

股票代碼:2540

愛山林建設開發股份有限公司

JSL CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO., LTD.

111年 度年報

Annual Report 2022

中華民國一一二年五月十二日刊印

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：祝藝
職稱：特助
電話：(02)8773-6688
E-mail：Robert@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、黃欣婷
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-----	5
一、公司之組織結構-----	5
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	7
三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金-----	12
四、公司治理運作情形-----	20
五、會計師公費資訊-----	47
六、更換會計師資訊-----	47
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-----	48
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-----	48
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-----	49
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-----	50
肆、募資情形-----	51
一、資本及股份-----	51
二、公司債(含海外公司債)辦理情形-----	56
三、特別股辦理情形-----	60
四、海外存託憑證辦理情形-----	60
五、員工認股權憑證辦理情形-----	60
六、限制員工權利新股辦理情形-----	60
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-----	61
八、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形-----	61
九、資金運用計畫執行情形-----	61
伍、營運概況-----	62
一、業務內容-----	62
二、市場及產銷概況-----	66
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-----	71

四、環保支出資訊-----	71
五、勞資關係-----	71
六、資通安全管理-----	72
七、重要契約-----	73
陸、財務概況-----	80
一、最近五年度簡明資產負債表及損益表-----	80
二、最近五年度財務分析-----	84
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告-----	87
四、最近年度個體財務報表-----	88
五、最近年度合併財務報表-----	150
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-----	218
柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項-----	218
一、財務狀況-----	218
二、經營結果-----	219
三、現金流量-----	220
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響-----	220
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-----	221
六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項之分析評估-----	221
七、其他重要事項-----	226
捌、特別記載事項-----	227
一、關係企業相關資料-----	227
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形-----	234
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-----	234
四、其他必要補充說明事項-----	234
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-----	234

壹、致股東報告書

各位股東，大家好：

111 年國內房地產市場受房市管制政策及升息等因素影響，民眾購屋心態轉為保守，致使房地產市場較上年度降溫。111 年度六都買賣移轉棟數共 24 萬 3,910 棟，較上年度減少 8.9%，交易量是近 6 年來首度下滑。

本公司 111 年度營業收入達 4,734,010 千元，主要來自代銷案「都廳大院」、
「新橫濱」、「森原樹」、「新潤潤見築」；建設案「中山綻」及營造案「美麗山林」、「時尚帝寶」、「帝景」系列案等。111 年度營業收入較 110 年度減少 14.26%，主要係因代銷事業受房市政策及升息影響所致。111 年度淨利為 444,615 千元，每股盈餘為 1.67 元。

一、111 年度營業結果

(一) 營業計畫實施成果

單位：新台幣千元

項 目	111 年度	110 年度	增加(減少)	增(減)率
營業收入	4,734,010	5,521,414	-787,404	-14.26%
營業毛利	1,410,158	2,315,534	-905,376	-39.10%
營業淨利	716,555	1,654,016	-937,461	-56.68%
營業外收入及支出淨額	-113,605	-143,980	30,375	-21.10%
本期淨利	444,615	1,132,065	-687,450	-60.73%
每股盈餘(稅後)(元)	1.67	4.25	-2.58	-60.71%

註：110 年度每股盈餘係以 111 年盈餘及資本公積配股後股本計算，俾便與 111 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 111 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		111 年度	110 年度
償債能力	流動比率 (%)	132.58	147.67
	速動比率 (%)	30.04	40.55
獲利能力	資產報酬率 (%)	2.73	7.03
	權益報酬率 (%)	7.17	19.64
	營業利益佔實收資本比率 (%)	26.93	102.56
	稅前純益佔實收資本比率 (%)	22.66	93.63
	純益率 (%)	9.39	20.50

(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管理方法；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、112 年營運展望

政府近年來針對房地產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，上述措施對房地產市場產生一定程度之影響。為因應目前房地產市場環境，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 112 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 112 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、等業務。

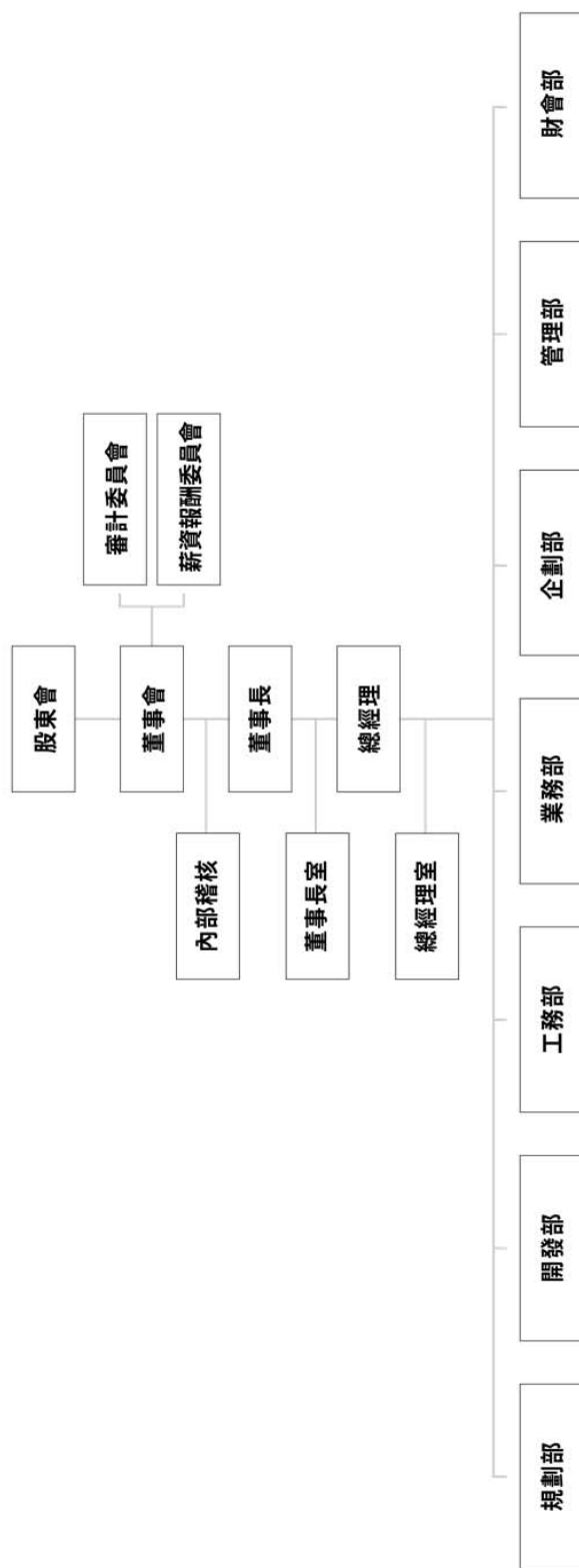
96年05月	遷移新址: 台北市信義路五段7號69樓A室(台北101大樓)。
97年01月	本公司減資彌補虧損，於96年6月15日股東常會決議通過，並於96年11月14日經主管機關核准，並於97年1月3日完成資本變更登記。減資至資本額為70,000千元。
97年06月	本公司於97年6月20日召開股東常改選董監事，選出5席董事及2席監察人。其中逸豐國際開發股份有限公司當選3席董事。並於同日本公司召開董事會推舉陳柏文先生擔任本公司董事長並續聘陳祈蒼先生為總經理。
97年09月	本公司於94年6月21日將私募現金有價證券交付與應募人。並於交付日起滿三年後於97年6月20日到期。於97年8月21日經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次私募普通股票案，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。
110年07月	本公司發行110年度第1次有擔保普通公司債案。
110年11月	本公司發行110年度第2次有擔保普通公司債案。
110年11月	本公司110年度資本公積轉增資計14,660,000股。增資後實收資本額為1,612,600千元，並於110年11月12日資本變更登記完成。
110年12月	本公司發行110年度第3次有擔保普通公司債案。
111年6月	本公司發行111年度第1次無擔保普通公司債案。
111年10月	本公司111年度盈餘暨資本公積轉增資發行新股計104,819,000股，增資後實收資本額為2,660,790千元，並於111年10月04日資本變更登記完成。
112年4月	本公司112年度現金增資發行新股計24,000,000股，增資後實收資本額為2,900,790千元，並於112年4月12日資本變更登記完成。

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)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。 (3)負責人力需求、人員招募、敘薪、考核、福利及教育訓練等業務。 (4)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。
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。
工務部	(1)從事工程進度安排 (2)工地現場監工 (3)工程數量估算、預算編列及單價分析 (4)上下游廠商連絡等事宜
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)股東會及董事會之召開與運作。 (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、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

112 年 5 月 2 日

職稱 (註1)	國籍或 註冊地	姓名	性別 年齡 (註1)	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期(註2)	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 (註3)	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4)
							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	祝文字	男 61-70	109.06.24	3年	103.06.18	35,351,966	24.11%	63,523,000	21.90%	553,000	0.19%	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 鴻業實業(股)公司-董事長 祝國實業(股)公司-董事長 兆鴻建設(股)公司-董事長 建林開發(股)公司-董事長 宏林開發事業(股)公司-董事 甲山林房產仲介(股)公司-董事 甲山林建設(股)公司-董事代表人 凱裕商展(股)公司-董事代表人 富比在建設(股)公司-董事代表人 甲山林廣告(股)公司-監察人 住易實業(股)公司-監察人	董事長 特助	張瀛珠 張瀛珠	夫妻	無
董事	中華民國	祝國實業(股)公司	-	109.06.24	3年	103.06.18	28,558,362	19.48%	55,480,169	19.13%	0	0%	0	0%	無	無	無	無	無	
董事	中華民國	代表人-張境在	男 51-60	109.06.24	3年	103.06.18	7,645,000	5.21%	370,000	0.13%	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 兆鴻建設開發(股)公司-董事長 上境實業有限公司-董事長 鴻業實業(股)公司-董事 宏大地建設(股)公司-監察人 旺馬廣告(股)公司-監察人 專在廣告(股)公司-董事 高業實業(股)公司-董事 山林國際實業(股)公司-董事 凱旋酒店(股)公司-董事代表人	無	無	無	無
董事	中華民國	祝國實業(股)公司	-	109.06.24	3年	103.06.18	28,558,362	19.48%	55,480,169	19.13%	0	0%	0	0%	無	無	無	無	無	
董事	中華民國	代表人-張瀛珠	女 61-70	110.05.05	3年	110.05.05	11,343,419	7.74%	553,000	0.19%	63,523,000	21.90%	0	0%	大學畢 甲山林廣告 (股)公司- 董事長	愛山林建設開發(股)公司-特助 甲山林廣告(股)公司-董事長 旺馬廣告(股)公司-董事長 依路建設(股)公司-董事長 甲山林建設(股)公司-董事長 山林國際實業(股)公司-董事長 宏林開發事業(股)公司-監察人 宏林房產仲介(股)公司-監察人 甲山林廣告(股)公司-監察人 祝國實業(股)公司-董事 牛強廣告(有)公司-董事 住易實業(股)公司-監察人 鴻業實業(股)公司-監察人	董事長	祝文字	夫妻	無
董事	中華民國	逸豐國際開發(股)公司	-	109.06.24	3年	103.06.18	12,415	0.008%	22,532	0.01%	0	0%	0	0%	無	無	無	無	無	
董事	中華民國	代表人-許茂諳	男 41-50	109.06.24	3年	109.06.24	0	0%	4,000	0.00%	0	0%	0	0%	大學畢 永立方國際 開發(股)公 司-董事長	愛山林建設開發(股)公司-副理 永立方國際開發(股)公司-董事長	無	無	無	無

註 1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱)，並應填列下表一一。

職稱 (註 1)	國籍或 註冊地	姓名	性別 年齡 (註 1)	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期 (註 2)	選任時持有股份		現在持有股份		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 (註 3)	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 4)
							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	
獨立董事	中華民國	張志弘	男 51~60	109.06.24	3年	106.06.15	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	碩士畢 矽味科技(股)公司-董事長 同	矽味科技股份有限公司-董事長 晨樞投資股份有限公司-董事長 中悅國際室內裝修設計股份有限 公司-董事 煌都開發股份有限公司-監察人	無	無	無	無
獨立董事	中華民國	蔡如君	女 61~70	109.06.24	3年	106.06.15	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	大學畢 勁報廣告部總經理 美商尚荷媒體公司-總經理 Unicham International (HK) Limited-董事 北京港澤美科技有限公司 Great Victory & Sunway Technology Ltd.-董事長 同	美國捷高控股公司-董事 睿智投資顧問股份有限公司-領 銜	無	無	無	無
獨立董事	中華民國	胡湘麒	男 61~70	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 毅金工業(股)公司-董事長 宸選科技(股)公司-董事長/ 總經理 國巨(股)公司-全球業務事 業群總經理	能事網通(股)公司-董事長 捷邦國際(股)公司-董事長兼執行長 系通科技(股)公司-董事長 能事壹創業投資(股)公司-董事長 能事亞洲資本(股)公司-總經理 能事創新(股)公司-總經理/董事 佳能企業(股)公司-董事	無	無	無	無

註 1 請列示實際年齡，並得採區間方式表達，如 41~50 歲或 51~60 歲。

註 2 填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

註 3 與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註 5：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

112年5月2日

法人股東名稱(註1)	法人股東之主要股東(註2)
祝園實業股份有限公司	祝藝
逸豐國際開發股份有限公司	祝文字

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比率占前十名)及其持股比率。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

註3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人(可參考司法院公告查詢)名稱及其出資或捐助比率，捐助人已過世者，並加註「已歿」。

董事及監察人資料(二)

一、董事及監察人專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓名	條件	專業資格與經驗(註1)	獨立性情形(註2)	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
董事 祝文字		具有五年以上商務、法務、財務業務所須之工作經驗。	與法人董事祝園實業(股)公司代表人張瀛珠小姐具配偶關係	無
董事 祝園實業股份有限公司代表人-張境在		具有五年以上商務、法務、財務業務所須之工作經驗。	法人董事祝園實業(股)公司代表人張境在先生為本公司總經理	無
董事 祝園實業(股)公司代表人-張瀛珠		具有五年以上商務、法務、財務業務所須之工作經驗。	法人董事祝園實業(股)代表人為本公司董事長之配偶	無
董事 逸豐國際開發(股)公司代表人-許茂諺		具有五年以上商務、法務、財務業務所須之工作經驗。	逸豐國際開發(股)公司代表人-許茂諺先生為本公司子公司之負責人	無
獨立董事-張志弘		具有五年以上商務、法務、財務業務所須之工作經驗。	1. 本公司獨立董事，符合獨立性情形。 2. 獨立董事本人、其配偶、	無
獨立董事-蔡如君		具有五年以上商務、法務、財務業務所須之工作經驗。	其二親等以內親屬位擔任本公司或其他關係企業之董事、監察人或受僱人；	無
獨立董事-胡湘麒		具有五年以上商務、法務、財務業務所須之工作經驗。	未持有本公司股份數；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、檢查人或受僱人。 3. 最近2年無提供本公司或其他關係企業商務、法務、財務、會計等服務而取得報酬之情形。	2

註1：全體董事均未有公司法第30條各款情事之一。

註2：獨立性情形如下：

- (1) 非為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。
- (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額1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。
- (6) 最近2年無提供本行或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

二、董事會多元化及獨立性：

- (1) 為強化公司治理並促進董事會組成與結構之健全發展，本公司於111年訂定之「公司治理實務守則」第二十條第2項有關「董事會成員多元化之政策」：董事會之組成應考量多元化，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬定適當之多元化方針，例如：基本組成(如：性別、年齡、國籍等)、專業背景(如：法律、會計、產業、財務、行銷或科技等)。本公司亦注重董事會成員組成之性別平等，目前7位董事，包括2位女性董事，比率達28%。相關落實情形如下表：

董事姓名	基本組成							具備能力							
	國籍	性別	年齡			獨立董事任期		營運判斷能力	會計及財務分析能力	經營管理能力	風險管理能力	危機處理能力	產業知識	領導能力	決策能力
			41至50	51至60	61至70	3年以下	3至9年								
祝文宇	中華民國	男			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
張境在	中華民國	男		✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
許茂諺	中華民國	男	✓					✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
張瀛珠	中華民國	女			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
張志弘	中華民國	男		✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
蔡如君	中華民國	女			✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
胡湘麒	中華民國	男			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

112年5月2日

職稱 (註1)	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 (註2)	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3)	
					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	張鏡在	男	102.11.01	370,000	0.13%	0	0	0	0	專科畢業 甲山林廣告(股)公司-總經理	市海運碼頭(股)公司-董事長 上境實業有限公司-董事長 藏富實業(股)公司-董事 宏大地建設(股)公司-監察人 旺馬廣告(股)公司-監察人 專任廣告(股)公司-董事 高華實業(股)公司-董事 山林國際實業(股)公司-董事 御旋酒店(股)公司-董事長代表人	無	無	無	無
財務暨會計主管	中華民國	梁思琪 (註4)	女	107.12.01	0	0%	0	0	0	0	大學畢業 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	
財務暨會計主管	中華民國	楊美津 (註4)	女	111.04.01	0	0%	0	0	0	0	碩士畢業 安侯建業聯合會計師事務所-經理 蔚華科技股份有限公司-協理	無	無	無	無	

註1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。

註2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註3：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。

註4：梁思琪財務長於111年3月31日辭任；楊美津財務長於111年4月1日就任。

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(個別揭露姓名及酬金方式)

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)		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、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註10)				
		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10)			
董事長	祝文字	0	0	0	2,976	0	0	0	0	397	0	2.00%	2.00%	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	397	0	2.70%	2.70%	0
董事(註12)	祝園實業(股)公司-張瀛珠	0	0	0	0	0	0	0	0	397	0	4.10%	4.10%	0
董事	逸豐國際開發(股)公司-許茂諤	0	0	0	0	0	0	0	0	397	0	1.42%	1.42%	0
獨立董事	張志弘	240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.05%	0.05%	0
獨立董事	蔡如君	240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.05%	0.05%	0
獨立董事	胡湘麒	240	0	0	0	140	140	380	0	0	0	0.09%	0.09%	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；為使獨立董事對董事會及公司營運發揮其功能並維護其獨立性，本公司獨立董事之酬金，不論公司營業虧損，公司得支給報酬按月給付。本公司獨立董事不參與董事酬勞分派及其他各項獎金分配。

2. 除上表揭露外，最近年度公司董事提供服務(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

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) 財務報告內所有公司(註9)I
低於 1,000,000 元	祝文宇 張境在 許茂諺 張瀛珠 張志弘 蔡如君 胡湘麒	祝文宇 張境在 許茂諺 張瀛珠 張志弘 蔡如君 胡湘麒	張志弘 蔡如君 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 許茂諺	祝文宇 許茂諺
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)		張境在	張境在
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)		張瀛珠	張瀛珠
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	7 位	7 位	7 位
總計			

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，請附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、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 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：應揭露合併報告內所有公司(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：應揭露合併報告內所有公司(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. 本欄應明確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金額(若無者，則請填「無」)。

b. 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」。

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。

* 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 (個別揭露姓名及酬金方式) 不適用

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)	有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註9)
		報酬(A) (註2) 財務報告內所有公司(註5)	酬勞(B) (註3) 財務報告內所有公司(註5)	業務執行費用(C) (註4) 財務報告內所有公司(註5)	本公司		
					本公司	財務報告內所有公司(註5)	

酬金級距表 不適用

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		
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		

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

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或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

b.公司監察人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，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表 D 欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司監察人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。

(三)總經理及副總經理之酬金(個別揭露姓名及酬金方式)

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(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)			A、B、C及D等四項 總額及占稅後純益之比 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	現金 金額	股票 金額	財務報 告內所 有公 司 (註5)	本公司		
總執行長	祝文宇	3,661	3,661	0	0	1,837	1,837	397	0	397	0	1.32%	1.32%	0
總經理	張境在	3,181	3,181	0	0	8,421	8,421	397	0	397	0	2.70%	2.70%	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)	祝文宇	祝文宇
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	張境在	張境在
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 名	2 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(個別揭露姓名及酬金方式)(註1)

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等四項總額及占稅後純益之比例(%) (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	本公司	本公司	本公司	本公司	本公司	
總經理	張境在	3,181	3,181	-	-	8,421	8,421	397	-	397	-	2.70%	2.70%	無
特助	張瀛珠	1,801	1,801	-	-	16,025	16,025	397	-	397	-	4.10%	4.10%	無
特助	祝藝	2,401	2,401	-	-	25,167	25,167	397	-	397	-	6.29%	6.29%	無
副理	劉俞婷	1,289	1,289	-	-	5,153	5,153	397	-	397	-	1.54%	1.54%	無
資深襄理	劉泊成	1,051	1,051	-	-	6,229	6,229	397	-	397	-	1.73%	1.73%	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	0	0	0%
	總經理	張境在	0	5,000	5,000	0.44%
	財務暨會計主管	楊美津(註2)	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：財務暨會計主管梁思琪小姐於111年3月31日辭任，楊美津小姐於111年4月1日就任。

(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	111 年度酬金總額 占稅後純益比例(%)		110 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	444,615	444,615	1,132,065	1,132,065
董監事酬金所占比例	0.67%	0.67%	0.67%	0.67%
經理人酬金所占比例	2.68%	2.68%	2.67%	2.67%

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(111年度)董事會開會(A)12次，董事出席情形如下：

職稱	姓名(註1)	實際出席(列)席次數B	委託出席次數	實際出席(列)席率(%)【B/A】(註2)	備註
董事長	祝文宇	12	0	100%	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	12	0	100%	109年6月24日股東會改選(連任)
董事	祝園實業(股)公司-張瀛珠	11	0	92%	110年5月5日就任
董事	逸豐國際開發(股)公司-許茂諺	10	0	83%	109年6月24日股東會改選(新任)
獨立董事	張志弘	12	0	100%	109年6月24日股東會改選(連任)
獨立董事	蔡如君	10	0	83%	109年6月24日股東會改選(連任)
獨立董事	胡湘麒	12	0	100%	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，實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，如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。實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

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	所有獨立董事意見	公司對獨立董事意見之處理
111.04.29 第十四屆 第二十三次	1.通過本公司變更新北市三重區土地買賣總價及合建分配比例規劃案。 2.通過本公司變更新北市三重區土地之合建開發案。	同意通過	無
111.05.12 第十四屆 第二十四次	1.通過修訂本公司內部控制制度部份條文案。 2.通過本公司稽核主管異動案。	同意通過	無
111.05.18 第十四屆 第二十五次	1.通過本公司購買基隆市暖暖區金華段20、21地號等2筆土地案。 2.通過桃園市龜山區善捷段162、163地號等2筆土地合建案。 3.通過本公司盈餘轉增資暨資本公積發行新股案。	同意通過	無
111.06.10 第十四屆 第二十六次	1.通過本公司向銀行申請授信額度續約案。 2.通過本公司發行111年度第一次無擔保普通公司債案。 3.通過本公司向100%子公司祝旺開發(股)公司申請資金融通。	同意通過	無
111.07.11 第十四屆 第二十七次	1.通過本公司向銀行申請授信額度續約案。 2.通過本公司購買新北市三重區土地及其地上建物案。 3.通過本公司新北市三重區五谷王段共同投資興建案。	同意通過	無
111.08.11 第十四屆 第二十八次	1.通過本公司向銀行申請授信額度新增及續約案。 2.通過本公司授權董事長訂定除權息及增資基準日。 3.通過本公司變更新北市三重區土地之開發規劃案。 4.通過本公司新北市土城區土地買賣及合建案。 5.通過本公司依金融監督管理委員會111年3月發布之「上市櫃公司永續發展路徑圖」擬訂定溫室氣體盤查及查證揭露時程案。	同意通過	無
111.09.12 第十四屆 第二十九次	1.通過本公司向銀行申請授信額度新增及續約案 2.通過本公司向100%子公司祝旺開發(股)公司申請資金融通。 3.通過本公司變更原經董事會通過新北市土地買賣及合建坪數變更規畫及新增範圍案。 4.通過本公司進行新北市開發案。 5.通過本公司委託100%子公司祝旺開發股份有限公司承造新北市三重區(市政官邸1號)新建工程發包事宜)。	同意通過	無
111.11.04 第十四屆 第三十次	1.通過本公司向銀行申請授信額度新增案，提請討論。 2.通過本公司稽核主管異動案。 3.通過本公司調整增加台北市龍江路新建工程發包金額事宜。	同意通過	無
111.12.09 第十四屆第 第三十一次	1.通過本公司向金融機構申請授信額度新增及展延案。 2.通過本公司112度營運計畫及預算案。 3.通過112年度內部稽核年度稽核計畫。 4.通過本公司經理人111年度員工酬勞分配案。 5.通過本公司經理人111年度年終獎金發放標準。 6.通過本公司董事及經理人責任保險到期續約案。 7.通過本公司辦理國內111年度現金增資發行新股案。 8.通過本公司新北市三重區三重段48、54等二筆地號之新建工程發包予100%子公司祝旺開發(股)公司事宜。 9.通過訂定本公司「內部重大資訊處理作業程序」。	同意通過	無

	<p>10.通過取消新北市三重區三重段 66 地號等 13 筆土地之合建開發案。</p> <p>11.通過本公司投資郡都建設發行之乙種特別股 2 億元，並按出資比率分配高雄市橋頭區後壁田段 30 地號土地建案。</p> <p>12.通過本公司為銷售高雄建案，向關係人甲士林建設股份有限公司承租高雄市新興區一小段 125-1 等 3 筆土地(面積 4,603 平方公尺)，做為接待中心及樣品屋使用。</p>			
112.02.09 第十四屆第 三十二次	<p>1.通過訂定本公司現金增資認股價格及其他相關事宜。</p> <p>2.通過訂定本公司 111 年度現金增資員工認股經理人可認購股份。</p> <p>3.通過向金融機構申請授信額度新增及展期案。</p>	同意通過	無	
112.03.14 第十四屆第 三十三次	<p>1.通過本公司 111 年度營業報告書及財務報表案。</p> <p>2.通過本公司 111 年度員工及董事酬勞分派情形案。</p> <p>3.通過 111 年度「內部控制制度聲明書」。</p> <p>4.通過本公司向 100%子公司祝旺開發(股)公司申請資金融通。</p> <p>5.通過向銀行申請授信額度新增及展期案。</p> <p>6.通過制定本公司預先核准非確信服務政策之一般性原則。</p> <p>7.通過本公司「董事會成員及功能性委員績效評估」案。</p> <p>8.通過本公司「公司治理主管」任命案。</p> <p>9.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。</p> <p>10.通過本公司規劃進行新北市土地之合建開發案。</p> <p>11.通過本公司規劃進行新北市土地之合建開發案。</p> <p>12.通過本公司規劃進行新北市土地之合建開發案。</p> <p>13.通過本公司規劃進行新北市土地之合建開發案。</p> <p>14.通過宏道新竹帝寶案階段工程發包事宜。</p> <p>15.通過本公司全面改選董事(含獨立董事)案。</p> <p>16.通過董事候選人之提名期間、應選名額及受理處所。</p> <p>17.通過修訂本公司「公司章程」部分條文。</p> <p>18.通過解除 112 年董事(含獨立董事)改選後新任董事及其代表人之競業禁止限制。</p> <p>19.通過本公司 112 年股東常會訂於 06 月 30 日(星期五)上午 09 時正，假台北市中山區興安街 60 號 B2 舉行。</p>	同意通過	無	
112.04.12	<p>1.通過本公司 111 年度盈餘分配案。</p> <p>2.通過盈餘轉增資暨資本公積發行新股案。</p> <p>3.通過盈餘暨資本公積配發現金案。</p> <p>4.通過董事會審查提名之董事(含獨立董事)提名之候選人名單。</p> <p>5.通過解除新任董事及其代表人競業禁止限制案。</p> <p>6.通過配合會計師事務所內部調整變更簽證會計師事宜。</p> <p>7.通過本公司定期評估簽證會計師獨立性及適任性之情形。</p> <p>8.通過向銀行申請授信額度續約案。</p>	同意通過	無	

(二)除前開事項外，其他經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。

上述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、董事對利害關係人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、張瀛珠 張境在、許茂諺	本公司經理人 111 年度員工酬勞分配案。	為本案之利害關係人	依法迴避未參與 討論及表決
張境在	本公司為銷售高雄建案，向關係人甲士林建設股份有限公司承租高雄市新興區一小段 125-1 等 3 筆土地(面積 4,603 平方公尺)，做為接待中心及樣品屋使用。	為本案之利害關係人	依法迴避未參與 討論及表決
祝文宇、張瀛珠 張境在、許茂諺	訂定本公司 111 年度現金增資員工認股-經理人可認購股份情形。	為本案之利害關係人	依法迴避未參與 討論及表決

三、本公司應揭露董事會自我(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，本公司已於 112 年 3 月 14 日執行董事會績效評估，評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊請詳下表。

評估週期	每年一次
------	------

評估期間	111 年度
評估範圍	1.董事會 2.個別董事成員 3.功能性委員會之績效評估
評估方式	1.董事會內部自評 2.董事成員自評 3.功能性委員會成員自評
評估內容	1.董事會內部自評 (1)對公司營運之參與程度 (2)提升董事會決策品質 (3)董事會組成與結構 (4)董事之選任及持續進修 (5)內部控制 2.董事成員自評 (1)公司目標與任務之掌握 (2)董事職責認知 (3)對公司營運之參與程度 (4)內部關係經營與溝通 (5)董事之專業及持續進修 (6)內部控制 3.功能性委員會之績效評估 (1)對公司營運之參與程度 (2)功能性委員會職責認知 (3)提升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
評鑑結果	已於 112 年 3 月 14 日於董事會報告 111 年董事會及功能性委員會績效評核結果。

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。

- (1) 本公司由全體獨立董事組成審計委員會及薪資報酬委員會，協助董事會履行監督職責，並定期向董事會報告運作情形。
- (2) 本公司董事會參照「公開發行公司董事會議事辦法」之規範，訂定「董事會議事規範」以資遵循。
- (3) 為使董事及經理人於執行業務時所承擔之風險得以獲得保障，本公司每年均為董事及經理人購買「董事及經理人責任保險」，使其全心全意發揮職能，為股東創造最大利益。本公司秉持營運透明、注重股東權益，於公司網站設有「投資人專區」、「企業社會責任」及「公司治理」，及時提供相關資訊。

(二) 審計委員會運作情形

最近年度(111 年度)截至公開說明書刊印日止審計委員會開會 15 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 1、註 2)	備註
獨立董事	胡湘麒	15	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。
	張志弘	15	0	100%	
	蔡如君	13	0	87%	

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，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、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/期別	議案內容	審計委員會日期/期別	審計委員會決議結果	公司對審計委會意見之處理
111.04.29 第十四屆 第二十三次	1.通過本公司變更新北市土地買賣總價及合建分配比例規劃案。 2.通過公司變更新北市土地合建開發案	111.04.29 第一屆 第十八次	全體出席委員 同意通過	無
111.05.12 第十四屆 第二十四次	1.通過修訂本公司內部控制制度部份條文案。 2.通過本公司稽核主管異動案。	111.05.12 第一屆 第十九次	全體出席委員 同意通過	無
111.05.18 第十四屆 第二十五次	1.通過本公司購買基隆市暖暖區金華段 20、21 地號等 2 筆土地案。 2.通過桃園市龜山區善捷段 162、163 地號等 2 筆土地合建案。 3.通過本公司盈餘轉增資暨資本公積發行新股案。	111.05.18 第一屆 第二十次	全體出席委員 同意通過	無
111.06.10 第十四屆 第二十六次	1.通過本公司發行 111 年度第一次無擔保普通公司債案。 2.通過本公司通過向 100%子公司祝旺開發(股)公司申請資金融通。	111.06.10 第一屆 第二十一次	全體出席委員 同意通過	無
111.07.11 第十四屆 第二十七次	1.通過向銀行申請授信額度續約案 2.通過購買新北市土地案。 3.通過規劃進行新北市三重區五谷王段 160 地號及 165 地號等 2 筆土地之共同投資興建案	111.07.11 第一屆 第二十二次	全體出席委員 同意通過	無
111.08.11 第十四屆 第二十八次	1.通過授權董事長訂定除權息及增資基準日 2.通過變更新北市土地之開發規劃案。 3.通過規劃進行新北市土地之買賣及合建案。 4.通過依金融監督管理委員會 111 年 3 月發布之「上市櫃公司永續發展路徑圖」訂定溫室氣體盤查及查證揭露時程案。	111.08.11 第一屆 第二十三次	全體出席委員 同意通過	無
111.09.11 第十四屆 第二十九次	1.通過本公司向 100%子公司祝旺開發(股)公司申請資金融通。 2.通過本公司變更原經董事會通過新北市土地買賣及合建坪數變更規畫及新增範圍案 3.通過本公司委託 100%子公司祝旺開發股份有限公司承造新北市三重區(市政官邸 1 號)新建工程發包事宜。 4.通過本公司規劃進行新北市土地開發案，購買土地部分持分。	111.09.11 第一屆 第二十四次	全體出席委員 同意通過	無
111.11.04 第十四屆 第三十次	1.通過本公司稽核主管異動案 2.通過本公司調整增加台北市龍江路新建工程發包金額事宜。	111.11.04 第一屆 第二十五次	全體出席委員 同意通過	無
111.12.09 第十四屆 第三十一次	1.通過 112 年度內部稽核年度稽核計畫。 2.通過本公司經理人 111 年度員工酬勞分配案 3.通過本公司經理人 111 年度年終獎金發放標準。 4.通過本公司辦理國內 111 年度現金增資發行新股案。 5.通過本公司 100%子公司祝旺開發股份有限公司承造新北市三重區三重段 48、54 等二筆地號之新建工程發包(市政愛悅)事宜。 6.通過取消新北市三重區三重段 66 地號等 13 筆土地之合建開發案。 7.通過本公司投資郡都建設所發行之乙種特別股 2 億元，並按出資比率分配高雄市橋頭區後壁田段 30 地號土地建案。	111.12.09 第一屆 第二十六次	全體出席委員 同意通過	無

