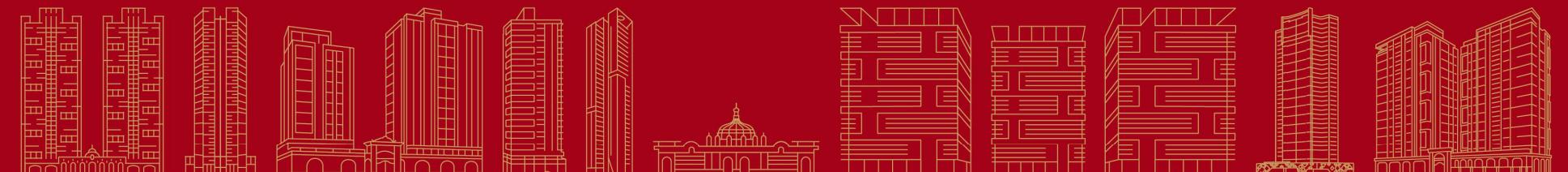


愛山林建設開發股份有限公司
JSL CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO., LTD.

114年法人說明會 營運狀況報告



免責聲明

- 本簡報及同時發佈之相關訊息所提及之預測性資訊，係本公司基於公司資料及整體經濟發展現況所得之資訊。
- 此類預測性資訊將受風險、不確定性與推論所影響，部份將超出我們的控制之外，實際結果可能與這些預測性資訊大不相同。其原因可能來自於各種因素，包括但不限於原物料成本增加、市場需求，各種政策法令與金融經濟現況之改變以及其他非本公司所能控制之風險等因素。
- 本簡報資料中所提供之資訊，並未明示或暗示的表達或保證其具有正確性、完整性、或可靠性，亦不代表本公司、產業狀況或後續重大發展的完整論述。對未來的展望，包含所有預測性的看法，將不會因為任何新的資訊、未來事件、或任何狀況的產生而更新相關資訊。
- 本簡報及其內容未經本公司書面許可，任何第三者不得任意取用。



經營績效

單位：千元

年度	2021	2022	2023	2024	2025Q3
營業收入	5,521,414	4,734,010	8,102,882	11,158,269	9,452,105
當期淨利	1,132,065	444,615	1,507,668	1,902,834	630,269
每股盈餘(元)	1.34	0.53	1.74	2.14	0.68
現金股利(元)	3.5	1.5	1.5	1.0	NA
股票股利(元)	6.5	3.5	5.0	4.0	NA
資產總額	20,407,353	27,110,937	35,559,711	48,734,777	57,040,929
股東權益總額	6,255,944	6,136,149	8,948,219	12,255,768	16,412,877
每股淨值(元)	6.62	6.49	9.47	12.97	17.37

註：每股盈餘及每股淨值係以追溯調整後之發行股數計算。截至2025年第三季流通在外股數為944,874千股，較2021年161,260千股增加485%。

簡報 大綱

- 01 不動產代銷業務說明
- 02 自建案業務說明
- 03 營造承攬案件

01 不動產代銷業務說明



不動產代銷業務說明

2025銷售中個案總銷金額（已售及尚可售金額）

單位：億元

案名	地區	2025年1~11月全案已售	全案尚可售金額
大安文硯	台北市大安區	9	6
大安昕境	台北市大安區	0	6
大安昕居	台北市大安區	5	0
富裔巨蛋	台北市大安區	1	12
國家企業廣場	台北市中山區	2	97
中山麗池	台北市中山區	3	36
晶綻大直	台北市中山區	2	7
達欣文和苑	台北市中山區	23	58
漢皇城双	台北市中正區	6	22
信義富境	台北市文山區	4	97
捷運桃花園	台北市北投區	4	2
IBC環球企業總部	台北市北投區	21	76
當代文匯	台北市北投區	10	8
奇岩欣境	台北市北投區	4	16
美麗綻	台北市北投區	1	6
世界明珠	台北市南港區	17	193

不動產代銷業務說明

2025銷售中個案總銷金額（已售及尚可售金額）

單位：億元

案名	地區	2025年1~11月全案已售	全案尚可售金額
首泰大喆	台北市南港區	1	12
香樹帝寶	台北市南港區	0	6
美麗山林	新北市汐止區	3	2
天墅	新北市汐止區	2	3
帝景系列(含自建案)	新北市板橋區	6	8
天禧	新北市板橋區	0	7
濱河帝景	新北市板橋區	60	21
海上皇宮(其中34%為自建案)	新北市淡水區	3	31
山河帝寶	新北市淡水區	1	3
寶鈺	新北市新店區	14	21
敦南之森	新北市新店區	23	0
都廳大院1&2	新北市三重區	21	0
公園66&yoyo	新北市三重區	8	0
巴黎花都	新北市三重區	13	16
市政帝寶(含自建案)	新北市三重區	36	76
樹學院	基隆市安樂區	2	2
美麗上城(自建案)	基隆市暖暖區	4	34

