

愛山林建設股份有限公司

113 年第 1 次董事會議事錄



時間：中華民國 113 年 06 月 28 日（星期五）上午九時整。

地點：台北市中山區龍江路 128 號 2 樓(會議廳)。

出席股權：出席股東及股東代理人所代表之股份計 361,848,361 股
(含以電子方式行使表決權股數 343,944,872 股)，占本公司已發行股份總數 416,606,650 股之 86.85%。

出席董事：祝園實業(股)公司-代表人祝文宇董事長、胡湘麒獨立董事
(審計委員會召集人暨薪酬委員會委員)、張志弘獨立董事(薪酬委員會召集人)、甲山林廣告(股)公司-代表人張瀛珠、丰雲廣告有限公司-代表人張境在董事、仰山林廣告有限公司-代表人祝藝董事等六人。

列席會計師：安侯建業聯合會計師事務所-池世欽會計師

列席律師：永然聯合法律事務所-黃翡旻律師

其他列席人員：財務長-楊美津

主席：祝園實業(股)公司-代表人祝文宇董事長 紀錄：陳怡曄

一、宣布開會：出席股份總數已達法定開會股數，主席宣布開會。

二、主席致詞：略。

三、報告事項：

(一)112 年度營業報告。(請參閱附件一)。

(二)審計委員會審核 112 年度決算表冊報告。(詳議事手冊)。

(三)112 年度員工酬勞及董事酬勞分配情形報告。(詳議事手冊)

(四)本公司 112 年給付董事酬金報告。(詳議事手冊)

(五)背書保證情形報告。(詳議事手冊)

(六)國內有(無)擔保普通公司債發行情形報告。(詳議事手冊)。

(七)資本公積配發現金報告案。(詳議事手冊)

(八)其他報告事項。(詳議事手冊)

四、承認事項：

第一案

董事會提

案由：承認 112 年度營業報告書及財務報表案，提請承認。

說明：一、本公司 112 年度個體財務報表暨合併財務報表業經董事會決議

通過，並經安侯建業聯合會計師事務所池世欽、黃欣婷會計師查核竣事，並出具無保留意見之查核報告書，連同營業報告書送請審計委員會審查竣事，並出具審查報告書在案。

二、本公司 112 年度營業報告書、會計師查核報告書及財務報表、審計委員會審查報告書，請參閱議事手冊第 11 頁~第 14 頁及第 16 頁至 34 頁(附件一~二及附件四~五)。

三、敬請 承認。

決 議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：360,088,446 權

表決結果	占出席股東表決權數％
贊成權數：354,456,377 權 (含電子投票 337,244,703 權)	98.435920%
反對權數：25,546 權 (含電子投票 25,546 權)	0.007094%
無效權數：0 權	0%
棄權／未投票權數：5,606,523 權 (含電子投票 4,914,708 權)	1.556986%

本案照原案表決通過。

第二案

董事會提

案 由：承認 112 年度盈餘分配案，提請 承認。

說 明：一、本公司 112 年度期初可分配盈餘為新台幣(下同)

967,248,301 元，加計本期淨利 1,507,668,089 元，並依法提列 150,766,809 元為法定盈餘公積後，期末可分配盈餘 2,324,149,581 元，擬分配如下：

(1) 股票股利:1,666,426,600 元，即每股股票股利 4 元。

二、分配後，本公司之未分配盈餘計 657,722,981 元，112 年度盈餘分配表，請參閱下表：



單位：新台幣元

項目	金額	
	小計	合計
期初未分配盈餘		967,248,301
加：本期稅後淨利	1,507,668,089	
減：提列法定盈餘公積	(150,766,809)	
可供分配盈餘		2,324,149,581
分派項目		
股東股利-股票(每股 4 元)	(1,666,426,600)	
股東股利-現金(每股 0 元)	0	
期末未分配盈餘		657,722,981

董事長：



經理人：



會計主管：



三、敬請 承認。

決 議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：360,088,446 權

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數：354,457,122 權 (含電子投票 337,245,448 權)	98.436127%
反對權數：25,555 權 (含電子投票 25,555 權)	0.007096%
無效權數：0 權	0%
棄權／未投票權數：5,605,769 權 (含電子投票 4,913,954 權)	1.556777 %

本案照原案表決通過。

五、討論事項

第一案

董事會提

案由：修訂本公司「公司章程」部份條文案，提請 討論。

說明：一、為配合公司實際需求，擬修訂「公司章程」部分條文。

二、「公司章程」修訂條文對照表，請參閱議事手冊第 36 頁(附件七)。

三、敬請 審議。

決議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：360,088,446 權

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數：354,501,320 權 (含電子投票 337,289,646 權)	99.448401%
反對權數：25,554 權 (含電子投票 25,554 權)	0.007096%
無效權數：0 權	0%
棄權／未投票權數：5,561,572 權 (含電子投票 4,869,757 權)	1.544503%

本案照原案表決通過。

第二案

董事會提

案由：修訂本公司「股東會議事規則」部份條文案，提請討論。

說明：一、為配合法令修訂，擬修訂本公司「股東會議事規則」部分條文。

二、「股東會議事規則」修訂條文對照表，請參閱議事手冊第 37 頁(附件八)。

三、敬請審議。

決議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：360,088,446 權

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數：354,501,325 權 (含電子投票 337,289,651 權)	98.448403%
反對權數：25,549 權 (含電子投票 25,549 權)	0.007095%
無效權數：0 權	0%
棄權／未投票權數：5,561,572 權 (含電子投票 4,869,757 權)	1.544502%