	8.通過追認本公司為銷售高雄建案，向關係人甲士林建設股份有限公司承租高雄市新興區一小段 125-1 等 3 筆土地(面積 4,603 平方公尺)，做為接待中心及樣品屋使用。			
112.02.09 第十四屆 第三十二次	通過訂定本公司 111 年度現金增資員工認股-經理人可認購股份情形。	112.02.09 第一屆 第二十七次	全體出席委員 同意通過	無
112.03.14 第十四屆 第三十三次	1. 通過本公司 111 年度營業報告書及財務報表案。 2. 通過 111 年度「內部控制制度聲明書」。 3. 通過本公司擬向 100%子公司祝旺開發(股)公司申請資金融通。 4. 通過制定本公司預先核准非確信服務政策之一般性原則。 5. 通過本公司「公司治理主管」任命案。 6. 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。 7. 通過本公司規劃進行新北市土地之合建開發案。 8. 通過本公司規劃進行新北市土地之合建開發案。 9. 通過本公司規劃進行新北市土地之合建開發案。 10. 通過本公司規劃進行新北市土地之合建開發案。 11. 通過宏道新竹帝寶案階段工程發包事宜。 12. 通過修訂本公司「公司章程」部分條文。	112.03.14 第一屆 第二十八次	全體出席委員 同意通過	無
112.04.12 第十四屆 第三十四次	1. 通過盈餘轉增資暨資本公積發行新股案。 2. 通過配合會計師事務所內部調整變更簽證會計師事宜。 3. 通過本公司定期評估簽證會計師獨立性及適任性之情形。	112.04.12 第一屆 第二十九次	全體出席委員 同意通過	無

(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：無此情事。

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：

日期	溝通方式	溝通重點	溝通結果
111/03/09	審計委員會	出具本公司 110 年度「內部控制制度聲明書」	審議後，送董事會決議
111/05/12	審計委員會	修訂本公司內部控制制度	審議後，送董事會決議
111/12/9	審計委員會	112 年度內部稽核計畫	審議後，送董事會決議
112/02/09	審計委員會	出具本公司 111 年度「內部控制制度聲明書」	審議後，送董事會決議
112/03/14	審計委員會	本公司 111 年度合併及個體財務報告	審議後，送董事會決議

以上會議均無一般董事及管理階層在場情況下進行溝通，獨立董事均無意見。

獨立董事與簽證會計師溝通情形摘要

日期	溝通方式	溝通重點	溝通結果
111/3/18	審計委員會	本公司 110 年度合併及個體財務報告、關	經審議後，送董事會決

		鍵事項查核報告、重要法令更新宣導	議
111/5/12	審計委員會	本公司 111 年度第一季合併財務報告	提董事會報告
111/8/11	審計委員會	本公司 111 年度第二季合併財務報告	提董事會報告
111/11/4	審計委員會	本公司 111 年度第三季合併財務報告	提董事會報告
112/03/14	審計委員會	本公司 111 年度合併及個體財務報告	審議後，送董事會決議

以上會議均無一般董事及管理階層在場情況下進行溝通，獨立董事均無意見。

註 1：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。

註 2：年度終了日前，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(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？	✓		本公司係依據上市上櫃公司治理實務守則，訂定之公司治理實務守則，以落實公司治理之運作及推動。
二、公司股權結構及股東權益	✓		(一) 本公司設有發言人、法務、服務承辦人員等相關部門處理股東建議及糾紛等事宜。
(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？	✓		(二) 本公司服務部門隨時掌握公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單，並即時更新。
(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？	✓		(三) 本公司與關係企業為獨立運作，並訂有對子公司之監理辦法監理子公司運作。
(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？	✓		(四) 本公司訂有防範內線交易之管理辦法，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。
(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？	✓		
三、董事會之組成及職責		✓	尚無重大差異。
(一) 董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？		✓	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。
(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？		✓	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。
(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		✓	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。

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	
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？		<p>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。</p> <p>(四)本公司於112年4月12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。</p>	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。
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會議事錄等)？	✓	<p>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會議事錄、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。</p>	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。
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？	✓	<p>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。</p>	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓	<p>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。</p>	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。

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	
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？	✓		符合上市上櫃公司治理實務守則規定。
(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）？	✓		符合上市上櫃公司治理實務守則規定。
(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告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？		✓	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。

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	
八、公司是否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、董事及監察人進修、利害關係人之權利、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)？	是 ✓	否	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。 符合上市上櫃公司治理實務守則規定。 符合上市上櫃公司治理實務守則規定。 符合上市上櫃公司治理實務守則規定。 符合上市上櫃公司治理實務守則規定。 無重大差異。 符合上市上櫃公司治理實務守則規定。
		摘要說明 1. 員工權益：本公司依照勞基法規定保障員工合法權益。 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。 3. 投資者關係：本公司定期公告各項財務資訊。 4. 供應商關係：本公司與供應商之間維持良好的供需關係。 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，並針對其適合項目列為本公司未來各項工作推展之參考依據。 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。 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。 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。 9. 本公司112年度已替董事(含獨立董事)及重要經理人購買責任保險，以強化股東權益之保障。	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。 符合上市上櫃公司治理實務守則規定。 符合上市上櫃公司治理實務守則規定。 符合上市上櫃公司治理實務守則規定。 符合上市上櫃公司治理實務守則規定。 無重大差異。 符合上市上櫃公司治理實務守則規定。 符合上市上櫃公司治理實務守則規定。 符合上市上櫃公司治理實務守則規定。

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>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)：</p> <p>(一)已改善項目如下：</p>			
題號	題目		改善情形說明
1.7	公司是否於股東常會開會 30 日前上傳股東會議事手冊及會議補充資料？		已依規定上傳。
1.12	公司是否未有僅分派董監酬勞而未分派股利之情形？		已依規定辦理。
1.13	公司於受評年度發放現金股利時，是否皆於除息基準日後 30 日內發放完畢？		已依規定辦理。
2.15	公司是否將獨立董事與內部稽核主管、會計師之單獨溝通情形（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？		已依規定辦理。
2.19	受評年度全體董事之董事會實際出席率是否達 85% 以上？		出席率已達 85% 以上。
<p>(二)就尚未改善者提出優先加強事項與措施：</p>			
題號	題目		改善情形說明
1.3	公司是否有過半數董事(含至少一席獨立董事)及審計委員會召集人(或至少一席監察人)親自出席股東常會，並於議事錄揭露出席名單？		將依規定辦理。
1.14	公司年報是否揭露前一年度股東常會決議事項之執行情形？		將依規定辦理。
1.15	公司是否訂定並於公司網站揭露禁止董事或員工等內部人利用市場上無法取得的資訊來獲利之內部規則與落實情形？		將依規定辦理。
2.2	公司是否訂定董事會成員多元化之政策，並將多元化政策之具體管理目標與落實情形揭露於公司網站及年報？		將依規定辦理。
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？		將依規定辦理。
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？		將依規定辦理。
2.21	公司是否設置公司治理主管，負責公司治理相關事務，並於公司網站及年報說明職權範圍及進修情形？【該公司治理主管非由公司其他職位人員兼任者，則總分另加一分。】		將依規定辦理。
2.22	公司是否訂定經董事會通過之風險管理政策與程序，揭露風險管理範疇、組織架構及其運作情形，且至少一年一次向董事會報告？		將依規定辦理。

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	
2.23	公司訂定之董事會績效評估辦法是否經董事會通過，明定至少每三年執行外部評估一次，並依其辦法所訂期限執行評估、將執行情形及評估結果揭露於公司網站或年報？		將依規定辦理。
3.12	公司年報是否揭露具體明確的股利政策？		將依規定辦理。
3.13	公司年報是否自願揭露董事及監察人之個別酬金？		將依規定辦理。
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？		將依規定辦理。
3.21	公司年報是否自願揭露總經理及副總經理之個別酬金？		將依規定辦理。
4.1	公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會或公司治理議題之風險評估，訂定相關風險管理政策或策略，並揭露於公司網站及年報？		將依規定辦理。
4.2	公司是否設置推動企業誠信經營專(兼)職單位，負責誠信經營政策與防範方案之制訂及監督執行，並於公司網站及年報說明設置單位之運作及執行情形，且至少一年一次向董事會報告？		將依規定辦理。
4.10	公司網站及年報是否揭露員工人身安全與工作環境的保護措施與其實施情形？		將依規定辦理。
4.11	公司是否揭露過去兩年溫室氣體年排放量、用水量及廢棄物總重量？【若過去兩年溫室氣體年排放量、用水量或廢棄物總重量取得外部驗證者，則總分另加一分。】		將依規定辦理。
4.12	公司是否制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理政策？【若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，則總分另加一分。】		將依規定辦理。
4.14	公司網站或年報是否揭露所辨別之利害關係人身份、關注議題、溝通管道與回應方式？【若定期將與各利害關係人溝通情形報告至董事會，則總分另加一分。】		將依規定辦理。
4.15	公司網站或年報是否揭露董事會通過之誠信經營政策，明訂具體作法與防範不誠信行為方案，並說明履行情形？		將依規定辦理。
4.17	公司網站或企業社會責任報告書是否揭露所制定之供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，並說明實施情形？		將依規定辦理。

(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	專業資格與經驗(註 2)	獨立性情形(註 3)	兼任其他 公開發 行公司薪 資報酬 委員會成 員家數
	姓名			
召集人	張志弘(註 5)	翊峰科技股份有限公司-董事長 晨桓投資股份有限公司-董事長 中悅國際室內裝修設計股份有限公司-董事 煌都開發股份有限公司-監察人	1. 無證交法 26-3 第 3 項及第 4 項所訂情事。 2. 無公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第 3 條所訂情事。 3. 最近兩年未有因提供本公司及其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所收取之報酬金額情形。	0
委員	蔡如君	美國建高控股公司-董事 睿智投資顧問股份有限公司-顧問	1. 無證交法 26-3 第 3 項及第 4 項所訂情事。 2. 無公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第 3 條所訂情事。 3. 最近兩年未有因提供本公司及其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所收取之報酬金額情形。	0
委員	胡湘麒	能率網通(股)公司-董事長 捷邦國際(股)公司-董事長兼任執行長 系通科技(股)公司-董事長 能率壹創業投資(股)公司-董事長 能率亞洲資本(股)公司-總經理 能率創新(股)公司-總經理/董事 佳能企業(股)公司-董事	1. 無證交法 26-3 第 3 項及第 4 項所訂情事。 2. 無公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第 3 條所訂情事。 3. 最近兩年未有因提供本公司及其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所收取之報酬金額情形。	2

註 1：請於表格內具體敘明各薪資報酬委員會成員之相關工作年資、專業資格與經驗及獨立性情形，如為獨立董事者，可備註敘明參閱第 00 頁附表一董事及監察人資料(一)相關內容。身分別請填列係為獨立董事或其他(若為召集人，請加註記)。

註 2：專業資格與經驗：敘明個別薪資報酬委員會成員之專業資格與經驗。

註 3：符合獨立性情形：敘明薪資報酬委員會成員符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第 6 條第 1 項 5-8 款規定)之董事、監察人或受僱人；最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

註 4：揭露方式請參閱臺灣證券交易所公司治理中心網站之最佳實務參考範例。

註 5：張志弘委員為薪酬委員會之召集人。

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(111年度)截至公開說明書刊印日止薪資報酬委員會開會3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	3	0	100%	續任
委員	蔡如君	2	0	67%	續任
委員	胡湘麒	3	0	100%	新任

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)：

薪酬委員會議屆次/日期	議案內容	決議及委員意見之處理
111.12.09 第四屆第五次	1.通過本公司111年度經理人年終獎金發放原則案。 2.通過本公司經理人110年度員工酬勞分配案。	經全體出席委員無異議，照案通過，並經董事會通過。 委員意見：無
112.02.09 第四屆第六次	通過112年現金增資員工認股名冊。	經全體出席委員無異議，照案通過，並經董事會通過。 委員意見：無
112.03.14 第四屆第七次	通過本公司111年度員工及董事酬勞分派情形案。	經全體出席委員無異議，照案通過，並經董事會通過。 委員意見：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：無此情形。

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。

附表二之二

推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

推動項目	執行情形(註1)		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理層處理，及董事會督導情形？	✓	本公司雖未設置推動永續發展專(兼)職單位，目前由各部門依其職務範疇落實公司之社會責任及維護公益之運作，於日常營運活動中注意企業永續發展。	未來將視情況訂定
二、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2)	✓	本公司訂有「永續發展實務守則」、「內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序」、「道德行為準則」等，藉由透過各管理程序的持續運行，對於營運相關之環境、員工安全、客戶、供應商、各利害關係人等風險予以掌握及因應。	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。
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？	✓	(一) 本公司重視環境保護與安全衛生之管理，以建立環境保護零污染、職場安全零災害為目標並執行。所有產品之產製過程皆嚴密控制任何可能造成汙染之因素，廢水及廢棄物之排放皆符合相關法定標準。	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。
(二) 公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	✓	(二) 因應氣候變遷減緩與調適及永續資源使用之議題，執行節能減碳、促進資源使用」為了減少建築過程中產生的碳排放，本公司選用可回收利用之建築材料，或者本身來自自然資源(如木材)。期望能引領建築向零碳排放為目標。	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。
(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，並採取相關之因應措施？	✓	(三) 本公司致力於先降低建築物能源消耗，再提供所需可再生能源。需做好建築外殼、空調與照明綜合系統節能，再搭配能源監控與管理系統，以達到可輕鬆節能的目標	符合上市上櫃公司治理實務守則規定。

<p>(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？</p>	<p>✓</p>	<p>氣候變遷與建築息息相關，因建築物從建造到修復需消耗大量的能源，也間接造成溫室氣體排放而加速氣候變化，其影響又循環影響到建築物本身的後續能耗及排放量。因此，在溫室氣體減量中被視為不可輕忽的角色。本公司重視創新建築建設除了兼顧極端氣候及節能減碳，確保安全更是需被注意的基本要件。</p>	<p>符合上市上櫃公司治理實務守則規定。</p>
<p>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？</p>	<p>✓</p>	<p>(一) 本公司遵守相關勞動法規定訂管理規章制度，並將相關資訊透過公開管道，讓員工充分了解，落實保障員工之合法權益，並尊重國際公認之基本勞動人權原則，僱用政策無差別待遇及不得有危害勞工基本權利之情事。</p>	<p>符合上市上櫃公司治理實務守則規定。</p>
<p>(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？</p>	<p>✓</p>	<p>(二) 本公司薪給制度參照薪資市況、公司財務狀況、組織結構，訂定員工薪給標準。員工薪酬的主要項目包括基本薪給(含本薪、伙食津貼及其他各項津貼)及年終獎金。年終獎金則依照員工個人考評發放。本公司亦有設立福委會及勞教小組舉辦團康活動及非工作相關之課程為員工相關活動維繫員工之間情感，提升員工向心力。另外休假符合勞動基準法及性別工作平等法之請假規定。對於績效表現傑出之員工有良好的升遷機會，各類獎金、酬勞與個人工作績效密切結合。</p>	<p>符合上市上櫃公司治理實務守則規定。</p>
<p>(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？</p>	<p>✓</p>	<p>(三) 本公司為提供員工安全與健康之工作環境，定期為員工舉辦相關的工安訓練及問卷調查員工身體狀況，亦安排員工健康檢查追蹤全體員工之身心健康。</p>	<p>符合上市上櫃公司治理實務守則規定。</p>

<p>(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？</p>	<p>✓</p>	<p>(四) 本公司為各部門辦理公司內部教育訓練，且不定期派員工至外部機構接受訓練，藉由培訓計劃之實施，有效地使員工發展其在目前職位上及未來的職涯路徑上的專業能力。</p>	<p>符合上市上櫃公司治理實務守則規定。</p>
<p>(五) 針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？</p>	<p>✓</p>	<p>(五) 本公司重視客戶意見，除個別拜訪外亦於公司網站提供聯絡窗口及電子郵件提供客戶申訴及建議之管道保障客戶權益。</p>	<p>符合上市上櫃公司治理實務守則規定。</p>
<p>(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？</p>	<p>✓</p>	<p>(六) 本公司已制訂供應商管理政策，對於供應商進行調查評估其是否符合本公司供應之基本資格。對供應商進行定期評鑑。</p>	<p>符合上市上櫃公司治理實務守則規定。</p>
<p>五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？</p>	<p>✓</p>	<p>本公司尚未編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書。</p>	<p>未來視視情況而定</p>
<p>六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司依據上市上櫃公司永續發展實務守則，已於111年3月9日董事會通過，本公司「永續發展實務守則」，履行企業社會責任，應注意利害關係人之權益，在追求永續發展經營與獲利之同時，重視環境、社會與公司治理之因素，並將其納入公司管理方針與營運活動訂定企業社會責任專章，實際運作與制度無差異。</p>			
<p>七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊： 本公司在不動產代銷及開發上已有卓越的成效，相信創造利潤同時，更秉持「取之於社會，用之於社會」，善盡企業社會公民之責任，除訂定「公司治理實務守則」、「誠信經營守則」、「誠信經營守則」及「企業社會責任實務守則」外，更聚焦於公司治理、員工照護、環境永續、社會公益等各領域的投入，逐步落實對股東、社會及環境等責任，並進一步提升公司價值及強化競爭力奠定堅固的基石。</p>			

註1：執行情形如勾選「是」，請具體說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；執行情形如勾選「否」，請於「與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因」欄位解釋差異情形及原因，並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。

註2：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。

(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：

評估項目	運作情形		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	
<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> <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> <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>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>摘要說明</p> <p>(一) 經董事會決議通過訂有「公司治理實務守則」、「誠信經營守則」、「誠信經營作業程序及指南」等規範，明確規範應遵循之規定，以落實誠信經營。另設置檢舉制度以確保執行之有效性。</p> <p>(二) 本公司已訂有「誠信經營守則」，且就「道德行為準則」及「人事管理準則」中已明確規範所有員工應遵守之行為準則，並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，要求承諾遵從法律及道德原則來維護公司資產、權益及形象。</p> <p>(三) 本公司訂有「道德行為準則」，亦遵循公司法、證券交易法、商業會計法及上市上櫃相關規章等之相關法令，以作為違規之懲戒及申訴制度，落實誠信經營之基本，並視情況檢討修正前揭準則。</p>	<p>無重大差異。</p>

<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定誠信行為條款？</p> <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> <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>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<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，由法律人員審閱合約條款，其合約內容將加強誠信條款之相關規定。</p> <p>(二)本公司設置隸屬於董事會的稽核單位，負責稽查企業內部是否有違反誠信經營之情事。本公司依據誠信經營守則及相關規範，檢視各部門對於誠信經營之落實執行、解釋及諮詢服務等作業，報告董事會。</p> <p>(三)本公司「董事會議事辦法」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，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其表決權。董事會與管理階層應積極落實，並確實執行。</p>	<p>無重大差異。</p>
<p>(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部稽核單位，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？</p>	<p>✓</p>	<p>(四)本公司已建立有效之會計制度及內部控制制度，員工可透過 e-mail 或 Line 與稽核人員溝通。內部稽核人員定期依稽核計畫進行查核，並報告董事會且追蹤後續改善情形，確保誠信經營之落實及避免舞弊情形發生。稽核主管固定列席董事會及審計委員會並作稽核業務報告。</p>	
<p>(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>	<p>✓</p>	<p>(五)本公司不定期於主管會議進行宣導，並由稽核人員及股務單位不定期參與外部課程，並使員工了解誠信經營理念與規範之重要性。</p>	

<p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p> <p>(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？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>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<p>(一) 本公司在公司內外網站均設置舉報管道，接受任何不法或不道德情事之通報，由稽核單位負責調查，並對檢舉人身分及檢舉內容確實保密。</p> <p>(二) 本公司在公司內外網站均設置舉報系統，接受任何不法或不道德情事之通報，由稽核單位負責調查，並對檢舉人身分及檢舉內容確實保密。</p> <p>(三) 本公司針對檢舉人採絕對保密動作保護舉發人不因檢舉受到任何威脅與報復，公司在調查過程中將會檢舉人以匿名方式來取代原舉發者。</p>	<p>無重大差異。</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？</p>	<p>✓</p>	<p>本公司已架設網站、年報並揭露其誠信經營守則內容，資訊揭露及檢舉管道尚屬暢通，對大眾揭露之資訊，可參考公開資訊觀測站及本公司網站。</p>	<p>無重大差異。</p>
<p>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：本公司訂有公司誠信經營守則，透過完備之內控制度及各項管理辦法，規範實施並定期檢討，尚無重大差異。</p>			
<p>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)</p> <p>(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。</p> <p>(二) 本公司董事會議事規則訂有利益迴避制度，對董事會所提議案，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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>			

(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	
一、訂定誠信經營政策及方案 (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？	✓	(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。	
(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？	✓	(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。	無重大差異。
(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？	✓	(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。	
二、落實誠信經營 (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？	✓	(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。 (二) 尚未設置	無重大差異。 未來視情況考慮設置。
(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？	✓	(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。 (四) 本公司建立有效之內部控制程序及會計制	無重大差異。
(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？	✓		
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、	✓		

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	
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之方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	✓		度，內部稽核人員並定期查核上述制度之遵循情形。
(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。
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。
(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」。
(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。
(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。
四、加強資訊揭露			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。
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？			無重大差異。
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			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	
「營守則」，運作與所定手則尚無重大差異。			
<p>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）：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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，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。</p> <p>(七) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式本公司訂有「公司治理實務守則」，除依主管機關之規定於公開資訊觀測站中充分揭露財務、業務相關資訊外，亦於公司網站中充分揭露相關資訊外，亦於公司網站中充分揭露財務、業務相關資訊外，另訂有「道德行為準則」及「誠信經營守則」以資遵循，其查詢方式如下：</p> <p>本公司訂有「公司治理實務守則」，除依主管機關之規定於公開資訊觀測站中充分揭露財務、業務相關資訊外，亦於公司網站中充分揭露相關資訊外，另訂有「道德行為準則」及「誠信經營守則」以資遵循，其查詢方式如下：</p> <p>1. 本公司網站(網址：https://www.isanlin.com/)中點選「投資人專區」，於「公司治理」項下點選「公司重要規章」即可查詢本公司相關守則及規章。</p> <p>2. 公開資訊觀測站(網址：http://mops.twse.com.tw)中點選「公司治理」，後點選「公司重要規章」即可查詢本公司相關守則及規章。(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。</p>			

(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：112年03月14日

本公司民國111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111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112年03月14日董事會通過，出席董事6人中，無人持反對意見，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：祝文宇



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	111.06.30	1.承認本公司 110 年度營業報告書及財務報表案。 2.承認本公司 110 年度盈餘分配表。 3.通過討論盈餘轉增資暨資本公積轉增資發行新股案。 4.通過修訂本公司「公司章程」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「取得或處分資產處理程序」部分條文。	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	111.04.29	1.通過本公司變更新北市土地買賣總價及合建分配比例規劃案。 2.通過公司變更新北市土地之合建開發案。
	111.05.12	1.通過修訂本公司內部控制制度部份條文案。 2.通過本公司稽核主管異動案。
	111.05.18	1.通過本公司購買基隆市暖暖區金華段 20、21 地號等 2 筆土地案。 2.通過本公司規劃進行桃園市土地之合建開發案。 3.通過本公司盈餘轉增資暨資本公積發行新股案。
	111.06.10	1.通過本公司向銀行申請授信額度續約案。 2.通過本公司發行 111 年度第一次無擔保普通公司債案。 3.通過本公司向 100%子公司祝旺開發(股)公司申請資金融通。
	111.07.11	1.通過本公司向銀行申請授信額度續約案。 2.通過本公司購買新北市土地及其地上建物案。 3.通過本公司新北市三重區土地之共同投資興建案。
	111.08.11	1.通過本公司向銀行申請授信額度新增及續約案。 2.通過本公司授權董事長訂定除權息及增資基準日。 3.通過本公司變更新北市土地之開發規劃案。 4.通過本公司新北市土地之買賣及合建案。 5.通過本公司依金融監督管理委員會 111 年 3 月發布之「上市櫃公司永續發展路徑圖」訂定溫室氣體盤查及查證揭露時程案。
	111.09.12	1.通過本公司向銀行申請授信額度新增及續約案。 2.通過本公司向 100%子公司祝旺開發(股)公司申請資金融通。 3.通過本公司變更原經董事會通過新北市土地買賣及合建坪數變更規畫及新增範圍案。 4.通過本公司新北市土地開發案購買土地部分持分。 5.通過本公司委託 100%子公司祝旺開發股份有限公司承造新北市三重區(市政官邸 1 號)新建工程發包事宜。
	111.11.04	1.通過本公司向銀行申請授信額度新增案，提請討論。 2.通過本公司稽核主管異動案。 3.通過本公司調整增加台北市龍江路新建工程發包金額事宜。

111.12.09	<ol style="list-style-type: none"> 1.通過本公司向金融機構申請授信額度新增及展延案。 2.通過本公司 112 度營運計畫及預算案。 3.通過 112 年度內部稽核年度稽核計畫。 4.通過本公司經理人 111 年度員工酬勞分配案。 5.通過本公司經理人 111 年度年終獎金發放標準。 6.通過本公司董事及經理人責任保險到期續約案。 7.通過本公司辦理國內 111 年度現金增資發行新股案。 8.通過本公司新北市三重區三重段 48、54 等二筆地號之新建工程發包予 100%子公司祝旺開發股份有限公司。 9.通過訂定本公司「內部重大資訊處理作業程序」。 10.通過取消新北市三重區三重段 66 地號等 13 筆土地之合建開發案。 11.通過本公司投資郡都建設發行之乙種特別股 2 億元，並按出資比率分配高雄市橋頭區後壁田段 30 地號土地建案。 12.通過本公司為銷售高雄建案，向關係人甲士林建設股份有限公司承租高雄市新興區一小段 125-1 等 3 筆土地(面積 4,603 平方公尺)，做為接待中心及樣品屋使用。
112.02.09	<ol style="list-style-type: none"> 1.通過訂定本公司現金增資認股價格及其他相關事宜。 2.通過訂定本公司 111 年度現金增資員工認股-經理人可認購股份情形。 3.通過向金融機構申請授信額度新增及展期案。
112.03.14	<ol style="list-style-type: none"> 1.通過本公司 111 年度營業報告書及財務報表案。 2.通過本公司 111 年度員工及董事酬勞分派情形案。 3.通過 111 年度「內部控制制度聲明書」。 4.通過本公司向 100%子公司祝旺開發(股)公司申請資金融通。 5.通過向銀行申請授信額度新增及展期案。 6.通過制定本公司預先核准非確信服務政策之一般性原則。 7.通過本公司「董事會成員及功能性委員績效評估」案。 8.通過本公司「公司治理主管」任命案。 9.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。 10.通過本公司規劃進行新北市土地之合建開發案。 11.通過本公司規劃進行新北市土地之合建開發案。 12.通過本公司規劃進行新北市土地之合建開發案。 13.通過本公司規劃進行新北市土地之合建開發案。 14.通過宏道新竹帝寶案階段工程發包事宜。 15.通過本公司全面改選董事(含獨立董事)案。 16.通過董事候選人之提名期間、應選名額及受理處所。 17.通過修訂本公司「公司章程」部分條文。 18.通過解除 112 年董事(含獨立董事)改選後新任董事及其代表人之競業禁止限制。 19.通過本公司 112 年股東常會擬訂於 06 月 30 日(星期五)上午 09 時正，假台北市中山區興安街 60 號 B2 舉行。

112.04.12	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過本公司 111 年度盈餘分配案。 2. 通過盈餘轉增資暨資本公積發行新股案。 3. 通過盈餘暨資本公積配發現金案。 4. 通過提請董事會通過提名並審查董事(含獨立董事)候選人名單。 5. 通過解除新任董事及其代表人競業禁止限制案。 6. 通過配合會計師事務所內部調整變更簽證會計師事宜。 7. 通過本公司定期評估簽證會計師獨立性及適任性之情形。 8. 通過本公司擬向銀行申請授信額度續約案。
-----------	---

(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：

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
會計主管	梁思琪	107.12.01	111.03.31	辭任/個人生涯規劃
財務主管	梁思琪	107.12.01	111.03.31	辭任/個人生涯規劃
內部稽核主管	陳韋芸	105.09.09	111.05.12	辭任/個人生涯規劃
內部稽核主管	王秀桂	111.05.12	111.10.04	辭任/個人生涯規劃

五、會計師公費資訊

簽證會計師公費資訊

單位：新台幣千元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩	111.01.01~111.12.31	3,560	1,810	5,480	
	黃欣婷					

請具體敘明非審計公費服務內容：(例如稅務簽證、確信或其他財務諮詢顧問服務)

註：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。非審計公費並應附註說明其服務內容。

(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：

非審計服務內容及金額：稅務簽證 1,310 千元、公司債覆核意見 60 千元、非擔任主管職薪資檢查表 30 千元、關係企業報告書 10 千元、財報翻譯 400 千元。

(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：係依據法令將稅務簽證費用重分類至非審計業務。

六、更換會計師資訊：

110 年度因安侯建業聯合會計師事務所會計師內部輪調，故簽證會計師由張淑瑩、韓沂璉改

為張淑瑩、黃欣婷。

112年第一季起因安侯建業聯合會計師事務所會計師內部輪調，故簽證會計師由張淑瑩、黃欣婷改為池世欽、黃欣婷。

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

112年5月2日

姓名	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		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱(或姓名)	關係	
祝文字	63,523,000	21.90%	553,000	0.19%	-	-	張瀛珠 祝藝	配偶 父子	
祝園實業(股)公司 代表人：祝文字	55,480,169	19.12%	-	-	-	-	張瀛珠 祝藝	配偶 父子	
丰雲廣告有限公司 代表人：祝藝	40,995,775	14.13%	-	-	-	-	祝文字 張瀛珠	父母親	
甲山林廣告(股)公司 代表人：張瀛珠	34,179,703	11.78%	-	-	-	-	祝文字 祝藝	配偶 母子	
仰山林廣告有限公司 代表人：祝藝	23,287,130	8.03%	-	-	-	-	祝文字 張瀛珠	父母親	
寒舍國際酒店(股)公司 代表人：賴英里	5,094,392	1.76%	-	-	-	-	無	無	
瑞揚開發有限公司 代表人：吳宜臻	4,705,165	1.62%	-	-	-	-	無	無	
寒溪投資(股)公司 代表人：蔡伯翰	4,020,997	1.43%	-	-	-	-	無	無	
東森電視事業(股)公司	2,780,000	0.96%	-	-	-	-	無	無	
達欣工程(股)公司	2,207,607	0.76%	-	-	-	-	無	無	

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例。

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	111年		112年截至4月30日	
		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	祝文宇	24,645,738	-	-	-
法人董事兼大股東	祝園實業股份有限公司	20,419,228	4,600,000	3,646,743	3,000,000
法人董事代表人	張境在	-8,088,300	-	370,000	-
法人董事代表人	張瀛珠	-3,740,760	1,650,000	-8,776,000	-
法人董事	逸豐國際開發(股)公司	8,876	-	0	-
法人董事代表人	許茂諺(註2)	-	-	4,000	-
獨立董事	張志弘	-	-	-	-
獨立董事	蔡如君	-	-	-	-
獨立董事	胡湘麒	-	-	-	-
10%大股東	丰雲廣告有限公司	19,698,406	0	2,990,675	2,300,000
10%大股東	甲山林廣告(股)公司	22,313,768	4,800,000	7,759,002	6,100,000
財務暨會計主管	梁思琪(註3)	-	-	-	-
財務暨會計主管	楊美津(註3)	-	-	12,000	-