不動產代銷業務說明

2025銷售中個案總銷金額（已售及尚可售金額）

單位：億元

案名	地區	2025年1~11月全案已售	全案尚可售金額
NFC環球經貿中心	桃園市桃園區	16	51
英倫花都	桃園市龜山區	5	12
新竹帝寶(自建案50%) (8-1、8-2、8-3、9-1、6-1、 6-2、7-1、7-2、5-1、商2)	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	14	87
時尚帝寶	高雄市新興區	0	3
合計		344	1,037

不動產代銷業務說明

2026年擬推個案

單位：億元

案名	地區	全案可售總銷金額	型態
富裔大湖	台北市內湖區	31	預售
美麗湖	台北市內湖區	3	預售
都美世界星	台北市大同區	50	預售
左岸明珠(自建案)	新北市中和區	380	預售
星河帝寶	新北市三重區	40	預售
宏國海天段2案	新北市淡水區	45	預售
宜泰花園	新北市新莊區	26	預售
當代帝寶(自建案)	新北市泰山區	150	預售
VVS1鑽石經貿中心	桃園市桃園區	104	預售
長耀辰	桃園市龜山區	150	預售
AI都會城1、2期(自建案)	桃園市龜山區	540	預售
新橫濱3	基隆市中山區	160	預售
白天鵝基隆案	基隆市安樂區	15	預售
欣都星	高雄市鼓山區	82	預售
欣美樹	高雄市鼓山區	65	預售
新竹帝寶(自建案50%) (2-1、2-2、2-3、7-3、7-5、9-2)	新竹市香山區暨 新竹縣寶山鄉	250	預售
合計		2,091	

02 自建案業務說明



自建案業務說明

自建案總銷金額: 4,296億元

單位 : 億元

案名	位置	預計交屋金額及時間(單位:億元)						銷售率(截至 2025.12.10)	工程進度	預計取得使照時間
		2026	2027	2028	2029	2030	2031~			
海上皇宮	新北市淡水區	2	2	2	2	2	-	38%	已完工	成屋
花園帝寶	屏東市	6	6	6	-	-	-	67%	已完工	成屋
圓山帝寶	台北市士林區	51	-	-	-	-	-	97%	結構體已完成，一樓戶外景觀、公設施作中。 預計115年3月4日取得使照。	2026Q1
采蝶	新北市板橋區	-	9	-	-	-	-	100%	結構體已完成，室內裝修施作	2026Q4
天禧	新北市板橋區	-	-	15	-	-	-	63%	鋼構吊裝已完成，24FL澆置	2027Q4
帝景2號	新北市板橋區	15	-	-	-	-	-	89%	結構體已完成，室內裝修施作	2026Q2
帝景6號	新北市板橋區	24	-	-	-	-	-	96%	結構體已完成，室內裝修施作	2026Q2
帝景7號(10地號)	新北市板橋區	-	-	10	-	-	-	59%	已取得建照，申請放樣勘驗中	2028Q1
市政官邸1號	新北市三重區	15	-	-	-	-	-	94%	室內裝修工程、景觀外構工程	2026Q1
市政官邸2號	新北市三重區	-	-	43	-	-	-	92%	B1FL澆置完成	2027Q2
市政官邸3號	新北市三重區	-	-	53	-	-	-	74%	大底版澆置完成	2027Q4
市政帝寶	新北市三重區	-	-	-	74	-	-	26%	連續壁施作完成，地質改良樁施作中	2029Q2
市政愛悅	新北市三重區	4	-	-	-	-	-	100%	室內裝修工程、景觀外構工程	2026Q1
美麗上城	基隆市暖暖區	-	110	-	-	-	-	70%	10F結構體施工中	2027Q3