本案照原案表決通過。

第三案

董事會提

案由：盈餘暨資本公積轉增資發行新股案，提請討論。

說明：一、為充實資金及考量未來發展需要，擬以盈餘轉增資發行新股，自 112 年度可供分配盈餘中提撥股東紅利新台幣(下同)1,666,426,600 元，轉增資發行新股 166,642,660 股，每股面額新台幣 10 元整。本

次股東紅利轉增資按目前流通在外普通股股數計算，每仟股無償配發 400 股。

二、本公司擬依公司法第二百四十一條規定，以「超過票面金額發行普通股溢額」之資本公積 416,606,650 元轉增資，發行新股 41,660,665 股，每股面額 10 元，本次資本公積轉增資按目前流通在外普通股股數計算，每仟股無償配發 100 股。

三、實際配股率依除權基準日股東名冊記載之股東及其持有股份比例計算。配發不足一股之畸零股，得由股東自行合併成一整股，並於停止過戶日起五日內向本公司股務代理機構辦理，逾期未申請歸併者，依公司法 240 條規定以現金分派至元為止，並授權由董事長洽特定人按面額承購。

四、本次增資發行之新股，均採無實體發行，其權利及義務與原已發行之普通股相同。若基於法令變更、主管機關要求、嗣後因本公司股本發生變動，影響流通在外股份數量，致使股東配股比率發生變動而需修正時，擬提請董事會授權董事長全權處理並調整之。

五、本次增資發行新股，俟 113 年股東會決議通過呈報主管機關核准後，擬提請董事會授權董事長另訂除權基準日及增資基準日，如有相關未盡事宜，亦授權董事長全權處理。

六、敬請 審議。

決 議：本議案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：360,088,446 權

表決結果	占出席股東表決權數%
贊成權數：354,515,032 權 (含電子投票 337,303,358 權)	98.452209%
反對權數：15,251 權 (含電子投票 15,251 權)	0.004235%
無效權數：0 權	0%
棄權／未投票權數：5,558,163 權 (含電子投票 4,866,348 權)	1.543556%

本案照原案表決通過。

五、臨時動議：主席徵詢股東，無臨時動議。

議事經過摘要

戶號 82119 股東：

1. 公司通過盈餘暨資本公積轉增資發行新股案後，最適股本區間目標仍是維持一致嗎？
2. 市政官邸 2 號的銷售進度是否會影響日後市政系列的推案進程？

公司說明：

1. 目前最股本區間目標仍維持一致。
2. 市政官邸 2 號銷售狀態仍維持進度，並未影響日後市政系列的銷售進度。

六、散會：上午 10 點 58 分，經主席依法宣布散會。



主席：祝文宇

(本次股東常會之詳盡內容仍以會議影音記錄為準)



紀錄：陳怡曄

112 年度營業報告書

各位股東，大家好：

自 111 年起全球主要經濟體面臨高通膨調整，歐美各國紛紛調高利率，台灣央行也為壓抑國內物價飆升於 111 年至 112 年間數次升息，並為遏止房地炒作實施平均地權條例修正法等措施。惟因房市剛性需求仍強勁，且政府為減輕購屋族負擔陸續推出各項修法及補貼，致房地市場於 112 年下半年開始回溫。

本公司 112 年度營業收入達 8,102,882 千元，主要來自代銷案「都廳大院」、「金城帝寶」、「新竹帝寶」、「丹佛花都」；建設案「山森原」及營造案「新竹帝寶」、「金城帝寶」、「帝景」系列案等。112 年度營業收入較 111 年度大幅增加 71.16%，主要係因代銷事業銷售良好所致。112 年度淨利為 1,507,668 千元，每股盈餘為 3.91 元。

一、112 年度營業結果

(一) 營業計畫實施成果

單位：新台幣千元

項 目	112 年度	111 年度	增加(減少)	增(減)率
營業收入	8,102,882	4,734,010	3,368,872	71.16%
營業毛利	4,779,984	1,410,158	3,369,826	238.97%
營業淨利	3,322,898	716,555	2,606,343	363.73%
營業外收入及支出淨額	-290,807	-113,605	-177,202	155.98%
本期淨利	1,507,668	444,615	1,063,053	239.10%
每股盈餘(稅後)(元)	3.91	1.21	2.70	223.14%

註：111 年度每股盈餘係以 112 年盈餘及資本公積配股後股本計算，俾便與 112 年度每股盈餘比較表達。

(二) 預算執行情形

本公司及子公司依規定毋需編製與公開 112 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		112 年度	111 年度
償債能力	流動比率(%)	134.16	132.58
	速動比率(%)	34.17	30.04
獲利能力	資產報酬率(%)	5.90	2.73
	權益報酬率(%)	19.98	7.17
	營業利益佔實收資本比率(%)	58.02	26.93
	稅前純益佔實收資本比率(%)	50.59	22.66
	純益率(%)	18.60	9.39

(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管理工作；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、113 年營運展望

政府近年來針對房地市場陸續推出控管措施，包含稅制、貸款成數、實價登錄及轉讓限制等，央行亦於調高利息以因應通膨，上述措施對房地市場產生一定程度之影響。惟因市場需求仍然強勁，本公司將持續規劃消費者能接受價位之產品並對營建成本及工期做有效控管，茲就 113 年度的營運展望說明如下：

(一)經營方針

- (1)代銷業務的接案以交通便利且具價格競爭優勢及產品特色的個案為主，以期貼近消費者需求，並能提供消費者更多元及優質產品的選擇。
- (2)營建個案的開發以選擇交通便利或發展潛力大之重劃區域，並以創新思維規劃產品，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 113 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：