註1：財務暨會計主管梁思琪小姐於111年3月31日辭任；楊美津小姐於111年4月1日起就任。

(二) 股權移轉資訊：無股權移轉相對人之資訊。

(三) 股權質押資訊：無股權質押相對人之資訊。

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：

111年12月31日

轉投資事業	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	5,000,000	100.00%	-	-	5,000,000	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%
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	290,079,000	209,921,000	500,000,000	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		
76.01	10	8,000,000	80,000,000	8,000,000	80,000,000	現金增資	-	-
76.06	10	15,000,000	150,000,000	15,000,000	150,000,000	現金增資	-	-
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	-	-
78.09	10	29,622,000	296,620,000	29,622,000	296,620,000	盈餘轉增資	-	註1
79.08	10	40,062,000	400,620,000	40,062,000	400,620,000	現金增資	-	註2
79.11	10	46,083,386	460,833,860	46,083,386	460,833,860	盈餘轉增資	-	註3
83.08	10	130,000,000	1,300,000,000	79,083,386	790,833,860	現金增資	-	註4
84.05	10	158,166,772	1,581,667,720	158,166,772	1,581,667,720	現金增資	-	註5
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	-	註6
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	-	註7
88.10	10	385,000,000	3,850,000,000	385,000,000	3,850,000,000	資本公積轉增資	-	註8
90.04	10	380,000,000	3,800,000,000	380,000,000	3,800,000,000	買回庫藏股減資	-	註9
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	-	註10
93.11	10	34,600,000	346,000,000	34,600,000	346,000,000	減資彌補虧損	-	註11
94.05	10	64,600,000	646,000,000	64,600,000	646,000,000	私募現金增資	-	註12
96.12	10	7,000,000	70,000,000	7,000,000	70,000,000	減資彌補虧損	-	註13
97.07	10	14,000,000	140,000,000	7,000,000	70,000,000	增加資本總額	-	註14
102.05	10	14,000,000	140,000,000	14,000,000	140,000,000	私募現金增資	-	註15
102.11	10	56,600,000	566,000,000	56,600,000	566,000,000	私募現金增資	-	註16
102.12	10	96,600,000	966,000,000	96,600,000	966,000,000	私募現金增資	-	註17
103.11	10	154,000,000	1,540,000,000	146,600,000	1,466,000,000	現金增資	-	註18
110.11	10	300,000,000	3,000,000,000	161,260,000	1,612,600,000	資本公積轉增資	-	註19
111.10	10	500,000,000	5,000,000,000	266,079,000	2,660,790,000	盈餘暨資本公積轉增資	-	註20
112.04	10	500,000,000	5,000,000,000	290,079,000	2,900,790,000	現金增資	-	註21

註1：78.09.04 (78)台財證(一)第01817號函核准。

註2：79.03.19 (79)台財證(一)第32126號函核准。

註3：79.11.05 (79)台財證(一)第03022號函核准。

註4：82.11.05 (82)台財證(一)第02465號函核准。

註5：84.02.08 (84)台財證(一)第53785號函核准。

註6：85.07.03 (85)台財證(一)第41613號函核准。

註7：86.07.28 (86)台財證(一)第55532號函核准。

註8：88.09.30 (88)台財證(一)第86001號函核准。

註9：90.03.01 (90)台財證(三)第106762號函核准。

註10：90.03.01 (90)台財證(三)第106762號函核准。

註21：112.04.12 經商授字第11230059620號函核准。

註11：93.10.19 金管證一字第0930146553號函核准。

註12：交付日三年後補辦公開發行。

註13：96.11.14 金管證一字第0960056910號函核准。

註14：97.7.17 府產業商字第09786455610號函核准。

註15：102.5.6 府產業商字第10283619910號函核准。

註16：102.11.08 經商授字第10201229060號函核准。

註17：102.12.03 經商授字第10201243400號函核准。

註18：103.11.07 經商授字第10301231530號函核准。

註19：110.11.12 經商授字第11001208500號函核准。

註20：111.10.04 經商授字第11101187960號函核准。

(三)總括申報制度相關資訊：無

(四)股東結構：

112年5月2日

股東 結構 數量	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	54	9,443	22	9,520
持有股數	—	14	200,644,898	88,247,633	1,186,455	290,079,000
持股比例	—	—	69.17%	30.42%	0.41%	100%

(五)股權分散情形：

1. 普通股股權分散情形

112年5月2日

持股分 級	股東人數(人)	持有股數(股)	持股比例
1至 999	7,175	568,653	0.196%
1,000至 5,000	1,874	3,258,732	1.123%
5,001至 10,000	197	1,529,616	0.527%
10,001至 15,000	76	939,763	0.324%
15,001至 20,000	44	794,639	0.274%
20,001至 30,000	38	935,081	0.322%
30,001至 40,000	26	932,358	0.321%
40,001至 50,000	12	562,823	0.194%
50,001至 100,000	21	1,456,764	0.502%
100,001至 200,000	18	2,404,269	0.829%
200,001至 400,000	15	4,643,943	1.601%
400,001至 600,000	6	3,195,604	1.102%
600,001至 800,000	0	0	0%
800,001至 1,000,000	1	961,485	0.331%
1,000,001以上	17	267,895,270	92.353%
合計	9,520	290,079,000	100.00%

2. 特別股股權分散情形：無。

(六)主要股東名單(5%以上)：

112年5月2日

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
祝文宇		63,523,000	21.90%
祝園實業股份有限公司		55,480,169	17.75%
丰雲廣告有限公司-		40,995,775	14.13%
甲山林廣告股份有限公司		34,179,703	11.78%
仰山林廣告有限公司		23,287,130	8.03%

(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

		年度	110年	111年	112年度截至 3月31日(註)
		項目			
每股市價	最高		94	150	85.2
	最低		64.3	69.1	71
	平均		73.71	101.74	76.82
每股淨值	分派前		38.79	23.06	27.63
	分派後		35.29	尚未分配	尚未分配
每股盈餘	加權平均股數		161,260	266,079	290,079
	每股 盈餘	追溯前	7.02	1.67	0.57
		追溯後	4.25	1.67	尚未分配
每股股利	現金股利		3.50	1.50	尚未分配
	無償 配股	盈餘配股	6.00	2.50(註9)	尚未分配
		資本公積配股	0.50	1(註9)	尚未分配
	累積未付股利		-	-	尚未分配
投資報酬 分析	本益比		17.34	60.92	註1
	本利比		21.06	67.82	註1
	現金股利殖利率		4.75%	1.47%	註1

*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董事會或次年度股東會決議分配之情形填列。

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，111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. 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111年度期初可分配盈餘為新台幣(下同)1,437,331,370元，加計本期淨利444,615,479元，並依法提列44,461,548元後，期末可分配盈餘為1,837,485,301元。

(2)本年度盈餘分配如下：

(一)現金股利：145,039,500元，即每股現金股利0.5元。

(二)股票股利：725,197,500元，即每股股票股利2.5元。

(三)分配後本公司之未分配盈餘計967,248,301元。

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：

項目	年度	111 年度 (預估)	
期初實收資本 (仟元)		2,660,790	
本年度配股配息情形 (註 1)	每股現金股利(元)	1.5	
	盈餘轉增資每股配股數(股)	0.25	
	資本公積轉增資每股配股數(股)	0.1	
營業績效變化情形	營業利益(元)	不適用 (註)	
	營業利益較去年同期增(減)比率		
	稅後純益(元)		
	稅後利益較去年同期增(減)比率		
	每股盈餘(元)		
	每股盈餘較去年同期增(減)比率		
	年平均投資報酬率(年平均本益比倒數)		
擬制性每股盈餘及本益比	若盈餘轉增資全數分配現金股利	擬制每股盈餘(元)	不適用 (註)
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積轉增資	擬制每股盈餘(元)	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積且盈餘轉增資改以現金股利發放	擬制每股盈餘(元)	
		擬制年平均投資報酬率	

註：本公司並未公開 111 年度財務預測，故本項不適用。

(十) 員工、董事及監察人酬勞

1. 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 111 年度及 110 年度員工酬勞估列金額分別為千 11,904 元及 29,701 千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為 2,976 千元及 7,425 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。

2. 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：

本公司民國 110 年度及 109 年度員工酬勞提列金額分別為 29,701 千元及 26,916 千元，董事、監察人酬勞提列金額分別為 7,425 千元及 6,729 千元與實際分派金額分別低估 650 千元及高估 3,099 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 111 年度及 110 年度之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十一)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形

112年03月31日

公司債種類	一〇九年度第一次有擔保公司債	
發行(辦理)日期	109年9月24日	
面額	壹佰萬元	
發行及交易地點	不適用	
發行價格	依票面金額十足發行。	
總額	新臺幣參億元整	
利率	票面利率：固定年利率 0.57%	
期限	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	
受託人	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	
簽證律師	邱雅文	
簽證會計師	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	
未償還本金	新臺幣參億元整	
贖回或提前清償之條款	不適用	
限制條款	無	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	
附其他權利	截至公開說明書刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、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、交換或認股辦法、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	
交換標的委託保管機構名稱	不適用	

公司債種類 (註2)	一一〇年度第一次有擔保公司債	
發行(辦理)日期	110年07月30日	
面額	壹佰萬元	
發行及交易地點(註3)	不適用	
發行價格	依票面金額十足發行。	
總額	新台幣伍億元整	
利率	票面利率：固定年利率0.70%	
期限	三年期 到期日：113年07月30日	
保證機構	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	
承銷機構	合作金庫證券股份有限公司	
簽證律師	邱雅文	
簽證會計師	張淑瑩	
償還方法	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	
贖回或提前清償之條款	不適用	
限制條款(註4)	不適用	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、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)規範	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	
交換標的委託保管機構名稱	不適用	

公司債種類 (註2)	一一〇年度第二次有擔保公司債	
發行(辦理)日期	110年11月25日	
面額	壹佰萬元	
發行及交易地點(註3)	不適用	
發行價格	依票面金額十足發行。	
總額	新台幣陸億元整	
利率	票面利率：固定年利率0.60%	
期限	五年期 到期日：115年11月25日	
保證機構	第一商業銀行股份有限公司	
受託人	日盛國際商業銀行(股)公司	
承銷機構	第一金證券股份有限公司	
簽證律師	邱雅文	
簽證會計師	張淑瑩	
償還方法	本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本	
未償還本金	新台幣陸億元整	
贖回或提前清償之條款	不適用	
限制條款(註4)	不適用	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、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)規範	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	
交換標的委託保管機構名稱	不適用	

公司債種類 (註2)	一一〇年度第三次有擔保公司債
發行(辦理)日期	111年01月06日
面額	壹佰萬元
發行及交易地點(註3)	不適用
發行價格	依票面金額十足發行。
總額	新台幣伍億元整
利率	票面利率：固定年利率 0.65%
期限	三年期 到期日：114年01月06日
保證機構	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
承銷機構	合作金庫證券股份有限公司
簽證律師	邱雅文
簽證會計師	張淑瑩
償還方法	本公司債自發行日起屆滿第一年還發行總額五分之一，屆滿第二年還發行總額五分之一，屆滿第三年還發行總額五分之三
未償還本金	新台幣伍億元整
贖回或提前清償之條款	不適用
限制條款(註4)	不適用
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額
	發行及轉換(交換或認股)規範
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
交換標的委託保管機構名稱	不適用

公司債種類	一一一年度第一次無擔保公司債	
發行(辦理)日期	111年07月04日	
面額	壹佰萬元	
發行及交易地點	不適用	
發行價格	依票面金額十足發行。	
總額	新臺幣伍億元整	
利率	票面利率：固定年利率4%	
期限	三年期，到期日：114年07月04日	
保證機構	不適用	
受託人	臺灣新光商業銀行股份有限公司	
承銷機構	合作金庫證券股份有限公司	
簽證律師	邱雅文	
簽證會計師	張淑瑩	
償還方法	本公司債發行屆滿第一年付息日當日執行買回權，買回發行總額之50%；及屆滿第二年付息日當日執行買回權，買回發行總額之50%；若本公司未執行買回權，本公司債為自發行日起屆滿第三年，到期一次還本	
未償還本金	新臺幣伍億元整	
贖回或提前清償之條款	不適用	
限制條款	不適用	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	
附其他權利	截至公開說明書刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、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、交換或認股辦法、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	
交換標的委託保管機構名稱	不適用	

註1：公司債辦理情形含辦理中之公募及私募公司債。辦理中之公募公司債係指已經本會生效(核准)者；辦理中之私募公司債係指已經董事會決議通過者。

註2：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註3：屬海外公司債者填列。

註4：如限制發放現金股利、對外投資或要求維持一定資產比例等。

註5：屬私募者，應以顯著方式標示。

註6：屬轉換公司債、交換公司債、總括申報發行公司債或附認股權公司債，應依性質按表列格式再揭露轉換公司債資料、交換公司債資料、總括申報發行公司債情形及附認股權公司債資料。

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、併購或受讓其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：本公司 112 年度現金增資，因資金計畫尚未執行完成故其效益尚未完全顯現。

(二)執行情形

- (1)109 年 9 月 17 日經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃債字第 10900111631 號函申報生效，核准發行 109 年度第一次有擔保普通公司債新台幣參億元整，已募集完成及執行完畢。
- (2) 110 年 07 月 23 日經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃債字第 11000077272 號函申報生效，核准發行發行 110 年度第一次有擔保普通公司債新台幣伍億元整，已募集完成及執行完畢。
- (3) 110 年 11 月 16 日經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃債字第 11000125241 號函申報生效，核准發行 110 年度第二次有擔保普通公司債新台幣陸億元整，已募集完成及執行完畢。
- (4) 110 年 12 月 29 日經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃債字第 11000142841 號函申報生效，准發行國內 110 年度第三次有擔保普通公司債新台幣伍億元整，已募集完成及執行完畢。
- (5) 111 年 6 月 24 日經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃債字第 11100063751 號函申報生效，核准發行國內 111 年度第一'次無擔保普通公司債新台幣伍億元整，已募集完成及執行完畢。
- (6) 112 年 1 月 30 日金管證字第 1110368271 核准之現金增資，業於 112 年 3 月 30 日募集完成，資金總額 1,728,000 千元，分別用於償還金融借款 579,750 千元及充實營運資金 11,48,250 千元，截至 112 年 3 月 31 日止，已分別執行 17.24%及 21.02%。

伍、營運概況

一、公司之經營

(一)業務內容

1.業務範圍

(1)主要業務內容

- A.一般廣告服務業。
- B.資訊軟體批發業。
- C.住宅及大樓開發租售業。
- D.不動產買賣業。
- E.不動產租賃業。
- F.資料處理服務業。
- G.不動產仲介經紀業。
- H.不動產代銷經紀業。
- I.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

(2)營業比重及產品項目：

單位：新臺幣仟元

年度	110年度		111年度		112年3月31日	
	金額	%	金額	%	金額	%
建設部門	429,557	7.78	391,795	8.28	304,827	20.34
代銷部門	3,358,574	60.83	2,571,872	54.33	751,779	50.16
營造部門	1,647,993	29.85	1,698,082	35.87	427,156	28.50
其他	85,290	1.54	72,261	1.53	14,922	1.00
合計	5,521,414	100.00	4,734,010	100.00	1,498,684	100.00

(三)公司目前之商品(服務)項目

本公司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。

- A.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。
- B.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。
- C.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：

本公司及其子公司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、綜合營造業、物業管理及食品什貨批發業等業務，由於本公司之主要營業收入為代銷勞務收入，故營運概況以不動產代銷業務現況及不動產業說明如下：

(1) 產業現況

A. 不動產開發產業

2022 年受第四季出口衰退影響，第四季經濟成長率由原預測 1.52% 轉為-0.86%，全年經濟成長率亦較預期低降至 2.43%。央行為抑制通膨預期心理，於年底再度調升利息半碼，在景氣趨緩及升息因素下，2022 年房市交易明顯趨緩，根據「2022 年第四季國泰房地產指數新聞稿」指出，2022 年第四季新推個案數共 256 件，推案戶數計有 25,857 戶，總推案金額為 4,688 億元，均較上季及去年同期下降。就年度交易 111 年度六都及全國買賣移轉棟數分別為 24.39 萬棟及 31.81 萬棟，分別較上年度減少 8.9% 及 8.6%。

近年來受惠於低利環境及資金回流，台灣房地產市場逐年增溫，為引導不動產市場正常發展，防止私法人投資炒作，防止價格虛報，阻斷契約轉售牟利等行為，內政部於 2021 年 11 月底研擬啟動修正《平均地權條例》，12 月 9 日通過修法草案。2022 年 4 月 7 日，行政院會通過「平均地權條例」部分條文修正草案，並函請立法院審議。2022 年 12 月 21 日完成初審，2023 年 1 月 10 日完成三讀。

本次修法五大重點如下：

一、限制換約轉售：預售屋或新建成屋買賣契約，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或經內政部公告的特殊情形外，不得讓與或轉售第三人；建商也不得同意或協助契約讓與或轉售，違規者均可按戶棟處罰 50 萬至 300 萬元。

二、重罰炒作行為：明確規範若有散播不實資訊影響交易價格、透過通謀虛偽交易營造熱銷假象、利用違規銷售影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利，或是以其他影響不動產交易價格或秩序的操縱行為進行炒作，都可按交易戶(棟、筆)數處罰 100 萬至 5,000 萬元，經限期改正但未改正者，並可連續處罰。

三、建立檢舉獎金制度：民眾對於不動產銷售買賣或申報實價登錄違規行為，可檢具證據向縣市政府檢舉，如經查證屬實，將由實收罰鍰中提充一定比率金額作為獎金。

四、管制私法人購屋：增訂私法人購買住宅用房屋許可制規定，並限制取得後於 5 年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。

五、解約申報登錄：預售屋買賣契約若有解約情形，建商應於 30 日內申報登錄；違規者將按戶棟處罰 3 萬至 15 萬元。

政府自 2020 年以來實施一連串房市控管措施，旨在針對投機型買家以防止房市非理性飆漲，期望能以自住剛性需求為主要買盤，建立穩定健全之房地產市場。

(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，111 北台灣前十大代銷業者接案量達 6,004 億，主要為老牌代銷業者且前 3 大代銷業者銷售金額遠超過 4 至 10 名加總，顯示代銷業者強者恆強的態勢越發明顯。

(3)營造業

根據內政部 111 年度建築物開工統計，111 年度開工建物樓地板面積共 3,050 萬平方公尺，總承攬金額為 3653 億元，分別較去年度增加 16.02% 及 29.02%，顯示近年房市增溫對於營造產業需求大幅增加，惟缺工缺料問題也導致建案展延開工總宅數持續攀升，根據內政部不動產資訊平台統計，111 年度建物開工展延宅數已創下 13 年以來的新高。

「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，110 年度營造工程物價指數年增 10.93%，111 年至 8 月繼續增加 8.8%，顯示營造成本居高不下且節節上漲。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。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，如土地掙客、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

近年來受疫情影響，各國皆以寬鬆貨幣政策刺激經濟，致使房地產市場景氣升溫，強勁的買氣激勵大代銷積極接案。由近幾年代銷業者銷售狀況顯示，近幾年國內主要代銷業排名並無重大改變，由於大型業者較有能力承接大型指標性案件，就品牌知名度及獲利上皆較中小型業者具有優勢。111年度起受政府房市政策及升息等因素影響，房地市場市況略為降溫，惟代銷業者主要排名並無重大變化。

(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。

根據內政部統計資料，截至111年度國內綜合營造業者共19,559家，資本額共計9,485億元，分別較上年度成長1.52%及3.6%。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，111年度甲級營造廠共3,148家，資本額共計4,381億，廠商數量僅占全體16.09%，但資本額達全體營造廠46.19%。

(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

根據數字科技旗下 591 新建案統計，2022 年全台推案量前十大建商共推出 5,826.8 億元案量，年增近 2 千億。另根據住展雜誌統計，2022 年北台灣新建案推案量前十大行政區，依序為桃園、中壢、三重、新莊、竹北、北投、龜山、土城、蘆竹、淡水，全年推案量介於 323.7 至 788.1 億元。十區總推案量達 5,922.3 億元，占北台灣新案逾 48%。其中桃園、中壢、北投、龜山、土城、蘆竹等區域共同點為重劃區推案。

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，111 年度本公司的代銷接案量領先大部分之同業。

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 111 年度核發建造執照件數及總樓地板面積分別為 23,257 件及 4,583 萬平方公尺，分別較 110 年度減少 10.86% 及增加 5.53%。

111 年土地交易總金額僅 1,718 億元，相較 110 年大跌逾四成。主要原因為商業類土地交易量緊縮，111 年交易量 233 億元僅 110 年度的兩成，住宅類土地全年交易量也由 110 年 1,078 億元直接腰斬至 563 億元。

111 年住、商土地交易比重大幅下降，惟獨工業地一枝獨秀，全年成交量達 895 億元、近 900 億元，囊括全年土地交易量五成。主要原因，是政府公部門釋出土地以工業地居多，提供交易機會。政府在全球升息、原物料上漲及國際局勢緊張的環境下，以釋出工業地滿足國內產業之需求為主，而不動產業界面對過去一年的國際政經環境，表現在購地策略上也更加謹慎。產業用地需求仍將持續，住商土地市場仍有餘溫，大

型建商不因囤地而追價，重劃區的小面積土地將是中小型建商獵地的機會。

就需求面而言，新冠疫情期間由於市場資金多且利率偏低，因此造就強勁之購屋需求，惟自 111 年度以來，政府為抑制國內通膨預期心理，央行持續採行緊縮貨幣政策，至 112 年 2 月五大銀行房貸利率已升至 1.98%，較去年度水準高出甚多，房屋貸款單月承做金額自 111 年底後亦顯著下降，未來利率走向仍可能對房地市場產生影響。

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	111/01	111/02	111/03	111/04	111/05	111/06	111/07	111/08	111/09	111/10	111/11	111/12	112/01	112/02
利率	1.359	1.367	1.378	1.561	1.601	1.614	1.703	1.729	1.731	1.827	1.851	1.864	1.953	1.980
房屋貸款	68,861	40,943	73,488	61,478	68,581	60,698	55,893	50,652	54,721	47,272	60,130	64,495	36,954	46,265

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：新台幣兆元

期間	111/01	111/02	111/03	111/04	111/05	111/06	111/07	111/08	111/09	111/10	111/11	111/12	112/01	112/02
房貸貸款	8.869	8.869	8.869	8.869	8.869	8.869	8.869	8.869	8.869	8.869	8.869	8.869	8.869	8.869
建築貸款	2.833	2.857	2.886	2.900	2.926	2.958	2.989	3.005	3.027	3.058	3.084	3.098	3.121	3.140

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) 疫情導致全球通膨趨勢，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) 政府大力推動各區基礎建設及科學園區規劃，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：

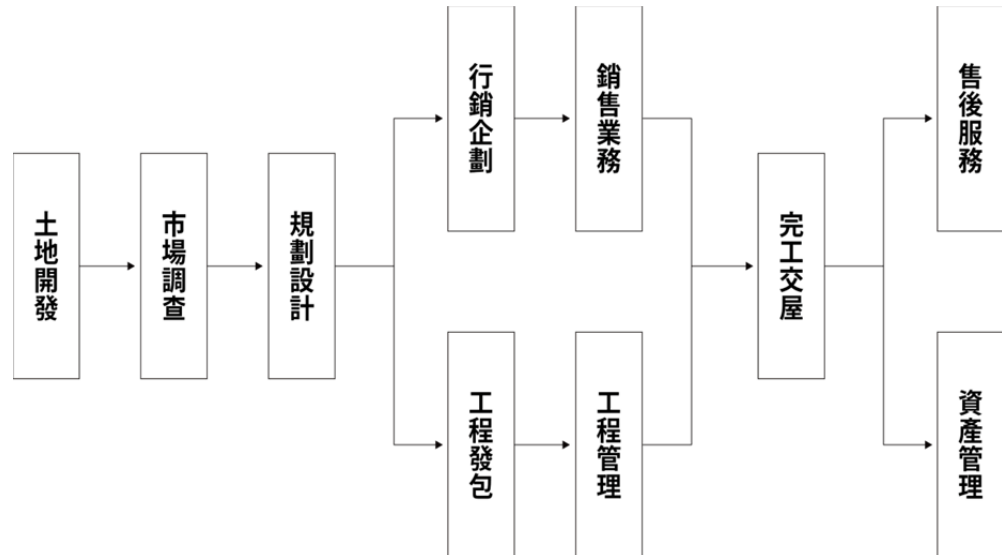
- (A) 累積未銷售的預售屋及新建餘屋量仍偏高，可能對市場競爭產生影響。
- (B) 重點銷售區域競爭激烈，可能導致價格競爭。
- (C) 繼承棟數逐年增加，有可能影響購屋需求。
- (D) 政府近年陸續實施各項房市控款措施及升息，對交易意願可能造成影響。
- (E) 營建成本大幅上漲，壓縮業者獲利。
- (F) 111 年底至 112 年初景氣燈號持續藍燈，景氣衰退可能影響購屋意願。

(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	110年			111年			112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	其他	4,804,200	100.00	—	其他	8,712,067	100.00	—	其他	2,528,305	100.00	—
2												
3												
	進貨淨額	4,804,200	100.00			8,712,067	100.00		進貨淨額	2,528,305	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	110年			111年			112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	甲山林建設	1,116,980	16.58	關係人	甲山林建設	665,922	14.07	關係人	0297	293,649	19.59	無
2	其他	4,404,434	83.42	—	5309	520,319	10.99	無	6723	210,128	14.02	無
3					其他	3,547,768	74.94	—	5309	149,799	10.00	無
									其他	845,108	56.39	—
	銷貨淨額	5,521,414	100.00		銷貨淨額	4,734,009	100.00		銷貨淨額	1,498,684	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		110年度			111年度		
	產能	產量	產值	產能	產量	產值		
營建工程	-	-	-					
營造工程	-	-	1,606,450		1,657,029			
勞務合約	-	-	1,229,211		1,499,625			
其他	-	-	63,715		58,678			
合計			2,899,376		3,215,332			

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		110年度				111年度			
	內銷		外銷		內銷		外銷			
	量	值	量	值	量	值	量	值		
營建工程	22戶	429,557	-	-	11戶	391,795	-	-		
營造工程	-	1,647,993	-	-		1,698,082	-	-		
勞務合約	-	3,358,574	-	-		2,571,872	-	-		
其他	-	85,290	-	-		72,261	-	-		
合計		5,521,414		-		4,734,010		-		

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		110 年度	111 年度	當年度截至 112 年 3 月 31 日
員 工 人 數	職 員	119	125	126
	技術人員	0	0	0
	作 業 員	0	0	0
	合 計	119	125	126
平 均 年 歲		43	41	40.3
平 均 服 務 年 資		5.7	5.3	5.6
學 歷 分 布 比 率	博 士	2	2	2
	碩 士	6	6	6
	大 專	91	98	98
	高 中	20	19	20
	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：
903 仟元(包含子公司)。
- (二) 未來因應對策及改善措施：
- 採用低汙染及低噪音之施工設備。
 - 加派臨時工清掃，保持工地周圍環境清潔，加強工地圍籬。
 - 設置垃圾貯存設備，事實清除或委託代運。
 - 成立專責單位監督各地執行成果。

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：
- 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：
 - 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。
 - 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。
 - 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：

本公司與潘○○及陳○○之給付獎金民事訴訟事件（訴訟標的金額合計新臺幣2,442,087元），案經臺灣臺北地方法以109年度勞訴字第410號民事判決，駁回其所提給付獎金之訴，惟潘○○及陳○○服提起上訴，目前尚於臺灣高等法院以111年度勞上字第35號案件審理中，惟對本公司之財務、業務不致產生重大影。

六、資通安全管理

(1)資通安全管理架構

- A.為保障公司及客戶之機密資訊安全，本公司設置資訊系統部，負責資訊安全管理及監督，並制定「個人資料保護之管理」及「資通安全檢查之控制作業」，明定公司機密資訊保護的管理程序及規範。由資訊部負責統籌資訊安全及相關事宜建立資訊安全管理制度。
- B.稽核室擬定相關內部控制程序管理及定期進行內部稽核。並依照專業機構提供之資訊環境控制與應用系統查核事項，資訊部定期進行自主性查核，確保資訊處理相關作業之安全。
- C.每年會計師進行資訊作業查核，若發現缺失，會要求改善措施並追蹤改善結果。
- D.基於資訊安全的重要性，權責單位每年定期向董事會報告公司資訊安全治理與執行狀況。

(2)資通安全政策

為強化公司資訊安全管理，加強督促改善公司之資訊安全防護，有效降低因人為疏失、蓄意或天然災害等導致之資訊資產遭受內外部竊取、不當使用、洩漏、竄改或破壞等風險，確保資訊安全，建立妥善的電腦使用環境，以充分支援各項工作，訂定有相關資訊管理及資訊安全管理及應變機制之相關辦法，以維護公司資訊安全。

(3)具體管理方案及投入資通安全管理之資源

目前公司建置內部及外部防火牆以降低遭受網路攻擊並透過內部建置病毒防護機制已減少感染惡意病毒及即時清除網路病毒。IT現有相關人員四名投入在軟硬體面的管理及維護並持續投入更多的IT資源在加強資訊系統應變，備份及復原之機制，建立持續運營之資訊系統基礎。並持續對全公司同仁定期進行宣導及各項防護演練，教育提升全員資安維護的意識及責任。

- (4)截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：最近二年度及截至年報刊印日止，並無重大資安事件影響進而遭受損失。

六、 重要契約

公司別	契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款		
愛山林	合建契約	冠揚建設(股)公司	102/12/7~合建交屋完成	圓山帝寶	無		
		呂○○等	103/11/28~合建交屋完成				
		王○○等	103/12/12~合建交屋完成				
		立信建設(股)公司	107/12/05~合建交屋完成	板橋區江翠段(D3)	無		
		葉○○	108/04/07~合建交屋完成	板橋區民族段(一)	無		
		何○○等	108/10/03~合建交屋完成				
		羅○○	108/10/24~合建交屋完成				
		胡○○	108/12/20~合建交屋完成				
		張○○	109/01/13~合建交屋完成				
		江○○	109/03/04~合建交屋完成				
		江○○等	110/11/06~合建交屋完成				
		江○○	110/11/12~合建交屋完成				
		江○○	110/12/11~合建交屋完成				
		俞○○等	109/04/05~合建交屋完成			板橋區民族段(二)	無
		林○○	109/04/27~合建交屋完成				
		周○○等	109/05/05~合建交屋完成				
		劉○○	109/05/11~合建交屋完成				
		超技儀器有限公司	109/05/19~合建交屋完成				
		王○○等	109/05/23~合建交屋完成				
		黃○○	109/05/24~合建交屋完成				
		林○○等	109/06/19~合建交屋完成				
		林○○	109/07/10~合建交屋完成				
		林○○	109/07/17~合建交屋完成				
		賈○○	109/08/15~合建交屋完成				
		張○○	109/09/21~合建交屋完成				
		張○○等	109/09/22~合建交屋完成				
		黃○○	109/11/25~合建交屋完成				
		王○○	109/11/29~合建交屋完成				
		楊○○	110/03/15~合建交屋完成				
		洪○○	110/03/23~合建交屋完成				
		徐○○等	111/01/03~合建交屋完成				
		盧○○	111/03/25~合建交屋完成				
		楊○○	111/05/25~合建交屋完成				
蕭○○	111/09/12~合建交屋完成						
萬○○	111/09/27~合建交屋完成						
洪○○	111/10/07~合建交屋完成						
立信建設(股)公司	109/04/09~合建交屋完成	板橋區新都段(C1)	無				
立信建設(股)公司	109/04/09~合建交屋完成	板橋區江翠段(D2)	無				
徐○○等	109/04/21~合建交屋完成	松山區西松段	無				
李○○等	110/04/05~合建交屋完成						

公司別	契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
愛山林	合建契約	戴○○	110/04/09~合建交屋完成		
		游○○等	110/04/21~合建交屋完成		
		駱○○	110/05/10~合建交屋完成		
		李○○	109/05/15~合建交屋完成	三重五谷王段(A)	無
		李○○等	109/05/19~合建交屋完成		
		李○○	109/05/26~合建交屋完成		
		林○○	109/06/24~合建交屋完成		
		杜○○	109/07/02~合建交屋完成		
		李○○	109/07/09~合建交屋完成		
		臺北市賴羅傅宗親會	109/09/22~合建交屋完成		
		杜○○	109/10/16~合建交屋完成		
		乾富建設(股)公司	109/12/18~合建交屋完成		
		李○○	110/12/06~合建交屋完成		
		楊○○等	109/12/22~合建交屋完成		
		紀○○等	110/04/01~合建交屋完成		
		邵○○等	110/04/25~合建交屋完成		
		秦○○	110/10/23~合建交屋完成		
		李○○	110/11/27~合建交屋完成		
		李○○等	110/03/26~合建交屋完成	三重五谷王段(B)	無
		林○○	110/04/13~合建交屋完成		
		梁○○等	110/04/15~合建交屋完成		
		李○○	110/04/30~合建交屋完成		
		財團法人新北市三重區先嗇宮	110/06/17~合建交屋完成		
		李○○等	110/07/06~合建交屋完成	三重五谷王段(C)	無
		李○○	110/03/26~合建交屋完成		
		李○○等	110/10/27~合建交屋完成		
		顏○○	111/03/10~合建交屋完成	三重五谷王段(D)	無
		陳○○	111/03/21~合建交屋完成		
		吳○○	111/05/16~合建交屋完成		
		謝○○	111/09/23~合建交屋完成	桃園區龜山區善捷段	無
		陳○○	111/05/18~合建交屋完成		
		坤地資產管理有限公司	111/11/11~合建交屋完成	三重五谷王段(E)	無
楊○○	111/05/28~合建交屋完成	三重段 48 地號	無		
陳○○等	111/08/16~合建交屋完成	中正區臨沂段	無		
陳○○	111/08/17~合建交屋完成				
趙○○	111/08/26~合建交屋完成				
申○○等	111/08/29~合建交屋完成				
蘇○○	111/09/02~合建交屋完成				
蔡○○	111/09/06~合建交屋完成				

