司及愛山林國際開發(股)公司。
- (3) 合併公司於民國一〇九年七月取得祝旺開發(股)公司100%之股權。

## 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)

### (四)外幣

#### 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)，外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

- (1)指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；
- (2)指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內；或
- (3)合格之現金流量避險於避險有效範圍內。

### (五)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。

### (六)現金及約當現金

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

## 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)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合併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，合併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。合併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。

##### (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

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。

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合併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

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、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。

## 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)

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合併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180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。對公司戶，合併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。合併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，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

## 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)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。

合併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

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

### (2)權益交易

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併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。

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

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。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合併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。

## 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)

### (八)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。
- (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。

### (九)投資關聯企業

關聯企業係指合併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。

合併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。

合併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，於進行與合併公司會計政策一致性之調整後，合併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合併公司對其之持股比例時，合併公司將歸屬於合併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。



## 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。

當合併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。

### (十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續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。

### (十一)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。

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合併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)運輸設備	5年

合併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。

## 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)租 賃

#### 1.租賃之判斷

合併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，合併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。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，合併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，合併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

合併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，合併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，則使用合併公司之增額借款利率。一般而言，合併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；

## 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) 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。

合併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，合併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

合併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，合併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。

若合併公司為轉租出租人，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，合併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。

## 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)

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，合併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。

### (十三)無形資產

#### 1.認列與衡量

合併公司取得其他有限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其資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

#### 3.攤銷

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

合併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。

### (十四)非金融資產減損

合併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。

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。

## 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。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、外燴服務及物業管理之業務，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。

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) 遊戲收入

合併公司手遊及線上遊戲於平台市場銷售，並於遊戲軟體下載完成時認列收入。價款係於客戶下載完成時即支付。

## 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)工程合約

合併公司從事土木建築之承攬業務，因資產於建造時即由客戶控制，因此，以迄今已發生工程成本占估計總合約成本之比例為基礎隨時間逐步認列收入。客戶依約定之時程支付固定金額之款項，考量工程之施工進度高度受非由合併公司可控制之因素影響，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。

若無法合理衡量工程合約履約義務之完成程度，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列。

當合併公司預期一項工程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。

### (5)銷售商品

合併公司為烘焙點心食品製造業。合併公司係於對產品之控制移轉時認列收入。該產品之控制移轉係指產品已交付給客戶。

### (6)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。

### 2.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。

## (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合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

## 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，合併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.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

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，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

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。

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

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

### (十八)企業合併

合併公司對每一企業合併皆採用收購法處理，商譽係依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購者任何非控制權益之金額，減除所取得之可辨認資產及承擔之負債之淨額(通常為公允價值)進行衡量。若減除後之餘額為負數，則合併公司重新評估是否已正確辨認所有取得之資產及所有承擔之負債後，始將廉價購買利益認列於損益。

## 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)

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

### (十九)每股盈餘

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

### (二十)部門資訊

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

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

### (一)投資性不動產之分類

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

### (二)租賃期間

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。合併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(九)。

### (三)租賃之判斷

合併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，合併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(九)。



## 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)

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，且已反映新冠病毒疫情所造成之影響，其相關資訊如下：

### (一)應收帳款之減損評估

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

### (三)使用權資產之減損評估

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

### (四)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有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。合併公司係依據預期未來銷貨收入成長、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

合併公司勞務合約損益之認列係參照合約活動之完成程度分別認列合約收入及合約成本，並以已賺得合約收入佔估計總合約收入之比例衡量完成程度。合併公司考量各銷售案產品定位、定價策略及房地產景氣等因素估計總合約收入，另考量銷售方式及預計發包項目與金額等因素估計履行合約成本。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)。

### 評價流程

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

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

## 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)

- 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，合併公司係於報導日認列該移轉。衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(廿五)。

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
庫存現金及零用金	\$ 5,061	4,912
活期存款	473,394	247,530
支票存款	263	136
外幣存款	9,046	9,431
合併現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 487,764</u>	<u>262,009</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

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
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

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。

#### 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。

### (三)應收票據及應收帳款(含關係人)

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
應收票據-因營業而發生	\$ 105,407	52,750
應收帳款-按攤銷後成本衡量	971,735	661,480
應收帳款-關係人-按攤銷後成本衡量	120,110	98,318
減：備抵損失	(8,322)	(4,085)
	<u>\$ 1,188,930</u>	<u>808,463</u>

合併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。合併公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

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)

	109.12.31		
	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	\$ 1,112,831	0.00%~0.02%	200
逾期30天以下	60,619	1.97%	1,179
逾期31~60天	11,987	15.33%	1,838
逾期61~90天	9,952	35.45%	3,528
逾期91~180天	376	68.73%	251
逾期181天以上	1,487	99.40%	1,326
	<b>\$ 1,197,252</b>		<b>8,322</b>

	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	\$ 700,521	0.00%~0.23%	154
逾期30天以下	75,918	1.66%	1,260
逾期31~60天	14,739	3.50%	516
逾期61~90天	17,753	4.20%	746
逾期91~180天	2,515	12.20%	307
逾期181天以上	1,102	100%	1,102
	<b>\$ 812,548</b>		<b>4,085</b>

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	109年度	108年度
期初餘額	\$ 4,085	-
認列之減損損失	4,237	4,085
期末餘額	<b>\$ 8,322</b>	<b>4,085</b>

(四)存貨

	109.12.31	108.12.31
代銷業：		
履行合約成本	\$ 164,781	230,019
建設業：		
預付土地款	32	41,094
營建用地	5,649,138	6,352,936
在建房地	2,259,071	444,804
待售房地	1,738,956	1,377,271
小計	9,647,197	8,216,105
合計	<b>\$ 9,811,978</b>	<b>8,446,124</b>

## 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)

- 1.民國一〇九年度及一〇八年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為2,733,485千元及1,422,781千元。
- 2.民國一〇九年度及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。
- 3.民國一〇九年度及一〇八年度，合併公司在建房地之利息資本化金額，請詳附註六(廿四)。
- 4.合併公司於民國一〇八年四月十七日與宏盛建設(股)公司簽訂「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等值交換契約，交換程序已於民國一〇九年四月完結，相關資訊請詳附註九。
- 5.合併公司向其他關係人取得捷一案房地暨車位，相關資訊請詳附註七。
- 6.民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。
- 7.合併公司取得新竹寶香段等43筆土地，惟係屬農地，暫以他人名義登記，並已簽訂不動產委託管理合約且將以等值金額設定抵押予合併公司，請詳附註七。

### (五)採用權益法之投資

合併公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	109.12.31	108.12.31
關聯企業	\$ 2,260	2,260

#### 關聯企業

- 1.合併公司於民國一〇八年一月三十一日以現金2,260千元之普通股取得勝名建設(股)公司25%之股份，並因而取得該公司之重大影響力。
- 2.合併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，該等財務資訊係於合併公司之合併財務報告中所包含之金額：

	109.12.31	108.12.31
個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	\$ 2,260	2,260

	109年度	108年度
歸屬於合併公司之份額：		
繼續營業單位本期淨損	\$ -	(11)
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	\$ -	(11)

### 3.擔保

截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司之採用權益法之投資並未作為長期借款及融資額度擔保之情形。

## 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)

### (六)取得子公司

合併公司於民國一〇九年七月一日收購祝旺開發股份有限公司100%之股份而取得對該公司之控制權。自收購日至民國一〇九年十二月三十一日，祝旺開發股份有限公司之所貢獻之收入及淨損分別為1,071,890千元及10,079千元。

移轉對價主要類別、於收購日所取得之資產及承擔之負債與所認列之商譽金額如下：

1.移轉對價主要類別於收購日之公允價值如下：

現金	<u><u>\$ 7,350</u></u>
----	------------------------

2.取得之可辨認資產與承擔之負債

收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之帳面價值明細如下：

現金及約當現金	\$ 55,940
合約資產	45,245
應收帳款	45,965
存貨	95,383
預付款項	39,170
其他流動資產	40,925
不動產、廠房及設備	1,801
使用權資產	35,657
其他金融資產	1,361
應付款項	(224,506)
合約負債	(88,896)
其他應付款	(2,688)
租賃負債	(35,756)
其他流動負債	(1,596)
可辨認淨資產之帳面價值	<u><u>\$ 8,005</u></u>

因收購認列之廉價購買利益如下：

移轉對價	\$ 7,350
減：可辨認淨資產之帳面價值	<u>8,005</u>
資本公積-發行溢價	<u><u>\$ (655)</u></u>

合併公司因未來營運規劃需求而購買祝旺開發(股)公司，依照國際財務報導準則第三號之規定，該企業合併屬共同控制下之組織重組應採帳面價值法，其收購價格與取得淨資產之差額應調整資本公積665千元。

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)預付款項

	109.12.31	108.12.31
留抵稅額	\$ 35,584	25
預付款項(代銷業)	7,794	10,437
預付費用(建設業)	2,129	60
預付款項(營造業)	35,967	-
其他	7,945	7,412
	<b>\$ 89,419</b>	<b>17,934</b>