安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web kpmg.com/tw

會計師查核報告

愛山林建設開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

愛山林建設開發股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一二年及一一一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一一二年及一一一年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一二年及一一一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受託查核簽證財務報表規則及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一一二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、不動產代銷收入認列

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(二十三)客戶合約之收入。

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。民國一一二年度勞務合約收入為4,843,309千元，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、房地銷售收入認列

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(二十三)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

愛山林建設開發股份有限公司屬不動產建設開發產業等，房地銷售易受總體經濟及景氣、稅賦政令改制及房地供需等諸多動態之影響；為因應前述環境變動，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業，民國一一二年度房地銷售收入為613,899千元，故房地銷售收入認列之允當性對財務報告之影響係屬重大。因此，收入之認列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銷售房地收入及收款作業流程之控制機制及測試收入之內控制度設計及執行之有效性；並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。另以抽樣方式選擇資產負債表日之前與之後交易，核對相關交易文據，以評估收入認列時點是否允當。

三、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(五)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一一二年十二月三十一日，愛山林建設開發股份有限公司存貨(建設業)金額為22,742,523千元，占總資產69%，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。

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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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一一二年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

張世欽



黃欣婷



證券主管機關：金管證審字第1020000737號
核准簽證文號：金管證審字第1100333824號
民國一一三年三月十五日



愛山林建設開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇一二年及一〇一一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		112.12.31		111.12.31		負債及權益	
		金額	%	金額	%	金額	%
資產							
流動資產：							
11100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 714,331	2	435,794	2	2100	短期借款(附註六(十二))
11150	應收票據淨額(附註六(四)及(二十三))	38,198	-	20,583	-	2110	應付短期票券(附註六(十二))
11160	應收票據－關係人淨額(附註六(四)、(二十三)及七)	-	-	640	-	2130	合約負債－流動(附註六(二十三)及九)
11170	應收帳款淨額(附註六(四)及(二十三))	1,947,815	6	1,191,782	5	2150	應付票據(附註六(十五))
11180	應收帳款－關係人淨額(附註六(四)、(二十三)及七)	112,544	-	21,977	-	2170	應付帳款(附註六(十五))
1200	其他應收款	231	-	3,371	-	2180	應付帳款－關係人(附註六(十五)及七)
1210	其他應收款－關係人(附註七)	28,876	-	20,542	-	2200	其他應付款
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)、七及八)	22,742,523	69	17,179,125	67	2220	其他應付款項－關係人(附註七)
1410	預付款項(附註六(六))	95,292	-	78,921	-	2230	本期所得稅負債
1476	其他金融資產－流動(附註六(十一)、八及九)	2,522,195	8	2,077,676	9	2251	員工福利負債準備－流動(附註六(十八))
1479	其他流動資產－其他	98,747	-	42,437	-	2280	租賃負債－流動(附註六(十六)及七)
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(十一)及七)	401,090	1	212,490	1	2305	其他金融負債－流動
1482	履行合約成本－流動(附註六(五))	216,726	1	336,010	1	2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十四))
		28,918,568	87	21,621,348	85	2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三))
非流動資產：							
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(二))	399,758	1	188,560	1	2399	其他流動負債－其他
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(三))	5,396	-	5,396	-	非流動負債：	
1550	採用權益法之投資(附註六(七))	673,330	2	550,660	2	2530	應付公司債(附註六(十四)及七)
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	835,800	3	848,152	3	2540	長期借款(附註六(十三))
1755	使用權資產(附註六(九)、七及八)	1,059,586	3	1,059,367	4	2570	遞延所得稅負債(附註六(十九))
1760	投資性不動產淨額(附註六(十)、七及八)	859,420	3	702,443	3	2580	租賃負債－非流動(附註六(十六)及七)
1780	無形資產	206	-	354	-	2645	存入保證金
1840	遞延所得稅資產(附註六(十九))	53,692	-	39,387	-	2670	其他非流動負債－其他(附註六(十))
1980	其他金融資產－非流動(附註六(十一)及八)	384,711	1	539,495	2	負債總計	
1995	其他非流動資產－其他	255	-	255	-	權益(附註(二十))：	
		4,272,154	13	3,934,069	15	3110	普通股股本
		\$ 33,190,722	100	\$ 25,555,417	100	3210	資本公積－發行溢價
						3220	資本公積－庫藏股票交易
						3280	資本公積－其他
						3300	保留盈餘
						權益總計	
						負債及權益總計	
						\$ 33,190,722	100
						\$ 25,555,417	100
						\$ 33,190,722	100

愛山林建設開發股份有限公司

綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		112年度		111年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(二十三)及七)	\$ 5,487,239	100	2,783,221	100
5000	營業成本(附註六(五)及七)	2,480,311	45	1,645,487	59
	營業毛利	3,006,928	55	1,137,734	41
	營業費用(附註六(二十一)、(二十四)及七)：				
6100	推銷費用	350,496	7	239,593	9
6200	管理費用	321,969	6	249,279	9
6450	預期信用減損損失(附註六(四))	19,625	-	15,159	1
		692,090	13	504,031	19
	營業淨利	2,314,838	42	633,703	22
	營業外收入及支出：				
7100	利息收入(附註六(二十五))	16,011	-	2,479	-
7010	其他收入(附註六(二十五))	4,638	-	19,001	1
7020	其他利益及損失(附註六(七)、(十)、(二十五)及七)	96,415	2	133,159	5
7050	財務成本(附註六(十六)、(二十五)及七)	(431,344)	(8)	(252,830)	(9)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(73,593)	(1)	44,789	2
		(387,873)	(7)	(53,402)	(1)
7900	稅前淨利	1,926,965	35	580,301	21
7950	減：所得稅費用(附註六(十九))	419,297	8	135,686	5
	本期淨利	1,507,668	27	444,615	16
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
	本期綜合損益總額	\$ 1,507,668	27	444,615	16
	每股盈餘(單位：新台幣元)(附註六(二十二))				
9750	基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 3.91		1.21	
9850	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 3.90		1.21	