公司別	契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款		
愛山林	合建契約	陳○○	111/09/07~合建交屋完成				
		余○○等	111/09/14~合建交屋完成				
		林○○	111/09/29~合建交屋完成				
		林○○	111/10/05~合建交屋完成				
		林○○等	112/02/23~合建交屋完成				
		王○○	112/03/09~合建交屋完成				
		李○○	112/03/27~合建交屋完成				
		陳○○	111/08/31~合建交屋完成				
		許○○等	111/10/17~合建交屋完成			新北市地區	無
		彭○○等	111/10/17~合建交屋完成				
	不動產買賣契約	李○○	109/03/26	三重五谷王段(B)	無		
		李○○等	109/04/06				
		林○○等	109/04/10				
		蔡○○	109/09/02				
		林○○	109/10/04				
		吳○○等	109/11/10				
		李○○等	109/12/08				
		吳○○	110/01/12				
		張○○	110/01/19				
		李○○	110/03/26				
		林○○	110/04/16				
		許○○	110/07/15	板橋區民族段(二)	無		
		蔡○○	110/03/06				
		李○○	110/04/26	三重五谷王段(D)	無		
		李○○	110/08/05				
		梁○○等	110/05/14				
		許○○	111/01/12				
		林○○	111/08/12				
		歐○○	111/08/26				
		李○○	111/09/02	三重五谷王段(E)	無		
林○○	110/06/17						
何○○等	110/06/25						
謝○○	110/07/01						
李○○等	110/07/20						
林○○等	111/02/25						
福堂顧問諮詢有限公司	111/05/27						
李○○等							
陳○○	110/07/16	三重五谷王段(F)	無				
林○○	111/04/15						
吳○○等	111/05/06						
丁○○等	111/07/08						

公司別	契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
		中國人造纖維(股)公司	110/10/27	三重五谷王段(H)	無
		葉○○等	110/11/12		
		李○○等	110/11/30		
		左岸開發(股)公司	110/12/13		
		潘○○等	110/10/08	新北市地區	無
		張○○	110/11/18		
		鄭○○等	110/12/07		
		林○○	111/01/26		
		黃○○	111/02/23		
		林○○	111/03/25		
		周○○	111/04/18		
		李○○	112/01/06		
		大升開發(股)公司	111/03/09	基隆市樂安區代天府段	無
		愛山林	不動產買賣契約	吳○○等	111/05/06
林○○	111/08/22				
林○○等	111/05/20			基隆市暖暖區金華段	無
陳○○	111/08/31			土城區柑林段	無
廖○○等	111/09/12				無
共同投資興建契約	立信建設(股)公司		106/06/28~完工	板橋區新都段(C3)	無
	唐璽建設(股)公司		107/07~完工	板橋區文化段	無
	王○○				
	立信建設(股)公司		107/12/05~完工	板橋區江翠段(D3)	無
	立信建設(股)公司		107/12/05~完工	板橋區江翠段(D5)	無
	廣泰基建設(股)公司		108/01~完工	板橋區民族段(一)	無
	翊全開發(股)公司		108/06/10~完工	新竹縣寶香段	無
	立信偉業(股)公司		109/01~完工	板橋區板翠段(F3)	無
	立信建設(股)公司		109/04/09~完工	板橋區新都段(C1)	無
	立信建設(股)公司		109/04/09~完工	板橋區江翠段(D2)	無
	廣泰基建設(股)公司		109/11/12~完工	三重三重段 48 地號	無
	玉擘投資有限公司		110/08/04~完工	三重五谷王段(E)	無
	乾富建設(股)公司				
	乾富建設(股)公司		110/12/06~完工	三重五谷王段(A)	無
	宜誠建設(股)公司		111/11/28~完工	三重五谷王段(H)	無
上境實業有限公司					
乾富建設(股)公司	111/08/12~完工	三重五谷王段(B)	無		
愛山林	工程契約	達欣工程(股)公司	108/10/30~工程完竣驗收	圓山帝寶	無
		祝旺開發(股)公司	108/10/30~工程完竣驗收	圓山帝寶	無
		連元營造(股)公司	108/12/29~工程完竣驗收	山森原	無
		祝旺開發(股)公司	109/12/01~工程完竣驗收	帝景 3 號	無

公司別	契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
		祝旺開發(股)公司	110/05/12~工程完竣驗收	帝景 2 號	無
		祝旺開發(股)公司	109/07/07~工程完竣驗收	帝景 5 號	無
		祝旺開發(股)公司	109/12/01~工程完竣驗收	帝景 5 號	無
		立信工營造(股)公司	110/07/30~工程完竣驗收	采蝶	無
		立信工營造(股)公司	110/07/30~工程完竣驗收	天禧	無
		祝旺開發(股)公司	110/08/19~工程完竣驗收	圓山帝寶	無
		祝旺開發(股)公司	110/10/05~工程完竣驗收	屏東花園帝寶	無
		祝旺開發(股)公司	110/12/17~工程完竣驗收	新竹帝寶	無
		祝旺開發(股)公司	111/09/15~工程完竣驗收	市政官邸 1	無
		祝旺開發(股)公司	111/12/15~工程完竣驗收	市政愛悅	無
愛山林	代銷契約	甲士林建設(股)公司	107/10/01~取得使照後三個月	時尚帝寶	無
		富敦開發(股)公司			
		華疆國際開發(股)公司			
		凱越建設(股)公司	109/06/01~112/12/31	海上皇宮	無
		安展實業(股)公司			
		良績實業(股)公司			
		興攻實業(股)公司			
		甲山林建設(股)公司	107/10/01~112/09/30	帝國花園廣場	無
		立信建設(股)公司			
		甲山林建設(股)公司	108/01/01~取得使照後三個月	美麗山林	無
		宏大地建設(股)公司			
		侑德投資(股)公司	建照取得~112/10/31	江南 STAR	無
		眾德建設(股)公司			
		漢翔開發有限公司			
		冠揚建設(股)公司	109/03/01~取得使照後一個月	園山帝寶	無
		南榮開發建築(股)公司	108/09/01~取得使照後 18 個月	世界明珠	無
		元瑞開發實業(股)公司	111/08/01~取得使照後 18 個月		
		南港輪胎(股)公司			
		智凱開發(股)公司			
		立信建設(股)公司	108/10/01~取得使照後一個月	帝景 2 號	無
		立信建設(股)公司	108/10/01~取得使照後一個月	帝景 3 號	無
		立信建設(股)公司	108/10/01~取得使照後一個月	帝景 5 號	無
		立信建設(股)公司	109/06/01~取得使照後一個月	采蝶	無
立信建設(股)公司	109/06/01~取得使照後一個月	天禧	無		
齊裕營造(股)公司	110/01/01~完銷	美術 1 號院	無		
漢吉建設(股)公司	110/03/01~112/03/31	欽禾	無		
華鎂投資有限公司					
五築建設(股)公司					
林○○等	111/08/10~111/12/31				

公司別	契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
		翊全開發(股)公司	111/05/16~取得使照後六個月	新竹帝寶	無
		森原建設(股)公司	110/05/01~112/12/31	森原樹	無
		長新匯(股)公司	110/12/15~112/12/31		
		興鴻暘建設(股)公司			
		匯達開發(股)公司	111/03/25~112/12/31		
		潤隆建設(股)公司	110/04/01~取得使照後六個月	新橫濱	無
		寰鼎開發建設(股)公司			
		海鉅建設(股)公司			
		中德建設(股)公司	建照取得後開始銷售，銷售期間一年	漾漾台北	無
		張〇等			
		亞昕國際開發(股)公司	110/05/01~113/11/30	亞昕華威	無
		新潤建設(股)公司	110/05/01~112/04/30	新潤潤見築	無
		東泰國際建設(股)公司	110/10/15~112/07/31	伊豆莊園	無
		新總陽建設(股)公司	建照取得次日起開始銷售，銷售期間八個月	當代1號院	無
		鄭〇〇			
		國賓大建設(股)公司	111/04/01~112/03/31	南山大苑	無
		國巨投資(股)公司	建照取得後開始銷售，銷售期間二年	都廳大院	無
		頂率開發(股)公司			
		鴻基再來願(股)公司	110/12/01~111/11/30	中山晶綻	無
		久郡建設(股)公司	111/02/16~113/02/16	星野之森	無
		白天鵝建設(股)公司			
		明緯建設(股)公司			
		華峰開發(股)公司	111/02/16~取得使照後六個月	德安美麗蒼	無
		德安開發(股)公司	111/05/01~113/05/01		
興益發建設企業(股)公司	111/06/15~取得使照後十二個月	樹學院	無		
潤隆建設(股)公司	111/07/01~取得使照後六個月	夢悅城	無		
海鉅建設(股)公司					
興富發建設(股)公司	111/09/15~112/12/31	國家企業廣場	無		
		大昕建設(股)公司	111/08/16~取得建照及完成申報備查買賣定型化契約後一年	台大昕	無
愛山林	代銷契約	首泰建設(股)公司	111/10/20~取得建照暨銷售人員進場開始銷售後十個月	首泰南港	無
		聯宏開發(股)公司	111/12/16~取得建照後2年	丹佛花都	無
		興益發建設(股)公司	112/4/1~113/3/31	捷運桃花園	無
水立方	代銷契約	甲士林建設(股)公司	107/03/01~113/02/28	天墅	無
		宏大地建設(股)公司			
		廣明建設(股)公司	109/08/01~112/06/30	湯泉美景	無
甲山林	代銷	立信建設(股)公司	108/10/01~取得使照後一個月	帝景1號	無

公司別	契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
	契約	祝園實業(股)公司			
		上境實業有限公司	109/08/01~取得使照後一個月		
		達欣工程(股)公司	109/06/01~111/12/31	海洋都心 2	無
		達欣工程(股)公司	109/06/01~111/12/31	海洋都心 3	無
		欣路建設(股)公司	109/09/01~112/06/30	湯泉紅樹林	無
祝旺開發	工程契約	甲山林建設(股)公司	107/12/12~工程完竣驗收	美麗山林	無
		甲山林建設(股)公司	105/11/30~工程完竣驗收	香榭帝寶	無
		甲山林建設(股)公司	111/05/10~工程完竣驗收	金城帝寶 2 號	無
		甲山林建設(股)公司	111/05/10~工程完竣驗收	金城帝寶 1 號	無
		甲士林建設(股)公司	109/02/01~工程完竣驗收	時尚帝寶	無
		愛山林建設	108/10/30~工程完竣驗收	圓山帝寶	無
		愛山林建設	110/08/19~工程完竣驗收	圓山帝寶	無
		祝園實業/立信建設	110/04/01~工程完竣驗收	帝景 1 號	無
		愛山林建設/立信建設	110/05/12~工程完竣驗收	帝景 2 號	無
		愛山林建設/立信建設	109/12/01~工程完竣驗收	帝景 3 號	無
		愛山林建設/立信建設	109/07/07~工程完竣驗收	帝景 5 號	無
		愛山林建設/立信建設	109/12/01~工程完竣驗收	帝景 5 號	無
		愛山林建設	110/10/05~工程完竣驗收	屏東花園帝寶	無
		愛山林建設/翊全開發	110/12/17~工程完竣驗收	新竹帝寶基礎工程	無
		愛山林建設/乾富建設	111/09/15~工程完竣驗收	市政官邸 1	無
		甲山林建設(股)公司	111/11/28~工程完竣驗收	文華帝寶	無
愛山林建設/廣泰基建設	111/12/15~工程完竣驗收	市政愛悅	無		

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 112年3月31 日財務資料(註2)
		107年	108年	109年	110年	111年	
流動資產		9,232,849	10,087,594	13,048,477	17,113,495	23,598,227	25,609,366
採權益法長期投資		-	2,260	2,260	2,260	-	-
不動產、廠房及設備		859,725	885,079	870,543	863,827	852,038	38,430,
無形資產		124	31	245	181	1,298	1,124
其他資產		1,234,985	1,735,185	1,879,298	2,427,590	2,659,374	3,660,515
資產總額		11,327,683	12,710,149	15,800,823	20,407,353	27,110,937	29,309,435
流動負債	分配前	6,106,193	6,083,157	7,957,530	11,588,543	17,799,159	18,269,813
	分配後	6,106,193	6,083,157	8,104,130	12,152,953	18,234,278	註8
非流動負債		1,060,111	2,263,224	2,572,814	2,562,866	3,175,629	3,025,298
負債總額	分配前	7,166,304	8,346,381	10,530,344	14,151,409	20,974,788	21,295,111
	分配後	7,166,304	8,346,381	10,676,944	14,715,819	21,409,907	註8
歸屬於母公司業主之權益		4,161,063	4,363,676	5,270,479	6,255,944	6,136,149	8,014,324
股本		1,466,000	1,466,000	1,466,000	1,612,600	2,660,790	2,900,790
資本公積		2,075,556	2,075,556	2,076,211	1,783,011	1,299,231	2,798,751
保留盈餘	分配前	619,507	8,252,120	1,728,268	2,860,333	2,176,128	2,314,783
	分配後	619,507	822,120	1,581,668	2,699,073	2,031,089	註8
其他權益			-	-	-	-	-
庫藏股票			-	-	-	-	-
非控制權益		316	92	-	-	-	-
權益總額	分配前	4,161,379	4,363,768	5,270,479	6,255,944	6,136,149	8,014,324
	分配後	4,161,379	4,363,768	5,123,879	5,691,534	5,991,109	註8

*公司若有編製個體財務報告者，應另編製最近五年度個體之簡明資產負債表及綜合損益表。

*採用國際財務報導準則之財務資料不滿5個年度者，應另編製下表(2)採用我國企業會計準則之財務資料。

註1：凡未經會計師查核簽證之年度，應予註明。

註2：當年度曾辦理資產重估價者，應予列註辦理日期及重估增值金額。

註3：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，應併予揭露。

註4：上稱分配後數字，請依據董事會或次年度股東會決議之情形填列。

註5：財務資料經主管機關通知應自行更正或重編者，應以更正或重編後之數字列編，並註明其情形及理由。

註6：最近五年度財務資料均經會計師查核簽證。

註7：112年第一季合併財務報告業經會計師核閱。

註8：該年度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)				
		107年	108年	109年	110年	111年
流動資產		8,894,551	9,755,383	12,084,449	15,556,492	21,621,348
不動產、廠房及設備		857,245	882,727	867,737	860,244	848,152
無形資產		61	31	245	181	354
其他資產		1,572,740	1,993,864	2,365,542	2,925,559	3,085,563
資產總額		11,324,536	12,632,005	15,317,973	19,342,476	25,555,417
流動負債	分配前	6,109,810	6,071,264	10,603,530	10,603,530	16,316,322
	分配後	6,109,810	6,071,264	10,603,530	11,167,940	16,751,441
非流動負債		1,053,663	2,197,065	2,483,750	2,483,002	3,102,946
負債總額	分配前	7,163,473	8,268,329	13,086,532	13,086,532	19,419,268
	分配後	7,163,473	註 2	13,086,532	13,650,942	19,854,387
歸屬於母公司業主之權益		4,161,063	4,363,676	5,270,479	6,255,944	6,136,149
股本		1,466,000	1,466,000	1,466,000	1,612,600	2,660,790
資本公積		2,075,556	2,075,556	2,076,211	1,783,011	1,299,231
保留盈餘	分配前	619,057	822,120	1,728,268	2,860,333	2,176,128
	分配後	619,057	822,120	1,728,268	2,699,073	2,031,089
其他權益		-	-	-	-	-
庫藏股票		-	-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-	-
權益總額	分配前	4,161,063	4,363,676	5,270,479	6,255,944	6,136,149
	分配後	4,161,063	4,363,676	5,270,479	5,691,534	5,991,109

註 1：最近五年度財務資料均經會計師查核簽證。

(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 112年3月31日 財務資料(註2)
	107年	108年	109年	110年	111年	
營 業 收 入	1,860,434	2,221,028	4,778,150	5,521,414	4,734,010	1,498,684
營 業 毛 利	676,310	798,247	2,044,665	2,315,534	1,410,158	509,596
營 業 損 益	347,547	423,617	1,304,023	1,654,016	716,555	261,483
營業外收入及支出	(89,401)	(136,870)	(112,829)	(143,980)	(113,605)	(78,212)
稅 前 淨 利	239,362	286,747	1,191,194	1,510,036	602,950	183,271
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	184,853	202,389	906,148	1,132,065	444,615	138,655
停 業 單 位 損 失	-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	184,853	202,389	906,148	1,132,065	444,615	138,655
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	184,853	202,389	906,148	1,132,065	444,615	138,655
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	184,853	202,613	906,148	1,132,065	444,615	138,655
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	184,853	202,613	906,148	1,132,065	444,615	138,655
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益	-	(224)	-	-	-	-
每 股 盈 餘(元)	0.69	0.76	3.41	4.25	1.67	0.52

註1：最近五年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：112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)				
	107年	108年	109年	110年	111年
營業收入	1,708,798	1,988,847	3,433,358	3,437,715	2,783,221
營業毛利	603,025	722,984	1,861,125	2,001,806	1,137,734
營業損益	335,048	434,818	1,257,365	1,513,718	633,703
營業外收入及支出	(968,51)	(144,382)	(76,153)	(39,792)	(53,402)
稅前淨利	238,197	290,436	1,181,212	1,473,926	580,301
繼續營業單位 本期淨利	184,853	202,613	906,148	1,132,065	444,615
停業單位損失	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	184,853	202,613	906,148	1,132,065	444,615
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	184,853	202,613	906,148	1,132,065	444,615
淨利歸屬於 母公司業主	184,853	202,613	906,148	1,132,065	444,615
淨利歸屬於非控制 權益	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	184,853	202,613	906,148	1,132,065	444,615
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	-	-	-	-	-
每股盈餘(元)	0.69	0.76	3.41	4.25	1.67

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
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	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、黃欣婷	無保留意見
111年	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112年3月31日財務分析(註2)
		107年	108年	109年	110年	111年	
財務結構%	負債占資產比率	63.26	65.66	66.64	69.34	77.36	72.65
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	607.30	748.73	900.96	1,020.90	1,092.88	28726.57
償債能力%	流動比率	151.20	165.82	163.97	147.67	132.58	140.17
	速動比率	21.22	26.68	39.25	40.55	30.04	36.23
	利息保障倍數(倍)	3.07	2.75	8.23	9.54	3.36	299.36
經營能力	應收款項週轉率(次)	3.58	3.20	3.93	3.07	2.38	3.20
	平均收現日數	101.95	114.06	92.87	118.89	153.36	114.06
	存貨週轉率(次)	0.16	0.18	0.30	0.29	0.22	0.20
	應付款項週轉率(次)	1.78	1.77	2.25	2.52	2.11	2.00
	平均銷貨日數	2281.25	2027.77	1,216.67	1,258.62	1,659.09	1825.00
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	2.16	2.55	5.44	6.36	5.51	13.44
獲利能力	總資產週轉率(次)	0.16	0.18	0.33	0.30	0.19	0.20
	資產報酬率(%)	2.51	2.77	7.19	7.03	2.73	0.75
	權益報酬率(%)	4.49	4.74	18.79	19.64	7.17	1.95
	稅前純益占實收資本額比率(%)	16.32	19.55	81.30	93.63	22.66	6.31
	純益率(%)	9.93	9.11	18.96	20.50	9.39	9.25
現金流量	每股盈餘(元)	1.14	1.26	5.62	7.02	1.67	0.52
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	2.05	1.88	1.56	1.39	1.96	1.94
	財務槓桿度	1.53	1.63	1.14	1.11	1.55	1.54

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. 速動比率較上期下降，係營建存貨大幅增加所致。
2. 利息保障倍數較上期下降，係借款增加且央行升息導致利息增加，且111年度獲利減少所致。
3. 應收帳款週轉率降低及平均收現日數增長，係本年度熱銷案件開案於年底，致期末應收帳款餘額較為增加所致。
4. 存貨週轉率降低及平均銷貨日數增長，係因本年度建設事業擴張，積極購置營建用地導致期末存貨金額大增所致。
5. 總資產週轉率下降，係購入營建存貨導致總資產增加且本年度因銷售衰退導致獲利減少所致。
6. 獲利能力指標皆較上年度下降，係銷售衰退導致獲利減少所致。
7. 本年度代銷事業銷售減少致固定成本比重相對增加造成營運槓桿度增加；另因土建融增加及央行升息之等因素，至本期財務槓桿度增加。

註1：107年度至111年度業經會計師查核簽證。
註2：112年第1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。

註8：第一季週轉率業已年化，俾便與其他年度比較。

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 112年3月31 日財務分析
		107年	108年	109年	110年	111年	
財務結構%	負債占資產比率	63.25	65.45	65.59	67.65	75.98	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	608.31	743.23	893.61	1,015.86	1,089.32	
償債能力%	流動比率	145.57	160.68	159.76	146.71	132.51	
	速動比率	20.35	25.33	33.48	33.02	23.38	
	利息保障倍數	3.07	2.81	8.25	9.43	3.30	
經營能力	應收款項週轉率(次)	4.22	3.14	3.84	2.87	2.13	
	平均收現日數	86.49	116.24	95.05	127.17	171.36	
	存貨週轉率(次)	0.15	0.16	0.18	0.14	0.11	
	應付款項週轉率(次)	1.73	1.61	1.74	1.84	2.00	
	平均銷貨日數	2433.33	2281.25	2,027.77	2,607.14	3,318.18	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1.99	2.29	3.92	3.98	3.26	
	總資產週轉率(次)	0.15	0.16	0.24	0.19	0.12	
獲利能力	資產報酬率(%)	2.52	2.76	7.42	7.34	2.88	
	權益報酬率(%)	4.49	4.75	18.81	19.64	7.17	
	稅前純益占實收資本額比率(%) (註7)	16.24	19.81	80.57	91.40	21.80	
	純益率(%)	13.94	10.19	26.39	32.93	15.97	
	每股盈餘(元)	1.14	1.26	5.62	7.02	1.67	
	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	2.00	1.66	1.48	1.32	1.79	
	財務槓桿度	1.53	1.58	1.14	1.13	1.66	

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. 速動比率較上期下降，係營建存貨大幅增加所致。
2. 利息保障倍數較上期下降，係借款增加且央行升息導致利息增加，且111年度獲利減少所致。
3. 應收帳款週轉率降低及平均收現日數增長，係本年度熱銷案件開案於年底，致期末應收帳款餘額較為增加所致。
4. 存貨週轉率降低及平均銷貨日數增長，係因本年度建設事業擴張，積極購置營建用地導致期末存貨金額大增所致。
5. 總資產週轉率下降，係購入營建存貨導致總資產增加且本年度因銷售衰退導致獲利減少所致。
6. 獲利能力指標皆較上年度下降，係銷售衰退導致獲利減少所致。
7. 本年度代銷事業銷售減少致固定成本比重相對增加造成營運槓桿度增加；另因土建融增加及央行升息之等因素，至本期財務槓桿度增加。

註1：107年度至111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

茲准 董事會造送本公司一一一年度營業報告書及財務報表（含合併財務報表）等表冊，其中財務報表（含合併財務報表）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黃欣婷會計師查核竣事提出查核報告。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報請 鑑核。

此 上

本公司一一二年股東常會

愛山林建設開發股份有限公司

審計委員會召集人：胡湘麒



中 華 民 國 一 一 二 年 三 月 十 四 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一一一年及一一〇年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一一年及一一〇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一一一年及一一〇年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一一年及一一〇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一一一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(二十二)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。民國一一一年度勞務合約收入為2,388,259千元，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(五)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一一一年十二月三十一日，愛山林建設開發股份有限公司存貨(建設業)金額為17,179,125千元，占總資產67%，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：

於民國一〇一一年十二月三十一日，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1,034,993千元，占總資產4%，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一一一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

張淑慧



會計師：

黃佩婷



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1100333824號
民國 一 一 二 年 三 月 十 四 日

	111.12.31			110.12.31					
	金額	%	金額	%	金額	%			
資產									
流動資產：									
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 435,794	2	596,263	3	2100 短期借款(附註六(十二))	\$ 9,217,320	36	6,613,819	34
1150 應收票據淨額(附註六(四)、(二十二)及七)	20,583	-	93,290	-	2110 應付短期票券(附註六(十二))	1,551,324	6	324,232	2
1160 應收票據一關係人淨額(附註六(四)及(二十二))	640	-	-	-	2130 合約負債一流動(附註六(二十二)及九)	2,288,086	9	1,241,584	6
1170 應收帳款淨額(附註六(四)及(二十二))	1,191,782	5	1,160,719	7	2150 應付票據(附註六(十五))	7,992	-	66,571	-
1180 應收帳款一關係人淨額(附註六(四)、(二十二)及七)	21,977	-	118,672	1	2170 應付帳款(附註六(十五))	849,968	3	401,837	2
1200 其他應收款	3,371	-	10,006	-	2180 應付帳款一關係人(附註六(十五)及七)	151,129	1	172,039	1
1210 其他應收款一關係人(附註七)	20,542	-	8,652	-	2200 其他應付款	197,087	1	248,381	1
1320 存貨(建築業適用)(附註六(五)、七及八)	17,179,125	67	11,755,413	62	2220 其他應付款項一關係人(附註七)	713,217	3	112,352	1
1410 預付款項(附註六(六))	78,921	-	60,501	-	2230 本期所得稅負債	108,536	-	175,614	1
1476 其他金融資產一流動(附註六(十一)及八)	2,077,676	9	1,489,328	8	2251 員工福利負債準備一流動(附註六(十八))	4,801	-	4,841	-
1479 其他流動資產一其他	42,437	-	25,411	-	2280 租賃負債一流動(附註六(十六)及七)	16,301	-	10,591	-
1480 取得合約之增額成本一流動(附註六(十一)及七)	212,490	1	78,075	-	2305 其他金融負債一流動	8,225	-	4,162	-
1482 履行合約成本一流動(附註六(五))	336,010	1	160,162	1	2321 一年或一營業週期內到期或執行買回權公司債(附註六(十四)及七)	400,000	2	500,000	3
	21,621,348	85	15,556,492	82	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三))	781,095	3	700,104	4
					2399 其他流動負債一其他	21,241	-	27,403	-
非流動資產：									
1510 透過損益按公允價值衡量之金融資產一非流動(附註六(二))	188,560	1	188,560	1	非流動負債：	16,316,322	64	10,603,530	55
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產一非流動(附註六(三))	5,396	-	5,396	-	2530 應付公司債(附註六(十四)及七)	2,000,000	8	1,400,000	7
1550 採用權益法之投資(附註六(七))	550,660	2	633,949	3	2540 長期借款(附註六(十三))	677,504	3	688,576	4
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	848,152	3	860,244	4	2570 遞延所得稅負債(附註六(十九))	4,756	-	7,281	-
1755 使用權資產(附註六(九)、七及八)	1,059,367	4	1,052,715	5	2580 租賃負債一非流動(附註六(十六)及七)	349,851	1	328,738	2
1760 投資性不動產淨額(附註六(十)、七及八)	702,443	3	565,969	3	2645 存入保證金	20,835	-	8,407	-
1780 無形資產	354	-	181	-	2670 其他非流動負債一其他(附註六(十))	50,000	-	50,000	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十九))	39,387	-	26,760	-	負債總計	3,102,946	12	2,483,002	13
1960 預付投資款	-	-	399	-	權益(附註(二十))：	19,419,268	76	13,086,532	68
1980 其他金融資產一非流動(附註六(十一)及八)	539,495	2	451,556	2	3110 普通股股本	2,660,790	10	1,612,600	8
1995 其他非流動資產一其他	255	-	255	-	3210 資本公積一發行溢價	1,293,675	5	1,777,455	9
	3,934,069	15	3,785,984	18	3220 資本公積一庫藏股票交易	5,556	-	5,556	-
					3300 保留盈餘	2,176,128	9	2,860,333	15
					權益總計	6,136,149	24	6,255,944	32
資產總計	\$ 25,555,417	100	19,342,476	100	負債及權益總計	\$ 25,555,417	100	19,342,476	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：楊美津



愛山林建設開發股份有限公司

綜合損益表

民國一十一年及一十年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111年度		110年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(二十二)及七)	\$ 2,783,221	100	3,437,715	100
5000 營業成本(附註六(五)及七)	1,645,487	59	1,435,909	42
營業毛利	1,137,734	41	2,001,806	58
營業費用(附註六(二十三)及七)：				
6100 推銷費用	239,593	9	255,003	7
6200 管理費用	249,279	9	230,724	7
6450 預期信用減損損失(附註六(四))	15,159	1	2,361	-
	504,031	19	488,088	14
營業淨利	633,703	22	1,513,718	44
營業外收入及支出：				
7100 利息收入(附註六(二十四)及七)	2,479	-	1,007	-
7010 其他收入(附註六(二十四)及七)	19,001	1	17,297	1
7020 其他利益及損失(附註六(七)、(十)及(二十四))	133,159	5	12,525	-
7050 財務成本(附註六(十六)、(二十四)及七)	(252,830)	(9)	(174,820)	(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	44,789	2	104,199	3
	(53,402)	(1)	(39,792)	(1)
7900 稅前淨利	580,301	21	1,473,926	43
7950 減：所得稅費用(附註六(十九))	135,686	5	341,861	10
本期淨利	444,615	16	1,132,065	33
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
本期綜合損益總額	\$ 444,615	16	1,132,065	33
每股盈餘(單位：新台幣元)(附註六(二十一))				
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 1.67		4.25	
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 1.67		4.25	

(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：楊美津



愛山林建設開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇一一年一月一日至一〇一一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股	資本公積	保留盈餘		合計	權益總計
			法定盈餘公積	未分配盈餘		
民國一〇一一年一月一日餘額	\$ 1,466,000	2,076,211	90,360	1,637,908	1,728,268	5,270,479
本期綜合損益總額	-	-	-	1,132,065	1,132,065	1,132,065
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	90,615	(90,615)	-	-
其他資本公積變動：						
資本公積轉增資配發股票股利	146,600	(146,600)	-	-	-	-
資本公積配發現金股利	-	(146,600)	-	-	-	(146,600)
民國一〇一一年十二月三十一日餘額	\$ 1,612,600	1,783,011	180,975	2,679,358	2,860,333	6,255,944
本期綜合損益總額	-	-	-	444,615	444,615	444,615
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	113,206	(113,206)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(161,260)	(161,260)	(161,260)
普通股股票股利	967,560	-	-	(967,560)	(967,560)	-
其他資本公積變動：						
資本公積轉增資配發股票股利	80,630	(80,630)	-	-	-	-
資本公積配發現金股利	-	(403,150)	-	-	-	(403,150)
民國一〇一一年十二月三十一日餘額	\$ 2,660,790	1,299,231	294,181	1,881,947	2,176,128	6,136,149

民國一〇一一年一月一日餘額

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

 提列法定盈餘公積

 其他資本公積變動：

 資本公積轉增資配發股票股利

 資本公積配發現金股利

民國一〇一一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

 普通股現金股利

 普通股股票股利

其他資本公積變動：

 資本公積轉增資配發股票股利

 資本公積配發現金股利

民國一〇一一年十二月三十一日餘額

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

現金流量表

民國一十一年及一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 580,301	1,473,926
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	30,433	42,200
攤銷費用	316	221
預期信用減損損失	15,159	2,361
利息費用	252,830	174,820
利息收入	(2,479)	(1,007)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(44,789)	(104,199)
處分投資性不動產利益	(18,745)	-
租賃修改利益	-	(744)
處分採用權益法之投資損失	742	-
收益費損項目合計	233,467	113,652
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據減少	72,707	11,480
應收票據—關係人增加	(640)	-
應收帳款增加	(59,544)	(290,378)
應收帳款—關係人減少(增加)	96,695	(79,329)
其他應收款減少	6,635	5,663
其他應收款—關係人(增加)減少	(11,957)	43,857
存貨增加	(5,383,977)	(2,806,366)
預付款項增加	(18,420)	(43,726)
其他金融資產-流動增加	(588,328)	(455,801)
其他流動資產增加	(17,026)	(9,289)
取得合約之增額成本增加	(134,415)	(54,982)
履行合約成本增加	(175,848)	(4,628)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(6,214,118)	(3,683,499)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	1,046,502	562,959
應付票據(減少)增加	(58,579)	57,047
應付帳款增加(減少)	448,131	(58,407)
應付帳款—關係人(減少)增加	(20,910)	156,427
其他應付款減少	(84,567)	(10,785)
其他應付款—關係人增加	250,865	15,683
員工福利負債準備(減少)增加	(40)	1,422
其他金融負債增加	4,063	-
其他流動負債減少	(6,163)	(8,012)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	1,579,302	716,334
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(4,634,816)	(2,967,165)
調整項目合計	(4,401,349)	(2,853,513)
營運產生之現金流出	(3,821,048)	(1,379,587)
收取之利息	2,459	988
支付之利息	(280,877)	(205,784)
支付之所得稅	(217,916)	(414,120)
營業活動之淨現金流出	(4,317,382)	(1,998,503)