(八)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	辦公設備	租賃改良	運輸設備 及其他	總 計
成本或認定成本：						
民國109年1月1日餘額	\$ 695,942	170,615	6,642	34,656	-	907,855
合併取得	-	-	5,201	2,302	2,161	9,664
增 添	-	-	612	-	-	612
報 廢	-	-	(5,007)	-	(561)	(5,568)
民國109年12月31日餘額	<b>\$ 695,942</b>	<b>170,615</b>	<b>7,448</b>	<b>36,958</b>	<b>1,600</b>	<b>912,563</b>
民國108年1月1日餘額	\$ 695,942	170,615	5,430	2,275	175	874,437
增 添	-	-	1,212	32,381	-	33,593
重 分 類	-	-	-	-	(175)	(175)
民國108年12月31日餘額	<b>\$ 695,942</b>	<b>170,615</b>	<b>6,642</b>	<b>34,656</b>	<b>-</b>	<b>907,855</b>
折舊及減損損失：						
民國109年1月1日餘額	\$ -	14,633	3,170	4,973	-	22,776
合併取得	-	-	4,387	2,204	1,272	7,863
本年度折舊	-	4,123	1,753	10,826	133	16,835
報 廢	-	-	(4,893)	-	(561)	(5,454)
民國109年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>18,756</b>	<b>4,417</b>	<b>18,003</b>	<b>844</b>	<b>42,020</b>
民國108年1月1日餘額	\$ -	10,311	2,077	2,275	49	14,712
本年度折舊	-	4,322	1,093	2,698	-	8,113
重 分 類	-	-	-	-	(49)	(49)
民國108年12月31日餘額	<b>\$ -</b>	<b>14,633</b>	<b>3,170</b>	<b>4,973</b>	<b>-</b>	<b>22,776</b>
帳面金額：						
民國109年12月31日	<b>\$ 695,942</b>	<b>151,859</b>	<b>3,031</b>	<b>18,955</b>	<b>756</b>	<b>870,543</b>
民國108年1月1日	<b>\$ 695,942</b>	<b>160,304</b>	<b>3,353</b>	<b>-</b>	<b>126</b>	<b>859,725</b>
民國108年12月31日	<b>\$ 695,942</b>	<b>155,982</b>	<b>3,472</b>	<b>29,683</b>	<b>-</b>	<b>885,079</b>

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

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)

(九)使用權資產

合併公司承租地上權、土地、房屋及建築及機器設備等之成本及折舊，其變動明細如下：

	地上權	土地	房屋 及建築	機器設備	總計
使用權資產成本：					
民國109年1月1日餘額	\$ 1,106,386	27,775	99,388	175	1,233,724
合併取得	-	-	36,237	-	36,237
新增	-	11,788	134	-	11,922
提前解約	-	-	(6,270)	-	(6,270)
其他	5,785	-	-	-	5,785
民國109年12月31日餘額	<b>\$ 1,112,171</b>	<b>39,563</b>	<b>129,489</b>	<b>175</b>	<b>1,281,398</b>
民國108年1月1日餘額	\$ 1,106,386	2,550	94,007	-	1,202,943
重分類	-	-	-	175	175
新增	-	25,225	7,039	-	32,264
其他	-	-	(1,658)	-	(1,658)
民國108年12月31日餘額	<b>\$ 1,106,386</b>	<b>27,775</b>	<b>99,388</b>	<b>175</b>	<b>1,233,724</b>
使用權資產之折舊及減損損失：					
民國109年1月1日餘額	\$ 24,563	7,451	12,479	98	44,591
合併取得	-	-	580	-	580
本期折舊	24,694	17,562	15,952	49	58,257
提前解約	-	-	(1,881)	-	(1,881)
民國109年12月31日餘額	<b>\$ 49,257</b>	<b>25,013</b>	<b>27,130</b>	<b>147</b>	<b>101,547</b>
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-	-	-
重分類	-	-	-	49	49
本期折舊	24,563	7,451	12,479	49	44,542
民國108年12月31日餘額	<b>\$ 24,563</b>	<b>7,451</b>	<b>12,479</b>	<b>98</b>	<b>44,591</b>
帳面價值：					
民國109年12月31日	<b>\$ 1,062,914</b>	<b>14,550</b>	<b>102,359</b>	<b>28</b>	<b>1,179,851</b>
民國108年12月31日	<b>\$ 1,081,823</b>	<b>20,324</b>	<b>86,909</b>	<b>77</b>	<b>1,189,133</b>

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併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，民國一〇九年度及一〇八年度使用之折現率分別為5.97%及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。

依據民國一〇九年度及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及子公司合併財務報告附註(續)

(十)投資性不動產

投資性不動產包含合併公司所持有之自有資產。

合併公司民國一〇九年度及一〇八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109年1月1日餘額	\$ 224,756	42,078	283,334	550,168
增添	-	-	107,671	107,671
民國109年12月31日餘額	<b>\$ 224,756</b>	<b>42,078</b>	<b>391,005</b>	<b>657,839</b>
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	<b>\$ 224,756</b>	<b>42,078</b>	<b>283,334</b>	<b>550,168</b>
折舊及減損損失：				
民國109年1月1日餘額	\$ 139,243	15,522	-	154,765
本年度折舊	-	751	-	751
民國109年12月31日餘額	<b>\$ 139,243</b>	<b>16,273</b>	-	<b>155,516</b>
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	<b>\$ 139,243</b>	<b>15,522</b>	-	<b>154,765</b>
帳面金額：				
民國109年12月31日	<b>\$ 85,513</b>	<b>25,805</b>	<b>391,005</b>	<b>502,323</b>
民國108年1月1日	<b>\$ 85,513</b>	<b>27,307</b>	<b>170,283</b>	<b>283,103</b>
民國108年12月31日	<b>\$ 85,513</b>	<b>26,556</b>	<b>283,334</b>	<b>395,403</b>
公允價值(註)：				
民國109年12月31日				<b>\$ 130,873</b>
民國108年12月31日				<b>\$ 136,410</b>
民國108年1月1日				<b>\$ 136,410</b>

註：上述公允價值不含長春段地上權之未完工程。

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

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



## 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)

公允價值之評價係以市場價值收益法及比較法進行，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。民國一〇九年度及一〇八年度所採用之收益率區間分別為1.40%及1.39%。

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司之投資性不動產提供作應付短期票券之擔保品，請詳附註八。

民國一〇九年度及一〇八年度，合併公司之投資性不動產之未完工程(地上權)之利息資本化金額，請詳附註六(廿四)。

### (十一)其他金融資產及取得合約之增額成本

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
其他金融資產－流動	\$ 1,033,508	523,079
取得合約之增額成本－流動	23,093	-
其他金融資產－非流動	<u>155,423</u>	<u>119,264</u>
合 計	<u><u>\$ 1,212,024</u></u>	<u><u>642,343</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、預售價金信託存款及工程合建、承購不動產保證金等。

#### 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。

### (十二)短期借款／應付短期票券

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
擔保銀行借款	\$ 4,581,573	3,566,610
無擔保銀行借款	534,413	581,439
應付短期票券	<u>169,749</u>	<u>287,868</u>
	<u><u>\$ 5,285,735</u></u>	<u><u>4,435,917</u></u>
尚未使用額度	<u><u>\$ 1,201,697</u></u>	<u><u>908,539</u></u>
利率區間	<u><u>1.75%~2.77%</u></u>	<u><u>2.00%~3.03%</u></u>

#### 1.借款之發行與償還

民國一〇九年度及一〇八年度新增金額分別為2,789,441千元及3,427,000千元，償還之金額分別為1,940,504千元及3,048,160千元。

#### 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)

(十三)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
擔保銀行借款	\$ 1,296,786	1,299,859
減：一年內到期部分	(3,096)	(3,056)
合 計	<u>\$ 1,293,690</u>	<u>1,296,803</u>
尚未使用額度	<u>\$ 330,000</u>	<u>330,000</u>
利率區間	<u>1.61%~2.32%</u>	<u>1.86%~2.57%</u>

1.借款之發行與償還

民國一〇九年度及一〇八年度新增金額皆為零元，償還之金額分別為3,073千元及3,036千元。

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。

(十四)應付公司債

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
有擔保普通公司債－非流動	\$ 800,000	800,000
減：一年內到期	-	(300,000)
	<u>\$ 800,000</u>	<u>500,000</u>

1.合併公司於民國一〇九年度及一〇八年度發行有擔保普通公司債為300,000千元及500,000千元，票面利率分別為0.57%及0.91%，每年付息一次，發行期間為三年；分別償還民國一〇六年九月發行之有擔保公司債300,000千元及民國一〇五年一月發行之有擔保公司債500,000千元。

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。

(十五)應付票據及帳款(含關係人)

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
建設案	\$ 618,532	659,587
代銷案	334,937	248,418
營造案	335,561	-
其他	13,872	5,974
應付票據折現	(1,652)	(11,526)
	<u>\$ 1,301,250</u>	<u>902,453</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)

(十六)租賃負債

合併公司融資租賃負債如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
流動	\$ 33,937	31,047
非流動	\$ 414,378	405,601

到期分析請詳附註六(廿四)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
租賃負債之利息費用	\$ 10,613	10,196
短期租賃之費用	\$ 1,040	486

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
租賃之現金流出總額	\$ 48,838	32,629

土地、房屋及建築之租賃

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度十二月三十一日承租地上權、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

合併公司出租不動產，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，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(八)及(十)。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
低於一年	\$ 20,286	16,544
一至二年	18,265	16,544
二至三年	3,742	14,522
三至四年	3,742	-
四至五年	3,742	-
五年以上	35,554	-
未折現租賃給付總額	\$ 85,331	47,610

民國一〇九年度及一〇八年度由不動產產生之租金收入分別為19,939千元及16,544千元。

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)

(十八)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：

	109.12.31	108.12.31
短期帶薪假負債	\$ 8,537	3,979

2.確定提撥計畫

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

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為13,427千元及9,935千元，已提撥至勞工保險局。

(十九)所得稅

1.合併公司民國一〇九年度及一〇八年度費用明細如下：

	109年度	108年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 288,421	80,566
調整前期之當期所得稅	(2,552)	(2,713)
未分配盈餘加徵	9,118	4,244
	<u>294,987</u>	<u>82,097</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(9,941)	2,261
	<u>\$ 285,046</u>	<u>84,358</u>