自建案業務說明

自建案總銷金額: 4,296億元

單位: 億元

案名	位置	預計交屋金額及時間(單位:億元)						銷售率(截至 2025.12.10)	工程進度	預計取 得使照 時間
		2026	2027	2028	2029	2030	2031~			
新竹帝寶5-1	新竹縣寶山鄉	-	10	-	-	-	-	36%	大樓: 3FL拆模遞模及4FL單面模版組立 別墅: DEFG棟單面模板組立	2026Q3
新竹帝寶6-1	新竹縣寶山鄉	-	24	-	-	-	-	94%	大樓: 鐵件、泥作、外牆防水施工 別墅: I1-8RFL、J1-6RFL鋼筋綁紮及模板組立	2026Q3
新竹帝寶6-2	新竹縣寶山鄉	-	26	-	-	-	-	94%	大樓: 一區ADFH棟2-7F安裝 別墅: L別墅區PRFL樑版鋼筋綁紮	2026Q4
新竹帝寶7-1	新竹縣寶山鄉	-	27	-	-	-	-	78%	大樓: 7F樑版-R1F柱牆鋼筋綁紮及模板組立 別墅: H1-H3 2FL澆置	2026Q4
新竹帝寶7-2	新竹縣寶山鄉	-	24	-	-	-	-	77%	大樓: 全區ABCEF棟-R1F樑版鋼筋綁紮及模板組立 別墅: G1-G3 FS版澆置	2026Q4
新竹帝寶8-1	新竹縣寶山鄉	30	-	-	-	-	-	99%	大樓: 2F外部裝修、木地板安裝 別墅: N2~N12圍牆鋁包骨架安裝	2026Q1
新竹帝寶8-2	新竹縣寶山鄉	29	-	-	-	-	-	93%	大樓: 泥作、防水、輕隔間施工 別墅: M1-M5窗框防水、M6-M9斜屋頂防水施工	2026Q2
新竹帝寶8-3	新竹縣寶山鄉	21	-	-	-	-	-	100%	大樓: 廁所、陽台防水、浴室壁磚、鋁包版施作 別墅: 玻璃欄杆、日式屋瓦施作	2026Q2
新竹帝寶9-1	新竹縣寶山鄉	8	-	-	-	-	-	100%	大樓: 玻璃欄杆、梯間防火門施作 別墅: G、H棟內牆粉刷施作	2026Q2
新竹帝寶商二	新竹縣寶山鄉	-	28	-	-	-	-	26%	B2F柱牆模、B2FL樑側模拆除	2027Q3
橋科大極	高雄市橋頭區	34	-	-	-	-	-	98%	拆架中	2026Q2

自建案業務說明

自建案總銷金額: 4,296億元

單位 : 億元

案名	位置	預計交屋金額及時間(單位:億元)						工程進度	預計取得建照時間	預計取得使照時間
		2026	2027	2028	2029	2030	2031~			
新竹帝寶9-2	新竹縣寶山鄉	-	-	75	75	75	75	114年11月27日坡審已核准	-	2029Q2
新竹帝寶2-1	新竹縣寶山鄉	-	-					規劃中	2026Q2	2027-2031~
新竹帝寶2-2	新竹縣寶山鄉	-	-					規劃中	2026Q2	2027-2031~
新竹帝寶2-3	新竹縣寶山鄉	-	-					規劃中	2026Q1	2027-2031~
新竹帝寶7-3	新竹縣寶山鄉	-	-					規劃中	2026Q1	2027-2031~
新竹帝寶7-5	新竹縣寶山鄉	-	-					規劃中	2026Q2	2027-2031~
新竹帝寶規劃 中其餘各區	新竹縣寶山鄉	-	-					規劃中	-	2027-2031~
新竹峨嵋鄉	新竹縣峨嵋鄉	-	-	-	-	-	69	已購地、已拆除既有建物	2030~	2031~
新竹新豐忠信 段A+B區	新竹縣新豐鄉	-	-	-	-	-	127	規劃中	2026Q3	2031~
五谷王重劃C區	新北市三重區	-	-	-	-	-	60	113年12月19日已取得農田水利署投標案 第一最優申請人，待議約完成後啟動規劃	2027Q2	2031~
五谷王重劃D區	新北市三重區	-	-	-	-	-	22	113年5月27日已標得農田水利署投標案， 規劃中	2027Q2	2031~
五谷王重劃F區	新北市三重區	-	-	-	-	-	18	整合鄰地中，待農田水利署重新開標	-	2031~
五谷王重劃G區	新北市三重區	-	-	-	-	-	43	規劃中	-	2031~