董事長：祝文宇



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：張境在



會計主管：楊美津



愛山林建設開發股份有限公司

權益變動表

民國一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘		權益總計
				未分配 盈餘	合計	
\$	1,612,600	1,783,011	180,975	2,679,358	2,860,333	6,255,944
	-	-	-	444,615	444,615	444,615
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	444,615	444,615	444,615
	-	-	113,206	(113,206)	-	-
	-	-	-	(161,260)	(161,260)	(161,260)
	967,560	-	-	(967,560)	(967,560)	-
	-	(403,150)	-	-	-	(403,150)
	80,630	(80,630)	-	-	-	-
	2,660,790	1,299,231	294,181	1,881,947	2,176,128	6,136,149
	-	-	-	1,507,668	1,507,668	1,507,668
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	1,507,668	1,507,668	1,507,668
	-	-	44,462	(44,462)	-	-
	-	-	-	(145,039)	(145,039)	(145,039)
	725,198	-	-	(725,198)	(725,198)	-
	-	(290,079)	-	-	-	(290,079)
	290,079	(290,079)	-	-	-	-
	-	4,406	-	-	-	4,406
	240,000	1,495,114	-	-	-	1,735,114
\$	3,916,067	2,218,593	338,643	2,474,916	2,813,559	8,948,219

民國一一年一月一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

普通股現金股利

普通股股票股利

其他資本公積變動：

資本公積配發現金股利

資本公積配發股票股利

民國一一年十二月三十一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

普通股現金股利

普通股股票股利

其他資本公積變動：

資本公積配發現金股利

資本公積配發股票股利

已失效認股權

現金增資

民國一一年十二月三十一日餘額



董事長：祝文宇



經理人：張境在



會計主管：楊美津

愛山林建設開發股份有限公司

現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度	111年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,926,965	580,301
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	39,751	30,433
攤銷費用	322	316
預期信用減損損失	19,625	15,159
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(11,476)	-
利息費用	431,344	252,830
利息收入	(16,011)	(2,479)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失(利益)之份額	73,593	(44,789)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	106	-
處分投資性不動產利益	-	(18,745)
處分採用權益法之投資損失	-	742
股利收入	(16)	-
股份基礎給付酬勞成本	5,112	-
收益費損項目合計	542,350	233,467
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	(17,615)	72,707
應收票據一關係人減少(增加)	640	(640)
應收帳款增加	(770,657)	(59,544)
應收帳款一關係人(增加)減少	(90,567)	96,695
其他應收款減少	3,140	6,635
其他應收款一關係人增加	(8,334)	(11,957)
存貨增加	(5,461,904)	(5,383,977)
預付款項增加	(16,371)	(18,420)
其他金融資產-流動增加	(444,432)	(588,328)
其他流動資產增加	(56,310)	(17,026)
取得合約之增額成本增加	(188,600)	(134,415)
履行合約成本減少(增加)	119,284	(175,848)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(6,931,726)	(6,214,118)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	1,158,569	1,046,502
應付票據增加(減少)	6,440	(58,579)
應付帳款增加	236,666	448,131
應付帳款一關係人增加(減少)	359,849	(20,910)
其他應付款增加(減少)	137,405	(84,567)
其他應付款一關係人(減少)增加	(298,885)	250,865
員工福利負債準備減少	(394)	(40)
其他金融負債(減少)增加	(8,225)	4,063
其他流動負債增加(減少)	29,533	(6,163)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	1,620,958	1,579,302
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(5,310,768)	(4,634,816)
調整項目合計	(4,768,418)	(4,401,349)
營運產生之現金流出	(2,841,453)	(3,821,048)
收取之利息	10,923	2,459
支付之利息	(594,836)	(280,877)
支付之所得稅	(206,679)	(217,916)
營業活動之淨現金流出	(3,632,045)	(4,317,382)

愛山林建設開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	112年度	111年度
投資活動之現金流量：		
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(207,340)	-
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	7,618	-
取得採用權益法之投資	(250,000)	-
處分採用權益法之投資	-	38
取得不動產、廠房及設備	(3,037)	(1,335)
處分不動產、廠房及設備	60	-
取得無形資產	(174)	(489)
取得投資性不動產	(129,548)	(148,343)
處分投資性不動產	-	78,874
其他金融資產—非流動(減少)增加	154,784	(87,939)
收取之股利	60,161	127,765
投資活動之淨現金流出	(367,476)	(31,429)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	9,775,388	6,798,761
短期借款減少	(7,673,306)	(4,195,260)
應付短期票券增加	9,149,200	6,891,600
應付短期票券減少	(8,706,900)	(5,661,100)
發行公司債	270,000	1,000,000
償還公司債	(400,000)	(500,000)
舉借長期借款	58,460	73,010
償還長期借款	(11,078)	(3,091)
存入保證金增加	10,534	12,428
其他應付款—關係人增加	540,000	350,000
租賃本金償還	(27,122)	(13,596)
發放現金股利	(435,118)	(564,410)
現金增資	1,728,000	-
籌資活動之淨現金流入	4,278,058	4,188,342
本期現金及約當現金增加(減少)數	278,537	(160,469)
期初現金及約當現金餘額	435,794	596,263
期末現金及約當現金餘額	\$ 714,331	435,794