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	109年度	108年度
稅前淨利	\$ 1,191,194	286,747
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	238,239	57,349
遞延利息支出之財稅差異	19,482	14,290
前期(高)低估	(2,552)	(2,713)
土地增值稅	1,974	-
暫時性差異之變動	684	868
未分配盈餘加徵	9,118	4,244
未認列遞延所得稅之當期損失	5,788	-
其他	12,313	10,320
	<u>\$ 285,046</u>	<u>84,358</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.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
課稅損失	<u>\$ 9,164</u>	<u>330</u>

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

截至民國一〇九年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國一〇三年度	\$ 213	民國一一三年度
民國一〇四年度	332	民國一一四年度
民國一〇五年度	262	民國一一五年度
民國一〇六年度	7,238	民國一一六年度
民國一〇七年度	283	民國一一七年度
民國一〇八年度	8,554	民國一一八年度
民國一〇九年度	<u>28,938</u>	民國一一九年度
	<u>\$ 45,820</u>	

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇九年度及一〇八年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	<u>代銷成本</u>			
	<u>暫時性差異</u>	<u>遞延廣告費</u>	<u>課稅損失</u>	<u>合計</u>
<u>遞延所得稅資產：</u>				
民國109年1月1日餘額	\$ 11,236	-	14,354	25,590
(借)貸記損益表	<u>(3,434)</u>	<u>18,683</u>	<u>(4,933)</u>	<u>10,316</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 7,802</u>	<u>18,683</u>	<u>9,421</u>	<u>35,906</u>
民國108年1月1日	\$ 26,128	-	1,723	27,851
(借)貸記損益表	<u>(14,892)</u>	-	<u>12,631</u>	<u>(2,261)</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 11,236</u>	-	<u>14,354</u>	<u>25,590</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)

	代銷成本 暫時性差異	其他	合計
遞延所得稅負債：			
民國109年1月1日餘額	\$ -	6,346	6,346
借記損益表	375	-	375
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 375</u>	<u>6,346</u>	<u>6,721</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -	6,346	6,346
(借)貸記損益表	-	-	-
民國108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>6,346</u>	<u>6,346</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	民國一〇七年
甲山林娛樂(股)公司	民國一〇八年
水立方國際開發(股)公司	民國一〇七年
市港建設開發(股)公司	民國一〇七年
祝旺開發(股)公司	民國一〇七年

(二十) 資本及其他權益

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

1. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	109.12.31	108.12.31
發行股票溢價	\$ 2,070,655	2,070,000
庫藏股票交易	5,556	5,556
	<u>\$ 2,076,211</u>	<u>2,075,556</u>

依公司法規定，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。

## 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

本公司分別於民國一〇九年六月二十四日及民國一〇八年六月二十八日經股東常會決議民國一〇八年度及一〇七年度盈餘分配案，因民國一〇八年度及一〇七年度可供分配盈餘為支應營建案陸續開工工程成本與代銷業務等資金需求，除依法提列法定盈餘公積20,262千元及18,485千元外，餘暫不分配，相關資訊可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

### (廿一)每股盈餘

合併公司基本每股盈餘之計算如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
<b>基本每股盈餘</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 906,148</u>	<u>202,613</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>146,600</u>	<u>146,600</u>
	<u>\$ 6.18</u>	<u>1.38</u>
<b>稀釋每股盈餘</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 906,148</u>	<u>202,613</u>
普通股加權平均流通在外股數	146,600	146,600
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞之影響	467	310
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	<u>147,067</u>	<u>146,910</u>
	<u>\$ 6.16</u>	<u>1.38</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)

(廿二)客戶合約之收入

1.收入之細分

	109年度				合 計
	建設部門	代銷部門	營造部門	其他部門	
主要地區市場：					
亞洲	\$ 326,592	3,350,972	1,071,203	28,691	4,777,458
其他國家	-	-	-	692	692
合 計	<b>\$ 326,592</b>	<b>3,350,972</b>	<b>1,071,203</b>	<b>29,383</b>	<b>4,778,150</b>
主要產品/服務線：					
房地收入	\$ 326,592	-	-	-	326,592
工程收入	-	-	1,071,203	-	1,071,203
勞務提供收入	-	3,350,972	-	29,383	3,380,355
合 計	<b>\$ 326,592</b>	<b>3,350,972</b>	<b>1,071,203</b>	<b>29,383</b>	<b>4,778,150</b>
收入認列時點：					
於某一時點移轉之 商品及勞務	\$ 326,592	3,350,972	-	29,383	3,706,947
隨時間逐步移轉之 勞務	-	-	1,071,203	-	1,071,203
	<b>\$ 326,592</b>	<b>3,350,972</b>	<b>1,071,203</b>	<b>29,383</b>	<b>4,778,150</b>
	108年度				合 計
	建設部門	代銷部門	營造部門	其他部門	
主要地區市場：					
亞洲	\$ 235,068	1,971,559	-	13,558	2,220,185
其他國家	-	-	-	843	843
合 計	<b>\$ 235,068</b>	<b>1,971,559</b>	<b>-</b>	<b>14,401</b>	<b>2,221,028</b>
主要產品/服務線：					
房地收入	\$ 235,068	-	-	-	235,068
勞務提供收入	-	1,971,559	-	14,401	1,985,960
合 計	<b>\$ 235,068</b>	<b>1,971,559</b>	<b>-</b>	<b>14,401</b>	<b>2,221,028</b>
收入認列時點：					
於某一時點移轉之 商品及勞務	<b>\$ 235,068</b>	<b>1,971,559</b>	<b>-</b>	<b>14,401</b>	<b>2,221,028</b>



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. 合約餘額

	109.12.31	108.12.31	108.1.1
應收票據	\$ 105,407	52,750	66,851
應收帳款	971,735	661,480	445,223
應收帳款－關係人	120,110	98,318	66,130
減：備抵損失	(8,322)	(4,085)	-
合 計	<b>\$ 1,188,930</b>	<b>808,463</b>	<b>578,204</b>
合約資產－營建工程	\$ 341,971	-	-
減：備抵損失	-	-	-
合 計	<b>\$ 341,971</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
合約負債－勞務提供	\$ 44,533	13,354	708
合約負債－房地銷售	641,693	95,781	38,856
合約負債－營建工程	3,445	-	-
合 計	<b>\$ 689,671</b>	<b>109,135</b>	<b>39,564</b>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

應收帳款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，民國一〇九年度及一〇八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。民國一〇九年度及一〇八年度員工酬勞估列金額分別為26,916千元及7,025千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為6,729千元及1,756千元。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。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工酬勞提列金額分別為5,984千元及6,520千元，董事、監察人酬勞提列金額分別為1,496千元及1,630千元，與實際分派金額分別高估1,300千元及高估1,991千元，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，列為民國一〇九年度及一〇八年度之損益，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及子公司合併財務報告附註(續)

(廿四)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司之利息收入明細如下：

	109年度	108年度
銀行存款利息	\$ 319	342
押金息	33	30
	<b>\$ 352</b>	<b>372</b>

2.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	109年度	108年度
租金收入	\$ 16,648	17,184

3.其他利益及損失

合併公司其他利益及損失明細如下：

	109年度	108年度
什項收入	\$ 35,565	9,860
股利收入	8	19
報廢固定資產損失	(114)	-
租賃修改利益	222	-
外幣兌換(損失)利益	(229)	20
其他支出	(447)	(571)
	<b>\$ 35,005</b>	<b>9,328</b>

4.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	109年度	108年度
利息費用		
銀行借款	\$ 142,114	142,211
租賃負債之利息費用	10,613	10,196
公司債利息	6,556	7,061
應付票據折現	9,874	9,652
其他財務費用	24,960	19,935
減：利息資本化	(29,283)	(25,301)
	<b>\$ 164,834</b>	<b>163,754</b>

## 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

#### 1. 信用風險之暴險

##### (1) 信用風險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

##### (2) 信用風險集中情況

合併公司之客戶集中在建設公司群，為減低應收帳款信用風險，合併公司持續地評估客戶之財務狀況，必要時會要求對方提供擔保或保證。合併公司仍定期評估應收帳款回收之可能性並提列備抵呆帳，而呆帳損失總在管理階層預期之內。合併公司於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，應收帳款餘額中分別有58%及69%係由8家客戶組成，使合併公司有信用風險顯著集中之情形。

##### (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(三)。其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款。

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(七))。

民國一〇八年度之備抵損失變動如下：

	其他應收款
108年1月1日餘額	\$ 1,684
減損損失迴轉	(1,684)
期末餘額	\$ -

#### 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
<b>109年12月31日</b>					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 6,412,772	6,671,383	3,247,894	2,710,694	712,795
固定利率工具	1,418,064	1,637,443	220,326	859,964	557,153
無附息負債	1,696,481	1,696,481	1,696,481	-	-
	<b>\$ 9,527,317</b>	<b>10,005,307</b>	<b>5,164,701</b>	<b>3,570,658</b>	<b>1,269,948</b>
<b>108年12月31日</b>					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 5,447,908	5,809,723	1,146,765	3,981,295	681,663
固定利率工具	1,524,516	1,753,084	645,030	562,269	545,785
無附息負債	1,175,765	1,175,765	748,292	427,473	-
	<b>\$ 8,148,189</b>	<b>8,738,572</b>	<b>2,540,087</b>	<b>4,971,037</b>	<b>1,227,448</b>

## 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. 匯率風險

#### (1) 匯率風險之暴險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	109.12.31			108.12.31			
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	
<u>金融資產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人民幣	\$	1,324	4.377	5,795	1,298	4.305	5,588
美金		190	28.47	5,409	221	29.98	6,626

#### (2) 敏感性分析

合併公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金、應收帳款及其他應收款及應付帳款等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇九年度及一〇八年度當新台幣相對於人民幣及美金貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇九年度及一〇八年度之稅後淨利將分別減少或增加90千元及93千元。兩期分析係採用相同基礎。