自建案業務說明

自建案總銷金額: 4,296億元

單位 : 億元

案名	位置	預計交屋金額及時間(單位:億元)						工程進度	預計取得建照時間	預計取得使照時間
		2026	2027	2028	2029	2030	2031~			
三重中興段	新北市三重區	-	-	-	-	-	101	已辦理估價師選任 · 後續辦理都市更新權利變換及事業計畫掛件	2028Q2	2031~
帝景8號(51地號)	新北市板橋區	-	-	-	-	-	10	整合鄰地中	-	2031~
左岸明珠A+B	新北市中和區	-	-	-	-	300	-	已簽合建契約 預計115年2月建照變更完成	2026Q1	2030
土城司法園區	新北市土城區	-	-	-	-	-	61	規劃中	-	2031~
塭仔圳重劃區	新北市泰山區	-	-	-	-	-	125	規劃中	-	2031~
泰山區中山段	新北市泰山區	-	-	-	-	-	150	建築執照變更申請中 (起造人變更完成)	-	2031~
海天段	新北市淡水區	-	-	-	-	-	17	規劃中	-	2031~
A7善捷段	桃園市龜山區	-	-	-	-	-	275	已取得建築執照 · 變更規劃中	-	2031~
A7善捷段 (164+167)	桃園市龜山區	-	-	-	-	-	265	已取得建築執照 · 變更規劃中	-	2031~
基隆深澳段 (449-1等)	基隆市信義區	-	-	-	-	-	100	預計116年2月取得建照	2027/Q1	2031~
基隆深澳段 (830+835)	基隆市信義區	-	-	-	-	-	55	規劃中	-	2031~
基隆調和段	基隆市中正區	-	-	-	-	-	230	預計116年8月取得建照	2027/Q3	2031~
基隆新城	基隆市安樂區	-	-	-	-	-	80	規劃中	-	2031~
基隆代天府案	基隆市安樂區	-	-	-	-	-	200	規劃中	-	2031~

自建案業務說明

自建案總銷金額: 4,296億元

單位：億元

案名	位置	預計交屋金額及時間(單位:億元)						工程進度	預計取得建照時間	預計取得使照時間
		2026	2027	2028	2029	2030	2031~			
高雄龍中段	高雄市鼓山區	-	-	-	-	-	40	已購地規劃中	-	2031~
高雄大寮磚仔 磘段	高雄市大寮鄉	-	-	-	-	-	70	規劃中	-	2031~
台電CR1都更 開發案	台北市南港區	-	-	-	-	-	100	規劃中	2028Q4	2031~
中正紀念堂站 (捷四)開發案	台北市中正區	-	-	-	-	-	25	規劃中	2028Q3	2031~
十四張站暨南 機廠捷運開發案	新北市新店區	-	-	-	-	-	700	規劃中	2028Q4	2031~
中山區長春段 二小段投標案	台北市中山區	-	-	-	-	-	35	評定為最優投標人，規劃中	2030Q1	2031~
龍江路	台北市中山區	1	1	1	1	1	1	已完工	-	成屋
總金額 (單位:億元)		240	267	205	152	378	3054			

03 營造承攬案件說明



子公司祝旺營造承攬案件

2025年已承攬案件

單位：億元

案名	位置	承攬金額	工程進度
文華帝寶	高雄市三民區	21	30.23%
山河帝寶1號	新北市淡水區	20	12.86%
山河帝寶2號	新北市淡水區	4	20.14%
新竹帝寶基礎工程	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	25	77.21%
新竹帝寶(5-1區)	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	7	30.26%
新竹帝寶(6-1區)	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	17	41.32%
新竹帝寶(6-2區)	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	19	38.97%
新竹帝寶(7-1區)	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	17	27.26%
新竹帝寶(7-2區)	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	14	27.04%
新竹帝寶(8-1區)	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	23	91.50%
新竹帝寶(8-2區)	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	21	75.00%
新竹帝寶(8-3區)	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	15	81.25%
新竹帝寶(9-1區)	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	6	83.55%
新竹帝寶(9-2區)	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	15	2.21%
新竹帝寶(商二)	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	17	11.17%

子公司祝旺營造承攬案件

2025年已承攬案件

單位：億元

案名	位置	承攬金額	工程進度
士科潤山	台北市北投區	7	44.47%
金城帝寶1號	新北市土城區	11	52.73%
金城帝寶2號	新北市土城區	40	36.32%
帝景1號	新北市板橋區	15	71.23%
帝景2號	新北市板橋區	17	86.53%
帝景6號	新北市板橋區	14	57.92%
帝景7號	新北市板橋區	3	0.93%
圓山帝寶	台北市士林區	14	91.87%
市政官邸1號	新北市三重區	9	86.96%
市政官邸2號	新北市三重區	16	22.09%
市政官邸3號	新北市三重區	21	12.14%
市政愛悅	新北市三重區	5	84.95%

子公司祝旺營造承攬案件

2025年已承攬案件

單位：億元

案名	位置	承攬金額	工程進度
市政帝寶	新北市三重區	38	4.18%
市政帝景	新北市三重區	28	0.57%
美麗上城	基隆市暖暖區	11	30.45%
宜泰花園	新北市新莊區	8	37.27%
合計		498	

子公司祝旺營造承攬案件

2026年擬承攬案件

單位：億元

案名	地區	預估金額
當代帝寶	新北市泰山區	69
三重五谷王段C區	新北市三重區	19
三重五谷王段D區	新北市三重區	7
三重五谷王段F區	新北市三重區	10
左岸明珠A	新北市中和區	25
左岸明珠B	新北市中和區	78
AI都會城	桃園市龜山區	規劃中

預計2026年擬承攬案件208億元以上