董事長：祝文宇



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：張境在



會計主管：楊美津





安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web kpmg.com/tw

會計師查核報告

愛山林建設開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

愛山林建設開發股份有限公司及其子公司(愛山林集團)民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一二年及一一一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一一二年及一一一年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一二年及一一一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受託查核簽證財務報表規則及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，對愛山林集團民國一二二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、不動產代銷收入認列

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(二十三)客戶合約之收入。

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。民國一一二年度合併勞務合約收入為5,047,865千元，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、房地銷售收入認列

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(二十三)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

愛山林集團屬不動產建設開發產業等，房地銷售易受總體經濟及景氣、稅賦政令改制及房地供需等諸多動態之影響；為因應前述環境變動，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業，民國一一二年度房地銷售收入為613,899千元，故房地銷售收入認列之允當性對財務報告之影響係屬重大。因此，收入之認列為本會計師執行愛山林集團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：瞭解愛山林集團銷售房地收入及收款作業流程之控制機制及測試收入之內控制度設計及執行之有效性；並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。另以抽樣方式選擇資產負債表日之前與之後交易，核對相關交易文據，以評估收入認列時點是否允當。

三、工程合約

有關工程合約之會計政策請詳合併財務報告附註四(十五)收入之認列；有關工程合約之估計總合約成本評估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(二十三)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

工程合約之承攬其合約總價及預計總成本之變動涉及管理階層高度判斷，工程總收入的評估錯誤可能造成財務報導期間內損益之重大變動，因此存有顯著風險。另愛山林集團係依完工百分比法認列在建合約收入與成本，而完工程度則係依據截至財務報導日已發生成本佔估計合約總成本計算之。而前揭之錯誤可能造成損益認列時點及當期財務報表之重大差異。

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：測試承攬及收款之內部控制及執行有效性，取得各項工程本期合約總價追加減明細表，並抽樣核對承攬合約、協議書、業主來文或工地協調會議記錄等外部文件，另抽核每期計價資料及業主驗收付款情形；抽樣評估管理階層工程預算的編製程序並抽樣測試其內部控制制度執行之有效性；抽樣核對工程計價單、合約、施工日報表、發票及工程預算等文據並與工程預算核對，以驗證工程別歸集累計之允當性；抽核每期計價資料並核算工案之完工百分比比例，另以抽樣方式執行資產負債表日前後一段期間在建工程投入之截止點測試。

四、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(五)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一一二年十二月三十一日，愛山林集團存貨(建設業)金額為22,624,022千元，占合併總資產64%，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。

其他事項

愛山林建設開發股份有限公司已編製民國一一二年度及一一一年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

於編製合併財務報告時，管理階層之責任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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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一一二年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

張世欽



黃欣婷



證券主管機關：金管證審字第1020000737號

核准簽證文號：金管證審字第1100333824號

民國 一 一 三 年 三 月 十 五 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

民國一〇二一年及一〇二〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112.12.31		111.12.31			112.12.31		111.12.31	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
資 產									
流動資產：									
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,689,153	5	1,142,883	4	2100 短期借款(附註六(十二))	\$ 11,375,431	32	9,217,320	35
1140 合約資產—流動(附註六(二十三)及七)	781,292	2	527,475	2	2110 應付短期票券((附註六(十二))	2,695,923	9	2,114,557	8
1150 應收票據淨額(附註六(四)及(二十三))	38,541	-	22,714	-	2130 合約負債—流動(附註六(二十三)、七及九)	4,169,388	12	2,603,720	10
1160 應收票據—關係人淨額(附註六(四)、(二十三)及七)	2,028	-	2,042	-	2150 應付票據(附註六(十五))	15,396	-	10,437	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四)及(二十三))	2,454,811	7	1,265,074	5	2170 應付帳款(附註六(十五))	2,963,099	8	1,878,669	7
1180 應收帳款—關係人淨額(附註六(四)、(二十三)及七)	250,678	1	80,869	-	2180 應付帳款—關係人(附註六(十五)及七)	18,837	-	23,718	-
1200 其他應收款	4,574	-	15,258	-	2200 其他應付款	520,633	1	311,974	1
1210 其他應收款—關係人(附註七)	24,750	-	19,051	-	2220 其他應付款—關係人(附註七)	26,893	-	265,073	1
1220 本期所得稅資產	7,197	-	7,334	-	2230 本期所得稅負債	377,941	1	111,239	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)、七、八及九)	22,624,022	64	17,277,232	65	2251 員工福利負債準備—流動(附註六(十八))	11,281	-	11,066	-
1410 預付款項(附註六(七))	586,840	1	405,868	1	2280 租賃負債—流動(附註六(十六)及七)	40,437	-	29,241	-
1476 其他金融資產—流動(附註六(十一)、八及九)	2,620,551	7	2,176,614	8	2305 其他金融負債—流動	-	-	8,225	-
1479 其他流動資產—其他	249,219	1	89,014	-	2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十四))	640,500	2	400,000	1
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(十一)及七)	250,412	1	212,490	-	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三))	847,334	2	781,095	3
1482 履行合約成本—流動(附註六(五))	307,511	1	354,309	1	2399 其他流動負債—其他	67,222	-	32,825	-
	31,891,579	90	23,598,227	87		23,770,315	67	17,799,159	66
非流動資產：									
1510 透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(二)及(二十五))	399,758	1	188,560	1	2530 應付公司債(附註六(十四))	1,629,500	5	2,000,000	7
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(三))	5,396	-	5,396	-	2540 長期借款(附註六(十三))	687,697	2	677,504	2
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	819,857	2	852,038	3	2570 遞延所得稅負債(附註六(十九))	32,760	-	13,645	-
1755 使用權資產(附註六(九)、七及八)	1,119,336	3	1,132,283	4	2580 租賃負債—非流動(附註六(十六)及七)	409,851	1	412,745	2
1760 投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	859,420	3	744,251	3	2645 存入保證金	31,369	-	21,735	-
1780 無形資產	1,766	-	1,298	-	2670 其他非流動負債—其他(附註六(十))	50,000	-	50,000	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十九))	64,495	-	39,396	-		2,841,177	8	3,175,629	11
1980 其他金融資產—非流動(附註六(十一)及八)	397,849	1	549,233	2		26,611,492	75	20,974,788	77
1995 其他非流動資產—其他	255	-	255	-					
	3,668,132	10	3,512,710	13					
資產總計	\$ 35,559,711	100	27,110,937	100					
負債及權益									
負債：									
歸屬母公司業主之權益(附註六(二十)及(二十一))：									
普通股股本	3110				3110 普通股股本	3,916,067	11	2,660,790	10
資本公積—發行溢價	3210				3210 資本公積—發行溢價	2,208,631	6	1,293,675	5
資本公積—庫藏股票交易	3220				3220 資本公積—庫藏股票交易	5,556	-	5,556	-
資本公積—其他	3280				3280 資本公積—其他	4,406	-	-	-
保留盈餘	3300				3300 保留盈餘	2,813,559	8	2,176,128	8
權益總計					權益總計	8,948,219	25	6,136,149	23
負債及權益總計	\$ 35,559,711	100	27,110,937	100	負債及權益總計	\$ 35,559,711	100	27,110,937	100