愛山林建設開發股份有限公司

現金流量表(續)

民國一一年及一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110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	-	(188,560)
處分採用權益法之投資	38	-
減資退回股款	-	62,000
取得不動產、廠房及設備	(1,335)	(7,670)
其他應收款-關係人減少	-	30,000
取得無形資產	(489)	(156)
取得投資性不動產	(148,343)	(50,218)
處分投資性不動產	78,874	-
其他金融資產-非流動增加	(87,939)	(302,609)
其他非流動資產增加	-	(255)
收取之股利	127,765	8,461
投資活動之淨現金流出	(31,429)	(449,007)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	6,798,761	5,986,341
短期借款減少	(4,195,260)	(4,488,508)
應付短期票券增加	6,891,600	1,285,000
應付短期票券減少	(5,661,100)	(1,130,000)
發行公司債	1,000,000	1,100,000
償還公司債	(500,000)	-
舉借長期借款	73,010	94,990
償還長期借款	(3,091)	(3,096)
存入保證金增加	12,428	382
其他應付款-關係人增加	350,000	-
租賃本金償還	(13,596)	(22,947)
發放現金股利	(564,410)	(146,600)
籌資活動之淨現金流入	4,188,342	2,675,562
本期現金及約當現金(減少)增加數	(160,469)	228,052
期初現金及約當現金餘額	596,263	368,211
期末現金及約當現金餘額	\$ 435,794	596,263

(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：楊美津



愛山林建設開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國一一一年度及一一〇年度
(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一一二年三月十四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

本公司自民國一一一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」
- 國際會計準則第三十七號之修正「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三號之修正「對觀念架構之引述」

(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一一二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「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

(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
- 國際會計準則第一號之修正「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)

- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際財務報導準則第十七號之修正「初次適用IFRS 17及IFRS 9比較資訊」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回交易之規定」

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損益按公允價值衡量金融資產。
- (2) 依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量金融資產。

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或透過損益按公允價值衡量之金融資產。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) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(4) 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

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

• 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。

(5)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。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(5)金融資產及負債之互抵

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

(六)存 貨

1.代銷業

客戶合約成本

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

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

2.建設業

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售地點所發生之必要支出。房地之開發成本包括開發期間產生之建造成本、土地成本、借款成本及專案費用。於竣工時，在建房地結轉至待售房地，依收入法或建坪法擇一攤計，再將銷售比例佔房地開發成本結轉營業成本。續後，成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本，淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計費用後餘額，淨變現價值之釐定方法如下：

- (1)營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。
- (2)在建工程：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去銷售房地時所產生之估計成本及完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- (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。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

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

(八)投資子公司

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

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

(九)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

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

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

(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。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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 |

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

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。

1.承租人

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

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

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

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2)預期支付之殘值保證金額有變動；

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- (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，則繼續認列已移轉資產並將收取之對價認列為金融負債。

2. 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。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

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：

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1)土地開發及房地銷售

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

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

(2)勞務合約收入

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

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

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

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

(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。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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
3. 商譽之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額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。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

1. 有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

(1) 同一納稅主體；或

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

(十七) 每股盈餘

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

(十八) 部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層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)。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(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(四)。

(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(五)。

(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(二十二)。

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)。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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(二十五)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	111.12.31	110.12.31
庫存現金及零用金	\$ 4,701	4,791
活期存款	430,673	590,701
支票存款	420	771
現金流量表所列之現金及約當現金	\$ 435,794	596,263

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(二十五)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	111.12.31	110.12.31
國內非上市(櫃)公司股票—甲種特別股	\$ 188,560	188,560

上述金融資產未有提供作質押擔保之情形。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	111.12.31	110.12.31
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，於民國一一一年度及一一〇年度認列之股利收入皆為零元。

2.信用風險(包括債務工具投資之減損)及市場風險資訊請詳附註六(二十五)。

3.上述金融資產未有提供作質押擔保之情形。

(四)應收票據及應收帳款(含關係人)

	111.12.31	110.12.31
應收票據-因營業而發生	\$ 20,583	93,290
應收票據-關係人-因營業而發生	640	-
應收帳款-按攤銷後成本衡量	1,216,410	1,170,188
應收帳款-關係人-按攤銷後成本衡量	21,977	118,672
減：備抵損失	(24,628)	(9,469)
	\$ 1,234,982	1,372,681

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：

111.12.31			
	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	\$ 1,169,703	1.07%	12,525
逾期30天以下	56,935	6.76%	3,846
逾期31~60天	24,143	11.34%	2,738
逾期61~90天	2,786	27.35%	762
逾期91~180天	5,148	75.02%	3,862
逾期181天以上	895	100%	895
	\$ 1,259,610		24,628

110.12.31			
	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	\$ 1,365,295	0.60%	8,131
逾期30天以下	12,078	5.51%	666
逾期31~60天	3,439	9.30%	320
逾期61~90天	800	19.48%	156
逾期91~180天	538	36.36%	196
	\$ 1,382,150		9,469

本公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	111年度	110年度
期初餘額	\$ 9,469	7,108
認列之減損損失	15,159	2,361
期末餘額	\$ 24,628	9,469

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(五)存貨

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
代銷業：		
履行合約成本	\$ 336,010	160,162
建設業：		
預付土地款	299,683	232,838
營建用地	8,841,246	6,098,603
在建房地	6,856,266	3,965,866
待售房地	<u>1,181,930</u>	<u>1,458,106</u>
小計	<u>17,179,125</u>	<u>11,755,413</u>
合計	<u><u>\$ 17,515,135</u></u>	<u><u>11,915,575</u></u>

- 1.民國一一一年度及一一〇年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為1,645,487千元及1,435,909千元。
- 2.民國一一一年度及一一〇年度並無認列存貨跌價損失及存貨沖減迴轉之情形。
- 3.民國一一一年度及一一〇年度，本公司在建房地之利息資本化金額，請詳附註六(二十四)。
- 4.本公司向其他關係人取得或處分存貨(建設業)，相關資訊請詳附註七。
- 5.民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。
- 6.本公司取得土城區柑林段9筆土地及新竹寶香段等49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。

(六)預付款項

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
留抵稅額	\$ 37,668	59
預付款項(代銷業)	15,433	15,958
預付費用(建設業)	3,198	24,684
其他	<u>22,622</u>	<u>19,800</u>
	<u><u>\$ 78,921</u></u>	<u><u>60,501</u></u>

(七)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
子公司	\$ 550,660	631,689
關聯企業	<u>-</u>	<u>2,260</u>
	<u><u>\$ 550,660</u></u>	<u><u>633,949</u></u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

1. 子公司

請參閱民國一一一年度合併財務報告。

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：

	111.12.31	110.12.31
個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	\$ -	2,260
	111年度	110年度
歸屬於本公司之份額：		
本期損益	\$ (1,946)	-
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	\$ (1,946)	-

3. 本公司於民國一一一年十一月間處分關聯企業－勝名建設(股)公司全部之普通股股份，處分價款為38千元，其認列處分投資損失742千元帳列「其他利益及損失」項下。

4. 擔保

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，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。

(八) 不動產、廠房及設備

本公司民國一一一年度及一一〇年度不動產、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	總 計
成本或認定成本：						
民國111年1月1日餘額	\$ 695,942	170,615	4,867	34,656	5,562	911,642
增 添	-	-	1,335	-	-	1,335
民國111年12月31日餘額	\$ 695,942	170,615	6,202	34,656	5,562	912,977
民國110年1月1日餘額	\$ 695,942	170,615	2,759	34,656	-	903,972
增 添	-	-	2,108	-	5,562	7,670
民國110年12月31日餘額	\$ 695,942	170,615	4,867	34,656	5,562	911,642
折舊及減損損失：						
民國111年1月1日餘額	\$ -	22,191	2,492	26,561	154	51,398
本年度折舊	-	3,368	1,036	8,095	928	13,427
民國111年12月31日餘額	\$ -	25,559	3,528	34,656	1,082	64,825
民國110年1月1日餘額	\$ -	18,756	1,712	15,767	-	36,235
本年度折舊	-	3,435	780	10,794	154	15,163
民國110年12月31日餘額	\$ -	22,191	2,492	26,561	154	51,398

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	辦公設備	租賃改良	運輸設備	總 計
帳面金額：						
民國111年12月31日	\$ 695,942	145,056	2,674	-	4,480	848,152
民國110年1月1日	\$ 695,942	151,859	1,047	18,889	-	867,737
民國110年12月31日	\$ 695,942	148,424	2,375	8,095	5,408	860,244

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，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、房屋及建築及運輸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	運輸設備	總 計
使用權資產成本：					
民國111年1月1日餘額	\$ 1,112,170	18,826	9,167	3,784	1,143,947
租約到期	-	(11,787)	-	-	(11,787)
新 增	21,992	14,855	-	3,573	40,420
民國111年12月31日餘額	\$ 1,134,162	21,894	9,167	7,357	1,172,580
民國110年1月1日餘額	\$ 1,112,170	39,563	16,206	-	1,167,939
重 分 類	-	(12,469)	(7,039)	-	(19,508)
新 增	-	7,039	-	3,784	10,823
提前解約	-	(15,307)	-	-	(15,307)
民國110年12月31日餘額	\$ 1,112,170	18,826	9,167	3,784	1,143,947
使用權資產之折舊及減損損失：					
民國111年1月1日餘額	\$ 73,950	13,585	2,751	946	91,232
租約到期	-	(11,787)	-	-	(11,787)
本期折舊	25,219	6,172	916	1,461	33,768
民國111年12月31日餘額	\$ 99,169	7,970	3,667	2,407	113,213
民國110年1月1日餘額	\$ 49,256	25,013	6,166	-	80,435
租約到期	-	(12,469)	(7,039)	-	(19,508)
本期折舊	24,694	14,221	3,624	946	43,485
提前解約	-	(13,180)	-	-	(13,180)
民國110年12月31日餘額	\$ 73,950	13,585	2,751	946	91,232
帳面價值：					
民國111年12月31日	\$ 1,034,993	13,924	5,500	4,950	1,059,367
民國110年12月31日	\$ 1,038,220	5,241	6,416	2,838	1,052,715
民國110年1月1日	\$ 1,062,914	14,550	10,040	-	1,087,504

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，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，民國一一一年度及一一〇年度使用之折現率分別為6.60%及6.625%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。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

依據民國一一一年度及一一〇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。

本公司民國一一一年度及一一〇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111年1月1日餘額	\$ 224,756	42,078	455,402	722,236
增添	-	-	197,041	197,041
出售	(46,157)	(42,078)	-	(88,235)
民國111年12月31日餘額	\$ 178,599	-	652,443	831,042
民國110年1月1日餘額	\$ 224,756	42,078	385,282	652,116
增添	-	-	93,726	93,726
出售	-	-	(23,606)	(23,606)
民國110年12月31日餘額	\$ 224,756	42,078	455,402	722,236
折舊及減損損失：				
民國111年1月1日餘額	\$ 139,243	17,024	-	156,267
本年度折舊	-	438	-	438
出售	(10,644)	(17,462)	-	(28,106)
民國111年12月31日餘額	\$ 128,599	-	-	128,599
民國110年1月1日餘額	\$ 139,243	16,273	-	155,516
本年度折舊	-	751	-	751
民國110年12月31日餘額	\$ 139,243	17,024	-	156,267
帳面金額：				
民國111年12月31日	\$ 50,000	-	652,443	702,443
民國110年12月31日	\$ 85,513	25,054	455,402	565,969
民國110年1月1日	\$ 85,513	25,805	385,282	496,600
公允價值(註)：				
民國111年12月31日			\$ 50,000	
民國110年12月31日			\$ 130,873	
民國110年1月1日			\$ 130,873	

註：上述公允價值不含長春段地上權之未完工程。

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。

本公司於民國一一一年度出售新北市三重區之土地及房屋，並於同年八月間完成過戶交屋之程序，認列處分不動產利益18,745千元，帳列其他利益及損失，請詳附註六(二十四)。

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。民國一一〇年度所採用之收益率區間為1.40%。

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，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。

民國一一一年度及一一〇年度，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(二十四)。

(十一)其他金融資產及取得合約之增額成本

	111.12.31	110.12.31
其他金融資產—流動	\$ 2,077,676	1,489,328
取得合約之增額成本—流動	212,490	78,075
其他金融資產—非流動	539,495	451,556
合 計	\$ 2,829,661	2,018,959

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保證金等。

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，民國一一一年度及一一〇年度皆認列零元之攤銷費用。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)短期借款／應付短期票券

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
擔保銀行借款	\$ 7,158,150	5,549,974
無擔保銀行借款	2,059,170	1,063,845
應付短期票券	1,551,324	324,232
	<u>\$ 10,768,644</u>	<u>6,938,051</u>
尚未使用額度	<u>\$ 4,935,937</u>	<u>5,029,143</u>
利率區間	<u>1.951%~3.478%</u>	<u>1.75%~2.388%</u>

1.借款之發行與償還

民國一一一年度及一一〇年度新增金額分別為13,690,361千元及7,271,341千元，償還之金額分別為9,856,360千元及5,618,508千元。

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>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
擔保銀行借款	\$ 1,458,599	1,388,680
減：一年內到期部分	(781,095)	(700,104)
合計	<u>\$ 677,504</u>	<u>688,576</u>
尚未使用額度	<u>\$ 162,000</u>	<u>235,010</u>
利率區間	<u>2.11%~2.995%</u>	<u>1.70%~2.42%</u>

1.借款之發行與償還

民國一一一年度及一一〇年度新增之金額分別為73,010千元及94,990千元，償還之金額分別為3,091千元及3,096千元。

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>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
有擔保普通公司債－非流動	\$ 1,900,000	1,900,000
無擔保普通公司債－非流動	500,000	-
減：一年內到期	(400,000)	(500,000)
	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>1,400,000</u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

1.應付公司債之發行與償還

本公司於民國一一一年度發行有擔保普通公司債500,000千元及無擔保普通公司債500,000千元，票面利率分別為0.65%及4%，每年付息一次，發行期間皆為三年；並償還民國一〇八年一月發行之有擔保公司債500,000千元。民國一一〇年度發行有擔保普通公司債1,100,000千元，票面利率為0.60%~0.70%，每年付息一次，發行期間為三年~五年；民國一一〇年度未再買回或償還應付公司債。

2.應付公司債之擔保品

本公司以資產設定抵押供應付公司債之擔保情形請詳附註八。

(十五)應付票據及帳款(含關係人)

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
建設案	\$ 765,288	400,266
代銷案	242,695	239,436
其他	1,106	745
	<u>\$ 1,009,089</u>	<u>640,447</u>

(十六)租賃負債

本公司融資租賃負債如下：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
流動	<u>\$ 16,301</u>	<u>10,591</u>
非流動	<u>\$ 349,851</u>	<u>328,738</u>

到期分析請詳附註六(二十五)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
租賃負債之利息費用	<u>\$ 8,539</u>	<u>8,195</u>
短期租賃之費用	<u>\$ 1,006</u>	<u>122</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 23,141</u>	<u>31,264</u>

1.土地、房屋及建築之租賃

本公司民國一一一年度及一一〇年度承租地上權、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。

2.其他租賃

本公司承租運輸設備之租賃期間為三年。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
低於一年	\$ 17,426	21,267
一至二年	17,077	4,318
二至三年	17,077	3,662
三至四年	17,077	3,662
四至五年	2,846	3,662
五年以上	-	31,372
未折現租賃給付總額	<u>\$ 71,503</u>	<u>67,943</u>

民國一一一年度及一一〇年度由不動產產生之租金收入分別為19,487千元及18,436千元。

(十八)員工福利

1.確定福利計畫

本公司員工福利負債明細如下：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
短期帶薪假負債	<u>\$ 4,801</u>	<u>4,841</u>

2.確定提撥計畫

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

本公司民國一一一年度及一一〇年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為6,168千元及6,162千元，已提撥至勞工保險局。

(十九)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一一一年度及一一〇年度費用明細如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 151,888	283,021
調整前期之當期所得稅	(1,050)	11,057
未分配盈餘加徵	-	40,777
	<u>150,838</u>	<u>334,855</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(15,152)	7,006
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 135,686</u>	<u>341,861</u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一一一年度及一一〇年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	111年度	110年度
稅前淨利	\$ 580,301	1,473,926
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 116,060	294,785
遞延利息支出之財稅差異	18,121	13,394
權益法認列之國內投資利益	(9,051)	(20,840)
前期(高)低估	(1,050)	11,057
土地增值稅	2,446	155
未分配盈餘加徵	-	40,777
其他	9,160	2,533
	<u>\$ 135,686</u>	<u>341,861</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

民國一一一年度及一一〇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	呆帳損失	合計
<u>遞延所得稅資產：</u>				
民國111年1月1日餘額	\$ -	26,760	-	26,760
貸記損益表	-	9,884	2,743	12,627
民國111年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>36,644</u>	<u>2,743</u>	<u>39,387</u>
民國110年1月1日餘額	\$ 7,802	18,683	-	26,485
(借)貸記損益表	(7,802)	8,077	-	275
民國110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>26,760</u>	<u>-</u>	<u>26,760</u>

	勞務成本暫時性差異	
<u>遞延所得稅負債：</u>		
民國111年1月1日餘額	\$	7,281
借記(貸計)損益表		(2,525)
民國111年12月31日餘額	<u>\$</u>	<u>4,756</u>
民國110年1月1日餘額	\$	-
借記損益表		7,281
民國110年12月31日餘額	<u>\$</u>	<u>7,281</u>

3. 本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇九年度。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十) 資本及其他權益

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司額定股本總額分別為5,000,000千元及3,000,000千元，每股面額10元，分別為500,000千股及300,000千股，已發行股份分別為266,079千股及161,260千股。

本公司民國一一一年度及一一〇年度流通在外股數調節表如下：

	(以千股表達)	
	普 通 股	
	111年度	110年度
1月1日期初餘額	161,260	146,600
資本公積轉增資	8,063	14,660
盈餘轉增資	96,756	-
12月31日期末餘額	266,079	161,260

本公司於民國一一一年六月三十日及一一〇年八月二十七日經股東常會決議以資本公積發放股票股利分別為80,630千元及146,600千元，以及盈餘發放股票股利分別為967,560千元及零千元，該項增資案業經主管機關核准生效，並分別以民國一一一年九月二十五日及一一〇年十一月一日為增資基準日，相關法定登記程序已辦理完竣。

1. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	111.12.31	110.12.31
發行股票溢價	\$ 1,293,675	1,777,455
庫藏股票交易	5,556	5,556
	\$ 1,299,231	1,783,011

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。

本公司於民國一一一年三月十八日經董事會決議，以資本公積發放現金股利403,150千元及於民國一一一年六月三十日經股東會決議以資本公積發放股票股利80,630元。

本公司於民國一一〇年三月二十六日經董事會決議，以資本公積發放現金股利146,600千元及於民國一一〇年八月二十七日經股東常會決議以資本公積發放股票股利146,600千元。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額與前期末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，則自前期末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

本公司於民國一一一年三月十八日經董事會決議民國一一〇年度盈餘分配案之現金股利金額並於民國一一一年六月三十日經股東會決議民國一一〇年度盈餘分配案之股票股利金額及民國一一〇年八月二十七日經股東常會決議民國一〇九年度盈餘分配案，因民國一〇九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90,615千元外，餘暫不分配，有關分派予業主之股利如下：

	110年度	
	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ 1.00	161,260
股票	6.00	<u>967,560</u>
合計		<u>\$ 1,128,820</u>

爰山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十一)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：

	111年度	110年度
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 444,615	1,132,065
1月1日流通在外普通股(註)	266,079	266,079
12月31日普通股加權平均流通在外股數(註)	266,079	266,079
	<u>\$ 1.67</u>	<u>4.25</u>
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 444,615	1,132,065
普通股加權平均流通在外股數(基本)	266,079	266,079
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞之影響	227	497
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>266,306</u>	<u>266,576</u>
	<u>\$ 1.67</u>	<u>4.25</u>

註：本公司民國一一一年度以資本公積轉增資8,063千股及盈餘轉增資96,756千股，爰追溯調整民國一一〇年一月一日及十二月三十一日之流通在外普通股皆為266,079千股。

(二十二)客戶合約之收入

1.收入之細分

	111年度			
	建設部門	代銷部門	其他部門	合計
主要地區市場：				
亞洲	\$ 391,795	2,388,259	3,167	2,783,221
主要產品/服務線：				
房地收入	\$ 391,795	-	-	391,795
勞務提供收入	-	2,388,259	-	2,388,259
租金收入	-	-	3,167	3,167
	<u>\$ 391,795</u>	<u>2,388,259</u>	<u>3,167</u>	<u>2,783,221</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品 及勞務	<u>\$ 391,795</u>	<u>2,388,259</u>	<u>3,167</u>	<u>2,783,221</u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	110年度			
	建設部門	代銷部門	其他部門	合計
主要地區市場：				
亞洲	\$ 429,557	3,006,620	1,538	3,437,715
主要產品/服務線：				
房地收入	\$ 429,060	-	-	429,060
勞務提供收入	-	3,006,620	-	3,006,620
租金收入	497	-	1,538	2,035
	<u>\$ 429,557</u>	<u>3,006,620</u>	<u>1,538</u>	<u>3,437,715</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品及勞務	<u>\$ 429,557</u>	<u>3,006,620</u>	<u>1,538</u>	<u>3,437,715</u>

2. 合約餘額

	111.12.31	110.12.31	110.1.1
應收票據	\$ 20,563	93,290	104,770
應收票據－關係人	640	-	-
應收帳款	1,216,410	1,170,188	879,810
應收帳款－關係人	21,977	118,672	39,343
減：備抵損失	(24,628)	(9,469)	(7,108)
合計	<u>\$ 1,234,962</u>	<u>1,372,681</u>	<u>1,016,815</u>
合約負債－勞務提供	\$ 146,725	67,124	36,932
合約負債－房地銷售	2,141,361	1,174,460	641,693
合計	<u>\$ 2,288,086</u>	<u>1,241,584</u>	<u>678,625</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

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，民國一一一年度及一一〇年度並無其他重大變動之情形。

(二十三) 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。

爰山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司員工及董事、監察人酬勞之估列基礎係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董事及監察人酬勞前之金額乘上本公司章程擬訂定之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數，並列報為該段期間之營業成本或營業費用。爰民國一一一年度及一一〇年度員工酬勞估列金額分別為11,904千元及29,701千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為2,976千元及7,425千元。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。

本公司民國一一〇年度及一〇九年度員工酬勞提列金額分別為29,701千元及26,916千元，董事、監察人酬勞提列金額分別為7,425千元及6,729千元，與實際分派金額分別低估650千元及高估3,099千元，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，列為民國一一一年度及一一〇年度之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十四)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司民國一一一年度及一一〇年度之利息收入明細如下：

	111年度	110年度
銀行存款利息	\$ 2,459	542
資金貸與息	-	446
押金息	20	19
	\$ 2,479	1,007

2.其他收入

本公司民國一一一年度及一一〇年度之其他收入明細如下：

	111年度	110年度
租金收入	\$ 19,001	17,297

3.其他利益及損失

本公司民國一一一年度及一一〇年度其他利益及損失明細如下：

	111年度	110年度
其他收入	\$ 115,156	12,515
處分採權益法評價之投資損失	(742)	-
處分投資性不動產之利益	18,745	-
外幣兌換利益	-	10
	\$ 133,159	12,525

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.財務成本

本公司民國一一一年度及一一〇年度之財務成本明細如下：

	111年度	110年度
利息費用		
銀行借款	\$ 231,283	147,580
租賃負債之利息費用	8,539	8,195
公司債利息	22,304	8,168
應付票據折現	-	1,652
應收帳款折現	13,332	-
財務費用	45,336	43,724
資金貸與息	3,233	83
押金設算息	37	-
減：利息資本化	(71,234)	(34,582)
	<u>\$ 252,830</u>	<u>174,820</u>

(二十五)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。本公司於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，應收帳款餘額中分別有58%及52%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(四)。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。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約			
		現金流量	1年以內	1-3年	超過3年
111年12月31日					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 10,675,919	11,360,667	5,034,989	2,948,478	3,377,200
固定利率工具	4,317,476	4,399,862	1,987,561	1,174,226	1,238,075
無附息負債	1,998,453	1,998,453	1,998,453	-	-
	<u>\$ 16,991,848</u>	<u>17,758,982</u>	<u>9,021,003</u>	<u>4,122,704</u>	<u>4,615,275</u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

110年12月31日	帳面金額	合 約			
		現金流量	1年以內	1-3年	超過3年
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 8,002,499	8,483,532	3,379,349	884,716	4,219,467
固定利率工具	2,563,561	2,788,464	856,839	845,736	1,085,889
無附息負債	1,063,749	1,063,749	1,063,749	-	-
	\$ 11,629,809	12,335,745	5,299,937	1,730,452	5,305,356

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，本公司民國一一一年度及一一〇年度之稅前淨利將減少或增加53,380千元及40,012千元，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：

	111.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制為透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 188,560	-	-	188,560	188,560
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

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

		111.12.31			
		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資產					
現金及約當現金	\$ 435,794	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	1,234,982	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	23,913	-	-	-	-
其他金融資產—流動	2,077,676	-	-	-	-
其他金融資產—非流動	539,495	-	-	-	-
小計	4,311,860	-	-	-	-
合計	\$ 4,505,816	-	-	193,956	193,956
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 9,217,320	-	-	-	-
應付短期票券	1,551,324	-	-	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	1,009,089	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	910,304	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	2,400,000	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期)	1,458,599	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	366,152	-	-	-	-
其他金融負債—流動	8,225	-	-	-	-
存入保證金	20,835	-	-	-	-
其他非流動負債—其他	50,000	-	-	-	-
合計	\$ 16,991,848	-	-	-	-
		110.12.31			
		公允價值			
帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制為透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 188,560	-	-	188,560	188,560
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	\$ 596,263	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	1,372,681	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	18,658	-	-	-	-
其他金融資產—流動	1,489,328	-	-	-	-
其他金融資產—非流動	451,556	-	-	-	-
小計	3,928,486	-	-	-	-
合計	\$ 4,122,442	-	-	193,956	193,956

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	110.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 6,613,819	-	-	-	-
應付短期票券	324,232	-	-	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	640,447	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	360,733	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期)	1,900,000	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期)	1,388,680	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	339,329	-	-	-	-
其他金融負債—流動	4,162	-	-	-	-
存入保證金	8,407	-	-	-	-
其他非流動負債—其他	50,000	-	-	-	-
合計	\$ 11,629,809	-	-	-	-

(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：係使用現金流量折現模型估算公允價值，其主要假設為藉由將被投資者之預期未來現金流量，按反映貨幣時間價值與投資風險之報酬率予以折現後衡量。
- 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。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)第三等級之變動明細表

	透過損益按公允價 值衡量	透過其他綜合損益 按公允價值衡量	合 計
	強制透過損益按 公允價值衡量(持 有供交易)之非衍 生金融資產	無公開報價 之權益工具	
民國111年1月1日	\$ 188,560	5,396	193,956
民國111年12月31日	\$ 188,560	5,396	193,956
民國110年1月1日	\$ -	5,396	5,396
購買	188,560	-	188,560
民國110年12月31日	\$ 188,560	5,396	193,956

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)」。其中與民國一一一年及一一〇年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	111年度	110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

本公司公允價值衡量歸類為第三等級主要有透過損益按公允價值衡量及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
透過損益按公 允價值衡量之 金融資產—特 別股	現金流量折現法	• 加權平均資金成本 (111.12.31及110.12.31 分別為12.5392%及 8.0585%)	• 加權市場流通性折 價愈高，公允價值 愈低

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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"> • 股權淨值比乘數 (111.12.31及110.12.31分別為1.64~1.79及1.90~2.61) • 缺乏市場流通性折價 (111.12.31及110.12.31皆為30%) 	<ul style="list-style-type: none"> • 乘數及控制權溢價愈高，公允價值愈高 • 缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低 • 加權市場流通性折價愈高，公允價值愈低

(5)各等級間的移轉

本公司持有之股票因無活絡市場之公開報價而被歸類於第三等級，且於民國一一一年度及一一〇年度並無重大變動，故於民國一一一年度及一一〇年度並無各等級移轉之情形。

(二十六)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。

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。

爰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。截至民國一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司為子公司提供背書保證均為零元。

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。

(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。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十七) 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）。

民國一一一年度本公司之資本管理策略與民國一一〇年度一致，民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	111.12.31	110.12.31
負債總額	\$ 19,419,268	13,086,532
減：現金及約當現金	(435,794)	(596,263)
淨負債	\$ 18,983,474	12,490,269
權益總額	6,136,149	6,255,944
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	\$ 6,136,149	6,255,944
負債資本比率	309.37%	199.65%

民國一一一年十二月三十一日負債資本比率之增加，主要係因本公司發行有擔保普通公司債500,000千元、無擔保普通公司債500,000千元以及動撥長、短期借款所造成之淨負債增加。

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

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

關係人名稱	與本公司之關係
甲山林建設股份有限公司	其董事長為本公司董事長之配偶
甲山林廣告股份有限公司	其董事長為本公司董事長之配偶
甲士林建設股份有限公司	本公司董事為該公司之董事
摩根室內裝潢有限公司	其董事長為本公司董事長之配偶
藏富實業股份有限公司	本公司董事為該公司之董事
上境實業有限公司	本公司董事為該公司之董事長
宏大地建設股份有限公司	本公司董事為該公司之董事
專住廣告股份有限公司	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
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
甲山林房屋仲介股份有限公司	其董事長為本公司董事長之二等親內關係
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
丰雲廣告有限公司	其董事長為本公司董事長之二等親內關係
悠藝投資股份有限公司	其董事長為本公司董事長之二等親內關係
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
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(已於民國111年11月出售)
祝文字	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
域研近相空間設計有限公司	實質關係人
創域空間設計有限公司	實質關係人
李俊平空間設計有限公司	實質關係人
域場室內裝修有限公司	實質關係人

(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	111年度	110年度
勞務合約收入	其他關係人：		
	甲山林建設(股)公司	\$ 34,057	62,403
	甲士林建設(股)公司	1,531	15,240
	甲山林娛樂(股)公司	11,890	95,304
	宏大地建設(股)公司	25,747	64,794
	其他關係人	(460)	2,387
		<u>\$ 72,765</u>	<u>240,128</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。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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112.12.31)
代銷案-307	109.06	自簽約日至112.12.31
代銷案-356	108.01.01	108.01.01至取得使用執照後三個月止

(3)本公司於民國一一〇年五月出售臺北市松山區寶清段四小段104、340等2筆土地予其他關係人，處分價款2,293千元，截至民國一一〇年十二月三十一日止已全數收取，並完成過戶之相關程序。

2.進貨

代銷：

本公司向關係人進貨金額如下：

關係人類別	111年度	110年度
其他關係人	\$ 197,683	40,597

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)本公司向關係人進貨金額如下：

關係人類別	111年度	110年度
其他關係人	\$ 28,524	9,661

(2)發包工程

本公司將龍江路、帝景2號、帝景3號、帝景5號、圓山帝寶、花園帝寶、新竹寶香段、市政官邸1號及市政愛悅新建工程發包予關係人一祝旺開發(股)公司金額(未稅)如下：

帳列項目	111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	\$ 458,802	140,864	333,221
存貨	其他關係人：				
	祝旺開發(股)公司	帝景案2號	912,702	132,342	282,938
	"	帝景案3號	343,952	98,886	208,951
	"	帝景案5號	886,751	261,591	540,917
	"	圓山帝寶	1,328,276	132,828	265,655
	"	花園帝寶	2,046,876	597,006	719,819
	"	新竹寶香段	285,845	144,727	221,716
	"	市政官邸1號	503,497	100,699	100,699
	"	市政愛悅	303,004	-	-
			<u>\$ 7,069,705</u>	<u>1,608,943</u>	<u>2,673,916</u>

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

帳列項目	110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	46,912	192,357
存貨	其他關係人：				
	祝旺開發(股)公司	帝景案2號	912,702	150,596	150,596
	"	帝景案3號	343,952	110,065	110,065
	"	帝景案5號	886,751	279,326	279,326
	"	圓山帝寶	1,328,276	132,827	132,827
	"	花園帝寶	2,046,876	122,813	122,813
	"	新竹寶香段	285,845	76,989	76,989
			\$ 6,184,871	919,528	1,064,973