#### (3) 貨幣性項目之兌換損益

合併公司貨幣性項目之兌換損益(含已實現及未實現)換算為功能性貨幣之金額，以及換算至母公司功能性貨幣新台幣(即合併公司表達貨幣)之匯率資訊如下：

	109年度		108年度	
	兌換(損)益	平均匯率	兌換(損)益	平均匯率
美金及人民幣	\$	(229) 29.549/4.282	20	30.912/4.472

### 4. 利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少0.50%，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，合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之稅前淨利將減少或增加32,064千元及27,240千元，主因係合併公司之浮動利率借款。

## 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)

### 5. 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：

		109.12.31			
		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					
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	\$ 487,764	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	1,188,930	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	46,542	-	-	-	-
其他金融資產—流動	1,033,508	-	-	-	-
其他金融資產—非流動	155,423	-	-	-	-
小計	2,912,167	-	-	-	-
合計	\$ 2,917,563	-	-	5,396	5,396
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 5,115,986	-	-	-	-
應付短期票券	169,749	-	-	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	1,301,250	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	333,044	-	-	-	-
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)	1,296,786	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	448,315	-	-	-	-
其他金融負債—流動	4,162	-	-	-	-
存入保證金	8,025	-	-	-	-
其他非流動負債—其他	50,000	-	-	-	-
合計	\$ 9,527,317	-	-	-	-

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)

	108.12.31				
	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	\$ 262,009	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	808,463	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	9,200	-	-	-	-
其他金融資產－流動	523,079	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	119,264	-	-	-	-
小計	1,722,015	-	-	-	-
合計	<b>\$ 1,727,411</b>	-	-	<b>5,396</b>	<b>5,396</b>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 4,148,049	-	-	-	-
應付短期票券	287,868	-	-	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	902,453	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	214,676	-	-	-	-
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)	1,299,859	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	436,648	-	-	-	-
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	<b>\$ 8,148,189</b>	-	-	-	-

(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。

## 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		
	無公開報價 之權益工具		
	債券投資	合 計	
民國109年1月1日	\$ 5,396	-	5,396
民國109年12月31日	\$ 5,396	-	5,396
民國108年1月1日	\$ 5,396	-	5,396
民國108年12月31日	\$ 5,396	-	5,396

民國一〇九年度及一〇八年度仍持有之資產相關者如下：

	109年度	108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)」)	\$ -	-

### (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－權益證券投資。

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。

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 股權淨值比乘數(109.12.31及108.12.31為0.87~1.07及0.87~0.98)</li> <li>• 缺乏市場流通性折價(109.12.31及108.12.31皆為30%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 乘數及控制權溢價愈高，公允價值愈高</li> <li>• 缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低</li> <li>• 加權市場流通性折價愈高，公允價值愈低</li> </ul>

## 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)

### (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，且於民國一〇九年度及一〇八年度並無重大變動，故於民國一〇九年度及一〇八年度並無各等級移轉之情形。

## (廿六)財務風險管理

### 1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

### 2.風險管理架構

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

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

### 3.信用風險

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

#### (1)應收帳款及其他應收款

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

合併公司對應收帳款及其他應收款並未要求擔保品。

#### (2)投資

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

#### (3)保證

合併公司政策規定依「資金貸與及背書保證處理辦法」所列條件之對象提供背書保證。截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司提供背書保證，請詳附註七(二).9。



## 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.流動性風險

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

### 5.市場風險

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

#### (1)匯率風險

合併公司主要之應收款項與應付款項之功能性貨幣為新台幣，因此受匯率波動影響不重大。

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

#### (2)利率風險

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

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

#### (3)信用風險管理

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

### (廿七)資本管理

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

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

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

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)

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
負債總額	\$ 10,530,344	8,346,381
減：現金及約當現金	(487,764)	(262,009)
淨負債	<u>\$ 10,042,580</u>	<u>8,084,372</u>
權益總額	5,270,479	4,363,676
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	<u>\$ 5,270,479</u>	<u>4,363,676</u>
負債資本比率	<u>190.54%</u>	<u>185.27%</u>

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：

<u>關係人名稱</u>	<u>與合併公司之關係</u>
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
山林國際實業股份有限公司	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長
祝旺開發股份有限公司	本公司之子公司(原為合併公司之關聯企業，自民國109年7月起改為子公司)
華疆國際開發股份有限公司	合併公司之關聯企業
廣泰基建設股份有限公司	本公司經理人為該公司董事長
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
盈泰開發建設股份有限公司	其董事長為本公司經理人
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
張瀛珠	本公司董事長之配偶
祝藝	本公司董事長之二等親內關係
吳悠	本公司董事長之二等親內關係

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)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	109年度	108年度
勞務合約收入	其他關係人：		
	甲山林建設(股)公司	\$ 136,087	78,846
	甲士林建設(股)公司	58,165	83,009
	宏大地建設(股)公司	176,477	117,553
	其他關係人	59,802	37,692
資訊及管理服務收入	其他關係人：		
	其他關係人	2,000	4,000
		<b>\$ 432,531</b>	<b>321,100</b>
銷貨收入	其他關係人	<b>\$ 612</b>	-
工程收入	其他關係人：		
	甲山林建設(股)公司	\$ 989,418	-
	其他關係人	55,103	-
		<b>\$ 1,044,521</b>	-

- (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等，交易價格係依一般行情訂定，收款期限為月結或預收。
- (3)合併公司向關係人承攬之工程係依工程起算加計合理管理費及利潤，呈主管核可後為其承攬價格；另民國一〇九年度，合併公司承攬關係人毛利率約4.65%~9.12%。
- (4)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-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110.12.31)
代銷案-306	106.10.01	至使照取得後六個月止
代銷案-307	109.06.01	簽約日起至110.12.31
代銷案-326	107.10.01	至取得使用執照日三個月後止
代銷案-327	107.03.01	延長至110.02.28(得再延長)
代銷案-3725	109.08.01	至使用執照取得後一個月止
代銷案-356	108.01.01	108.01.01至取得使照後三個月止

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)

(5)合併公司與其他關係人簽訂物業管理勞務合約之明細如下：

關係人類別	案名	勞務合約簽訂期間
其他關係人	美麗山林	109.07.01~110.06.30
"	天墅	109.07.01~110.07.31

2.進貨

代銷：

合併公司向關係人進貨金額如下：

	109年度	108年度
其他關係人	\$ 61,072	23,254

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。

建設：

- (1)合併公司於民國一〇九年五月份向漢洋建設(股)公司取得臺北市都會區大眾捷運系統松山線中山站聯合開發(捷一案)之部分房地，價款總計470,923千元(含稅)。經抵償以前年度支付漢洋建設(股)公司之承購不動產履約保證金100,000千元及受讓合併公司主要管理階層對漢洋建設(股)公司之債權78,500千元，截至民國一〇九年十二月三十一日止尚未支付款項9,739千元帳列應付帳款－關係人項下，並完成過戶交屋之相關程序。
- (2)合併公司於民國一〇九年八月間向其他關係人取得新北市板橋區新都段20地號等部份持份土地，合約價款7,600千元，截至民國一〇九年十二月三十一日止已全數支付，並完成過戶交屋之相關程序。
- (3)合併公司於民國一〇九年十月向其他關係人取得新北市板橋區板翠段容積移轉土地，合約價款85,363千元，截至民國一〇九年十二月三十一日止已全數支付，並完成過戶交屋之相關程序。
- (4)發包工程

合併公司將龍江路新建工程(帳列投資性不動產)發包予關係人祝旺開發(股)公司金額(含稅)如下：

109.12.31	案名	合約總價 (未稅)	本期計價 (未稅)	累積計價金額 (未稅)
其他關係人：				
祝旺開發(股)公司	龍江路	\$ 399,492	-	87,966
<b>108.12.31</b>				
其他關係人：				
祝旺開發(股)公司	龍江路	\$ 399,492	87,966	87,966

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)

合併公司自民國一〇九年七月取得祝旺開發(股)公司100%股權後，其後續計價金額不列入關係人交易。

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	109.12.31	108.12.31
合約資產	其他關係人		
	甲山林建設(股)公司	\$ 274,400	-
	其他關係人	39,866	-
		<b>\$ 314,266</b>	<b>-</b>
應收帳款	其他關係人：		
	甲山林建設(股)公司	\$ 36,920	25,817
	甲士林建設(股)公司	14,109	17,275
	軒宇建設(股)公司	8,223	7,985
	宏大地建設(股)公司	20,751	41,154
	其他關係人	40,107	6,087
		<b>\$ 120,110</b>	<b>98,318</b>
其他應收款	其他關係人		
	甲山林廣告(股)公司	\$ 28,658	-
	達林開發(股)公司	-	3
	其他關係人	181	274
	關聯企業	11	12
		<b>\$ 28,850</b>	<b>289</b>

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	109.12.31	108.12.31
應付帳款	其他關係人		
	漢洋建設(股)公司	\$ 9,739	-
	祝園實業(股)公司	10,200	-
"	其他關係人	7,494	4,208
其他應付款	其他關係人		
	祝旺開發(股)公司	-	11,985
"	其他關係人	7,865	2,458
		<b>\$ 35,298</b>	<b>18,651</b>
合約負債	其他關係人	<b>\$ 3,445</b>	<b>-</b>

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)

5. 租 賃

承租

(1) 合併公司向關係人租用建築物及辦公處所，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
		109.12.31	109年度	109.12.31
其他關係人：				
其他關係人	105.06.01-117.12.31	\$ 7,334	187	7,504
"	109.06.01-119.05.30	\$ 4,736	47	4,839
"	109.05.01-118.12.31	\$ 29,055	465	29,272
"	108.01.01-112.12.31	\$ -	58	-
(於109年7月提前終止)				
甲山林廣告(股)公司	107.01.01-117.12.31	\$ 57,044	1,452	58,362
甲士林建設(股)公司	108.09.15-110.06.14	\$ 2,335	128	2,843
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	\$ 8,251	206	8,346
"	108.01.01-112.12.31	\$ 5,016	112	5,239
甲山林廣告(股)公司	107.01.01-117.12.31	\$ 64,174	1,605	64,910
甲士林建設(股)公司	108.09.15-110.06.14	\$ 7,937	53	8,429