董事長：祝文宇

經理人：張境在



(請詳閱後附合併財務報告附註)

會計主管：楊美津



愛山林建設開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		112年度		111年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(二十三)及七)	\$ 8,102,882	100	4,734,010	100
5000	營業成本(附註六(五)及七)	4,779,984	59	3,323,852	70
	營業毛利	3,322,898	41	1,410,158	30
	營業費用：				
6100	推銷費用(附註七)	432,866	5	273,620	7
6200	管理費用(附註六(二十一)、(二十四)及七)	503,315	6	364,795	8
6300	研究發展費用	44,468	1	40,037	1
6450	預期信用減損損失(附註六(四))	69,941	1	15,151	-
		1,050,590	13	693,603	16
	營業淨利	2,272,308	28	716,555	14
	營業外收入及支出：				
7100	利息收入(附註六(二十五))	21,829	-	2,937	-
7010	其他收入(附註六(二十五)及七)	4,068	-	19,321	-
7020	其他利益及損失(附註六(二十五)及七)	113,288	1	121,343	3
7050	財務成本(附註六(二十五)及七)	(429,992)	(5)	(255,260)	(5)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	-	-	(1,946)	-
	(附註六(六))	(290,807)	(4)	(113,605)	(2)
	稅前淨利	1,981,501	24	602,950	12
7950	減：所得稅費用(附註六(十九))	473,833	5	158,335	3
	本期淨利	1,507,668	19	444,615	9
8300	本期其他綜合損益	-	-	-	-
	本期綜合損益總額	\$ 1,507,668	19	444,615	9
	本期淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	1,507,668	19	444,615	9
8620	非控制權益	-	-	-	-
		\$ 1,507,668	19	444,615	9
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	1,507,668	19	444,615	9
8620	非控制權益	-	-	-	-
		\$ 1,507,668	19	444,615	9
	每股盈餘(單位：新台幣元)(附註六(二十二))				
9750	基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 3.91		1.21	
9850	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 3.90		1.21	

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：楊美津



愛山林建設開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	歸屬於母 公司業主 權益總計	權益總計
\$	1,612,600	1,783,011	180,975	2,679,358	6,255,944	6,255,944
	-	-	-	444,615	444,615	444,615
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	444,615	444,615	444,615
	-	-	113,206	(113,206)	-	-
	-	-	-	(161,260)	(161,260)	(161,260)
	967,560	-	-	(967,560)	-	-
	-	(403,150)	-	-	(403,150)	(403,150)
	80,630	(80,630)	-	-	-	-
	2,660,790	1,299,231	294,181	1,881,947	6,136,149	6,136,149
	-	-	-	1,507,668	1,507,668	1,507,668
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	1,507,668	1,507,668	1,507,668
	-	-	44,462	(44,462)	-	-
	-	-	-	(145,039)	(145,039)	(145,039)
	725,198	-	-	(725,198)	-	-
	-	(290,079)	-	-	(290,079)	(290,079)
	290,079	(290,079)	-	-	-	-
	-	4,406	-	-	4,406	4,406
	240,000	1,495,114	-	-	1,735,114	1,735,114
\$	3,916,067	2,218,593	338,643	2,474,916	8,948,219	8,948,219