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	111.12.31	110.12.31
應收票據	其他關係人：		
	丰雲廣告有限公司	\$ 640	-
應收帳款	子公司：		
	甲山林娛樂(股)公司	11,890	95,304
應收帳款	其他關係人：		
	甲山林建設(股)公司	10,087	14,244
	宏大地建設(股)公司	-	4,718
	甲士林建設(股)公司	-	4,406
		\$ 22,617	118,672
其他應收款	其他關係人：		
	甲山林廣告(股)公司	\$ 6,836	237
	丰雲廣告有限公司	8,152	4,965
	其他關係人	4,062	287
	關聯企業	-	67
其他應收款	子公司：		
	甲山林娛樂(股)公司	1,351	2,591
	水立方國際開發(股)公司	141	439
	愛山林國際開發(股)公司	-	33
	愛山林食藝創作(股)公司	-	33
		\$ 20,542	8,652

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	111.12.31	110.12.31
應付帳款	子公司：		
	祝旺開發(股)公司	\$ 90,961	162,598
	愛山林食藝創作(股)公司	5,538	7,347
	愛山林國際開發(股)公司	1,520	823
	水立方國際開發(股)公司	46,959	-
	其他關係人	6,151	1,271
		<u>\$ 151,129</u>	<u>172,039</u>
其他應付款	子公司：		
	水立方國際開發(股)公司	\$ 91,685	56,000
	祝旺開發(股)公司	5,447	580
	甲山林廣告(股)公司	16,570	50,298
	其他	1,380	964
	丰雲廣告有限公司	33,174	-
	其他關係人	3,521	4,510
	主要管理階層(註)	211,440	-
		<u>\$ 363,217</u>	<u>112,352</u>

註：係代付土地款。

5.對關係人放款

本公司民國一一一年度及一一〇年度對關係人放款，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)	
		111年度	110年度	111年度	110年度	111.12.31	110.12.31
其他應收款-關係人	子公司：						
"	甲山林娛樂(股)公司	\$ -	70,000	-	-	-	-
"	愛山林國際開發(股)公司	-	10,000	-	-	-	-
"	愛山林食藝創作(股)公司	-	10,000	-	-	-	-
	祝旺開發(股)公司	200,000	200,000	-	-	-	-
		<u>\$ 200,000</u>	<u>290,000</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，故於民國一一一年度及一一〇年度依約收取之利息收入分別為零千元及446千元。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

6. 資金融通情形

本公司民國一一一年度及一一〇年度向關係人取得融資，帳列其他應付款—關係人項下，明細如下：

111年度

關係人名稱	最高餘額	期末餘額	利率	利息支出	應付利息
祝旺開發(股)公司	\$ 700,000	350,000	0.21%~2.188%	3,233	-

110年度

關係人名稱	最高餘額	期末餘額	利率	利息支出	應付利息
祝旺開發(股)公司	\$ 120,000	-	0.11%	83	-

7. 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	
			111.12.31	110.12.31
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	\$ 27,777	27,777
"	花園帝寶	110.8.10至112.07.31止	151,540	50,298
丰雲廣告有限公司	市政官邸1號	111.04.01至取得使用執照後1個月	23,754	-
"	市政愛悅	111.06.01至取得使用執照後1個月	9,419	-
			\$ 212,490	78,075

8. 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
		111.12.31	111年度	111.12.31
其他關係人：				
其他關係人	105.06.01-117.12.31	\$ 5,501	146	5,759
關係人名稱	期間	使用權資產	利息支出	租賃負債餘額
其他關係人：				
其他關係人	105.06.01-117.12.31	\$ 6,417	166	6,642
"	108.09.15-110.06.14	\$ -	12	-

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

9. 背書保證

- (1) 本公司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，截至民國一一一年及一一〇年十二月三十一日其背書保證金額皆為302,565千元，並支付子公司手續費用皆為286千元，帳列財務成本項下。
- (2) 本公司因申請發行有擔保公司債，由管理階層提供土地作為擔保品。
- (3) 本公司申請銀行短期擔保借款額度，由關係人達林開發(股)公司提供定存單作為擔保品。

10. 其他

- (1) 本公司於民國一一一年度取得新竹寶香段6筆土地、土城區柑林段9筆土地、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) 本公司於民國一一一年度及一一〇年度委託子公司提供之人力支援，而支付之服務費分別為17,590千元及3,313千元，帳列「管理費用」項下。
- (3) 本公司與子公司簽訂合約，委託子公司負責全部代銷案的企劃暨廣告設計作業，及部分代銷案的銷售人力支援，民國一一一年度及一一〇年度支付子公司分別為198,303千元及94,587千元，分別列為營業成本157,438千元、60,258千元及營業費用40,865千元、34,329千元項下。
- (4) 本公司於民國一一一年度及一一〇年度委託其他關係人銷售業務行政服務，而支付服務費分別為634千元及2,410千元，帳列「推銷費用」項下。
- (5) 本公司於民國一一一年度及一一〇年度，捐贈及贊助予其他關係人分別為4,000千元及7,300千元。
- (6) 本公司提供支援服務予子公司及其他關係人，於民國一一一年度及一一〇年度收取之服務費收入(帳列其他收入項下)如下：

	111年度	110年度
子公司	\$ 14,043	8,097
其他關係人	100,399	-
	\$ 114,442	8,097

- (7) 本公司於民國一〇九年與關係人廣泰基建設(股)公司就「三重段48、544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) 本公司於民國一一一年度與關係人上境實業有限公司就新北市三重區五谷王段開發案簽訂共同投資興建協議書，該公司投資比率為11.57%。

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

	111年度	110年度
短期員工福利	\$ 101,483	86,019
退職後福利	1,099	887
	<u>\$ 102,582</u>	<u>86,906</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	111.12.31	110.12.31
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	\$ 1,217,737	1,389,186
存貨—建設業	銀行借款、應付短期票券	13,988,183	10,009,214
投資性不動產淨額	應付短期票券	-	60,566
不動產、廠房及設備	長期借款、應付公司債	840,998	844,366
使用權資產	長期借款	1,034,992	1,038,220
		<u>\$ 17,081,910</u>	<u>13,341,552</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：

	111.12.31	110.12.31
取得存貨(建設業)	<u>\$ 1,505,152</u>	<u>838,119</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：

	111.12.31	110.12.31
已簽訂之銷售合約價款(含稅)	<u>\$ 16,297,993</u>	<u>11,109,492</u>
已依約收取金額(未稅)	<u>\$ 2,141,361</u>	<u>1,174,460</u>

3.本公司因與地主簽訂合作興建，於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日所支付之保證金分別為1,345,190千元及500,450千元。

4.本公司截至民國一一一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112.12.31)
代銷案-307	109.06.01	自簽約日至112.12.31
代銷案-353	107.07.02	至取得建照後開始銷售(至112.09.30)
代銷案-356	108.01.01	108.01.01至取得使照後三個月止
代銷案-362	109	自建照取得後銷售一年(延長至112.10.31)

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-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-3720	108.10.01	至取得使用執照後一個月止(得延長)
代銷案-3723	108.10.01	至取得使用執照後一個月止(得延長)
代銷案-3724	108.10.01	至取得使用執照後一個月止(得延長)
代銷案-3820	109.06	109.06.01至取得使照後一個月終止(得延長)
代銷案-3823	109.06	109.06.01至取得使照後一個月終止(得延長)
代銷案-398	110.03.15	110.01.01起至全部完銷
代銷案-401	110.03.16	110.03.16至112.03.31(得延長)
代銷案-403	111.05.16	111.05.16至使照取得後六個月止
代銷案-404	110.05.01	110.05.01至112.12.31(得延長)
代銷案-405	110.04	110.04.01至使照取得後六個月止(得延長)
代銷案-406	110.11	建照取得後開始銷售，銷售期間一年(得延長)
代銷案-407	110.04.30	建照核發後開始銷售至113.11.30止(得延長)
代銷案-409	110.04	110.05.01至112.04.30止
代銷案-410	110.10.15	110.10.15至112.07.31止(得延長)
代銷案-414	110.09.15	建照取得後開始銷售至112.12.31止(得延長)
代銷案-415	111.04.01	111.04.01至112.03.31止
代銷案-418	110.12	建照取得後開始銷售，銷售期間二年(得延長)
代銷案-420	110.11.24	建照取得後開始銷售，銷售期間一年(得延長)
代銷案-421	111.02	111.02.16至113.02.16(得延長)
代銷案-423	111.05.01	111.05.01至113.05.01(得延長)
代銷案-424	111.12.16	111.12.16至使用執照取得後一個月止(得延長)
代銷案-425	111.06.15	111.06.15至使照取得後十二個月(得延長)
代銷案-426	111.07.01	111.07.01至使照取得後六個月(得延長)
代銷案-427	111.12.16	建照取得後開始銷售，銷售期間二年(得延長)
代銷案-429	111.09.15	111.09.15至112.12.31(得延長)
代銷案-430	111.10.20	建照取得後開始銷售，銷售期間十個月(得延長)
代銷案-431	111.08.16	建照取得後開始銷售，銷售期間一年(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)

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國一一一年十二月九日經董事會決議通過辦理現金增資24,000千股，每股面額10元，上述現金增資案業經金融監督管理委員會於民國一一二年一月三十日核准申報生效，並於民國一一二年二月九日經董事會決議以每股72元發行，擬訂於民國一一二年二月二十二日為增資基準日。

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	111年度			110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	74,335	205,186	279,521	74,737	264,949	339,686
勞健保費用	3,045	10,730	13,775	2,955	12,611	15,566
退休金費用	2,056	4,112	6,168	1,485	4,677	6,162
董事酬金	-	2,976	2,976	-	7,425	7,425
其他員工福利費用	1,144	5,802	6,946	1,134	7,447	8,581
折舊費用	7,590	22,843	30,433	17,965	24,235	42,200
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	316	316	-	221	221

本公司民國一一一年度及一一〇年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	111年度	110年度
員工人數	<u>101</u>	<u>123</u>
未兼任員工之董事人數	<u>3</u>	<u>3</u>
平均員工福利費用	<u>\$ 3,127</u>	<u>3,083</u>
平均員工薪資費用	<u>\$ 2,852</u>	<u>2,831</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>0.74%</u>	<u>(28.15)%</u>
監察人酬金	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

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。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，惟被上訴人林鴻明不服，遂上訴至最高法院，最高法院於民國一一〇年三月三十一日判決發回臺灣高等法院審理。

本案於民國一一一年二月二十三日經最高法院刑事判決，主文林鴻明渠等犯罪所得合計446,330千元除應發還被害人或得請求損害賠償之人外，沒收之；嗣林鴻明就前揭高等法院刑事判決提起上訴，並經最高法院於民國一一一年七月二十一日駁回其上訴，因此前述臺灣高等法院刑事判決已經確定。若經檢察官實際扣得犯罪所得，且檢察官准予本公司之聲請，則於前述犯罪所得之額度內，本公司得受有發還之犯罪所得；就林鴻明等人與本公司間之民事訴訟，目前已合意停止訴訟進行和解協商中。

本公司管理階層評估該訴訟案件對本公司民國一一一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一一一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。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一一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	資金貸與總限額
													名稱	價值		
0	愛山林建設開發股份有限公司	祝旺開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	200,000	-	-	2.30	2	-	營運週轉	-	-	-	2,454,460	1,227,230
1	祝旺開發股份有限公司	愛山林建設開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	200,000	200,000	200,000	0.21	1	6,184,871	-	-	-	-	7,069,706	7,069,706
1	祝旺開發股份有限公司	愛山林建設開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	500,000	500,000	150,000	2.188	1	6,184,871	-	-	-	-	7,069,706	7,069,706

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：6,136,149千元×40%=2,454,460千元。

資金貸與他人個別限額：6,136,149千元×20%=1,227,230千元。

註2：依祝旺開發(股)公司資金貸與他人作業程序規定，資金貸與有業務往來公司或行號者，貸與總額以雙方實際進貨或銷貨金額、已簽訂之進貨或銷貨合約金額為限，對個別對象貸與金額以雙方實際進貨或銷貨金額、已簽訂之進貨或銷貨合約金額為限。

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

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
1	祝旺開發股份有限公司	甲山林建設股份有限公司	7	2,001,941	655,294	-	-	-	- %	4,003,882	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	563,287	302,565	302,565	302,565	302,565	1.074.30%	563,287	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該公司淨值二倍為限。
- (2) 對單一企業背書保證金額以該公司淨值二倍為限。
- (3) 直接及間接對本公司持有表決權達百分之百之公司，其背書保證之總額以該公司淨值二十倍為限，對單一企業背書保證之金額以該公司淨值二十倍為限。
- (4) 基於承攬工程或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或共同起造人間依合約規定互保之保證總額度，以不超過該公司淨值十倍為限，對單一同業之保證額度，不得超過該公司淨值五倍。
- (5) 因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證，其保證之總額度及對單一被投資公司之保證額度，準用第(3)點之規定。
- (6) 因業務關係對企業背書保證，其累積背書保證金額，以不超過該公司與其業務往來金額係指近年來(營業週期)雙方進貨或銷貨簽約或付款金額孰高者。

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) 祝旺開發(股)公司對外背書保證責任總額以該公司淨值十倍為限。
- (2) 對單一企業背書保證金額以該公司淨值五倍為限。
- (3) 直接及間接對本公司持有表決權達百分之百之公司，其背書保證之總額以不超過該公司淨值為二十倍為限，對單一企業背書保證之金額以該公司淨值為二十倍為限。
- (4) 基於承攬工程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或共同起造人間依合約規定互保之保證總額度，以不超過淨值二十倍為限，對單一同業之保證額度，不得超過淨值十倍。
- (5) 因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證，其保證之總額度及對單一被投資公司之保證額度，準用第(3)點之規定。
- (6) 因業務關係對企業背書保證，其累積背書保證金額，以不超過該公司與其業務往來金額係指近年來(營業週期)雙方進貨或銷貨簽約或付款金額孰高者。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元/千股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比例	公允價值	
本公司	甲種特別股股票-郡都建設(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	18,856	188,560	- %	191,393	註
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 %	1,001	
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 %	4,545	

註：該特別股不得轉換為普通股。

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	基隆市安樂區代天府段428-2地號等13筆土地	111.03.09	1,222,866千元	截至111.12.31已支付183,430千元	大升開發(股)公司	非關係人	-	-	-	-	鑑價	開發增加公司營收及獲利	無
本公司	新北市三重區五谷王段172地號等3筆土地	111.02.25、111.04.26及111.05.27	605,315千元	已全數支付完畢	福堂顧問諮詢有限公司、國有財產署及自然人等5人	非關係人	-	-	-	-	鑑價	開發增加公司營收及獲利	無
本公司	基隆暖暖區金華段20、21地號	111.05.20	1,050,000千元	截至111.12.31已支付590,625千元	自然人等7人	非關係人	-	-	-	-	鑑價	開發增加公司營收及獲利	無
本公司	新北市三重區五谷王段272地號等5筆土地	111.03.24、111.05.06、111.08.22	369,731千元	已全數支付完畢	國有財產署及自然人等4人	非關係人	-	-	-	-	鑑價	開發增加公司營收及獲利	無
本公司	新北市土城區柑林段等19筆土地	111.08.31、111.09.12	325,719千元	截至111.12.31已支付114,279千元	自然人等4人	非關係人	-	-	-	-	鑑價	開發增加公司營收及獲利	無
本公司	新莊區建國段、瓊林段及泰山區海山頭段、泰山段等50筆土地	110.10.08、110.11.18、110.12.07、111.01.26、111.02.23、111.03.25、111.04.18、111.12.10及111.12.29	433,418千元	截至111.12.31已支付269,169千元	自然人等13人	非關係人	-	-	-	-	鑑價	開發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。

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	祝旺開發股份有限公司	子公司	發包工程	1,608,943	18.47%	依合約逐期收款	-	無顯著不同	(90,961)	7.45%	
祝旺開發股份有限公司	本公司	母公司	銷貨	(1,656,445)	(49.38)%	依合約逐期收款	-	無顯著不同	89,552	49.10%	註

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	
祝旺開發股份有限公司	甲山林建設股份有限公司	其董事長為母公司董事長之配偶	承包工程	(615,649)	(18.35)%	依合約逐期收款	-	無顯著不同	21,356	11.71%	註
祝旺開發股份有限公司	甲士林建設股份有限公司	該公司之董事長為最終母公司之董事長	承包工程	(233,136)	(6.95)%	依合約逐期收款	-	無顯著不同	-	-%	註
祝旺開發股份有限公司	祝園實業股份有限公司	其董事長與本公司相同	承包工程	(181,169)	(5.40)%	依合約逐期收款	-	無顯著不同	19,183	10.52%	註

註1：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。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一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	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%	82,961	34,142	34,142	
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	50,000	50,000	5,000	100.00%	71,707	40,804	40,804	
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%	243,604	4	4	
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	-	- %	-	(3,262)	(1,946)	關聯企業
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	3,000	300	100.00%	13,766	9,292	9,292	
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	3,000	300	100.00%	5,595	2,095	2,095	
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	207,350	410	100.00%	133,027	1,673	(39,602)	

(三)大陸投資資訊：無。

愛山林建設開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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
祝文宇		63,523,000	23.87%
祝園實業股份有限公司		51,833,426	19.48%
丰雲廣告有限公司		38,005,100	14.28%
仰山林廣告有限公司		23,287,130	8.75%
甲山林廣告股份有限公司		22,013,768	8.27%

十四、部門資訊

請詳民國一一一年度合併財務報告。

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)民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一一年及一一〇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一一一年及一一〇年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一一年及一一〇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，對愛山林集團民國一一一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(二十二)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。民國一一一年度合併勞務合約收入為2,571,872千元，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(五)。

關鍵查核事項之說明：

於民國一一一年十二月三十一日，愛山林集團存貨(建設業)金額為17,277,232千元，占合併總資產65%，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：

於民國一一一年十二月三十一日，愛山林集團所持有之使用權資產—地上權金額為1,034,993千元，占合併總資產4%，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一一一年度及一一〇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一一一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1100333824號

民國 一 一 二 年 三 月 十 四 日

愛山林建設開發股份有限公司及子公司



民國一〇一一年十一月三十一日

單位：新台幣千元

資 產		110.12.31		111.12.31	
		金額	%	金額	%
流動資產：					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,142,883	4	1,084,043	6
1140	合約資產—流動(附註六(二十二)及七)	527,475	2	343,488	2
1150	應收票據淨額(附註六(四)及(二十二))	22,714	-	93,590	-
1160	應收票據—關係人淨額(附註六(四)、(二十二)及七)	2,042	-	-	-
1170	應收帳款淨額(附註六(四)及(二十二))	1,265,074	5	1,290,192	6
1180	應收帳款—關係人淨額(附註六(四)、(二十二)及七)	80,869	-	337,107	2
1200	其他應收款	15,258	-	11,344	-
1210	其他應收款—關係人(附註七)	19,051	-	5,557	-
1220	本期所得稅資產	7,334	-	38	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)、八及九)	17,277,232	65	11,870,959	58
1410	預付款項(附註六(七))	405,868	1	295,840	1
1476	其他金融資產—流動(附註六(十一)、八及九)	2,176,614	8	1,489,328	7
1479	其他流動資產—其他	89,014	-	45,539	-
1480	取得合約之增額成本—流動(附註六(十一)及七)	212,490	1	78,075	-
1482	履行合約成本—流動(附註六(五))	354,309	1	168,395	-
		<u>23,598,227</u>	<u>87</u>	<u>17,113,495</u>	<u>83</u>
非流動資產：					
1510	遞延收益按公允價值衡量之金融資產—非流動 (附註六(二))	188,560	1	188,560	1
1550	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	5,396	-	5,396	-
1600	採用權益法之投資(附註六(六))	852,038	3	863,827	4
1755	不動產、廠房及設備(附註六(八)及八)	1,132,283	4	1,135,832	7
1760	使用權資產(附註六(九)、七及八)	744,251	3	604,456	3
1780	投資性不動產淨額(附註六(十)及八)	1,298	-	181	-
1840	無形資產	39,396	-	34,034	-
1960	遞延所得稅資產(附註六(十九))	-	-	399	-
1980	預付投資款	549,233	2	458,658	2
1995	其他金融資產—非流動(附註六(十一)及八)	255	-	255	-
	其他非流動資產—其他	3,512,710	13	3,293,858	17
		<u>\$ 27,110,937</u>	<u>100</u>	<u>20,407,353</u>	<u>100</u>
負債及權益總計					
負債：					
流動負債：					
2100	短期借款(附註六(十二))	2100		2100	
2110	應付短期票券(附註六(十二))	2110		2110	
2130	合約負債—流動(附註六(二十二)、七及九)	2130		2130	
2150	應付票據(附註六(十五))	2150		2150	
2170	應付帳款(附註六(十五))	2170		2170	
2180	應付帳款—關係人(附註六(十五)及七)	2180		2180	
2200	其他應付款	2200		2200	
2220	其他應付款—關係人(附註七)	2220		2220	
2230	本期所得稅負債	2230		2230	
2251	員工福利負債準備—流動(附註六(十八))	2251		2251	
2280	租賃負債—流動(附註六(十六)及七)	2280		2280	
2305	其他金融負債—流動	2305		2305	
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))	2321		2321	
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三))	2322		2322	
2399	其他流動負債—其他	2399		2399	
		<u>2530</u>		<u>2530</u>	
非流動負債：					
2540	應付公司債(附註六(十四))	2540		2540	
2570	長期借款(附註六(十三))	2570		2570	
2580	遞延所得稅負債(附註六(十九))	2580		2580	
2645	租賃負債—非流動(附註六(十六)及七)	2645		2645	
2670	存入保證金	2670		2670	
	其他非流動負債—其他(附註六(十))				
		<u>3,175,629</u>	<u>11</u>	<u>2,562,866</u>	<u>13</u>
		<u>20,974,788</u>	<u>77</u>	<u>14,151,409</u>	<u>69</u>
權益：					
歸屬母公司業主之權益(附註六(二十))：					
3110	普通股股本	3110		3110	
3210	資本公積—發行溢價	3210		3210	
3220	資本公積—庫藏股票交易	3220		3220	
3300	保留盈餘	3300		3300	
		<u>6,136,149</u>	<u>23</u>	<u>6,255,944</u>	<u>31</u>
		<u>\$ 27,110,937</u>	<u>100</u>	<u>20,407,353</u>	<u>100</u>

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：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

民國一十一年及一〇年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111年度		110年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(二十二)及七)	\$ 4,734,010	100	5,521,414	100
5000 營業成本(附註六(五)及七)	3,323,852	70	3,205,880	57
營業毛利	1,410,158	30	2,315,534	43
營業費用：				
6100 推銷費用(附註七)	273,620	7	287,237	5
6200 管理費用(附註六(二十三)及七)	364,795	8	332,522	6
6300 研究發展費用	40,037	1	37,582	1
6450 預期信用減損損失(附註六(四))	15,151	-	4,177	-
	693,603	16	661,518	12
營業淨利	716,555	14	1,654,016	31
營業外收入及支出：				
7100 利息收入(附註六(二十四))	2,937	-	611	-
7010 其他收入(附註六(二十四)及七)	19,321	-	16,758	-
7020 其他利益及損失(附註六(十)、(二十四)、七及九)	121,343	3	15,488	-
7050 財務成本(附註六(二十四)及七)	(255,260)	(5)	(176,837)	(3)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額(附註六(六))	(1,946)	-	-	-
	(113,605)	(2)	(143,980)	(3)
稅前淨利	602,950	12	1,510,036	28
7950 減：所得稅費用(附註六(十九))	158,335	3	377,971	7
本期淨利	444,615	9	1,132,065	21
8300 本期其他綜合損益	-	-	-	-
本期綜合損益總額	\$ 444,615	9	1,132,065	21
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 444,615	9	1,132,065	21
8620 非控制權益	-	-	-	-
	\$ 444,615	9	1,132,065	21
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 444,615	9	1,132,065	21
8620 非控制權益	-	-	-	-
	\$ 444,615	9	1,132,065	21
每股盈餘(單位：新台幣元)(附註六(二十一))				
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 1.67		4.25	
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 1.67		4.25	

(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及子公司

合併權益變動表

民國一〇一一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	歸屬於母公司業主之權益			公司業主 權益總計	
	資本公積	法定盈 餘公積	未分配 盈餘	權益總計	權益總計
\$ 1,466,000	2,076,211	90,360	1,637,908	5,270,479	5,270,479
-	-	-	1,132,065	1,132,065	1,132,065
-	-	-	1,132,065	1,132,065	-
-	-	90,615	(90,615)	-	-
146,600	(146,600)	-	-	-	-
-	(146,600)	-	-	(146,600)	(146,600)
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	-
-	-	113,206	(113,206)	-	-
-	-	-	(161,260)	(161,260)	(161,260)
967,560	-	-	(967,560)	-	-
80,630	(80,630)	-	-	-	-
-	(403,150)	-	-	(403,150)	(403,150)
\$ 2,660,790	1,299,231	294,181	1,881,947	6,136,149	6,136,149

民國一〇一〇年一月一日餘額

本期淨利
 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
 其他資本公積變動：
 資本公積轉增資配股票股利
 資本公積配發現金股利
 民國一〇一〇年十二月三十一日餘額

民國一〇一〇年一月一日餘額

本期淨利
 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
 普通股票股利
 普通股股票股利
 其他資本公積變動：
 資本公積轉增資配股票股利
 資本公積配發現金股利
 民國一〇一一年一月一日餘額

(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



董事長：祝文宇



愛山林建設開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇一一年及一〇一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111年度	110年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 602,950	1,510,036
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	46,049	57,546
攤銷費用	402	221
預期信用減損損失	15,151	4,177
利息費用	255,260	176,837
利息收入	(2,937)	(611)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	1,946	-
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	-
租賃修改利益	-	(744)
收益費損項目合計	297,868	237,426
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	(183,987)	(1,517)
應收票據減少	70,876	11,817
應收票據－關係人增加	(2,042)	-
應收帳款增加	(3,357)	(330,956)
應收帳款－關係人減少(增加)	256,238	(216,997)
其他應收款(增加)減少	(3,914)	6,348
其他應收款－關係人(增加)減少	(13,561)	23,293
存貨增加	(5,366,538)	(2,630,678)
預付款項增加	(110,028)	(206,672)
其他金融資產－流動增加	(687,286)	(354,455)
其他流動資產－其他增加	(43,475)	(21,885)
取得合約之增額成本增加	(134,415)	(54,982)
履行合約成本增加	(185,914)	(3,614)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(6,407,403)	(3,780,298)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	1,101,068	812,981
應付票據(減少)增加	(58,579)	58,492
應付帳款增加	724,395	328,123
應付帳款－關係人增加(減少)	12,397	(16,112)
其他應付款減少	(74,770)	(129,221)
其他應付款－關係人增加	209,089	48,119
員工福利負債準備增加	1,808	721
其他金融負債－流動增加	4,063	-
其他流動負債(減少)增加	(25,683)	16,876
與營業活動相關之負債之淨變動合計	1,893,788	1,119,979
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(4,513,615)	(2,660,319)
調整項目合計	(4,215,747)	(2,422,893)
營運產生之現金流出	(3,612,797)	(912,857)
收取之利息	2,937	611
支付之利息	(285,074)	(199,120)
支付之所得稅	(268,892)	(414,923)
營業活動之淨現金流出	(4,163,826)	(1,526,289)

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)

民國一十一年及一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110年度
投資活動之現金流量：		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	(188,560)
處分採用權益法之投資	38	-
取得不動產、廠房及設備	(3,621)	(10,242)
取得無形資產	(1,519)	(156)
取得投資性不動產	(151,663)	(82,981)
處分投資性不動產	78,874	-
其他金融資產—非流動增加	(90,575)	(404,600)
其他非流動資產增加	-	(255)
投資活動之淨現金流出	(168,466)	(686,794)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	6,798,761	5,986,341
短期借款減少	(4,195,260)	(4,488,508)
應付短期票券增加	7,456,600	1,285,000
應付短期票券減少	(5,661,100)	(1,130,000)
發放現金股利	(564,410)	-
發行公司債	1,000,000	1,100,000
償還公司債	(500,000)	-
舉借長期借款	73,010	94,990
償還長期借款	(3,091)	(3,096)
存入保證金增加	13,328	382
租賃本金償還	(26,706)	(35,747)
籌資活動之淨現金流入	4,391,132	2,809,362
本期現金及約當現金增加數	58,840	596,279
期初現金及約當現金餘額	1,084,043	487,764
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,142,883	1,084,043

(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及子公司
合併財務報告附註
民國一一一年度及一一〇年度
(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、綜合營造業、物業管理及食品什貨批發業等業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一二年三月十四日經董事會通過發布。

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

合併公司自民國一一一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」
- 國際會計準則第三十七號之修正「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三號之修正「對觀念架構之引述」

(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一一二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「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

(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

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)

- 國際會計準則第一號之修正「將負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際財務報導準則第十七號之修正「初次適用IFRS 17及IFRS 9比較資訊」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回交易之規定」

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損益按公允價值衡量之金融資產。
- (2) 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。

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。

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. 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
			111.12.31	110.12.31	
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	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	100.00	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司
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	100.00	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司

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：

愛山林開發(香港)有限公司於民國一一〇年十月二十九日註銷登記且取具香港公司註冊處之核准函。

(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。

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)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。

(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或透過損益按公允價值衡量之金融資產。合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利或利息收入)係認列為損益。

(4)金融資產減損

合併公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、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。

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)

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。

(5) 金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權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。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.金融負債及權益工具

(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。

(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。

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. 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。

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。

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。

(十二)租 賃

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。

1.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。

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)

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。

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。

2. 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。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

若合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。

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。

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)

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

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

(十五)收入之認列

1. 客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。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。

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)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。

(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)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。

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)

(十九)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)。

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(四)。

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)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(五)。

(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(二十二)。

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。
- 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(二十五)。

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、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
庫存現金及零用金	\$ 5,956	6,486
活期存款	1,128,870	1,026,291
支票存款	485	1,281
外幣存款	7,572	49,985
合併現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 1,142,883</u>	<u>1,084,043</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)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
國內非上市(櫃)公司股票－甲種特別股	<u>\$ 188,560</u>	<u>188,560</u>

上述金融資產未有提供作質押擔保之情形。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</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(二十五)。

3.上述金融資產未有提供作質押擔保之情形。

(四)應收票據及應收帳款(含關係人)

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
應收票據-因營業而發生	\$ 22,714	93,590
應收票據-關係人-因營業而產生	2,042	-
應收帳款-按攤銷後成本衡量	1,292,724	1,302,691
應收帳款-關係人-按攤銷後成本衡量	80,869	337,107
減：備抵損失	(27,650)	(12,499)
	<u>\$ 1,370,699</u>	<u>1,720,889</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)

	111.12.31		
	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	\$ 1,306,884	0.00%~1.07%	14,037
逾期30天以下	56,934	6.76%	3,846
逾期31~60天	24,194	11.34%	2,744
逾期61~90天	2,786	27.35%	762
逾期91~180天	5,162	75.02%	3,872
逾期181天以上	2,389	100%	2,389
	\$ 1,398,349		27,650

	110.12.31		
	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	\$ 1,713,435	0.00%~0.60%	9,540
逾期30天以下	13,486	5.51%~5.52%	743
逾期31~60天	3,515	9.30%~9.34%	327
逾期61~90天	897	19.48%~20.79%	176
逾期91~180天	538	36.36%~37.63%	196
逾期181天以上	1,517	100%	1,517
	\$ 1,733,388		12,499

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	111年度	110年度
期初餘額	\$ 12,499	8,322
認列之減損損失	15,151	4,177
期末餘額	\$ 27,650	12,499

(五)存貨

	111.12.31	110.12.31
代銷業：		
履行合約成本	\$ 354,309	168,395
建設業：		
預付土地款	299,683	232,838
營建用地	9,106,392	6,348,313
在建房地	6,689,227	3,831,702
待售房地	1,181,930	1,458,106
小計	17,277,232	11,870,959
合計	\$ 17,631,541	12,039,354

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.民國一一一年度及一一〇年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為3,323,852千元及3,205,880千元。
- 2.民國一一一年度及一一〇年度並無認列存貨跌價損失及存貨沖減迴轉之情形。
- 3.民國一一一年度及一一〇年度，合併公司在建房地之利息資本化金額，請詳附註六(二十四)。
- 4.合併公司向其他關係人取得或處分存貨(建設業)，相關資訊請詳附註七。
- 5.民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。
- 6.合併公司取得土城區柑林段9筆土地及新竹寶香段等49筆土地，惟係屬農地，暫以他人名義登記，並已簽訂不動產委託管理合約且將以等值金額設定抵押予合併公司，請詳附註七。

(六)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：

	111.12.31	110.12.31
關聯企業	\$ -	2,260

關聯企業

- 1.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：

	111.12.31	110.12.31
個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	\$ -	2,260