(2) 合併公司向其他關係人及主要管理階層之營業租賃支出，於民國一〇九年度認列租金支出為131千元。

出租

於民國一〇九年度及一〇八年度租賃辦公室予其他關係人作為營業使用，相關明細如下：

關係人名稱	期 間	每月租金(含稅)	存入保證金	租金收入(含稅)
<b>109年度</b>				
其他關係人	106.05.16~111.05.15	\$ 2	-	24
<b>108年度</b>				
其他關係人	106.05.16~109.05.15	\$ 2	-	24

6. 勞務

關係人與合併公司簽訂託代銷企劃委任合約書，其明細如下：

關係人名稱	案 名	銷售期間	累計已計價
			109.12.31
甲山林廣告 (股)公司	山森原	108.12至取得使用執照後三個月止	\$ 23,093

## 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)

### 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)合併公司於民國一〇九年度及一〇八年度，捐贈及贊助予其他關係人之情形，請詳附註十二(三)之說明。
- (3)合併公司於民國一〇九年六月十五日向其他關係人購買其所持有之祝旺開發(股)公司股票110千股，合約價款3,850千元，已於本期支付完畢，該股票業於民國一〇九年七月一日完成過戶手續。
- (4)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，已於民國一〇九年六月完成交易取得台北市南京西路57號房地暨車位。
- (5)合併公司之其他關係人於民國一〇八年度將愛山林開發(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。
- (6)合併公司於民國一〇九年度，提供其他關係人人力支援，而收取服務費收入計3,236千元，帳列「其他利益及損失」項下。
- (7)合併公司於民國一〇九年度與關係人廣泰基建設(股)公司就「三重段48、54地號」開發案簽訂共同投資興建協議書，該公司投資比率為30%。

### 8.背書保證

合併公司民國一〇九年十二月三十一日對其他關係人依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證餘額為655,294千元，實際動支金額為298,275千元。

#### (三)主要管理人員交易

##### 主要管理人員報酬

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ 123,180	50,561
退職後福利	935	549
	<b>\$ 124,115</b>	<b>51,110</b>

## 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	109.12.31	108.12.31
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	\$ 615,100	191,701
存貨-建設業	銀行借款、應付短期票券及應付公司債	8,622,255	7,343,282
不動產、廠房及設備	長期借款、應付公司債	847,801	851,924
投資性不動產淨額	應付短期票券	61,317	62,068
使用權資產	長期借款	1,062,914	1,081,823
		<b>\$ 11,209,387</b>	<b>9,530,798</b>

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)

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：

	109.12.31	108.12.31
取得存貨(建設業)	\$ 4,683	96,617

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：

	109.12.31	108.12.31
已簽訂之銷售合約價款(含稅)	\$ 6,067,970	203,680
已依約收取金額(未稅)	\$ 641,693	95,781

3.截至民國一〇九年十二月三十一日止，合併公司簽訂之工程承攬合約總額約為4,981,717千元，已計價價款為1,631,650千元。

4.截至民國一〇九年十二月三十一日止，合併公司簽訂之業務合約總額約為31,534千元，已計價價款為15,361千元。

5.合併公司與宏盛建設(股)公司簽訂合作興建(合建分屋)，截至於民國一〇八年十二月三十一日所支付之履約保證票據為130,000千元。

6.合併公司因與地主簽訂合作興建，截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日所支付之保證金分別為489,650千元及300,500千元。

7.合併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等值交換契約，交換程序已於民國一〇九年四月完結。

8.合併公司與關係人簽訂股權買賣合約之資訊，請詳附註七(二).8.(3)之說明。

9.合併公司截至民國一〇九年十二月三十一日簽訂行銷企劃委任合約書之明細如下：

案名	代銷合約簽訂日	銷售期間
代銷案-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110.12.31)
代銷案-306	106.10.01	至使照取得後六個月止
代銷案-307	109.06	自簽約日至110.12.31
代銷案-312	104.09.01	至全部完銷
代銷案-326	107.10.01	至取得使用執照日三個月止
代銷案-327	107.03.01	延長至110.02.28(得再延長)
代銷案-333	105.05.10	至取得建照後銷售一年(延至110.06.30)
代銷案-336	106.07.01	至取得建照後開始銷售期間一年(延至110.12.31)



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-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110.06.30)
代銷案-342	107.07.23	至取得建照後開始銷售期間一年(至110.12.31)
代銷案-344	108.01.18	至108.12.31(延長至110.12.31)
代銷案-345	107.09.05	至取得建照後開始銷售期間一年(至110.06.30)
代銷案-346	107.08.21	至取得建照後開始銷售期間一年(至110.08.31)
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110.02.17)
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-362	109	自建照取得後銷售一年(至110.11.11)(得延長)
代銷案-363	108.07	自建照取得後銷售一年(至110.03.31)
代銷案-364	109.01.21	自建照取得後銷售一年(至110.12.31)
代銷案-3656	109.09.01	109.09.01至110.02.28止(得延長)
代銷案-3657	109.09.01	109.09.01至110.02.28止(得延長)
代銷案-367	109.03.01	至取得使用執照後一個月止
代銷案-369	108.09.14	至取得使用執照後十八個月止
代銷案-370	108.11.01	自取得使用執照日止(得延長)
代銷案-371	108.11.01	自取得建照後銷售一年(得延長)
代銷案-3720	108.10.01	自取得使照後銷售一個月止(得延長)
代銷案-3723	108.10.01	自取得使照後銷售一個月止(得延長)
代銷案-3724	108.10.01	自取得使照後銷售一個月止(得延長)
代銷案-3725	108.10.01	自取得使照後銷售一個月止(得延長)
代銷案-373	108.12.31	自取得建照後銷售一年(得延長)
代銷案-374	109.04.01	自取得建照日後銷售三年六個月(得延長)
代銷案-375	108.02.10	自取得建照日後銷售一年(得延長)
代銷案-377	109.02.23	自109.04.01起至建照取得日後二年為銷售期(建照取得後開始銷售)(得延長)
代銷案-3790	109.06.01	109.06.01至110.12.31止(得延長)
代銷案-3791	109.06.01	109.06.01至110.12.31止(得延長)

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-380	109.07	自取得建照日(109.08.21)後銷售一年(得延長)
代銷案-3820	109.09	109.06.01至取得使照後一個月終止(得延長)
代銷案-3823	109.09	109.06.01至取得使照後一個月終止(得延長)
代銷案-383	109.08	109.06.01起銷售，銷售一年(得延長)
代銷案-3833	109.08	109.06.01起銷售，銷售一年(得延長)
代銷案-385	109.11	自接受委任後開始銷售，銷售期間一年(得延長)
代銷案-386	109.09	建照取得後開始銷售，銷售期間一年(得延長)
代銷案-388	109.07	109.10.01至110.07.31止
代銷案-389	109.09	自取得建照後開始銷售，銷售期間至取得使照後六個月止(得延長)
代銷案-390	109.10	109.10.01起銷售，銷售期間一年(得延長)
代銷案-391	109.09	109.09.01至110.08.31止(得延長)
代銷案-393	109.09	109.09.01至110.08.31止(得延長)

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 性質別	109年度			108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	142,368	460,886	603,254	108,759	251,423	360,182
勞健保費用	8,736	19,754	28,490	6,807	13,457	20,264
退休金費用	4,528	8,899	13,427	3,368	6,567	9,935
其他員工福利費用	3,063	10,309	13,372	3,037	7,318	10,355
折舊費用	22,320	36,323	58,643	10,655	25,551	36,206
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	136	136	-	186	186

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

## 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)

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一〇九年一月一日至十二月三十一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一〇九年十二月三十一日之合併財務報告附註揭露說明後應無其他之影響。

### (三) 捐贈及贊助支出

合併公司本著培育國家體育優秀人才之理念，於民國一〇九年度及一〇八年度捐贈及贊助分別為8,900千元及12,000千元予相關教育文化團體。

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

民國一〇九年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本期最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵損失金額	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	甲山林娛樂股份有限公司	其他應收款-關係人	是	70,000	70,000	25,000	2.40	2	-	營運週轉	-	-	-	1,054,096	2,108,192
0	愛山林建設開發股份有限公司	愛山林食藝創作股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	10,000	-	2.40	2	-	營運週轉	-	-	-	1,054,096	2,108,192
0	愛山林建設開發股份有限公司	愛山林國際開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	10,000	5,000	2.40	2	-	營運週轉	-	-	-	1,054,096	2,108,192
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	-	-	2.6	2	-	營運週轉	-	-	-	23,098	46,196

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：5,270,479千元×40%=2,108,192千元。

資金貸與他人個別限額：5,270,479千元×20%=1,054,096千元。

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：115,490千元×40%=46,196千元。

資金貸與他人個別限額：115,490千元×20%=23,098千元。

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

註4：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										
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	2	5,270,479	200,000	-	-	-	-	10,540,958	Y	N	N
1	祝旺開發股份有限公司	甲山林建設開發股份有限公司	7	2,050,000	655,294	655,294	298,275	-	327.20%	4,100,000	N	N	N

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)

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										
2	市港建設開發股份有限公司	愛山林建設開發股份有限公司	3	733,000	302,565	302,565	302,565	302,565	1.074.53%	1,466,000	N	Y	N

註1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

- (1)有業務往來之公司。
- (2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (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)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- (7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