民國一二年一月一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

普通股現金股利

普通股股票股利

其他資本公積變動：

資本公積配發現金股利

資本公積配發股票股利

民國一二年十二月三十一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

普通股現金股利

普通股股票股利

其他資本公積變動：

資本公積配發現金股利

資本公積配發股票股利

已失效認股權

現金增資

民國一二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：楊美津



愛山林建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度	111年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,981,501	602,950
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	55,171	46,049
攤銷費用	1,727	402
預期信用減損損失	69,941	15,151
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(11,476)	-
利息費用	429,992	255,260
利息收入	(21,829)	(2,937)
股利收入	(16)	-
採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	-	1,946
處分不動產、廠房及設備利益	(127)	-
處分投資性不動產利益	-	(18,745)
處分採用權益法之投資損失	-	742
股份基礎給付酬勞成本	11,520	-
收益費損項目合計	534,903	297,868
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	(253,817)	(183,987)
應收票據(增加)減少	(15,827)	70,876
應收票據—關係人減少(增加)	14	(2,042)
應收帳款增加	(1,255,656)	(3,357)
應收帳款—關係人(增加)減少	(169,809)	256,238
其他應收款減少(增加)	10,684	(3,914)
其他應收款—關係人增加	(5,699)	(13,561)
存貨增加	(5,245,296)	(5,366,538)
預付款項增加	(180,972)	(110,028)
其他金融資產—流動增加	(443,937)	(687,286)
其他流動資產—其他增加	(160,205)	(43,475)
取得合約之增額成本增加	(37,922)	(134,415)
履行合約成本減少(增加)	46,798	(185,914)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(7,711,644)	(6,407,403)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	1,565,668	1,101,068
應付票據增加(減少)	4,959	(58,579)
應付帳款增加	1,084,430	724,395
應付帳款—關係人(減少)增加	(4,881)	12,397
其他應付款增加(減少)	209,951	(74,770)
其他應付款—關係人(減少)增加	(238,180)	209,089
員工福利負債準備增加	215	1,808
其他金融負債增加	-	4,063
其他流動負債增加(減少)	34,397	(25,683)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	2,656,559	1,893,788
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(5,055,085)	(4,513,615)
調整項目合計	(4,520,182)	(4,215,747)
營運產生之現金流出	(2,538,681)	(3,612,797)
收取之利息	21,829	2,937
收取之股利	16	-
支付之利息	(597,518)	(285,074)
支付之所得稅	(212,978)	(268,892)
營業活動之淨現金流出	(3,327,332)	(4,163,826)

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)

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	112年度	111年度
投資活動之現金流量：		
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(207,340)	-
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	7,618	-
處分採用權益法之投資	-	38
取得不動產、廠房及設備	(7,348)	(3,621)
處分不動產、廠房及設備	314	-
取得無形資產	(2,195)	(1,519)
取得投資性不動產	(65,876)	(151,663)
處分投資性不動產	-	78,874
其他金融資產—非流動減少(增加)	151,384	(90,575)
投資活動之淨現金流出	(123,443)	(168,466)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	9,882,388	6,798,761
短期借款減少	(7,673,306)	(4,195,260)
應付短期票券增加	13,024,200	7,456,600
應付短期票券減少	(12,436,900)	(5,661,100)
發行公司債	270,000	1,000,000
償還公司債	(400,000)	(500,000)
舉借長期借款	88,460	73,010
償還長期借款	(12,028)	(3,091)
存入保證金增加	9,634	13,328
租賃本金償還	(40,060)	(26,706)
其他金融負債減少	(8,225)	-
發放現金股利	(435,118)	(564,410)
現金增資	1,728,000	-
籌資活動之淨現金流入	3,997,045	4,391,132
本期現金及約當現金增加數	546,270	58,840
期初現金及約當現金餘額	1,142,883	1,084,043
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,689,153	1,142,883

(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：楊美津

愛山林建設開發股份有限公司

公司章程修訂條文對照表

條次	原條文	修訂後條文	修訂理由
第十條	股票如因遺失毀滅，須以書面通知本公司掛失，並依證券暨期貨管理委員會公佈「公開發行股票公司股務處理準則第二十六條」之規定辦理，始得申請補發。	股票如因遺失毀滅，須以書面通知本公司掛失，並依 <u>金融監督管理委員會公佈「公開發行股票公司股務處理準則」</u> 之規定辦理，始得申請補發。	文字修正。
第十一條	本公司股東應填留印鑑存於本公司，以憑領取股利及行使股東權利，如欲改換或變更住址，應備函通知本公司，並於函內蓋用原印鑑方為有效，如有遺失或毀滅時，應依證券暨期貨管理委員會公佈「公開發行股票公司股務處理準則第十四條」之規定辦理更換新印鑑。	本公司股東應填留印鑑存於本公司，以憑領取股利及行使股東權利，如欲改換或變更住址，應備函通知本公司，並於函內蓋用原印鑑方為有效，如有遺失或毀滅時，應依 <u>金融監督管理委員會公佈「公開發行股票公司股務處理準則」</u> 之規定辦理更換新印鑑。	文字修正。
第十七條	本公司設董事七~九人採候選人提名制度，由股東會就董事候選人名單中選任之，任期均為三年，連選得連任。 前述董事名額中獨立董事名額至少三人且不得少於獨立董事席次五分之一，有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應行遵行事項，依證券主管機關之相關規定辦理。全體董事所持有記名股票之股份總額應依主管機關所公佈之「公開發行公司董事及監察人股權查核實施規則」辦理。	本公司設董事七~九人採候選人提名制度，由股東會就董事候選人名單中選任之，任期均為三年，連選得連任。 前述董事名額中獨立董事名額至少三人且不得少於 <u>董事</u> 席次五分之一，有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應行遵行事項，依證券主管機關之相關規定辦理。全體董事所持有記名股票之股份總額應依主管機關所公佈之「公開發行公司董事及監察人股權查核實施規則」辦理。	修正獨立董事名額載明方式。
第廿五條	本章程訂立於中華民國七十五年六月二十七日。 第四十八次修訂於民國一一二年六月三十日。	本章程訂立於中華民國七十五年六月二十七日。 <u>第四十九次修訂於民國一一三年六月二十八日。</u>	增列修訂日期及次數