	111年度	110年度
歸屬於合併公司之份額：		
本期淨損	\$ (1,946)	-
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	\$ (1,946)	-

- 2.合併公司於民國一一一年十一月間處分關聯企業一勝名建設(股)公司之全部普通股股份，處分價款為38千元，其認列處分投資損失742千元帳列「其他利益及損失」項下。

3.擔保

截至民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，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)

(七)預付款項

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
留抵稅額	\$ 45,969	3,170
預付款項(代銷業)	16,944	16,139
預付款項(建設業)	3,198	24,684
預付款項(營造業)	313,188	229,025
其他	26,569	22,822
	<u>\$ 405,868</u>	<u>295,840</u>

(八)不動產、廠房及設備

合併公司民國一一一年度及一一〇年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>辦公設備</u>	<u>租賃改良</u>	<u>運輸設備 及其他</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：						
民國111年1月1日餘額	\$ 695,942	170,615	10,819	38,268	7,161	922,805
增 添	-	-	2,687	-	934	3,621
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 695,942</u>	<u>170,615</u>	<u>13,506</u>	<u>38,268</u>	<u>8,095</u>	<u>926,426</u>
民國110年1月1日餘額	\$ 695,942	170,615	7,448	36,958	1,600	912,563
增 添	-	-	3,371	1,310	5,561	10,242
民國110年12月31日餘額	<u>\$ 695,942</u>	<u>170,615</u>	<u>10,819</u>	<u>38,268</u>	<u>7,161</u>	<u>922,805</u>
折舊及減損損失：						
民國111年1月1日餘額	\$ -	22,191	6,239	29,283	1,265	58,978
本年度折舊	-	3,368	2,133	8,549	1,360	15,410
民國111年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>25,559</u>	<u>8,372</u>	<u>37,832</u>	<u>2,625</u>	<u>74,388</u>
民國110年1月1日餘額	\$ -	18,756	4,417	18,003	844	42,020
本年度折舊	-	3,435	1,822	11,280	421	16,958
民國110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>22,191</u>	<u>6,239</u>	<u>29,283</u>	<u>1,265</u>	<u>58,978</u>
帳面金額：						
民國111年12月31日	<u>\$ 695,942</u>	<u>145,056</u>	<u>5,134</u>	<u>436</u>	<u>5,470</u>	<u>852,038</u>
民國110年1月1日	<u>\$ 695,942</u>	<u>151,859</u>	<u>3,031</u>	<u>18,955</u>	<u>756</u>	<u>870,543</u>
民國110年12月31日	<u>\$ 695,942</u>	<u>148,424</u>	<u>4,580</u>	<u>8,985</u>	<u>5,896</u>	<u>863,827</u>

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，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、辦公設備及運輸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	辦公設備	運輸設備	總計
使用權資產成本：						
民國111年1月1日餘額	\$ 1,112,171	18,826	126,772	175	3,784	1,261,728
租約到期	-	(11,787)	(5,741)	-	-	(17,528)
新增	21,992	14,855	3,433	-	3,572	43,852
民國111年12月31日餘額	\$ 1,134,163	21,894	124,464	175	7,356	1,288,052
民國110年1月1日餘額	\$ 1,112,171	39,563	129,489	175	-	1,281,398
租約到期	-	(12,469)	(7,039)	-	-	(19,508)
新增	-	7,039	4,322	-	3,784	15,145
提前解約	-	(15,307)	-	-	-	(15,307)
民國110年12月31日餘額	\$ 1,112,171	18,826	126,772	175	3,784	1,261,728
使用權資產之折舊及減損損失：						
民國111年1月1日餘額	\$ 73,950	13,585	37,240	175	946	125,896
租約到期	-	(11,787)	(5,741)	-	-	(17,528)
本期折舊	25,220	6,172	14,550	-	1,459	47,401
民國111年12月31日餘額	\$ 99,170	7,970	46,049	175	2,405	155,769
民國110年1月1日餘額	\$ 49,257	25,013	27,130	147	-	101,547
租約到期	-	(12,469)	(7,039)	-	-	(19,508)
本期折舊	24,693	14,221	17,149	28	946	57,037
提前解約	-	(13,180)	-	-	-	(13,180)
民國110年12月31日餘額	\$ 73,950	13,585	37,240	175	946	125,896
帳面價值：						
民國111年12月31日	\$ 1,034,993	13,924	78,415	-	4,951	1,132,283
民國110年12月31日	\$ 1,038,221	5,241	89,532	-	2,838	1,135,832
民國110年1月1日	\$ 1,062,914	14,550	102,359	28	-	1,179,851

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，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，民國一一一年度及一一〇年度使用之折現率分別為6.60%及6.625%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。

依據民國一一一年度及一一〇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。

合併公司民國一一一年度及一一〇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111年1月1日餘額	\$ 224,756	42,078	493,889	760,723
增添	-	-	200,362	200,362
出售	(46,157)	(42,078)	-	(88,235)
民國111年12月31日餘額	\$ 178,599	-	694,251	872,850
民國110年1月1日餘額	\$ 224,756	42,078	391,005	657,839
增添	-	-	126,490	126,490
出售	-	-	(23,606)	(23,606)
民國110年12月31日餘額	\$ 224,756	42,078	493,889	760,723
折舊及減損損失：				
民國111年1月1日餘額	\$ 139,243	17,024	-	156,267
本年度折舊	-	438	-	438
出售	(10,644)	(17,462)	-	(28,106)
民國111年12月31日餘額	\$ 128,599	-	-	128,599
民國110年1月1日餘額	\$ 139,243	16,273	-	155,516
本年度折舊	-	751	-	751
民國110年12月31日餘額	\$ 139,243	17,024	-	156,267
帳面金額：				
民國111年12月31日	\$ 50,000	-	694,251	744,251
民國110年1月1日	\$ 85,513	25,805	391,005	502,323
民國110年12月31日	\$ 85,513	25,054	493,889	604,456
公允價值(註)：				
民國111年12月31日				\$ 50,000
民國110年12月31日				\$ 130,873
民國110年1月1日				\$ 130,873

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。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司於民國一一一年度出售新北市三重區之土地及房屋，並於同年八月間完成過戶及交屋之程序，認列處分不動產利益18,745千元，帳列其他利益及損失，請詳附註六(二十四)。

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。

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。民國一一〇年度所採用之收益率區間為1.40%。

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，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。

民國一一一年度及一一〇年度，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(二十四)。

(十一)其他金融資產及取得合約之增額成本

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
其他金融資產—流動	\$ 2,176,614	1,489,328
取得合約之增額成本—流動	212,490	78,075
其他金融資產—非流動	<u>549,233</u>	<u>458,658</u>
合 計	<u><u>\$ 2,938,337</u></u>	<u><u>2,026,061</u></u>

1.其他金融資產

主要係提供擔保借款之定期存單、超過三個月以上之定期存款、受限制銀行存款、預售價金信託存款、工程合建保證金及租賃保證金等。

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，民國一一一年度及一一〇年度皆認列零元之攤銷費用。

(十二)短期借款／應付短期票券

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
擔保銀行借款	\$ 7,158,150	5,549,974
無擔保銀行借款	2,059,170	1,063,845
應付短期票券	<u>2,114,557</u>	<u>324,232</u>
	<u><u>\$ 11,331,877</u></u>	<u><u>6,938,051</u></u>
尚未使用額度	<u><u>\$ 4,935,937</u></u>	<u><u>5,029,143</u></u>
利率區間	<u><u>1.951%~3.478%</u></u>	<u><u>1.75%~2.388%</u></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)

1. 借款之發行與償還

民國一一一年度及一一〇年度新增金額分別為14,255,361千元及7,271,341千元，償還之金額分別為9,856,360千元及5,618,508千元。

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。

(十三) 長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	111.12.31	110.12.31
擔保銀行借款	\$ 1,458,599	1,388,680
減：一年內到期部分	(781,095)	(700,104)
合 計	\$ 677,504	688,576
尚未使用額度	\$ 162,000	235,010
利率區間	2.11%~2.995%	1.70%~2.42%

1. 借款之發行與償還

民國一一一年度及一一〇年度新增金額分別為73,010千元及94,990千元，償還之金額分別為3,091千元及3,096千元。

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

	111.12.31	110.12.31
有擔保普通公司債－非流動	\$ 1,900,000	1,900,000
無擔保普通公司債－非流動	500,000	-
減：一年內到期	(400,000)	(500,000)
	\$ 2,000,000	1,400,000

1. 應付公司債之發行與償還

合併公司於民國一一一年度發行有擔保普通公司債500,000千元及無擔保普通公司債500,000千元，票面利率分別為0.65%及4%，每年付息一次，發行期間皆為三年；並償還民國一〇八年一月發行之有擔保公司債500,000千元。民國一一〇年度發行有擔保普通股公司債1,100,000千元，票面利率為0.60%~0.70%，每年付息一次，發行期間為三年~五年，民國一一〇年度未再買回或償還應付公司債。

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。

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)應付票據及帳款(含關係人)

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
建設案	\$ 674,327	237,668
代銷案	212,363	271,232
營造案	1,019,132	715,877
其他	7,002	9,834
	<u>\$ 1,912,824</u>	<u>1,234,611</u>

(十六)租賃負債

合併公司融資租賃負債如下：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
流動	<u>\$ 29,241</u>	<u>22,585</u>
非流動	<u>\$ 412,745</u>	<u>402,257</u>

到期分析請詳附註六(二十五)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
租賃負債之利息費用	<u>\$ 10,461</u>	<u>10,312</u>
短期租賃之費用	<u>3,039</u>	<u>2,435</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 40,206</u>	<u>48,494</u>

1.土地、房屋及建築之租賃

合併公司民國一一年及一一〇年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。

2.其他租賃

合併公司承租運輸設備及辦公設備之租賃期間為三年。

(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)。

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)

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：

	111.12.31	110.12.31
低於一年	\$ 17,426	21,267
一至二年	17,077	4,318
二至三年	17,077	3,662
三至四年	17,077	3,662
四至五年	2,846	3,662
五年以上	-	31,372
未折現租賃給付總額	\$ 71,503	67,943

民國一一一年度及一一〇年度由不動產產生之租金收入分別19,487千元及18,436千元。

(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：

	111.12.31	110.12.31
短期帶薪假負債	\$ 11,066	9,258

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。

合併公司民國一一一年度及一一〇年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別23,109千元及17,651千元，已提撥至勞工保險局。

(十九)所得稅

1.合併公司民國一一一年度及一一〇年度費用明細如下：

	111年度	110年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 162,322	317,205
調整前期之當期所得稅	(1,090)	11,057
未分配盈餘加徵	-	40,777
土地增值稅	2,446	155
	163,678	369,194
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(5,343)	8,777
	\$ 158,335	377,971

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)

合併公司民國一一一年度及一一〇年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
稅前淨利	\$ 602,950	1,510,036
按本公司所在地國內稅率計算之所得稅	120,590	302,007
遞延利息支出之財稅差異	18,121	13,394
前期(高)低估	(1,090)	11,057
土地增值稅	2,446	155
暫時性差異之變動	664	4,294
未分配盈餘加徵	-	40,777
未認列遞延所得稅之當期損失	-	293
其他	17,604	5,994
	<u>\$ 158,335</u>	<u>377,971</u>

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>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
課稅損失	\$ 8,571	16,377

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。

截至民國一一一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	\$ 230	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	3,939	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	8,553	民國一一八年度
民國一〇九年度	27,892	民國一一九年度
民國一一〇年度	1,365	民國一二〇年度
	<u>\$ 42,856</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)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一一一年度及一一〇年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	代銷成本 暫時性差異	遞延 廣告費	課稅損失	呆帳損失	合計
<u>遞延所得稅資產：</u>					
民國111年1月1日餘額	\$ 148	26,760	7,126	-	34,034
(借)貸記損益表	(139)	9,884	(7,126)	2,743	5,362
民國111年12月31日餘額	\$ 9	36,644	-	2,743	39,396
民國110年1月1日	\$ 7,802	18,683	9,421	-	35,906
(借)貸記損益表	(7,654)	8,077	(2,295)	-	(1,872)
民國110年12月31日	\$ 148	26,760	7,126	-	34,034

	代銷成本 暫時性差異	其他	合計
<u>遞延所得稅負債：</u>			
民國111年1月1日餘額	\$ 7,280	6,346	13,626
借記損益表	19	-	19
民國111年12月31日餘額	\$ 7,299	6,346	13,645
民國110年1月1日餘額	\$ 375	6,346	6,721
借記損益表	6,905	-	6,905
民國110年12月31日餘額	\$ 7,280	6,346	13,626

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	民國一〇九年
甲山林娛樂(股)公司	民國一〇九年
水立方國際開發(股)公司	民國一〇九年
市港建設開發(股)公司	民國一〇九年
祝旺開發(股)公司	民國一〇九年
愛山林食藝創作(股)公司	民國一〇九年
愛山林國際開發(股)公司	民國一〇九年

(二十)資本及其他權益

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，本公司額定股本總額分別為5,000,000千元及3,000,000千元，每股面額10元，分別為500,000千股及300,000千股，已發行股份分別為266,079千股及161,260千股。

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)

本公司民國一一一年度及一一〇年度流通在外股數調節表如下：

	(以千股表達)	
	普 通 股	
	111年度	110年度
1月1日期初餘額	161,260	146,600
資本公積轉增資	8,063	14,660
盈餘轉增資	96,756	-
12月31日期末餘額	266,079	161,260

本公司分別於民國一一一年六月三十日及一一〇年八月二十七日經股東常會決議以資本公積發放股票股利分別為80,630千元及146,600千元，以及盈餘發放股票股利分別為967,560千元及零千元，該項增資案業經主管機關核准生效，並分別以民國一一一年九月二十五日及一一〇年十一月一日為增資基準日，相關法定登記程序已辦理完竣。

1. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	111.12.31	110.12.31
發行股票溢價	\$ 1,293,675	1,777,455
庫藏股票交易	5,556	5,556
	\$ 1,299,231	1,783,011

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。

本公司於民國一一一年三月十八日經董事會決議，以資本公積發放現金股利403,150千元及於民國一一一年六月三十日經股東常會決議以資本公積發放股票股利80,630千元。

本公司於民國一一〇年三月二十六日經董事會決議，以資本公積發放現金股利146,600千元及於民國一一〇年八月二十七日經股東常會決議以資本公積發放股票股利146,600千元。

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，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額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，得就迴轉部分分派盈餘。

(3)盈餘分配

本公司於民國一〇一年三月十八日經董事會決議民國一〇〇年度盈餘分配案之現金股利金額並於民國一〇一年六月三十日經股東會決議民國一〇〇年度盈餘分配案之股票股利金額及民國一〇〇年八月二十七日經股東常會決議民國一〇〇九年度盈餘分配案，因民國一〇〇九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90,615千元外，餘暫不分配，有關分派予業主之股利如下：

	110年度	
	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ 1.00	161,260
股票	6.00	967,560
合計		<u>\$ 1,128,820</u>

(二十一)每股盈餘

合併公司基本每股盈餘之計算如下：

	111年度	110年度
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 444,615	1,132,065
12月31日普通股加權平均流通在外股數(註)	266,079	266,079
	<u>\$ 1.67</u>	<u>4.25</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)

	111年度	110年度
稀釋每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 444,615	1,132,065
普通股加權平均流通在外股數	266,079	266,079
員工股票酬勞之影響	227	497
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>266,306</u>	<u>266,576</u>
	<u>\$ 1.67</u>	<u>4.25</u>

註：本公司民國一一一年度以資本公積轉增資8,063千股及盈餘轉增資96,756千股，爰追溯調整民國一一〇年一月一日及十二月三十一日之流通在外普通股皆為266,079千股。

(二十二)客戶合約之收入

1.收入之細分

	111年度				
	建設部門	代銷部門	營造部門	其他部門	合計
主要地區市場：					
亞洲	\$ 391,795	2,571,872	1,698,082	69,785	4,731,534
其他國家	-	-	-	2,476	2,476
合計	<u>\$ 391,795</u>	<u>2,571,872</u>	<u>1,698,082</u>	<u>72,261</u>	<u>4,734,010</u>
主要產品/服務線：					
房地收入	\$ 391,795	-	-	-	391,795
工程收入	-	-	1,698,082	-	1,698,082
勞務提供收入	-	2,571,872	-	72,261	2,644,133
合計	<u>\$ 391,795</u>	<u>2,571,872</u>	<u>1,698,082</u>	<u>72,261</u>	<u>4,734,010</u>
收入認列時點：					
於某一時點移轉之商品及勞務	\$ 391,795	2,571,872	-	72,261	3,035,928
隨時間逐步移轉之勞務	-	-	1,698,082	-	1,698,082
	<u>\$ 391,795</u>	<u>2,571,872</u>	<u>1,698,082</u>	<u>72,261</u>	<u>4,734,010</u>
	110年度				
	建設部門	代銷部門	營造部門	其他部門	合計
主要地區市場：					
亞洲	\$ 429,557	3,358,574	1,647,993	84,268	5,520,392
其他國家	-	-	-	1,022	1,022
合計	<u>\$ 429,557</u>	<u>3,358,574</u>	<u>1,647,993</u>	<u>85,290</u>	<u>5,521,414</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)

	110年度				
	建設部門	代銷部門	營造部門	其他部門	合計
主要產品/服務線：					
房地收入	\$ 429,060	-	-	-	429,060
工程收入	-	-	1,647,993	-	1,647,993
勞務提供收入	-	3,358,574	-	83,752	3,442,326
租金收入	497	-	-	1,538	2,035
合計	\$ 429,557	3,358,574	1,647,993	85,290	5,521,414
收入認列時點：					
於某一時點移轉之商品及勞務	\$ 429,557	3,358,574	-	85,290	3,873,421
隨時間逐步移轉之勞務	-	-	1,647,993	-	1,647,993
合計	\$ 429,557	3,358,574	1,647,993	85,290	5,521,414

2. 合約餘額

	111.12.31	110.12.31	110.1.1
應收票據	\$ 22,714	93,590	105,407
應收票據—關係人	2,042	-	-
應收帳款	1,292,724	1,302,691	971,735
應收帳款—關係人	80,869	337,107	120,110
減：備抵損失	(27,650)	(12,499)	(8,322)
合計	\$ 1,370,699	1,720,889	1,188,930
合約資產—營建工程	\$ 527,475	343,488	341,971
減：備抵損失	-	-	-
合計	\$ 527,475	343,488	341,971
合約負債—勞務提供	\$ 164,728	75,481	44,533
合約負債—房地銷售	2,141,361	1,174,460	641,693
合約負債—營建工程	297,631	252,711	3,445
合計	\$ 2,603,720	1,502,652	689,671

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

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，民國一一一年度及一一〇年度並無其他重大變動之情形。

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)

(二十三) 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。民國一一一年度及一一〇年度員工酬勞估列金額分別為11,904千元及29,701千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為2,976千元及7,425千元。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。

本公司民國一一〇年度及一〇九年度員工酬勞提列金額分別為29,701千元及26,916千元，董事、監察人酬勞提列金額分別為7,425千元及6,729千元，與實際分派金額分別低估650千元及高估3,099千元，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，列為民國一一一年度及一一〇年度之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十四) 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：

	111年度	110年度
銀行存款利息	\$ 2,903	579
押金息	34	32
	\$ 2,937	611

2. 其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	111年度	110年度
租金收入	\$ 19,321	16,758

3. 其他利益及損失

合併公司其他利益及損失明細如下：

	111年度	110年度
處分投資性不動產之利益	\$ 18,745	-
什項收入	107,014	15,717
租賃修改利益	-	745
外幣兌換利益(損失)	5,891	(450)
處分採權益法評價之投資損失	(742)	-
其他支出	(9,565)	(524)
	\$ 121,343	15,488

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.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	111年度	110年度
利息費用		
銀行借款	\$ 235,314	147,580
租賃負債之利息費用	10,453	10,295
公司債利息	22,304	8,168
應付票據折現	-	1,652
應收帳款折現	13,332	-
其他財務費用	45,091	43,724
減：利息資本化	(71,234)	(34,582)
	<u>\$ 255,260</u>	<u>176,837</u>

(二十五)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。合併公司於民國一一一年及一一〇年十二月三十一日，應收帳款餘額中皆有59%係由8家客戶組成，使合併公司並無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(四)。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，相關資訊請參閱合併財務報告附註四(七))。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約			
		現金流量	1年以內	1-3年	超過3年
111年12月31日					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 10,675,919	11,360,667	5,034,989	2,948,478	3,377,200
固定利率工具	4,956,543	5,040,696	2,565,501	1,197,763	1,277,432
無付息負債	2,569,831	2,569,831	2,569,831	-	-
	<u>\$ 18,202,293</u>	<u>18,971,194</u>	<u>10,170,321</u>	<u>4,146,241</u>	<u>4,654,632</u>

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	帳面金額	合 約			
		現金流量	1年以內	1-3年	超過3年
110年12月31日					
非衍生金融負債：					
浮動利率工具	\$ 8,002,499	8,483,532	3,379,349	884,716	4,219,467
固定利率工具	2,649,074	2,881,318	870,688	871,646	1,138,984
無付息負債	1,706,635	1,706,635	1,706,635	-	-
	\$ 12,358,208	13,071,485	5,956,672	1,756,362	5,358,451

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：

	111.12.31			110.12.31		
	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	\$ 1,483	4.408	6,537	2,125	4.344	9,231
美金	1,623	30.71	49,842	1,961	27.68	54,280

(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。於民國一一一年度及一一〇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，民國一一一年度及一一〇年度之稅後淨利將分別減少或增加451千元及508千元。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：

	111年度		110年度	
	兌換(損)益	平均匯率	兌換(損)益	平均匯率
美金及人民幣	\$ 5,891	29.804/4.422	(450)	28.009/4.341

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。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

若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，合併公司民國一一一年度及一一〇年度之稅前淨利將減少或增加53,380千元及40,012千元，主因係合併公司之浮動利率借款。

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：

	111.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
第一級		第二級	第三級		
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 188,560	-	-	188,560	188,560
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	\$ 1,142,883	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	1,370,699	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	34,309	-	-	-	-
其他金融資產－流動	2,176,614	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	549,233	-	-	-	-
小計	5,273,738	-	-	-	-
合計	\$ 5,467,694	-	-	193,956	193,956
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 9,217,320	-	-	-	-
應付短期票券	2,114,557	-	-	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	1,912,824	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	577,047	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期部分)	2,400,000	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	1,458,599	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	441,986	-	-	-	-
其他金融負債－流動	8,225	-	-	-	-
存入保證金	21,735	-	-	-	-
其他非流動負債－其他	50,000	-	-	-	-
合計	\$ 18,202,293	-	-	-	-

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)

	110.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
衍生金融資產	\$ 188,560	-	-	188,560	188,560
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	\$ 1,084,043	-	-	-	-
應收票據及帳款(含關係人)	1,720,889	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	16,901	-	-	-	-
其他金融資產—流動	1,489,328	-	-	-	-
其他金融資產—非流動	458,658	-	-	-	-
小計	4,769,819	-	-	-	-
合計	\$ 4,963,775	-	-	193,956	193,956
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 6,613,819	-	-	-	-
應付短期票券	324,232	-	-	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	1,234,611	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	409,455	-	-	-	-
應付公司債(含一年內到期部分)	1,900,000	-	-	-	-
長期借款(含一年內到期部分)	1,388,680	-	-	-	-
租賃負債(含一年內)	424,842	-	-	-	-
其他金融負債—流動	4,162	-	-	-	-
存入保證金	8,407	-	-	-	-
其他非流動負債—其他	50,000	-	-	-	-
合計	\$ 12,358,208	-	-	-	-

(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：係使用現金流量折現模型估算公允價值，其主要假設為藉由將被投資者之預期未來現金流量，按反映貨幣時間價值與投資風險之報酬率予以折現後衡量。
- 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

	透過損益按公允 價值衡量	透過其他綜合損益 按公允價值衡量	合 計
	強制透過損益按 公允價值衡量(持 有供交易)之非衍 生金融資產	無公開報價 之權益工具	
民國111年1月1日	\$ 188,560	5,396	193,956
民國111年12月31日	\$ 188,560	5,396	193,956
民國110年1月1日	\$ -	5,396	5,396
購買	188,560	-	188,560
民國110年12月31日	\$ 188,560	5,396	193,956

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	111年度	110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損益按公允價值衡量之金融資產及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。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
透過損益按公允價值衡量之金融資產－特別股	現金流量折現法	• 加權平均資金成本(111.12.31及110.12.31分別為12.5392%及8.0585%)	• 加權市場流通性折價愈高，公允價值愈低
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－無活絡市場之權益工具投資	可類比上市上櫃公司法	• 股權淨值比乘數(111.12.31及110.12.31分別為1.64~1.79及1.90~2.61) • 缺乏市場流通性折價(111.12.31及110.12.31皆為30%)	• 乘數及控制權溢價愈高，公允價值愈高 • 缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低 • 加權市場流通性折價愈高，公允價值愈低

(5)各等級間的移轉

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，且於民國一一一年度及一一〇年度並無重大變動，故於民國一一一年度及一一〇年度並無各等級移轉之情形。

(二十六)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。

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)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。截至民國一一年及一〇年十二月三十一日，合併公司提供背書保證，請詳附註七(二).7。

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。

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)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。

(二十七)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。

民國一一年及一〇年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>111.12.31</u>	<u>110.12.31</u>
負債總額	\$ 20,974,788	14,151,409
減：現金及約當現金	<u>(1,142,883)</u>	<u>(1,084,043)</u>
淨負債	<u>\$ 19,831,905</u>	<u>13,067,366</u>
權益總額	6,136,149	6,255,944
減：與現金流量避險相關之權益累積金額	-	-
調整後資本	<u>\$ 6,136,149</u>	<u>6,255,944</u>
負債資本比率	<u>323.20%</u>	<u>208.88%</u>

民國一一年十二月三十一日負債資本比率之增加，主要係因合併公司發行有擔保普通公司債500,000千元、無擔保普通公司債500,000千元以及動撥長、短期借款所造成之淨負債增加。

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
欣路建設股份有限公司	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

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

關係人名稱	與合併公司之關係
宏大地建設股份有限公司	本公司董事為該公司之董事
專住廣告股份有限公司	本公司董事為該公司之董事
上境實業有限公司	本公司董事為該公司之董事長
傳山林廣告股份有限公司	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
天藝空間設計有限公司	本公司董事為該公司之董事長
華疆國際開發股份有限公司	合併公司之關聯企業
甲山林房屋仲介股份有限公司	其董事長為本公司董事長之二等親內關係
悠藝投資股份有限公司	其董事長為本公司董事長之二等親內關係
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
盈泰開發建設股份有限公司	其董事長為本公司經理人
廣泰基建設股份有限公司	其董事長為本公司經理人
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
摩根室內裝潢有限公司	其董事長為本公司董事長之配偶
宏林開發事業股份有限公司	其董事長為本公司董事長之配偶
丰雲廣告有限公司	其董事長為本公司董事長之二等親內關係
住易實業股份有限公司	其董事長為本公司董事長之二等親內關係
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(已於民國111年11月出售)
祝文字	本公司之董事長
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
域研近相空間設計有限公司	實質關係人
創域空間設計有限公司	實質關係人
李俊平空間設計有限公司	實質關係人
域場室內裝修有限公司	實質關係人

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	111年度	110年度
勞務合約收入	其他關係人：		
	甲山林建設(股)公司	\$ 49,842	103,790
	甲士林建設(股)公司	35,435	65,983
	祝園實業(股)公司	12,157	104,156
	宏大地建設(股)公司	62,476	116,415
	欣路建設(股)公司	33,804	59,859
	其他關係人	(460)	32,119
		<u>\$ 193,254</u>	<u>482,322</u>
銷貨收入	其他關係人	<u>\$ 1,480</u>	<u>1,658</u>
房地收入	其他關係人	<u>\$ -</u>	<u>2,293</u>
工程收入	其他關係人：		
	甲山林建設(股)公司	\$ 615,649	1,012,909
	甲士林建設(股)公司	233,136	155,638
	祝園實業(股)公司	181,169	54,320
	其他關係人	9,078	2,089
		<u>\$ 1,039,032</u>	<u>1,224,956</u>

- (1)合併公司提供勞務合約予其他關係人之交易價格與其他公司並無顯著不同。其收款條件亦與其他公司之條件相當。
- (2)合併公司向上開公司提供管理服務、勞務合約服務及一般銷貨等，交易價格係依一般行情訂定，收款期限為月結、預收或依合約收款。
- (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；另民國一一一年度及一一〇年度，合併公司承攬關係人毛利率分別為0.49%~5.44%及0.49%~8.16%。
- (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112.12.31)
代銷案-306	106.10.01	至使照取得後六個月止(延長至112.12.31)
代銷案-307	109.06.01	簽約日起至112.12.31
代銷案-326	107.10.01	至取得使用執照日三個月後止(延長至112.04.30)
代銷案-327	107.03.01	延長至112.02.28(得再延長)

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-3725	109.08.01	至使用執照取得後一個月止(得延長)
代銷案-356	108.01.01	108.01.01至取得使照後三個月止
代銷案-384	109.09	109.09.01至112.06.30(得再延長)

(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：

111.12.31		
關係人類別	案名	勞務合約簽訂期間
其他關係人	美麗山林	111.07.01~112.06.30
"	香榭帝寶	111.06.01~112.05.31
110.12.31		
關係人類別	案名	勞務合約簽訂期間
其他關係人	美麗山林	110.07.01~111.06.30

2.進貨

代銷：

合併公司向關係人進貨金額如下：

	111年度	110年度
其他關係人	\$ 50,695	62,855

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：

合併公司向關係人進貨金額如下：

	111年度	110年度
其他關係人	\$ 28,524	9,661

營造：

合併公司向關係人進貨金額如下：

	111年度	110年度
其他關係人	\$ 14,997	-

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. 應收關係人款項及合約資產

合併公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	111.12.31	110.12.31
合約資產	其他關係人：		
	甲山林建設(股)公司	\$ 230,906	301,994
	其他關係人	116,683	8,647
		<u>\$ 347,589</u>	<u>310,641</u>
應收票據	其他關係人	\$ 2,042	-
		<u>\$ 2,042</u>	<u>-</u>
帳列項目	關係人類別	111.12.31	110.12.31
應收帳款	其他關係人：		
	甲山林建設(股)公司	\$ 32,882	100,166
	甲士林建設(股)公司	2,172	94,314
	軒宇建設(股)公司	-	35,204
	宏大地建設(股)公司	1,553	15,729
	盈泰開發(股)公司	3,846	10,329
	祝園實業(股)公司	20,664	38,414
	欣路建設(股)公司	19,426	42,803
	其他關係人	326	148
		<u>\$ 80,869</u>	<u>337,107</u>
其他應收款	其他關係人：		
	甲山林廣告(股)公司	\$ 6,836	237
	藏富實業(股)公司	3,850	-
	丰雲廣告有限公司	8,152	4,965
	其他關係人	213	300
	關聯企業	-	55
		<u>\$ 19,051</u>	<u>5,557</u>

4. 應付關係人款項及合約負債

合併公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	111.12.31	110.12.31
合約負債	甲山林建設(股)公司	\$ -	32,415
	甲士林建設(股)公司	144,383	171,650
		<u>\$ 144,383</u>	<u>204,065</u>

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

帳列項目	關係人類別	111.12.31	110.12.31
應付帳款	其他關係人		
	祝園實業(股)公司	\$ 14,997	5,319
	摩根室內裝潢(股)公司	4,286	-
	甲山林建設(股)公司	1,722	3,066
	藏富實業(股)公司	1,092	1,666
	其他關係人	1,621	1,270
		\$ 23,718	11,321
其他應付款	甲山林廣告(股)公司	\$ 16,570	50,298
	丰雲廣告有限公司	33,174	-
	主要管理階層(註)	211,440	-
	其他關係人	3,889	5,686
		\$ 265,073	55,984

(註) 係代付土地款。

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
		111.12.31	111年度	111.12.31
其他關係人：				
其他關係人	105.06.01-117.12.31	\$ 5,501	146	5,759
"	109.06.01-119.05.31	\$ 3,730	95	3,898
"	109.05.01-118.12.31	\$ 22,598	571	23,284
甲山林廣告(股)公司	107.01.01-117.12.31	\$ 42,783	1,134	44,791

關係人名稱	期間	使用權資產	利息支出	租賃負債餘額
		110.12.31	110年度	110.12.31
其他關係人：				
其他關係人	105.06.01-117.12.31	\$ 6,417	166	6,642
"	109.06.01-119.05.31	\$ 4,233	106	4,374
"	109.05.01-118.12.31	\$ 25,827	641	26,313
甲山林廣告(股)公司	107.01.01-117.12.31	\$ 49,913	1,294	51,656
甲士林建設(股)公司	108.09.15-110.06.14	\$ -	12	-

(2) 合併公司向其他關係人承租房屋作為營業登記地，於民國一一一年度及一一〇年度認列租金支出分別為23千元及17千元。

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)