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。

註4：祝旺開發(股)公司對他公司依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保之保證總額度，以不超過實收資本額十倍為限，對單一同業之保證額度，不得超過實收資本額五倍。

註5：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

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				期中最高持股或出資情形	備 註
				股 數	帳面金額	持股比例	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	41	401	0.01%	555	0.01%	
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%	6,636	3.33%	

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	取得目的及使用情况	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	台北市南京西路57號房地暨車位	109.5.22	470,923	461,184千元	漢洋建設(股)公司	其董事長與本公司相同	-	-	-	-	經價報告估價結果503,612千元	出售增加公司營收及獲利	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。

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)

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	漢洋建設股份有限公司	其他關係人	進貨	464,196	29.52%	承受並自行還清移轉貸款	-	無顯著不同	(9,739)	(1.06)%	
本公司	宏大地建設股份有限公司	其他關係人	銷貨	(135,088)	(3.93)%	依合約規定	-	無顯著不同	8,076	0.85%	
本公司	甲山林建設股份有限公司	其他關係人	銷貨	(123,094)	(3.59)%	依合約逐期收款	-	無顯著不同	30,667	3.02%	
祝旺開發股份有限公司	甲山林建設股份有限公司	其他關係人	銷貨	(989,418)	(70.70)%	依合約逐期收款	-	無顯著不同	677	1.53%	註

註：銷貨比例係依子公司-祝旺開發(股)公司銷貨金額為基準。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	愛山林建設開發(股)公司	水立方國際開發(股)公司	1	營業成本	50,474	與同業相當	1.06%
			1	銷售費用	33,526	與同業相當	0.70%
			1	其他應付款	88,200	與同業相當	0.56%
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-關係人	48,581	與同業相當	0.31%
			1	銷售成本	1,965	與同業相當	0.04%
			1	推銷費用	1,625	與同業相當	0.03%
			1	管理費用	982	與同業相當	0.02%
			1	利息收入	766	與同業相當	0.02%
0	愛山林建設開發(股)公司	愛山林食藝創作(股)公司	1	應付帳款-關係人	3,112	與同業相當	0.02%
			1	其他應付款-關係人	159	與同業相當	0.00%
			1	銷貨成本	11,830	與同業相當	0.25%
			1	推銷費用	51	與同業相當	0.00%
			1	管理費用	208	與同業相當	0.00%
0	愛山林建設開發(股)公司	愛山林國際開發(股)公司	1	其他應收款-關係人	5,000	與同業相當	0.03%
			1	銷售成本	3,606	與同業相當	0.08%
			1	應付帳款-關係人	631	與同業相當	0.01%
0	愛山林建設開發(股)公司	祝旺開發(股)公司	1	存貨	41,371	與同業相當	0.87%
			1	投資性不動產	5,723	與同業相當	0.12%
1	水立方國際開發(股)公司	愛山林建設開發(股)公司	2	其他應收款-關係人	88,200	與同業相當	0.56%
			2	銷貨成本	57,055	與同業相當	0.36%
			2	管理費用	7,815	與同業相當	0.05%
			2	推銷費用	19,130	與同業相當	0.12%

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)

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
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-關係人	25,000	與同業相當	0.16%
			2	銷貨收入	4,572	與同業相當	0.10%
			2	利息費用	766	與同業相當	0.02%
			2	應付帳款-關係人	23,581	與同業相當	0.49%
3	愛山林食藝創作(股)公司	愛山林建設開發(股)公司	2	應收帳款-關係人	3,271	與同業相當	0.02%
			2	銷貨收入	14,549	與同業相當	0.09%
			2	其他流動負債	174	與同業相當	-%
			2	銷貨折讓	(2,634)	與同業相當	(0.02)%
4	愛山林國際開發(股)公司	愛山林建設開發(股)公司	2	其他應付款-關係人	5,000	與同業相當	0.10%
			2	銷貨收入	3,606	與同業相當	0.08%
			2	應收帳款-關係人	631	與同業相當	-%
5	祝旺開發(股)公司	愛山林建設開發(股)公司	2	合約資產	49,440	與同業相當	1.03%
			2	銷貨收入	65,486	與同業相當	1.37%
			2	銷貨成本	63,140	與同業相當	1.32%
6	甲山林娛樂(股)公司	祝旺開發(股)公司	3	銷貨收入	2,000	與同業相當	0.04%
7	祝旺開發(股)公司	甲山林娛樂(股)公司	3	管理費用	2,000	與同業相當	0.04%

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇九年度合併公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

單位：新台幣千元/千股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股或出資情形	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額				
本公司	建盟電子商務(股)公司	台灣	一般百貨業、智慧財產權業、應收帳款收買業務、企業經營管理顧問業、資訊軟體業、資訊處理服務業、電子資訊供應服務業、一般廣告服務業、租賃業、仲介服務業	-	12,940	-	- %	-	64.70%	-	-	註1
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%	28,963	100.00%	21,968	21,968	註2

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	被投資公 司 名稱	所在 地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股 或出資情形	被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額				
本公司	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%	115,489	100.00%	3,426	20,817	註2
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%	243,598	100.00%	18	18	註2
本公司	勝名建設(股)公司	台灣	室內裝潢業、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、租賃業	2,260	2,260	375	25.00%	2,260	25.00%	-	-	關聯企業
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%	-	100.00%	-	-	註2
本公司	愛山林食藝創作(股)公司	台灣	烘焙炊蒸食品製造業、食品什貨批發業、食品什貨、飲料零售業	3,000	-	300	100.00%	6,893	100.00%	3,893	3,893	註2
本公司	愛山林國際開發(股)公司	台灣	一般旅館業、住宅及大樓開發租售業、投資興建公共建設業、不動產買賣業、不動產租賃業	3,000	-	300	100.00%	5,082	100.00%	2,082	2,082	註2
本公司	祝旺開發(股)公司	台灣	綜合營造業、住宅及大樓開發租售業、投資興建公共建設業、不動產買賣業、不動產租賃業	207,350	-	410	100.00%	197,926	100.00%	(7,733)	(10,079)	註2

註1：建盟電子商務(股)公司於民國一〇九年二月六日清算完結且取具地方法院之核准函。

註2：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。

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份 持有股數	持股比例
祝文字	35,342,966	24.10%
祝園實業股份有限公司	28,558,362	19.48%
丰雲廣告有限公司	14,135,995	9.64%
張瀛珠	11,343,419	7.73%
仰山林廣告	10,992,000	7.49%
張境在	7,353,000	5.01%



## 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)

### 十四、部門資訊

#### (一)一般性資訊

合併公司有三個應報導部門：不動產代銷部門、建設部門及營造部門，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；營造部門係土木建築工程之承攬業務。

合併公司之應報導部門係策略性事業單位，以提供不同產品及勞務。由於每一策略性事業單位需要不同技術及行銷策略，故須分別管理。大多數之事業單位係分別收購取得，並保留取得當時之管理團隊。

#### (二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司係以主要營運決策者複核之內部管理報告之部門稅前損益（不包括非經常發生之損益及兌換損益）作為管理階層資源分配與評估績效之基礎。由於所得稅、非經常發生之損益及兌換損益係以集團為基礎進行管理，故合併公司未分攤所得稅費用(利益)、非經常發生之損益及兌換損益至應報導部門。此外，並非所有應報導部門之損益均包含折舊與攤銷外之重大非現金項目。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

除每一營運部門之退休金費用係以現金支付予退休金計畫之基礎認列及衡量外，營運部門之會計政策皆與附註六(二十)所述之「重要會計政策之彙總說明」相同。

合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易。以現時市價衡量。合併公司營運部門資訊及調節如下：

109年度	不動產 代銷部門	建設部門	營造部門	其他部門	調整 及銷除	合 計
收 入：						
來自外部客戶收入	\$ 3,350,972	326,592	1,071,203	29,383	-	4,778,150
部門間收入	-	-	65,486	8,571	(74,057)	-
收入總計	<u>\$ 3,350,972</u>	<u>326,592</u>	<u>1,136,689</u>	<u>37,954</u>	<u>(74,057)</u>	<u>4,778,150</u>
利息費用	\$ 32,331	96,643	393	36,883	(1,416)	164,834
折舊與攤銷	-	-	-	58,779	-	58,779
應報導部門損益	<u>\$ 1,480,863</u>	<u>(227,477)</u>	<u>(10,079)</u>	<u>(69,504)</u>	<u>17,391</u>	<u>1,191,194</u>
應報導部門資產	<u>\$ 1,788,205</u>	<u>10,635,324</u>	<u>592,672</u>	<u>3,309,845</u>	<u>(525,223)</u>	<u>15,800,823</u>
應報導部門負債	<u>\$ 1,366,910</u>	<u>6,223,399</u>	<u>392,400</u>	<u>2,688,000</u>	<u>(140,365)</u>	<u>10,530,344</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)

108年度	不動產 代銷部門	建設部門	營造部門	其他部門	調整 及銷除	合計
收 入：						
來自外部客戶收入	\$ 1,971,559	235,068	-	14,401	-	2,221,028
部門間收入	-	-	-	4,571	(4,571)	-
收入總計	<b>\$ 1,971,559</b>	<b>235,068</b>	-	<b>18,972</b>	<b>(4,571)</b>	<b>2,221,028</b>
利息費用	\$ 32,394	93,330	-	38,697	(667)	163,754
折舊與攤銷	-	-	-	36,392	-	36,392
應報導部門損益	<b>\$ 482,313</b>	<b>(122,300)</b>	-	<b>(86,486)</b>	<b>13,220</b>	<b>286,747</b>
應報導部門資產	<b>\$ 1,384,649</b>	<b>8,504,956</b>	-	<b>3,105,069</b>	<b>(284,525)</b>	<b>12,710,149</b>
應報導部門負債	<b>\$ 1,348,252</b>	<b>4,481,243</b>	-	<b>2,653,473</b>	<b>(136,587)</b>	<b>8,346,381</b>