愛山林建設開發股份有限公司

股東會議事規則修訂條文對照表

條次	原條文	修訂後條文	修正理由
第三條	本公司股東會除法令另有規定外，由董事會召集之。 本公司股東會召開方式之變更應經董事會決議，並最遲於股東會開會通知書寄發前為之。 本公司應於股東常會開會三十日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會開會通知書、委託書用紙、有關承認案、討論案、選任或解任董事事項等各項議案之案由及說明資料製作成電子檔案傳送至公開資訊觀測站。並於股東常會開會二十一日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會議事手冊及會議補充資料，製作電子檔案傳送至公開資訊觀測站。但本公司於最近會計年度終了日實收資本額達新臺幣一百億元以上或最近會計年度召開股東常會其股東名簿記載之外資及陸資持股比例合計達百分之三十以上者應於股東常會開會三十日前完成前開電子檔案之傳送。股東會開會十五日前，備妥當次股東會議事手冊及會議補充資料，供股東隨時索閱，並陳列於本公司及本公司所委任之專業股務代理機構。 前項之議事手冊及會議補充資料，本公司於股東會開會當日應依下列方式提供股東參閱： 一、召開實體股東會時，應於股東會現場發放。 二、召開視訊輔助股東會時，應於股東會現場發放，並以電子檔案傳送至視訊會議平台。 三、召開視訊股東會時，應以電子檔案傳送至視訊會議平台。 通知及公告應載明召集事由；其通知經相對人同意者，得以電子方式為之。 選任或解任董事、變更章程、公司解散、合併、分割或公司法第一百八十五第一項各款、證券交易法第二十六條之一、第四十三條之六、	本公司股東會除法令另有規定外，由董事會召集之。 本公司股東會召開方式之變更應經董事會決議，並最遲於股東會開會通知書寄發前為之。 本公司應於股東常會開會三十日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會開會通知書、委託書用紙、有關承認案、討論案、選任或解任董事事項等各項議案之案由及說明資料製作成電子檔案傳送至公開資訊觀測站。並於股東常會開會二十一日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會議事手冊及會議補充資料，製作電子檔案傳送至公開資訊觀測站。但本公司於最近會計年度終了日實收資本額達新臺幣<u>二十億元</u>以上或最近會計年度召開股東常會其股東名簿記載之外資及陸資持股比例合計達百分之三十以上者應於股東常會開會三十日前完成前開電子檔案之傳送。股東會開會十五日前，備妥當次股東會議事手冊及會議補充資料，供股東隨時索閱，並陳列於本公司及本公司所委任之專業股務代理機構。 前項之議事手冊及會議補充資料，本公司於股東會開會當日應依下列方式提供股東參閱： 一、召開實體股東會時，應於股東會現場發放。 二、召開視訊輔助股東會時，應於股東會現場發放，並以電子檔案傳送至視訊會議平台。 三、召開視訊股東會時，應以電子檔案傳送至視訊會議平台。 通知及公告應載明召集事由；其通知經相對人同意者，得以電子方式為之。 選任或解任董事、變更章程、公司解散、合併、分割或公司法第一百八十五第一項各款、證券交易法第二十六條之一、第四十三條之六、	配合法令修改。

愛山林建設開發股份有限公司

股東會議事規則修訂條文對照表

條次	原條文	修訂後條文	修正理由
第三條	發行人募集與發行有價證券處理準則第五十六條之一及第六十條之二之事項應在召集事由中列舉，不得以臨時動議提出。得不列為議案。持有已發行股份總數百分之一以上股份之股東，得以書面向本公司提出股東常會議案。但以一項為限，提案超過一項者，均不列入議案。另股東所提議案有公司法第172條之1第4項各款情形之一，董事會得不列為議案。 本公司應於股東常會召開前之停止股票過戶日前公告受理股東之提案、受理處所及受理期間；其受理期間不得少於十日。 股東所提議案以三百字為限，超過三百字者，不予列入議案；提案股東應親自或委託他人出席股東常會，並參與該項議案討論。 本公司應於股東會召集通知日前，將處理結果通知提案股東，並將合於本條規定之議案列於開會通知。對於未列入議案之股東提案，董事會應於股東會說明未列入之理由。	發行人募集與發行有價證券處理準則第五十六條之一及第六十條之二之事項應在召集事由中列舉，不得以臨時動議提出。 持有已發行股份總數百分之一以上股份之股東，得以書面向本公司提出股東常會議案。但以一項為限，提案超過一項者，均不列入議案。另股東所提議案有公司法第172條之1第4項各款情形之一，董事會得不列為議案。 本公司應於股東常會召開前之停止股票過戶日前公告受理股東之提案、受理處所及受理期間；其受理期間不得少於十日。 股東所提議案以三百字為限，超過三百字者，不予列入議案；提案股東應親自或委託他人出席股東常會，並參與該項議案討論。 本公司應於股東會召集通知日前，將處理結果通知提案股東，並將合於本條規定之議案列於開會通知。對於未列入議案之股東提案，董事會應於股東會說明未列入之理由。	刪除贅字。