出租

於民國一一一年度及一一〇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)
111年度				
其他關係人	106.05.16~113.05.15	\$ 2	-	24
110年度				
其他關係人	106.05.16~111.05.15	\$ 2	-	24

6. 勞務

關係人與合併公司簽訂委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	
			111.12.31	110.12.31
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	\$ 27,777	27,777
"	花園帝寶	110.08.10至112.07.31止	151,540	50,298
丰雲廣告有限公司	市政官邸1號	111.04.01至取得使用執照後一個月止	23,754	-
"	市政愛	111.06.01至取得使用執照後一個月止	9,419	-
			\$ 212,490	78,075

7. 背書保證

- (1)合併公司民國一一〇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，實際動支金額為零元。
- (2)本公司因申請發行有擔保公司債，由管理階層提供土地作為擔保品。
- (3)本公司申請銀行短期擔保借款額度，由關係人達林開發(股)公司，提供定存單作為擔保品。

8. 其他

- (1)合併公司分別於民國一一一年取得新竹寶香段6筆土地、土城區柑林段9筆土地、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)合併公司於民國一一一年度及一一〇年度，捐贈及贊助予其他關係人分別為4,000千元及7,300千元。
- (3)合併公司於民國一一一年度及一一〇年度，提供其他關係人人力支援，而收取服務費收入(帳列「其他利益及損失」項下)如下：

	111年度	110年度
其他關係人	\$ 105,289	8,171

- (4)合併公司於民國一一一年度及一一〇年度委託其他關係人銷售業務行政服務，而支付服務費分別為634千元及2,410千元，帳列「推銷費用」項下。

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)

(5)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、544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%。

(6)本公司於民國一一一年度與關係人上境實業有限公司就新北市三重區五谷王段開發案簽訂共同投資興建協議書，該公司投資比率為11.57%。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬

	111年度	110年度
短期員工福利	\$ 114,815	102,177
退職後福利	1,411	1,264
	\$ 116,226	103,441

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	111.12.31	110.12.31
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	\$ 1,217,737	1,389,186
存貨-建設業	銀行借款、應付短期票券及應付公司債	14,184,303	10,243,264
不動產、廠房及設備	長期借款、應付公司債	840,998	844,366
投資性不動產淨額	應付短期票券	-	60,566
使用權資產	長期借款	1,034,993	1,038,221
		\$ 17,278,031	13,575,603

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：

	111.12.31	110.12.31
取得存貨(建設業)	\$ 1,505,152	838,119

2.合併公司為所推出工程與客戶簽訂之成屋及預售屋之銷售合約價款如下：

	111.12.31	110.12.31
已簽訂之銷售合約價款(含稅)	\$ 16,297,993	11,109,492
已依約收取金額(未稅)	\$ 2,141,361	1,174,460

3.截至民國一一一年及一一〇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分別為9,344,407千元及6,879,740千元，已累積計價分別為4,373,197千元及3,517,077千元。

4.截至民國一一一年及一一〇年十二月三十一日止，合併公司簽訂之業務合約總額分別為70,799千元及17,969千元，已累積計價分別為45,709千元及8,427千元。

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)

5.合併公司因與地主簽訂合作興建，截至民國一一一年及一一〇年十二月三十一日所支付之保證金分別為1,345,190千元及500,450千元。

6.合併公司截至民國一一一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112.12.31)
代銷案-306	106.10.01	至使照取得後六個月止(延長至112.12.31)
代銷案-307	109.06.01	自簽約日至112.12.31
代銷案-326	107.10.01	至取得使用執照日三個月止(延長至112.04.30)
代銷案-327	107.03.01	延長至112.02.28(得再延長)
代銷案-353	107.07.02	至取得建照後開始銷售(至112.09.30)
代銷案-356	108.01.01	108.01.01至取得使照後三個月止
代銷案-362	109	自建照取得後銷售一年(延長至112.10.31)
代銷案-3656-1	110.12.10	110.12.10至112.06.30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-3720	108.10.01	至取得使用執照後一個月止(得延長)
代銷案-3723	108.10.01	至取得使用執照後一個月止(得延長)
代銷案-3724	108.10.01	至取得使用執照後一個月止(得延長)
代銷案-3725	109.08.01	至取得使用執照後一個月止(得延長)
代銷案-3820	109.06	109.06.01至取得使照後一個月終止(得延長)
代銷案-3823	109.06	109.06.01至取得使照後一個月終止(得延長)
代銷案-384	109.09	109.09.01至112.06.30止(得延長)
代銷案-388	109.07	109.08.01至112.12.31止
代銷案-398	110.03.15	110.01.01起至全部完銷
代銷案-399	110.08.20	110.08.20至112.06.30止
代銷案-401	110.03.16	110.03.16至112.03.31(得延長)
代銷案-403	111.05.16	111.05.16至使照取得後六個月止(得延長)
代銷案-404	110.05.01	110.05.01至112.12.31(得延長)
代銷案-405	110.04	110.04.01至使照取得後六個月止(得延長)
代銷案-406	110.11	建照取得後開始銷售，銷售期間一年(得延長)
代銷案-407	110.04.30	建照核發後開始銷售至113.11.30止(得延長)
代銷案-409	110.04	110.05.01至112.04.30止
代銷案-410	110.10.15	110.10.15至112.07.31止(得延長)
代銷案-414	110.09.15	建照取得後開始銷售至112.12.31止(得延長)
代銷案-415	111.04.01	111.04.01至112.03.31(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-418	110.12	建照取得後開始銷售，銷售期間兩年(得延長)
代銷案-420	110.11.24	建照取得後開始銷售，銷售期間一年(得延長)
代銷案-421	111.02	111.02.16至113.02.16(得延長)
代銷案-423	111.05.01	111.05.01至113.05.01(得延長)
代銷案-424	111.12.16	111.12.16至使用執照取得後一個月止(得延長)
代銷案-425	111.06.15	111.06.15至使照取得後十二個月(得延長)
代銷案-426	111.07.01	111.07.01至使照取得後六個月(得延長)
代銷案-427	111.12.16	建照取得後開始銷售，銷售期間二年(得延長)
代銷案-428	111.12.15	111.12.15至112.06.30止
代銷案-429	111.09.15	111.09.15至112.12.31(得延長)
代銷案-430	111.10.20	建照取得後開始銷售，銷售期間十個月(得延長)
代銷案-431	111.08.16	建照取得後開始銷售，銷售期間一年(得延長)

(二)其他

合併公司建案「帝景2號」於民國一一一年八月間發生火災，部分結構體工程受到焚毀，經評估該項損失雖可獲得部分保險賠償，惟合併公司目前估計因焚毀之工程損失約9,551千元已估計入帳(帳列其他利益及損失項下)，另本案須於民國一一六年七月二十日前完成主建物、附屬建物及使用執照所訂之必要設施，惟合併評估完工時程應不致違反銷售合約所約定之時程，故不會產生任何罰金；因保險理賠之金額尚無法合理估計，故暫不予估計入帳。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國一一一年十二月九日經董事會決議通過辦理現金增資24,000千股，每股面額10元，上述現金增資案業經金融監督管理委員會於民國一一二年一月三十日核准申報生效，並於民國一一二年二月九日經董事會決議以每股72元發行，擬訂於民國一一二年二月二十二日為增資基準日。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	111年度			110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	310,361	393,297	703,658	229,443	422,034	651,477
勞健保費用	22,265	27,995	50,260	14,197	25,385	39,582
退休金費用	11,340	11,769	23,109	7,055	10,596	17,651
其他員工福利費用	9,665	12,468	22,133	5,814	12,787	18,601
折舊費用	8,150	37,899	46,049	18,432	39,114	57,546
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	402	402	-	211	211

(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。

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。

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，惟被上訴人林鴻明等人不服，遂上訴至最高法院，最高法院於民國一一〇年三月三十一日判決發回臺灣高等法院審理。

本案於民國一一一年二月二十三日經臺灣高等法院刑事判決，主文命林鴻明渠等犯罪所得合計446,330千元除應發還被害人或得請求損害賠償之外，沒收之；嗣林鴻明就前揭高等法院刑事判決提起上訴，並經最高法院於民國一一一年七月二十一日駁回其上訴，因此前述臺灣高等法院刑事判決已經確定。若經檢察官實際扣得犯罪所得，且檢察官准予本公司之聲請，則於前述犯罪所得之額度內，本公司得受有發還之犯罪所得；就林鴻明等人與本公司間之民事訴訟，目前已合意停止訴訟進行和解協商中。

本公司管理階層評估該訴訟案件對本公司民國一一一年度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一一一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、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一一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	祝旺開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	200,000	-	-	2.30	2	-	營運週轉	-	-	-	2,454,460	1,227,230
1	祝旺開發股份有限公司	愛山林建設開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	200,000	200,000	200,000	0.21	1	6,184,871	-	-	-	-	7,069,706	7,069,706
1	祝旺開發股份有限公司	愛山林建設開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	500,000	500,000	150,000	2.188	1	6,184,871	-	-	-	-	7,069,706	7,069,706

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：6,136,149千元×40%=2,454,460千元。

資金貸與他人個別限額：6,136,149千元×20%=1,227,230千元。

註2：依祝旺開發(股)公司資金貸與他人作業程序規定，資金貸與有業務往來公司或行號者，貸與總額以雙方實際進貨或銷貨金額、已簽訂之進貨或銷貨合約金額為限，對個別對象貸與金額以雙方實際進貨或銷貨金額、已簽訂之進貨或銷貨合約金額為限。

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

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

註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										
1	祝旺開發股份有限公司	甲山林建設股份有限公司	7	2,001,941	655,294	-	-	-	- %	4,003,882	N	N	N
2	市港建設開發股份有限公司	愛山林建設股份有限公司	3	563,287	302,565	302,565	302,565	302,565	1,074.30%	563,287	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該公司淨值二倍為限。
- (2) 對單一企業背書保證金額以該公司淨值二倍為限。
- (3) 直接及間接對本公司持有表決權達百分之百之公司，其背書保證之總額以該公司淨值二十倍為限，對單一企業背書保證之金額以該公司淨值二十倍為限。
- (4) 基於承攬工程或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或共同起造人間依合約規定互保之保證總額度，以不超過該公司淨值十倍為限，對單一同業之保證額度，不得超過該公司淨值五倍。
- (5) 因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證，其保證之總額度及對單一被投資公司之保證額度，準用第(3)點之規定。
- (6) 因業務關係對企業背書保證，其累積背書保證金額，以不超過該公司與其業務往來金額係指近年來(營業週期)雙方進貨或銷貨簽約或付款金額孰高者。

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) 祝旺開發(股)公司對外背書保證責任總額以該公司淨值十倍為限。
- (2) 對單一企業背書保證金額以該公司淨值五倍為限。
- (3) 直接及間接對本公司持有表決權達百分之百之公司，其背書保證之總額以不超過該公司淨值為二十倍為限，對單一企業背書保證之金額以該公司淨值為二十倍為限。
- (4) 基於承攬工程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或共同起造人間依合約規定互保之保證總額度，以不超過淨值二十倍為限，對單一同業之保證額度，不得超過淨值十倍。

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)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證，其保證之總額度及對單一被投資公司之保證額度，準用第(3)點之規定。

(6)因業務關係對企業背書保證，其累積背書保證金額，以不超過該公司與其業務往來金額係指近年來(營業週期)雙方進貨或銷貨簽約或付款金額孰高者。

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	甲種特別股股票-郡都建設(股)公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	18,856	188,560	- %	191,393	- %	註
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 %	1,001	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 %	4,545	3.33%	

註：該特別股不得轉換為普通股。

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	基隆市安樂區代天府段428-2地號等13筆土地	111.03.09	1,222,866千元	截至111.12.31已支付183,430千元	大升開發(股)公司	非關係人	-	-	-	-	鑑價	開發增加公司營收及獲利	無
本公司	新北市三重區五谷王段172地號等3筆土地	111.02.25、111.04.26、	605,315千元	已全數支付完畢	福堂顧問諮詢有限公司、國有財產署及自然人等5人	非關係人	-	-	-	-	鑑價	開發增加公司營收及獲利	無
本公司	基隆暖暖區金華段20、21地號	111.05.20	1,050,000千元	截至111.12.31已支付590,625千元	自然人等7人	非關係人	-	-	-	-	鑑價	開發增加公司營收及獲利	無
本公司	新北市三重區五谷王段272地號等5筆土地	111.03.24、111.05.06、111.08.22	369,731千元	已全數支付完畢	國有財產署及自然人等4人	非關係人	-	-	-	-	鑑價	開發增加公司營收及獲利	無
本公司	新北市土城區樹林段等19筆土地	111.08.31、111.09.12	325,719千元	截至111.12.31已支付114,279千元	自然人等4人	非關係人	-	-	-	-	鑑價	開發增加公司營收及獲利	無
本公司	新莊區建國段、瓊林段、泰山區海山頭段、泰山段等50筆土地	110.10.08、110.11.18、110.12.07、111.01.26、111.02.23、111.03.25、111.04.18、111.12.10及111.12.29	433,418千元	截至111.12.31已支付269,169千元	自然人等13人	非關係人	-	-	-	-	鑑價	開發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	祝旺開發股份有限公司	子公司	發包工程	1,608,943	18.47%	依合約逐期收款	-	無顯著不同	(90,961)	7.45%	註2
祝旺開發股份有限公司	本公司	母公司	銷貨	(1,656,445)	(49.38)%	依合約逐期收款	-	無顯著不同	89,552	49.10%	註1及註2
祝旺開發股份有限公司	甲山林建設股份有限公司	其董事長為母公司董事長之配偶	承包工程	(615,649)	(18.35)%	依合約逐期收款	-	無顯著不同	21,356	11.71%	註1
祝旺開發股份有限公司	甲士林建設股份有限公司	該公司之董事為最終母公司之董事	承包工程	(233,136)	(6.95)%	依合約逐期收款	-	無顯著不同	-	-%	註1
祝旺開發股份有限公司	祝國實業股份有限公司	其董事長與本公司相同	承包工程	(181,169)	(5.40)%	依合約逐期收款	-	無顯著不同	19,183	10.52%	註1

註1：銷貨比例係依子公司-祝旺開發(股)公司銷貨金額為基準。

註2：於編製合併財務報告時業已沖銷。

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	推銷費用	43,150	與同業相當	0.91%
			1	銷售成本	110,157	與同業相當	2.33%
			1	應付帳款-關係人	46,959	與同業相當	0.17%
			1	其他應付款-關係人	91,685	與同業相當	0.34%
0	愛山林建設開發(股)公司	甲山林娛樂(股)公司	1	應收帳款-關係人	11,970	與同業相當	0.04%
			1	銷貨收入	11,889	與同業相當	0.25%
			1	其他收入	7,622	與同業相當	0.16%
0	愛山林建設開發(股)公司	愛山林食藝創作(股)公司	1	銷售成本	22,452	與同業相當	0.47%
			1	推銷費用	130	與同業相當	0.00%
0	愛山林建設開發(股)公司	愛山林食藝創作(股)公司	1	管理費用	3,181	與同業相當	0.07%
0	愛山林建設開發(股)公司	祝旺開發(股)公司	1	其他應付款-關係人	355,447	與同業相當	1.31%
			1	應付帳款-關係人	90,943	與同業相當	0.34%
			1	管理費用	17,590	與同業相當	0.37%
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	91,649	與同業相當	0.34%
			2	應收帳款-關係人	46,995	與同業相當	0.17%
			2	銷貨收入	140,571	與同業相當	2.97%
			2	其他收入	12,736	與同業相當	0.27%
2	甲山林娛樂(股)公司	愛山林建設開發(股)公司	2	應付帳款-關係人	11,970	與同業相當	0.04%
			2	銷售成本	19,511	與同業相當	0.41%
3	愛山林食藝創作(股)公司	愛山林建設開發(股)公司	2	銷貨收入	25,826	與同業相當	0.55%
			2	銷貨折讓	63	與同業相當	0.00%

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
4	祝旺開發(股)公司	愛山林建設開發(股)公司	2	應收帳款-關係人	89,534	與同業相當	0.33%
			2	其他應收款-關係人	356,856	與同業相當	1.32%
			2	其他收入	17,590	與同業相當	0.37%

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：

民國一一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 或出賣情形	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	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%	82,961	100.00%	34,132	34,142	註
本公司	水立方國際 開發(股)公 司	台灣	不動產代銷與仲介、國際 貿易業、租賃業、仲介服 務業	50,000	50,000	5,000	100.00%	71,707	100.00%	40,804	40,804	註
本公司	市港建設開 發(股)公司	台灣	委託營造廠興建國民住宅 出租出售業務、土地開發 業務、室內裝潢工程設計 及承包、建築五金建材機 械買賣及不動產之經營與 投資業	245,000	245,000	30	100.00%	243,604	100.00%	4	4	註
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	-	- %	-	25.00%	(3,262)	(1,946)	關聯企業
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	3,000	300	100.00%	13,766	100.00%	9,292	9,292	註
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	3,000	300	100.00%	5,595	100.00%	2,095	2,095	註
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	207,350	410	100.00%	133,027	100.00%	1,673	(39,602)	註

註：上列交易於編製合併財務報告時業已沖銷。

愛山林建設開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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
祝文宇	63,523,000	23.87%
祝園實業股份有限公司	51,833,426	19.48%
丰雲廣告有限公司	38,005,100	14.28%
仰山林廣告有限公司	23,287,130	8.75%
甲山林廣告股份有限公司	22,013,768	8.27%

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四所述之「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。

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)

合併公司營運部門資訊及調節如下：

111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	\$ 2,571,872	391,795	1,698,082	72,261	-	4,734,010
部門間收入	140,571	-	1,656,445	61,284	(1,858,300)	-
收入總計	\$ 2,712,443	391,795	3,354,527	133,545	(1,858,300)	4,734,010
利息費用	\$ 30,704	178,374	4,698	44,717	(3,233)	255,260
折舊與攤銷	-	-	-	46,451	-	46,451
應報導部門損益	\$ 824,972	(276,644)	1,673	141,246	(88,297)	602,950
應報導部門資產	\$ 2,603,050	19,776,846	2,521,392	3,607,748	(1,398,099)	27,110,937
應報導部門負債	\$ 2,364,970	14,028,029	2,321,198	3,256,304	(995,713)	20,974,788

110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	\$ 3,358,574	429,557	1,647,993	85,290	-	5,521,414
部門間收入	-	-	800,290	144,425	(944,715)	-
收入總計	\$ 3,358,574	429,557	2,448,283	229,715	(944,715)	5,521,414
利息費用	\$ 39,769	127,979	952	8,666	(529)	176,837
折舊與攤銷	-	-	-	57,757	-	57,757
應報導部門損益	\$ 1,576,037	(137,711)	(1,750)	97,006	(23,546)	1,510,036
應報導部門資產	\$ 2,575,602	13,600,739	1,382,921	3,775,519	(927,428)	20,407,353
應報導部門負債	\$ 2,067,007	8,628,762	1,184,400	2,756,528	(485,288)	14,151,409

(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	111年度	110年度
不動產代銷勞務收入	\$ 2,571,872	3,358,574
房地銷售收入	391,795	429,557
工程收入	1,698,082	1,647,993
其他	72,261	85,290
合計	\$ 4,734,010	5,521,414

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)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。

<u>地 區 別</u>	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
來自外部客戶收入：		
亞 洲	\$ 4,731,534	5,520,392
其他國家	<u>2,476</u>	<u>1,022</u>
	<u>\$ 4,734,010</u>	<u>5,521,414</u>

(五)主要客戶資訊：

合併公司於民國一一一年度及一一〇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>111年度</u>	<u>110年度</u>
來自不動產代銷、營造及其他部門之A客戶	<u>\$ 665,921</u>	<u>1,116,979</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	110 年度	111 年度	增(減)變動	
				金額	%
流動資產		17,113,495	23,598,227	6,484,732	37.89
基金及長期投資		196,216	193,956	(2,260)	(1.15)
固定資產		863,827	852,038	(11,789)	(1.36)
其他資產		2,233,815	2,466,716	232,901	10.43
資產總額		20,407,353	27,110,937	6,703,584	32.85
流動負債		11,588,543	17,799,159	6,210,616	53.59
長期負債		2,562,866	3,175,629	612,763	23.91
負債總額		14,151,409	20,974,788	6,823,379	48.22
股本		1,612,600	2,660,790	1,048,190	65.00
資本公積		1,783,011	1,299,231	(483,780)	(27.13)
保留盈餘		2,860,333	2,176,128	(684,205)	(23.92)
股東權益總額		6,255,944	6,136,149	(119,795)	(1.91)

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應付土地款、購料款及預收工程款較高而產生合約負債所致。
3. 長期負債增加係因 111 年度發行無擔保普通公司債所致。
4. 本年度因分配 110 年度盈餘及資本公積股票股利，故股本增加。
5. 本年度因分配 110 年度盈餘及資本公積股票股利及現金股利，故資本公積及保留盈餘下降。

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	110 年度	111 年度	增(減)變動	
		金額	金額	金額	%
營業收入		5,521,414	4,734,010	(787,404)	(14.26)
營業成本		3,205,880	3,323,852	117,972	3.68
營業毛利		2,315,534	1,410,158	(905,376)	(39.10)
營業費用		661,518	693,603	32,085	4.85
營業淨(損)利		1,654,016	716,555	(937,461)	(56.68)
營業外收入及利益		32,857	143,601	110,744	337.05
營業外費用及損失		(176,837)	(257,206)	(80,369)	45.45
稅前淨(損)利		1,510,036	602,950	(907,086)	(60.07)
所得稅費用(利益)		377,971	158,335	(219,636)	(58.11)
本期淨(損)利		1,132,065	444,615	(687,450)	(60.73)

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. 本期因代銷收入減少且營造事業銷售比重提高，致營業毛利及營業淨利相對較低。
2. 營業外收入及利益：111 年度因提供關係企業企劃服務收入致使 111 年度收入較 110 年度增加。
4. 營業外費用及損失：111 年度因央行升息且因應營運規模擴大而增加借款故利息費用增加。
5. 本期因代銷事業營收下降致使營業毛利、營業淨利、稅前淨利及稅後淨利較上期減少，且所得稅費用亦相對減少。

(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	110 年度	111 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
435,794	(4,057,442)	436,916	872,710	-	-
1.本年度現金流量變動情形分析： (1)營業活動：預計購置營建用地、建案工程投入興建及承接代銷案之成本而導致現金流出。 (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：預計於金融市場發行有價證券並在建設案投入興建後動撥建築融資產生現金流入。 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	82,961	100%	34,142	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	50,000	71,707	100%	40,804	發展代銷業務	獲利係因代銷案件銷售所致	無	無
市港建設開發(股)公司	245,000	243,604	100%	4	不動產開發	營建用地尚在規劃中	無	待規劃完成後予以投資開發
愛山林食藝創作(股)公司	3,000	13,766	100%	9,292	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	5,595	100%	2,095	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	133,027	100%	(39,602)	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：

本公司及子公司的利率變動風險主要來自其銀行存款。浮動利率計息的借款將使本公司及子公司產生現金流量風險，固定利率借款將使本公司及子公司產生公允價值風險。本公司及子公司評估所處經營環境近年來利率水準尚稱平穩，應不致產生重大利率風險。

(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)本公司一向秉持專注本業及務實原則經營事業，並無從事高風險、高槓桿之投資，並以保守穩健為原則，進行資金配置及避險活動。

(2)資金貸與他人及背書保證：本公司及子公司資金貸與他人及背書保證之政策皆依相關法令辦理，本公司訂定有「資金貸與他人作業程序」及「背書保證作業程序」，截至111年底，本公司及子公司資金貸與及背書保證情形如下所示：

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	祝旺開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	200,000	-	-	2.30%	2	-	營運週轉	-	-	-	2,454,460	1,227,230
1	祝旺開發股份有限公司	愛山林建設開發(股)公司	其他應收款-關係人	是	200,000	200,000	200,000	0.21%	1	6,184,871	-	-	-	-	7,069,706	7,069,706
1	祝旺開發股份有限公司	愛山林建設開發(股)公司	其他應收款-關係人	是	500,000	500,000	150,000	2.188%	1	6,184,871	-	-	-	-	7,069,706	7,069,706

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：6,136,149千元×40%=2,454,460千元。

資金貸與他人個別限額：6,136,149千元×20%=1,227,230千元。

註2：依祝旺開發(股)公司資金貸與他人作業程序規定，資金貸與有業務往來公司或行號者，貸與總額以雙方實際進貨或銷貨金額、已簽訂之進貨或銷貨合約金額為限，對個別對象貸與金額以雙方實際進貨或銷貨金額、已簽訂之進貨或銷貨合約金額為限。

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										
1	祝旺開發(股)公司	甲山林建設(股)公司	7	2,001,941	655,294	-	-	-	-%	4,003,882	N	N	N
2	市港建設開發(股)公司	愛山林建設開發(股)公司	3	563,287	302,565	302,565	302,565	302,565	1,074.30%	563,287	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該公司淨值二倍為限。

(2)對單一企業背書保證金額以該公司淨值二倍為限。

(3)直接及間接對本公司持有表決權達百分之百之公司，其背書保證之總額以該公司淨值二十倍為限，對單一企業背書保證之金額以該公司淨值二十倍為限。

(4)基於承攬工程或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或共同起造

人間依合約規定互保之保證總額度，以不超過該公司淨值十倍為限，對單一同業之保證額度，不得超過該公司淨值五倍。

(5)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證，其保證之總額度及對單一被投資公司之保證額度，準用第(3)點之規定。

(6)因業務關係對企業背書保證，其累積背書保證金額，以不超過該公司與其業務往來金額係指近年來(營業週期)雙方進貨或銷貨簽約或付款金額孰高者。

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)祝旺開發(股)公司對外背書保證責任總額以該公司淨值十倍為限。

(2)對單一企業背書保證金額以該公司淨值五倍為限。

(3)直接及間接對本公司持有表決權達百分之百之公司，其背書保證之總額以不超過該公司淨值為二十倍為限，對單一企業背書保證之金額以該公司淨值為二十倍為限。

(4)基於承攬工程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或共同起造人間依合約規定互保之保證總額度，以不超過淨值二十倍為限，對單一同業之保證額度，不得超過淨值十倍。

(5)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證，其保證之總額度及對單一被投資公司之保證額度，準用第(3)點之規定。

(6)因業務關係對企業背書保證，其累積背書保證金額，以不超過該公司與其業務往來金額係指近年來(營業週期)雙方進貨或銷貨簽約或付款金額孰高者。

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：本公司目前並無從事衍生性商品交易。本公司衍生性商品交易規定於「取得或處分資產處理程序」，未來若有相關交易將依相關程序處理。

(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。。

(五)科技改變(包括資通安全風險)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：

111 年度本公司應收帳款中 58%係由 5 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：

1. 公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形：

A. 本公司因疑似違反證券交易法案件而於 101 年 9 月 20 日遭檢調單位搜索，該案已於 102 年 1 月 21 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 102 年 2 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。

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 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 94 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 95 年 5 月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 91 年 5 月已簽約出售米蘭段土地，故於民國 94 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。

本公司於 102 年 8 月 22 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 103 年 7 月 25 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 106 年 6 月 23 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 106 年 7 月 21 日就該民事判決向高等法院提起上訴，並於 108 年 12 月 4 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，惟被上訴人林鴻明等人不服，遂上訴至最高法院，最高法院於 110 年 3 月 31 日判決發回臺灣高等法院審理。

本案於民國 111 年 2 月 23 日經最高法院刑事判決，主文林鴻明渠等犯罪所得合計 446,330 千元除應發還被害人或得請求損害賠償之人外，沒收之；嗣林鴻明就前揭高等法院刑事判決提起上訴，並經最高法院於民國 111 年 7 月 21 日駁回其上訴，因此前述臺灣高等法院刑事判決已經確定。若經檢察官實際扣得犯罪所得，且檢察官准予本公司之聲請，則於前述犯罪所得之額度內，本公司得受有發還之犯罪所得；就林鴻明等人與本公司間之民事訴訟，目前已合意停止訴訟進行和解協商中。由於雙方在合意停止訴訟期間協議仍然是希望由法院調解或判決，待取得法院的執行名

義後，再交由刑案執行檢察官依執行名義發還執行名義所載之金額，故目前已陳報法院續行訴訟，庭期訂於民國一一二年六月。

B. 潘○○及陳○○分別任職於甲山林廣告股份有限公司及愛山林建設開發股份有限公司，並從事房屋銷售工作，兩人分別於 105 年 10 月 31 日及 105 年 12 月 31 日自請離職，而於 109 年 7 月委託律師事務所發函予本公司請求給付銷售獎金，主張因任職期間經本公司指派負責「NTC 國家商貿中心」建案之銷售工作，且於 104 年 9 月至同年 12 月間完成該建案 26 戶房屋之銷售，應得依照在職期間之勞動契約關係，向本公司請求該建案銷售獎金。本公司與潘○○、陳○○等 2 人間之給付獎金民事訴訟事件（訴訟標的金額合計新臺幣 2,442,087 元），案經臺灣臺北地方法以 109 年度勞訴字第 410 號民事判決，駁回其所提給付獎金之訴，惟潘○○及陳○○不服提起上訴，目前尚於臺灣高等法院以 111 年度勞上字第 35 號案件審理中。

本公司管理階層評估該訴訟案件對本公司民國一一一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一一一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)111年關係企業概況

1. 關係企業組織圖



2.關係企業基本資料

111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	266,079	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	50,000	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。

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：

111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 祝藝 龐宗豫 薛麗婕	5,000,000	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 吳悠 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 祝藝	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 林志峯 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 祝藝 龐宗豫 薛麗婕	30,000	100.00%

(二) 關係企業營運概況

111年12月31日/單位：新台幣千元/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	50,000	236,942	164,786	71,706	238,328	32,994	40,804	8.16
甲山林娛樂股份有限公司	36,000	137,696	54,735	82,961	138,852	42,690	34,142	9.48
愛山林食藝創作股份有限公司	3,000	17,264	3,498	13,766	31,239	11,557	9,292	30.97
愛山林國際開發股份有限公司	3,000	12,437	6,842	5,595	46,141	2,629	2,095	6.98
市港建設開發股份有限公司	30,000	28,337	172	28,164	-	(282)	4	0.13
祝旺開發(股)公司	410,000	2,521,392	2,321,198	200,194	3,354,528	(11,404)	1,673	4.08

聲 明 書

本公司民國一一一年度(自民國一一一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：民國一一二年三月十四日



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一一一年度關係報告書，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○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一一一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一一二年三月十四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



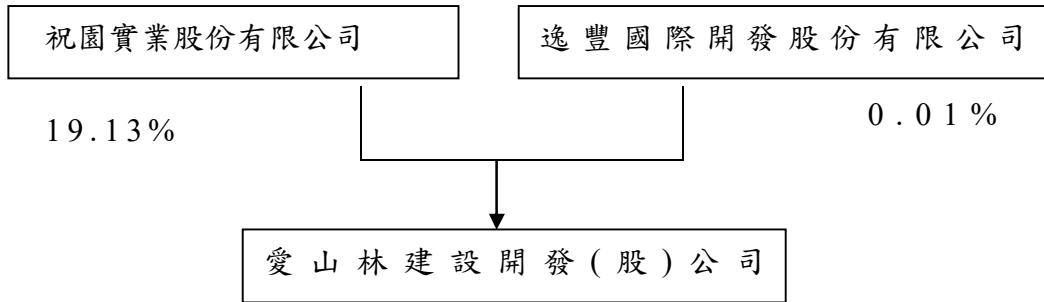
原證期會核准：金管證六字第 0940100754 號

簽證文號：金管證審字第 1100333824 號

民國 一 一 二 年 三 月 十 四 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	22,532	0.01%	-	董事	許茂諺
祝園實業(股)公司	指派人員獲聘為本公司董事	55,480,169	19.13%	263,00,000	董事	張境在
					董事	張瀛珠

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	資本賃	參酌當地市場行情訂定	按月付款	相當	1,030	1,030	無

- (5)其他重要交易往來情形：無。

4.背書保證情形：無。

(三)最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

(四)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。

(五)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：

(1)總經理

本公司總經理張境在先生經臺灣臺北地方檢察署檢察官以其任職甲山林廣告股份有限公司之總經理，代表甲山林廣告（股）公司旗下摩根廣告股份有限公司於99年與宏永建設股份有限公司簽訂廣告企劃合約書，負責位於新北市深坑區「帝品苑社區」預售期間之銷售事宜，因銷售過程涉有詐欺取財罪嫌而以109年度調偵續字第4號、調偵字第24號起訴書提起公訴，目前由臺灣臺北地方法院以110年度金重易字第3號案件審理。

上開訴訟事件其結果尚不致對本公司之組織、資本、業務、或財務狀況產生重大不利影響，亦對本公司股東權益及證券價格影響不大，因此，對於本公司之財務及業務並無重大不利影響。

愛山林建設開發股份有限公司



董事長

祝文宇