(三)產品別及勞務別資訊

合併公司來自外部客戶收入資訊如下：

產品及勞務名稱	109年度	108年度
不動產代銷勞務收入	\$ 3,350,972	1,971,559
房地銷售收入	326,592	235,068
工程收入	1,071,203	-
其他	29,383	14,401
合計	<b>\$ 4,778,150</b>	<b>2,221,028</b>

(四)地區別資訊

合併公司地區別資訊如下，其中收入係依據客戶所在地理位置為基礎歸類，而非流動資產則依據資產所在地理位置歸類。合併公司非流動資產皆屬台灣地區，並無其他地區。

地 區 別	109年度	108年度
來自外部客戶收入：		
亞 洲	\$ 4,777,458	2,220,185
其他國家	692	843
	<b>\$ 4,778,150</b>	<b>2,221,028</b>

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)主要客戶資訊：

合併公司於民國一〇九年度及一〇八年度收入佔合併綜合損益表金額10%以上之客戶，其明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
來自建設部門之A客戶	\$ 230,107	235,068
來自不動產代銷及營造部門之B客戶	256,956	271,877
來自不動產代銷部門之C客戶	144,229	272,462
來自不動產代銷及營造部門之D客戶	1,125,751	73,026
來自不動產代銷部門之E客戶	779,394	-
來自不動產代銷部門之F客戶	428,920	31,355
	<u>\$ 2,965,357</u>	<u>883,788</u>

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難情事，對本公司財務狀況之影響：無此情形。

## 柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項

### 一、財務狀況：

單位：新台幣千元

項目	年度	109 年度	108 年度	增(減)變動	
				金額	%
流動資產		13,048,477	10,087,594	2,960,883	29.35%
基金及長期投資		7,656	7,656	0	0.00%
固定資產		870,543	885,079	(14,536)	(1.64%)
其他資產		1,874,147	1,729,820	144,327	8.34%
資產總額		15,800,823	12,710,149	3,090,674	24.32%
流動負債		7,957,530	6,083,157	1,874,373	30.81%
長期負債		2,572,814	2,263,224	309,590	13.68%
負債總額		10,530,344	8,346,381	2,183,963	26.17%
股本		1,466,000	1,466,000	0	0.00%
資本公積		2,076,211	2,075,556	655	0.03%
保留盈餘		1,728,268	822,120	906,148	110.22%
股東權益總額		5,270,479	4,363,768	906,711	20.78%

變動說明：前後期變動達百分之20%以上且變動金額達新台幣一千萬元，予以分析。

1. 本期持續投入營建存貨，且營建個案預售狀況佳，收取之預售價金大幅增加，故流動資產及資產總額大幅增加。
2. 流動負債增加及負債總額增加，係因銀行借款增加及本期因增加子公司之營造事業，預收工程款較高而產生合約負債所致。
3. 本年度因營運大幅成長，獲利較上期大幅增加，故保留盈餘及股東權益總額增加。

## 二、經營績效：

### (一)經營績效比較分析表

單位：新台幣千元

項目	年度	109 年度	108 年度	增(減)變動	
		金額	金額	金額	%
營業收入		4,778,150	2,221,028	2,557,122	115.13%
營業成本		2,733,485	1,422,781	1,310,704	92.12%
營業毛利		2,044,665	798,247	1,246,418	156.14%
營業費用		740,642	374,630	366,012	97.70%
營業淨(損)利		1,304,023	423,617	880,406	207.83%
營業外收入及利益		52,005	26,884	25,121	93.44%
營業外費用及損失		(164,834)	(163,754)	(1,080)	0.66%
稅前淨(損)利		1,191,194	286,747	904,447	315.42%
所得稅費用(利益)		285,046	84,358	200,688	237.90%
本期淨(損)利		906,148	202,389	703,759	347.73%

變動說明：前後期變動達百分之20%以上且變動金額達新台幣一千萬元，予以分析。

1. 本期代銷事業銷售額大幅增加並新增營造事業，故營業收入、成本、毛利金額均較上期增加。
2. 營業費用大幅增加係因營運大幅成長致獲利佳，故獎金亦大幅增加，且本期因新增子公司之營造事業，故相關費用增加所致。
3. 營業外費用及損失：較去年增加係因應營運規模擴大而增加借款，故利息費用增加。
4. 本期因代銷事業銷售增加，致使營業淨利、稅前淨利及稅後淨利較上期增加，且所得稅費用亦相對增加。

### (二) 預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

本公司將視國內整體不動產景氣以及市場供需狀況調整不動產代銷之承接案量，並推出符合市場需求之營建案。

### 三、現金流量

#### (一)最近二年度流動性分析

項 目 \ 年 度	108 年度	109 年度	增減比例 (%)
現金流量比率	-	-	-
現金流量允當比率	-	-	-
現金再投資比率	-	-	-
說明： 本公司近幾年因營建個案的開發，持續購地及興建工程之支出，致營業活動之淨現金流量為現金流出，故不予計算現金流量之各項比率。			

#### (二)未來一年現金流動性分析

單位：新台幣千元

期初現金 餘額	全年來自營業活 動淨現金流量	預計全年現 金流入量	現金剩餘(不足) 數額	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	融資計劃
368,211	(2,721,664)	(18,952)	387,163	0	0
1.本年度現金流量變動情形分析： (1)營業活動：預計因建設案投入興建及承接代銷案前期投入而導致現金流出。 (2)投資活動：預計因投資性不動產投入興建導致現金流出。 (3)融資活動：預計辦理發行公司債且於建設案及投資性不動產投入興建後動撥建築融資而有現金流入。 2.預計現金不足之補救措施及流動性分析：無。					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

五、最近年度轉投資政策及獲利或虧損之主要原因與其改善計畫及未來一年投資計畫：

單位：新台幣千元

被投資公司	原始投資	帳面價值	持股比例	本期認列投資(損)益	轉投資政策	獲利或虧損之主要原因	改善計畫	未來其他投資計畫
甲山林娛樂(股)公司	34,350	28,963	100%	21,968	發展代銷及資訊軟體服務業務	獲利係因代銷案件銷售所致	無	無
水立方國際開發(股)公司	112,000	115,459	100%	20,817	發展代銷業務	獲利係因代銷案件銷售所致	無	無
市港建設(股)公司	245,000	243,580	100%	18	不動產開發	營建用地尚在規劃中	無	待規畫完成後投資
勝名建設(股)公司	2,260	2,260	25%	-	不動產開發	營建用地尚在規劃中	無	待規畫完成後投資
愛山林開發(香港)有限公司	-	-	100%	-	拓展不動產銷售業務	尚未正式營運	預計撤銷	無
愛山林食藝創作(股)公司	3,000	6,893	100%	3,893	支援代銷業務需求	搭配代銷案場銷售	無	無
愛山林國際開發(股)公司	3,000	5,082	100%	2,082	支援代銷業務需求	搭配代銷案場提供服務	無	無
祝旺開發(股)公司	207,350	197,926	100%	(10,079)	上下游整合發揮綜效	原物料上漲	無	無

六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項之分析評估：

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

本公司及子公司在利率方面將視資金成本之高低，選擇最有利之資金運用方式做有效因應措施。本公司及子公司所屬產業為內需型產業，匯率變動將不致於對本公司之損益產生影響；而因應國內通貨膨脹趨勢，本公司及子公司將持續與供應商議價，並適時調整售價，反映成本，故通貨膨脹對本公司尚無造成重大之影響。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施。

(1)本公司及子公司主要專注本業經營財務管理謹慎，不從事高風險、高槓桿投資。

(2)本公司及子公司資金貸與他人及背書保證之政策皆係依相關法令辦理，本公司並訂有「背書保證作業程序」、「資金貸與他人作業程序」。截至109年底止，本公司與子公司資金貸與情形如下表。

## 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	資金貸與總限額
													名稱	價值		
0	愛山林建設開發(股)公司	甲山林娛樂(股)公司	其他應收款-關係人	是	70,000	70,000	25,000	2.40%	2	-	營運週轉	-	-	-	1,054,096	2,108,192
0	愛山林建設開發(股)公司	愛山林食藝創作(股)公司	其他應收款-關係人	是	10,000	10,000	-	2.40%	2	-	營運週轉	-	-	-	1,054,096	2,108,192
0	愛山林建設開發(股)公司	愛山林國際開發(股)公司	其他應收款-關係人	是	10,000	10,000	5,000	2.40%	2	-	營運週轉	-	-	-	1,054,096	2,108,192
1	水立方國際開發(股)公司	甲山林娛樂(股)公司	其他應收款-關係人	是	20,000	-	-	2.60%	2	-	營運週轉	-	-	-	23,098	46,196

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：5,270,479千元×40%=2,108,192千元。

資金貸與他人個別限額：5,270,479千元×20%=1,054,096千元。

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：115,490千元×40%=46,196千元。

資金貸與他人個別限額：115,490千元×20%=23,098千元。

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

註4：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										
0	愛山林建設開發(股)公司	水立方國際開發(股)公司	2	5,270,479	200,000	-	-	-	-%	10,540,958	Y	N	N
1	祝旺開發(股)公司	甲山林娛樂(股)公司	7	2,050,000	655,294	655,294	298,275	-	327.20%	4,100,000	N	Y	N
2	市港建設開發(股)公司	愛山林建設開發(股)公司	3	733,000	302,565	302,565	302,565	302,565	1,074.53%	1,466,000	N	Y	N

註1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

(1)有業務往來之公司。

(2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。

(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)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

(7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

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。

註4：祝旺開發(股)公司對他公司依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保之保證總額度，以不超過實收資本額十倍為限，對單一同業之保證額度，不得超過實收資本額五倍。

註5：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

(3)衍生性金融商品之交易:無。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發經費：不適用。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司隨時注意未來國內外重要政策及法令變動資訊，並隨時擬定必要因應措施以符合營運需求。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司因應科技及產業改變，隨時掌握其市場變化，透過網路、產業等所舉辦的相關會議等方式獲取產業資訊訊息，擴展業務並精準掌握產業資訊脈動，採用新科技產品運用於建案，尚無因科技改變或產業變化而對公司財務業務有重大影響之情事。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司及子公司秉持專業及誠信之經營原則企業形象良好並持續以提供國人優質的住宅及完善的售後服務努力，在企業誠信與道德規範管理下，致力於保持高度的職業道德，並無任何影響企業形象之風險事項產生。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：本公司目前並無併購計劃。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：本公司目前並無擴充廠房計劃。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

109年度本公司應收帳款中58%係由8家客戶組成，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，本公司仍實際評估應收帳款回收之可能性並提列備抵呆帳，而呆帳損失在管理階層預期之內。

(十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

(十二)訴訟或非訟事件：

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一〇九年一月一日至十二月三十一日之合併財務報告並不會有增加損失之影響，故該訴訟案件於民國一〇九年十二月三十一日之合併財務報告附註揭露說明後應無其他之影響。

(十三)其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項：無。

## 捌、特別記載事項

### 一、關係企業相關資料

#### (一)110年關係企業概況

##### 1. 關係企業組織圖



2.關係企業基本資料

109年12月31日；單位：新台幣千元

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業項目
愛山林建設開發(股)公	75.09.06	臺北市大安區忠孝東路4段166號11樓之2	1,466,000	委託營造廠商興建國民住宅、不動產仲介與代銷、商業大樓出租、出售、建材買賣及室內裝潢之經營等業務。
水立方國際開發股份有限公司	91.05.10	臺北市大安區忠孝東路4段166號11樓之2	112,000	不動產代銷與仲介、國際貿易業、租賃業、廣告服務業、倉儲業。
甲山林娛樂股份有限公司	94.05.06	臺北市大安區忠孝東路4段166號11樓之2	36,000	資訊軟體服務業、資料處理服務業、電子資訊供應服務業、第三方支付服務業、資訊軟體批發業。
愛山林食藝創作股份有限公司	109.06.18	臺北市中山區興安街58號	3,000	烘培炊蒸食品製造業 食品什貨批發業 食品什貨、飲料零售業 無店面零售業 國際貿易業 餐館業
愛山林國際開發股份有限公司	109.06.24	臺北市中山區興安街60號1樓	3,000	一般旅館業 停車場經營業 住宅及大樓開發租售業 不動產買賣業 不動產租賃業
祝旺開發(股)公司	49.03.03	臺北市大安區忠孝東路4段166號11樓之2	410,000	綜合營造業 住宅及大樓開發租售業 投資興建公共建設業 新市鎮、新社區開發業
市港建設開發(股)公司	63.05.08	基隆市中正區港通里信五路55-2號	30,000	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。
愛山林開發(香港)有限公司	101.5.10	香港九龍廣東道535號都會名軒G層06室	HKD10	不動產仲介經營、不動產代銷經營
勝名建設(股)公司	103.6.10	新北市板橋區民生路1段33號14樓之2	15,000	室內裝潢業、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、租賃業

3.推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無此情形。

4.整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：營建業、租賃業、一般投資業、資訊業、不動產代銷經紀業、一般廣告服務業。

## 5.關係企業董事、監察人及總經理資料：

109年12月31日

企業名稱	職稱	姓名 或 代表人	持有股份	
			股數	持股比例
水立方國際開發股份有限公司	法人董事 董事長(代表人) 董事(代表人) 董事(代表人) 監察人	愛山林建設開發(股)公司 許茂諺 徐永仁 龐宗豫 薛麗婕	11,200,000	100.00%
甲山林娛樂股份有限公司	法人董事 董事長(代表人) 董事(代表人) 董事(代表人) 監察人	愛山林建設開發(股)公司 祝藝 龐宗豫 徐永仁 薛麗婕	3,600,000	100.00%
愛山林食藝創作股份有限公司	法人董事 董事長(代表人)	愛山林建設開發(股)公司 葉根豪	300,000	100.00%
愛山林國際開發股份有限公司	法人董事 董事長	愛山林建設開發(股)公司 徐永仁	300,000	100.00%
祝旺開發股份有限公司	法人董事 董事長(代表人) 董事(代表人) 董事(代表人) 監察人	愛山林建設開發(股)公司 蔡秋慶 王偉峻 胡景翔 祝藝	410,000	100.00%
市港建設開發股份有限公司	法人董事 董事長(代表人) 董事(代表人) 董事(代表人) 監察人	愛山林建設開發(股)公司 張境在 蘇同福 龐宗豫 薛麗婕	30,000	100.00%
愛山林開發(香港)有限公司	法人董事 董事(代表人)	愛山林建設開發(股)公司 祝文宇	HKD10,000	100.00%
勝名建設股份有限公司	董事長 董事 董事 監察人	張山海 張霆武 唐璽建設(股)公司 愛山林建設開發(股)公司	600,000 150,000 375,000 375,000	40.00% 10.00% 25.00% 25.00%

## (二) 關係企業營運概況

109年12月31日/單位：新台幣、港幣、美元千元/每股盈餘為新台幣元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨 值	營業收入	營業利益 (損失)	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (稅後)
水立方國際開發股份有限公司	112,000	231,496	116,007	115,489	96,717	4,251	3,426	0.31
甲山林娛樂股份有限公司	36,000	124,409	95,447	28,962	166,085	29,340	21,968	6.10
愛山林食藝創作股份有限公司	3,000	9,572	2,678	6,894	12,738	4,916	3,893	12.98
愛山林國際開發股份有限公司	3,000	2,1610	16,528	5,082	20,252	2,685	2,082	6.94
市港建設開發股份有限公司	30,000	28,316	158	28,158	-	(282)	18	(0.01)
勝名建設股份有限公司	15,000	3,370	249	3,121	-	-	-	-
愛山林開發(香港)有限公司	HKD10	USD0.26	USD0.87	(USD0.61)	-	-	-	-
祝旺開發(股)公司	410,000	592,672	392,400	200,272	1,553,270	(34,036)	(52,632)	(1.28)

## 聲 明 書

本公司民國一〇九年度(自民國一〇九年一月一日至十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：愛山林建設開發股份有限公司



董 事 長：祝文宇



日 期：民國一一〇年三月二十六日

## 關係報告書會計師複核意見

受文者：愛山林建設開發股份有限公司

愛山林建設開發股份有限公司民國一〇九年度關係報告書，業經本會計師依原財政部證券暨期貨管理委員會民國八十八年十一月三十日台財證(六)第〇四四四八號函之規定予以複核。此項複核工作，係對愛山林建設開發股份有限公司民國一〇九年度關係報告書是否依照「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」之規定編製，且所揭露資訊與本會計師於民國一一〇年三月二十六日查核之同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有無重大不符，出具複核意見。

依本會計師之複核結果，並未發現上述關係報告書之編製有違反「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」之規定，亦未發現前述關係報告書所揭露資訊與其同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有重大不符之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師

張淑慧  
黃欣婷



原證期會核准：金管證六字第 0940100754 號

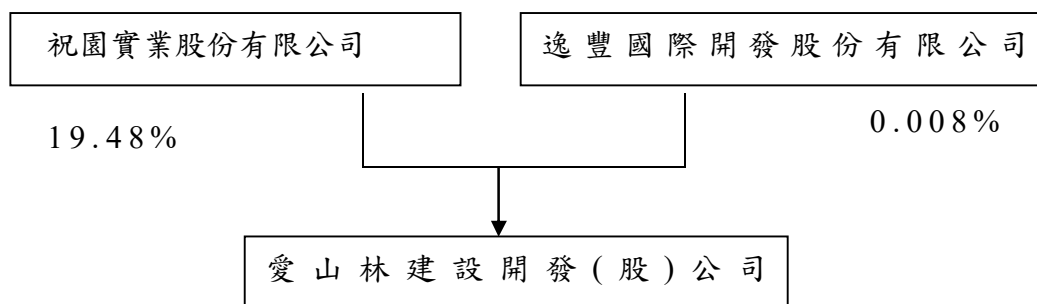
簽證文號：金管證審字第 1090332798 號

民國一一〇年三月二十六日



# 愛山林建設開發股份有限公司

## 1.關係企業組織圖：



## 2.從屬公司與控制公司間之關係概況：

控制公司名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員擔任董事、監察人或經理人之情形	
		持有股數	持股比例	設質股數	職稱	姓名
逸豐國際開發(股)公司	指派人員獲聘為本公司董事	12,415	0.008%	-	董事	許茂諺
祝園實業(股)公司	指派人員獲聘為本公司董事	28,558,362	19.48%	-	董事	張境在
					董事	徐永仁

## 3.交易往來情形：

- (1)進銷貨交易情形：無。
- (2)財產交易情形：無。
- (3)資金融通情形：無。
- (4)資產租賃情形：

單位：新台幣千元

承租對象	交易類型 (出租或承租)	標的物		租賃期間	租賃性質	租金決定依據	收取(支付)方法	與一般租金水準比較情形	本期租金總額	本期收付情形	其他約定事項
		名稱	座落地點								
本公司	承租	建物	台北市忠孝東路四段166號11樓之2	105.06.01至117.12.31	資本租賃	參酌當地市場行情訂定	按月付款	相當	1,082	1,082	無

- (5)其他重要交易往來情形：無。

## 4.背書保證情形：無。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

玖、近年度及截至年報刊印日止，發生對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

愛山林建設開發股份有限公司



董事長

祝文宇

